

Expte.

DI-1243/2012-2

**Ilma. Sra. ALCALDESA-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE HUESCA  
Plaza de la Catedral, 1  
22002 HUESCA**

**ASUNTO:** Sugerencias relativas a dotaciones de establecimiento comercial y modificación puntual del Plan General

#### **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 04/07/12 tuvo entrada en esta Institución una queja expresando el temor de vecinos de las comunidades de la manzana de viviendas que hay entre las calles Doña Sancha, Pedro de Zuera y Avenida de Monegros de la Ciudad de Huesca por la ampliación del supermercado actualmente existente en los bajos de estos inmuebles.

Según exponen, en las alegaciones remitidas al Ayuntamiento ponen de manifiesto algunos problemas que pueden derivar de esta ampliación y del incremento de actividad en la zona, con menoscabo de la calidad de vida de los vecinos: peligro por la colocación de la puerta de entrada al establecimiento a continuación de la entrada al garaje comunitario de uno de los edificios, incremento de los problemas de tráfico al carecer el supermercado de aparcamiento propio a pesar de que, por sus dimensiones, debe ser considerado gran superficie comercial, molestias de la carga y descarga de mercancías, especialmente cuando estas operaciones se realizan por la noche y las hacen camiones frigoríficos que no apagan el motor, ruidos de la recogida de basura, etc.

**SEGUNDO.-** A la vista de la queja, se acordó admitirla a supervisión, asignando el expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 12 de julio un escrito al Ayuntamiento de Huesca recabando información acerca de la cuestión planteada y, en particular, si se han establecido medidas correctoras adecuadas para evitar los problemas que en el futuro puedan generarse a los vecinos a causa de la ampliación del referido establecimiento.

De forma simultánea, se informó a los presentadores de la queja respecto de algunas de las cuestiones planteadas que no requerían efectuar consulta: los temores respecto a la resistencia del forjado, que deben quedar aclarados en el correspondiente informe técnico, que corresponde realizar al promotor de la actividad a fin de evitar cualquier riesgo; igualmente, la chimenea es un elemento que precisa contar con autorización de la comunidad de propietarios para su instalación, si bien se manifiesta nuestra opinión que, por la experiencia de otros casos tramitados con anterioridad, la evacuación de aire viciado y humos mediante

chimenea es la solución menos molesta para los vecinos. Finalmente, sobre los vertidos de aguas residuales, se les informa que el *Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado* aprobado por Decreto del Gobierno de Aragón 38/2004, de 24 de febrero, exige contar con permiso municipal previamente a la realización de los vertidos y prohíbe con carácter general (artículo 14) “.... *verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos ...*”, estableciendo en los artículos siguientes un régimen de limitaciones y prohibiciones de determinados vertidos, que corresponde a la autoridad municipal advertir en la autorización y comprobar posteriormente.

**TERCERO.-** La respuesta del Ayuntamiento se recibió el día 14 de agosto, y en ella hace constar que, por Decreto de Alcaldía de 03/08/12, se concedió licencia ambiental de actividad clasificada para la reforma y ampliación de supermercado, autorizando las obras correspondientes; especifica que el proyecto cumple toda la normativa de aplicación a la actividad a desarrollar y que las alegaciones vecinales han sido desestimadas de acuerdo con los informes técnicos. Asimismo, informa que “*paralelamente al expediente de ampliación del supermercado, se está tramitando otro expediente a petición del mismo promotor, de un aparcamiento para dicho establecimiento para 19 plazas (cumpliendo con el número de plazas mínimas de aparcamiento que se exige para dicho establecimiento, según el Plan General de Ordenación Urbana)*”.

**CUARTO.-** Dado que en la información recibida únicamente hace una referencia genérica al cumplimiento de la normativa aplicable y se remite a los informes técnicos para desestimar las alegaciones de los vecinos, pero no se aportan estos, ni tampoco se les han facilitado a los reclamantes, con fecha 17 de agosto se remite un nuevo escrito solicitando copia de los informes donde se analizan y rechazan las alegaciones vecinales, y se indica la necesidad de remitirlos a los interesados para que conozcan con detalle los motivos y puedan ejercer las acciones oportunas en defensa de sus intereses.

En respuesta a esta petición, con fecha 27 de agosto se recibió copia del informe técnico y de las alegaciones presentadas por la empresa promotora.

**QUINTO.-** No obstante lo anterior, siguen sin resolverse las dudas planteadas sobre los aparcamientos y zonas de carga y descarga: conforme a la documentación obrante en el expediente, se está habilitando un solar al otro lado de la Avenida de Monegros como aparcamiento al servicio de los clientes del supermercado, y la descarga de mercancías se realizará en la calle, como se venía haciendo hasta la fecha. Sin embargo, la previsión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en su disposición 4.2.6.4.1.f establece que estas dotaciones deberán estar en el interior de la parcela “*cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados*”.

Por ello, tras recibir diversa documentación por parte de los vecinos, y con el fin de poder llegar a una decisión más fundamentada en cuanto al fondo del problema, con fecha 20 de septiembre se solicitó una ampliación de información centrada en el cumplimiento de la previsión del P.G.O.U. antes aludida.

Esta información se ha recibido el día 2 de noviembre mediante un escrito firmado por la Alcaldesa que reproduce el informe técnico URB 335/12; este dato es conocido porque los reclamantes han remitido a nuestras oficinas documentación expedida por los servicios municipales relativa al expediente que nos ocupa. Dada

su extensión, no se reproduce íntegramente, sino que se irá aludiendo al analizar la cuestión que, a nuestro juicio, constituye mayor motivo de preocupación para los vecinos: la ausencia de aparcamientos propios y zona de carga y descarga dentro de la finca, lo que puede constituir una fuente de problemas cuando la actividad esté en pleno funcionamiento. Asimismo, se hace una referencia a otro aspecto de interés: la cercanía de la puerta del supermercado al garaje comunitario de C/ Doña Sancha 17.

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **Única.- Sobre la conveniencia de rectificar determinadas cuestiones relativas a la actividad autorizada.**

Uno de los objetos de queja es la cercanía del garaje comunitario a la nueva puerta de acceso al público del supermercado; sobre este punto, consta un informe de la Policía Local de 27/06/12 donde, tras comprobar la existencia de una plataforma interior entre la rampa y la fachada que permite que los vehículos que salen del garaje dispongan de espacio suficiente para colocarse y parar antes de salir fuera, debiendo asegurarse el conductor de que no hay obstáculo para hacerlo, reconoce que *“el verdadero problema es el volumen de usuarios que transitan por la acera a la entrada o salida del establecimiento”*, y propone que *“al objeto de mejorar, en la medida de lo posible, la seguridad de los usuarios del garaje y de los peatones, se deberían instalar unos pequeños espejos panorámicos para que los conductores pudieran comprobar si hay peatones en las proximidades”*.

Esta cuestión no está debidamente resuelta, pues mientras en el informe técnico de 22/06/12 (URB 222/12) manifiesta *“que esta alegación tendría que ser contestada por la policía local”* y propone en su conclusión *“el traslado de una de las copias de las alegaciones que incorporan fotos, a la policía local, para que emitan informe respecto a la entrada y salida del establecimiento contigua a una salida de garaje”*, el informe que cita el Decreto de Alcaldía 2012003755, por el que se desestima el recurso de reposición de los vecinos, señala en su punto primero *“Respecto a la ubicación de la puerta de entrada contigua al parking, me ratifico en lo indicado en mi anterior informe, y sobre todo es de destacar el informe de la policía local al respecto, en el que se indica que con la reforma no se incrementa la posibilidad de accidente”*.

Atendida la especialidad de la Policía Local en cuestiones de esta naturaleza, y en tanto que la solución que propone es sencilla, barata y eficaz, debería contemplarse en el condicionado de la licencia o exigirse con posterioridad, a fin de evitar, en la medida de lo posible, futuros accidentes.

Otra cuestión controvertida que se ha observado en el expediente es la polémica en torno a la consideración de un establecimiento como *“Gran superficie comercial”*, apreciada la divergencia entre los parámetros marcados en el P.G.O.U. de Huesca y la normativa general reguladora de esta materia. El Plan regula en su artículo 4.2.6 los usos terciarios, clasificando la actividad comercial en tres categorías: 1ª, pequeño comercio; 2ª mediano comercio *“Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre*

*valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario”; y 3ª, grandes superficies comerciales, cuando se superen los límites anteriores. Tal clasificación se adecua a lo dispuesto en el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales en Gran Superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón, vigente en el momento de publicación del P.G.O.U. Sin embargo, esta previsión fue alterada por el Decreto-Ley 1/2010, de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, de modificación de diversas leyes de la Comunidad Autónoma de Aragón para la transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, cuyo artículo 5 modifica el artículo 14 de la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón para considerar “grandes superficies a los efectos de esta Ley los establecimientos comerciales que tengan una superficie de más de 2.500 metros cuadrados”.*

Cuando la empresa promotora de la ampliación del supermercado planteó ante el Ayuntamiento de Huesca cual era la interpretación correcta del límite para considerar gran superficie comercial a un establecimiento, se emitió un informe técnico en que proponía dos opciones: mantener la previsión del Plan General y dejarlo en los 1.000 m<sup>2</sup>, o entender que se debe ajustar a la legislación sectorial, modificada con posterioridad a su aprobación, con lo que el límite a aplicar serían los 2.500 m<sup>2</sup> actualmente vigentes. Partiendo de este informe, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de marzo de 2011, se inclinó por la segunda posibilidad, al aprobar *“Interpretar que la voluntad del Plan General de Ordenación Urbana es adaptarse en esta materia a la legislación sectorial y hacer corresponder los límites aplicables a todos los efectos (también en materia de autorizaciones o licencias urbanísticas y de actividad) con los señalados en la legislación sectorial vigente en cada momento. En cualquier caso, serán de aplicación las exigencias en materia de aparcamientos que consideran estándares en función de la superficie, distinguiendo entre comercio alimentario o no alimentario”.*

Como acertadamente indica el informe técnico, la clasificación de una actividad comercial como mediana o grande tiene una repercusión urbanística importante, puesto que hay determinadas zonas urbanas en que no pueden instalarse. Además, los trámites de las licencias varían, pues en el segundo caso se requiere *“licencia comercial, otorgada por el Departamento competente en materia de comercio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Aragón”*, según el artículo 14.bis que el Decreto Ley 1/1210 introdujo en la anteriormente citada Ley 9/1989.

Por ello, con el fin de garantizar los principios constitucionales de seguridad jurídica y publicidad de las normas, se observa la conveniencia de modificar esta disposición del P.G.O.U., lo que clarificará el régimen jurídico de las grandes superficies y evitará errores a posibles interesados y a la ciudadanía en general.

Nos ocupamos ahora del tercer problema, la exigencia de dotaciones de aparcamientos y zona de carga y descarga. Debe señalarse que, de considerarse así, debió ser en su día cuando hubiera debido plantearse la conveniencia de conceder licencia de ampliación del centro comercial, privando al supermercado de la existencia de garaje en el propio local. Concedidos los permisos, adquirido el

solar y acondicionado el nuevo estacionamiento con los correspondientes permisos, lo procedente, a juicio de esta Institución, es:

- Por un lado, garantizar la seguridad para sus usuarios mediante la instalación de un paso de cebra, semáforo, badén con paso de cebra, o la solución que técnicamente sea más conveniente y la pacificación de la vía, mediante la disminución de la velocidad de circulación.
- Por otro, garantizar que la carga y descarga se lleve a cabo en los horarios normativamente establecidos y respetando el descanso de los vecinos que pudieran verse afectados, prestando la Policía Local especial atención al cumplimiento de las condiciones a que se sujete esta actividad.

Y ello por cuanto entendemos que la interpretación de las normas del Plan General que realizan los técnicos del Ayuntamiento de Huesca en sus informes no contraviene las mismas.

### III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Huesca las siguientes **SUGERENCIAS**:

**Primera.**- Que considere la opción propuesta en el informe de la Policía Local referida a los espejos en el acceso al aparcamiento comunitario situado a continuación de la entrada al supermercado por la calle Doña Sancha.

**Segunda.**- Que promueva una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para evitar la actual discordancia en cuanto a la consideración de gran superficie y garantizar la seguridad jurídica en este aspecto.

**Tercera.**- Que, con el fin de evitar futuros problemas y molestias a los vecinos por el acceso a los aparcamientos y las operaciones de carga y descarga, adopte las medidas precautorias anteriormente indicadas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 15 de noviembre de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE