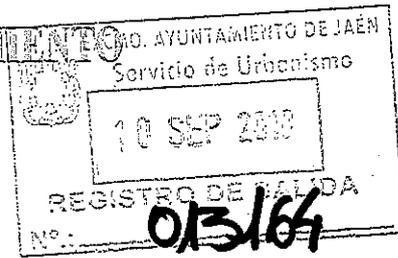




EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN



**SERVICIO URBANISMO**  
**SECCION JURID. ADMTVA**  
**LICENCIAS Y D.U.**

**Expte nº 696/17**  
**Licencia num ; 143/18**

**ASUNTO:** PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE EDIFICIO DE MEDIANA SUPERFICIE COMERCIAL EN BRUTO M12 (DECATHLON)  
PARCELA 02.01 SECTOR SURO 6 TERCIARIO ESTE EN PARAJE LAS LAGUNILLAS CENTRO COMERCIAL JAEN PLAZA  
**INTERESADO/A:** ALVORES DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L. (CIF: B-04569539).(DECATHLON)

**PROPUESTA DE RESOLUCION** que formula en el asunto de referencia la Jefe 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 5 de julio de 2017 para ejecución de edificio comercial de referencia, (decathlon) , siendo redactores y técnicos del proyecto el Arquitecto Superior D. Santiago Vellisca Rodríguez .

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

*" En relación con el expediente arriba reseñado el técnico que suscribe emite el siguiente*

#### INFORME:

##### 1.- DATOS URBANÍSTICOS:

- 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.C.16), cuya ordenación pomenorizada quedó suspendida.
- El 13/7/16 se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-6 "Terciario Este" (BOJA, 21/10/16 y 7/3/17), donde se detalla la ordenación pomenorizada del mismo (plano OP.2).
- El suelo tiene la clasificación de **urbanizable ordenado**; no obstante se ha llevado a cabo la aprobación de los siguientes instrumentos:
  - Proyecto de reparcelación, ratificado en Consejo de GMU el 1/9/17.
  - Proyecto de urbanización, aprobado definitivamente por decreto de Alcaldía el 14/11/17 (BOP 11/12/17).
  - No consta recepción de las obras de urbanización.
- Derivado de todo lo anterior se detallan los parámetros urbanísticos más relevantes:
  - Ordenanza: 9 (Terciario) Grado 4º: Gran Superficie Minorista.
  - Uso pomenorizado: 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).
  - Parcela mínima:
    - longitud mínima linderos frontal: 30 metros.
    - superficie mínima de parcela: 20.000 m2 (permitirá inscribir un círculo  $\geq 30$  m de diámetro).
  - Posición de la edificación: Libre dentro del perímetro de la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
  - Alturas: máxima 8 plantas, 30 m de altura máxima de cornisa.
  - Edificabilidad parcela SM-03:  $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 8.286.39 \text{ m}^2\text{t}$  (Sup. de parcela:  $23.062,99 \text{ m}^2\text{s}$ ).

##### 2.- NORMATIVA SECTORIAL:

- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

**3.- CONTENIDO DOCUMENTAL TÉCNICO DEL EXPEDIENTE:**

- Proyecto Básico y de Ejecución, visado por Colegio oficial de arquitectos.
- Estudio de Seguridad y Salud, visado por Colegio oficial de arquitectos.

**4.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:**

El Proyecto se corresponde con la ejecución de un edificio sin actividad y urbanización interior en la parcela SM-03 del sector SURO-6. El edificio deberá destinarse al uso permitido conforme a la normativa urbanística de aplicación en el ámbito del SURO-6. De hecho en la documentación presentada se hace referencia a la posterior instalación de una superficie comercial de la firma Decathlon, correspondiéndose de este modo con uso global terciario y uso pomenorizado gran superficie minorista, con una superficie útil para la exposición y venta al público de 2.639,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.983 m<sup>2</sup>.

Se deberá tener en cuenta que, dado que el edificio se proyecta sin uso específico, cualquier instalación necesaria para el desarrollo en la misma de una actividad, estará sujeta a la obtención de la correspondiente Licencia de Actividad y Licencia de Apertura para su puesta en uso.

La documentación aportada se ajusta a la normativa urbanística de aplicación.

Lo cual se informa a los efectos oportunos, con independencia de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

Otras consideraciones:

- El Presupuesto de Ejecución Material indicado en el proyecto es de 890.448,89 €, justificándose un PEM conforme a la Ordenanza Fiscal de 1.290.199,20 €."

**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 16 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.

Que al presente expediente se ha presentado alegación, por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Vic Cano en representación de la mercantil Hacienda Las Cuevas S.L. referidas a la nulidad del PGOU en virtud de sentencia del Tribunal Superior de Justicia núm. 115/18 de 25 de enero; y por tanto en el suplico de las alegaciones dicen que se tengan en cuenta el escrito de alegaciones presentado y que en base a las mismas se proceda a denegar la concesión de licencia al proyecto de ejecución de edificio en el Sector SURO-6 instada por Alvores Desarrollos Inmobiliarios S.L. DECATHLON en el expte 696/17.

Que la alegación que ha sido informada por el Área de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo en el sentido entre otros extremos del informe que "... cabe señalar la falta de firmeza de tal sentencia, lo cual supone que no sea imperativa su ejecución hasta tanto la misma alcance tal cualidad. 3º) Por otra parte señalar que en procedimiento judicial seguido y que ha concluido en la sentencia nº 115 de 2018 del TSJA , el Ayuntamiento de Jaén a través de su asesoría jurídica, mediante el correspondiente escrito, ha planteado al Tribunal la situación de indefensión que le ha producido la circunstancia de no haber sido llamado a participar en dicho procedimiento y ello al no haber sido debidamente emplazado y posibilitar su posterior personación, lo cual conllevaría a una posible nulidad de las actuaciones seguidas en el tribunal:..."

**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 3 de septiembre se visitan en el día de hoy las obras de urbanización para comprobar su grado de desarrollo, así como, de manera aproximada, su porcentaje de ejecución.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAÉN



En cuanto al importe de las obras ejecutadas indicamos que a día de hoy lo estimamos 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.

Finalmente, estimamos que el aval depositado por importe de 71.364,19 € 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, igualmente no consta autoliquidación sobre el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, en adelante ICIO.

A los anteriores hechos le 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 L.O.U.A y ello en concordancia con lo prevenido en el artículo 12 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 y artículo 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, nº 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) *Finmeza 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 ANDALUCIA, a saber art 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.

Asimismo según se desprende del art. 40, 9 del mismo cuerpo legal la resolución que otorgue la licencia deberá publicarse en el BOJA

VI.- Asimismo 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 su 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 fijara 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 comenzara 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.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAÉN



**VII.-** También es de aplicación lo establecido en el artículo 178 de la L.O.U.A 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 publico 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 remeteda 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 solicitará 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. 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 el art. 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:

**1º. CONCEDER la licencia instada por ALVORES DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L. PARA PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE EDIFICIO DE MEDIANA SUPERFICIE COMERCIAL EN BRUTO M12 (DECATHLON) EN PARCELA 02.01 DEL SECTOR SURO-6 EN CENTRO COMERCIAL JAEN 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 art. 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 segundas 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.

**Que el presupuesto de ejecución material según el informe técnico es de 1.290.199,20 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 a los interesados 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 y al BOJA para su publicación.

*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 REPOSICION ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el término de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN



Jaén, a 6 de Septiembre de 2018.

LA JEFE SECCION JURIDICA, LICENCIAS Y D.U.

EL JEFE SERVICIO DE URBANISMO

**DECRETO** en Jaén a 6 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 AREA DE PATRIMONIO, SSTT, CASCO HISTORICO, SANIDAD, DESARROLLO LOCAL Y EMPLEO  
(Decreto delegación 1-2-17)

