



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**

**Fecha:** 17-1-17

**Sesión:** Extraordinaria. **Acta:** 1/2017

**Asistentes:**

Presidente:

D. Tomas Consentino López.

Vocales:

D. Luis López Sánchez.

D. Vicente Ruiz Robles.

D<sup>a</sup> Isabel Maria Soler Hernández.

D. Francisco José Clemente

Gallardo.

D<sup>a</sup>. Clara Valverde Soto.

Secretario/a:

D. José Cañas García.

**Hora de Inicio:** 12,00 h

**Hora de Terminación:** 12,15 h

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión ordinaria en esta Casa Consistorial los Srs. Concejales que integran la C.I.M.U. que arriba se reseñan, para el estudio y dictamen que se citan el presente orden del día.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2533/147/16 – 7534/2016.-** D. José Francisco Molla Méndez en representación de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A. Licencia municipal de obra menor para “Reforma de instalación de venta al por menor de carburantes” en Calle Andrés Segovia nº 10.

**2.- TOMA DE CONOCIMIENTO EXP.: 2531/71/16 - 8825/2016.-** D. Juan Manuel López Cano. Licencia municipal de obras para la construcción de INVERNADERO EN POLÍGONO 3 PARCELA 176 PARAJE LA LOMA DE ÁGUILAS.

**3.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**



-----

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 11 folios, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



## **ACTA DE LA COMISION EXTRAORDINARIA DE URBANISMO**

**1.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2533/147/16 - 7534/2016.-** D. José Francisco Molla Méndez en representación de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A. Licencia municipal de obra menor para “Reforma de instalación de venta al por menor de carburantes en calle Andrés Segovia nº 10 de Águilas.

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Mediante escrito con entrada en Registro el día 24 de octubre de 2016, D. José Francisco Molla Méndez (N.I.F. 27.443.827 –C), en representación de la empresa Centros Comerciales Carrefour S.A. (C.I.F. A – 28425270) solicita licencia municipal para ejecutar PROYECTO DE REFORMA DE INSTALACIÓN DE VENTA AL POR MENOR DE CARBURANTES EXISTENTE EN CALLE ANDRÉS SEGOVIA Nº 10 (UNIDA AL CENTRO COMERCIAL “ÁGUILAS PLAZA”) EN URBANIZACIÓN “EL HORNILLO”, adjuntando a la solicitud la documentación identificativa y técnica correspondiente. Con fecha de registro 11 de enero de 2017 se aporta por el interesado, como subsanación de reparos, nueva documentación sobre adecuación de la instalación de venta al por menor de carburantes existente, así como una separata del proyecto básico con declaración responsable para el cambio de imagen.

**SEGUNDO.-** Con fecha 12 de enero de 2017, D. Silvestre Martínez Morote, Ingeniero Técnico Municipal, emite el siguiente informe:

#### **“A) ANTECEDENTES:**

Por D. José F. Mollá Méndez, en relación con el objeto de la solicitud formulada por el titular y referenciada en este documento, se aporta:

1. Documentación para tramitar obra menor en concordancia con el Dto. Legislativo, Texto Refundido Ley del Suelo de la Región de Murcia, art. 262 y siguientes (No aportan Declaración Responsable en materia de Urbanismo, art. 264. 2ª) que es aplicable a este tipo de actos, aunque por seguridad jurídica aporta proyecto.
2. Solicitud de Licencia urbanística.
3. Proyecto de: Reforma de Instalación de venta al por menor de carburantes.

(\*) No aporta documentación como título habilitante para la comparecencia que habilite al representante para este acto de la mercantil titular en este expediente nº



2533.147.16, salvo que conste en otra documentación simultáneamente sobre el contexto del Centro Comercial.

ASPECTOS CONTEMPLADOS EN LA SOLICITUD

En relación con lo solicitado que describimos como una propuesta de actuaciones no sustantivas en aplicación de la Ley 13/2015 y Ley 4/2009, de P.A.I. y Dto. 2/2016, tales como desmontaje y revisión de instalaciones, adecuación, saneado o pintado, pavimentaciones, cambio de isleta, etc...

La reforma de edificio para control y cobro mediante cambio de ubicación y colocación de una nueva caseta de mayor superficie.

Todo ello, consta en el proyecto aportado que diseccionamos como conclusiones de este informe integral.

Se observa, que lo solicitado no tiene otra afección específica medioambiental, que la existente legalizada por lo que no se prevén actuaciones que pudieran verse afectadas por la Ley 4/2009 y el Dto. 2/2016, de Medidas Urgentes para la Reactivación.

No obstante sí es de afección dicha Ley 4/2009 y el Dto. 2/2016, en cuanto a cambio de titularidad (art. 69); que no se ha efectuado en los términos legales exigidos ni por Centros Comerciales Carrefour, S.A., ni por el anterior titular Cecosa Supermercados, S.L., a esta fecha del informe que emitimos.

**B) INFORME ACLARATORIO**, sobre los conceptos aplicados, que se emite en relación con lo antedicho y los expedientes existentes 2551/208/07 de Policía Urbana y 2531/100/07 de Licencia de Obras.

- a) Se trata de una instalación que obtuvo Licencia de Apertura y su Acta correspondiente, así como Licencia de Obras, en aplicación de la Ley 4/2009, de P.A.I. mediante Expediente municipal: 2551.208.07 y al amparo de la Ley de Comercio Minorista, para su integración en la Licencia del Centro comercial "Eroski", cuyo titular "EROSMER IBÉRICA, S.A." transmitió a CECOSA Hipermercados, S.A. Así consta en los informes emitidos por estos Servicios Técnicos, a requerimiento de EROSMER IBÉRICA, S.A. Y CECOSA, S.L. En los que además se fijaron los parámetros y condiciones o exigencias con carácter de "estricto cumplimiento" que citamos como vinculantes:

- 1) Informe de estos Servicios Técnicos de 12 de diciembre de 2.007.
- 2) Informe de estos Servicios Técnicos de 07 de enero de 2.010, en relación con modificación efectuada concordante con la propuesta nº 3, aportada con fecha de abril de 2.010.
- 3) Aportación por CECOSA Hipermercados, S.L. de Anexo al proyecto proponiendo TRES alternativas para verificar el



cumplimiento legal exigido por la normativa y legislación aplicable que se estableció en Memoria de abril de 2010. Fijándose las especificaciones de obligado cumplimiento por cumplir lo legislado, la nº 3, con carácter único, e incumpliendo, las alternativas nº 1 y nº 2.

- 4) Informe de 21 de marzo de 2.011, de Calificación Ambiental positiva, por cumplimiento de lo exigido a EROSMER IBÉRICA, S.A. y con carácter fundamental lo acordado tras la presentación de las tres opciones de implantación; resultando única y definitiva la nº TRES y concordante con ella el Proyecto Refundido que consta en el expte. nº 2551.208.07, aportado el 25-01-2011, obteniendo la Calificación Ambiental POSITIVA.

- b) En cuanto a Licencia de Obra – Expediente Municipal nº 2531/100/07, se otorgó tras el informe de estos Servicios Técnicos, que resultó definitivo. Habiendo informado previamente el 12-XII-2007 y el consiguiente de 22-IV-2008, contestando a la justificación de reparos contenidos en el informe anterior (12-XI-2007). El informe definitivo en concordancia con lo referido en el cuerpo **(B)** de este informe, **B-a.3)** y **B-a.4)**, que se incorpora al expediente el 25/01/2011.

Se fijan las condiciones que habrá de cumplir las obras a ejecutar de forma estricta, y se otorga Licencia por la J.G.L. en sesión ordinaria el 6 de junio de 2.011, en los términos contenidos en el Acuerdo de 10 de junio de 2011, del que CECOSA Hipermercados, S.L. se emite notificación, existiendo constancia de ello, entre cuyos acuerdos el SEGUNDO textualmente condiciona de forma específica:

*“Dado que la estación de servicio es una instalación que obligatoriamente debía llevar a cabo la promotora al instalar, a su vez, su establecimiento comercial, una y otra licencias, de obras y apertura, han de estar vinculadas de tal modo que cualquier modificación en la eficacia de una afectará a la otra, y si el establecimiento principal, supermercado EROSKI, cesara en su actividad, también lo hará la estación de servicio que nos ocupa, salvo que, de modo independiente del mencionado establecimiento, resultara legalizable”.*

Se emitió Acta de Puesta en Marcha el 14/05/2012 y consta RESOLUCIÓN de 28-V-2012.

- c) **INFORME ESPECÍFICO** en relación con la solicitud actual de REFORMA DE INSTALACIÓN DE VENTA DE CARBURANTES existentes, afectos al Hipermercado EROSKI, solicitud que efectúa Centros comerciales Carrefour, S.A.

Verificado el proyecto y la entidad de lo solicitado estos Servicios Técnicos proceden a informar tras el análisis del mismo, lo que a continuación se expone:



1. Es totalmente vinculante, de estricto cumplimiento lo expuesto como Antecedentes que queda resumido en el ACUERDA – SEGUNDO de la Licencia de Obras ya reproducido y volvemos a incorporar en esta sección del informe, afectando al Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento:

*“Dado que la estación de servicio es una instalación que obligatoriamente debía llevar a cabo la promotora al instalar, a su vez, su establecimiento comercial, una y otra licencias, de obras y apertura, han de estar vinculadas de tal modo que cualquier modificación en la eficacia de una afectará a la otra, y si el establecimiento principal, supermercado EROSKI, cesara en su actividad, también lo hará la estación de servicio que nos ocupa, salvo que, de modo independiente del mencionado establecimiento, resultara legalizable”.*

En consecuencia fué posible la legalización en los términos contemplados, e incluso emitida ACTA DE PUESTA EN MARCHA, como ha sido expuesto en Resolución de Alcaldía de fecha 28 de mayo de 2012.

2. El proyecto presentado NO contempla el cumplimiento legal en el orden urbanístico de lo propuesto, ni concordancia, ni cumplimiento con el P.G.O.U. de Águilas. Tratándose como es el caso de lo pretendido, de una actuación de ejecución de Obras en la Estación de Servicio, modificación de las existentes y ampliaciones cuyos parámetros aún no estando reflejados ni justificados, en aplicación de la Ley 13/2015 de O.T. y V. de la R. de M., es obvio que no son legalizables. En su consecuencia, procede la denegación de los actos siguientes por los antecedentes que obran en este expediente.

- Demolición de caseta de pago prefabricada cuya licencia para implantación fue otorgada como DESMONTABLE o provisional en aplicación de la Ley de Suelo de la R.M. No procede el término demolición, al menos in-situ. Solo un fácil y rápido DESMONTAJE-. Por cuanto no cumplía los parámetros urbanísticos al estar AGOTADAS Ó CONSUMIDAS las edificabilidades por el edificio del Centro Comercial y consiguientemente por el Hipermercado. Formando parte el área (941,88 m<sup>2</sup>) donde se ubica la instalación de Venta de Carburantes, de la parcela R-1, en Ordenanza O.R.A. R-1, finca 1 del P.P. Hornillo II, a lo que se aplicó el artículo 139.2 de las N.U. del P.P. Hornillo II, por contar con una superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup>. De no estar incluida la superficie ocupada (941,88 M<sup>2</sup>) en dicha parcela R-I, ni era, ni puede ser legalizable la actividad implantada, por no cumplir parámetros de superficie



mínimos y por lo que resulta la parcela R.1 indivisible; y en su consecuencia inseparables ambas superficies incluidas en parcela única. Se evidencia el cumplimiento tanto en el otorgamiento de Licencia de Apertura -Resolución SEGUNDA- condicionada al mismo, así como la de Obras -Acuerda SEGUNDA- que en idénticos términos condiciona dicha Licencia, salvo que la eliminación de la caseta se sustituya por otra desmontable de iguales características dimensionales u otro concepto similar para el uso de cobro y control, que no consuma edificabilidad. No se puede incrementar ni su superficie ni su condición de desmontable. No admite obviamente construcción alguna, como también se analiza en el Anexo aportado el 24-09-2010.

Remitimos, a verificar lo reflejado en el proyecto y Anexo aprobados ya referidos, en concreto plano IP-01, hoja 1, página 1. Ocurre igual con las casetas de instalaciones (se trata de casetas desmontables sin cimentación o nexo de unión fijo con basamentos al suelo.

Es de resaltar -para mayor abundamiento en lo legal- reiterando que la fracción de parcela R-I de 941,88 m<sup>2</sup>, incumple la superficie mínima como parcela urbana del P.P. Hornillo II, según la N.U. del P.G.O.U., por lo que no resulta divisible, aunque por ello si ineficaz, por afección y vinculación y que además carece de aprovechamiento urbanístico al haberse consumido como expuesto el correspondiente a dicha superficie en el edificio del Centro Comercial, en parcela R-I.

Analizado lo anterior e incorporados anexos o modificaciones que han aportado con posterioridad, en relación con lo pretendido en proyecto, la propuesta que efectúa el peticionario, una vez consultados estos Servicios Técnicos, se compendia en la siguiente:

- a) Eliminación de la caseta desmontable destinada a oficinas y controles con una superficie de **8,22 m<sup>2</sup>**.
- b) Desmontaje de la caseta actual para uso de cabina de cobro con una superficie de **4,50 m<sup>2</sup>**.
- c) Colocación de nueva caseta desmontable para cabina de cobro con una superficie de **9 m<sup>2</sup>**, habiendo propuesto inicialmente una de superficie 11,32 m<sup>2</sup>.

Se justifica la colocación de esta caseta, para incremento de la seguridad para el personal de cobro, por exigencias de normativa laboral, mediante paramentos de seguridad anti-balas e incremento de espacios mínimos de puestos de trabajo (dos).

- d) Los armarios de control y protección eléctricos, al desaparecer la caseta de oficinas y control, se ubican en armario metálico protegido de intemperie, sin recinto que consuma edificabilidad.

Las modificaciones descritas tienen una superficie inferior a la actual en **3,72 m<sup>2</sup>**.



La autorización o licencia resulta discrecional, al igual que fue autorizada en junio de 2011, por lo expuesto en **B.- INFORME ACLARATORIO.**

Estos Servicios Técnicos no ven inconveniente en que se acceda a lo solicitado, en condiciones de desmontabilidad y obligatoriedad idénticas a la Resolución de junio de 2011, por las afecciones de tipo operativo y legal que aduce el petitionerio , y no existir otras alternativas de ubicación en el edificio principal continuándose la edificabilidad consumida en este.

Es cuanto informamos, sin perjuicio del criterio de órganos superiores a nivel municipal al que se propone.

En cuanto a las obras menores de cambio de imagen y de adecuación de instalaciones contempladas en proyecto. Se remite a los efectos de agilizar el proceso procedimental a la aportación de Declaración Responsable, al amparo de la Ley 13/2015 de O.T. y V. de la R.M y el Dto. 2/2016, de Medidas Urgentes para la Reactivación.”

Se trata de actuaciones no sustantivas, tales como: desmontaje y revisión de instalaciones, adecuación, saneado o pintado, pavimentaciones, cambio de isleta, así como reforma de caseta para control y cobro, mediante cambio de ubicación y colocación de una nueva de mayor superficie. Dichas actuaciones están sujetas a declaración responsable (aunque el interesado ha solicitado voluntariamente la tramitación de licencia de obra menor para parte de las mismas); y el solicitante de la licencia acredita su condición de interesado mediante la presentación del contrato de compraventa a su favor, concediéndose las licencias “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros”.

**TERCERO.-** Con fecha 12 de Enero de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

**SEGUNDO.-** Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones.

**TERCERO.-** Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).





CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículos 110 y siguientes).

QUINTO.- Decreto Ley 2/2016 de 2 de abril de la CARM de Medidas Urgentes para la Reactivación de la Actividad Empresarial y del Empleo a través de la Liberalización y de la Supresión de Cargas Burocráticas.

SEXTO.- Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

SÉPTIMO.- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (modificada por Ley 8/2015 de 21 de mayo).

OCTAVO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por lo que la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

### DICTAMEN

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, el que suscribe realiza la siguiente

**PRIMERO**.- Conceder a José Francisco Molla Méndez (N.I.F. 27.443.827 –C), en representación de la empresa Centros Comerciales Carrefour S.A. (C.I.F. A – 28425270), licencia municipal para ejecutar PROYECTO DE REFORMA DE INSTALACIÓN DE VENTA AL POR MENOR DE CARBURANTES EXISTENTE EN CALLE ANDRÉS SEGOVIA Nº 10 (UNIDA AL CENTRO COMERCIAL “ÁGUILAS PLAZA”) EN URBANIZACIÓN “EL HORNILLO”, de conformidad con el Proyecto redactado y visado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Jaime Sánchez Pastor, con un presupuesto de ejecución material de **129.489´88 €., sin ocupación de la vía pública** y con un plazo de ejecución de las obras de **3 semanas**.

**SEGUNDO**.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma, y de las siguientes **condiciones específicas**:

1ª. Dado que la estación de servicio es una instalación que obligatoriamente debía llevar a cabo la promotora al instalar su establecimiento comercial, la licencia de obras y de apertura han de estar vinculadas, de tal modo que cualquier modificación en la eficacia de una afectará a la otra, y si el establecimiento principal (supermercado CARREFOUR) cesara en su actividad, también lo hará la estación de servicio que nos ocupa; salvo que,



de modo independiente del mencionado establecimiento, resultara legalizable.

2ª. El interesado deberá tramitar el correspondiente cambio de titularidad, según modelo oficial, conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

**TERCERO.-** En relación con el pago de las tasas municipales, se practicará una única liquidación que incluirá las actuaciones autorizadas mediante la presente licencia y las actuaciones contempladas en la declaración responsable sobre el cambio de imagen corporativa.

Por unanimidad, de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a **PLENO**.



**ACTA DE LA COMISION EXTRAORDINARIA DE URBANISMO**

**2.- TOMA DE CONOCIMIENTO EXP.: 2531/71/16 - 8825/2016.-** D. Juan Manuel López Cano. Licencia municipal de obras para la construcción de INVERNADERO EN POLÍGONO 3 PARCELA 176 PARAJE LA LOMA DE ÁGUILAS.

Se da cuenta del expediente en cuestión, cuya licencia fue resuelta por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de diciembre de 2016.

Al respecto, D<sup>a</sup>. Isabel Maria Soler Hernández manifiesta que no procede tomar conocimiento del asunto, ya que su Grupo Municipal está informado de estos expedientes a través de las Actas de la Junta de Gobierno Local.