



María Dolores Jiménez Aguilar, con documento nacional de identidad 30477052 M, comparezco en mi condición de Presidenta de CONSTRUCOR, Asociación de Empresarios de la Construcción de Córdoba, con domicilio social en Avenida Ronda de los Tejares 32 y número de identificación fiscal G-14002397, y como mejor proceda digo.

Que por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de la ciudad de Córdoba, y Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se ha aprobado el Decreto de fecha 1 de agosto, por el que resuelve someter a consulta pública previa, por plazo de diez días, el borrador de una Ordenanza llamada a regular el régimen de obras y actividades mediante Licencia, Declaración Responsable y Comunicación Previa, consulta que tiene por objeto recabar la opinión de los sujetos y de la organizaciones empresariales más representativas de quienes puedan ser directamente afectados por su contenido respecto a los problemas que pretenden solucionarse con dicha iniciativa; necesidad y oportunidad de su aprobación; objetivos de la misma, y posible soluciones regulatorias alternativas.

Que dentro del referido plazo vengo en realizar las consideraciones que siguen sobre los aspectos sometidas a consulta.

Primera- El objetivo primordial de la Ordenanza consiste en simplificar y agilizar la tramitación y concesión de las autorizaciones administrativas precisas para el inicio de determinadas actividades económicas.

En este sentido, actualmente el ejercicio de un amplio elenco de tales actividades, caso de las vinculadas con el comercio minorista y de servicios, ya no se someten a la preceptiva obtención de las licencias de obras e instalaciones ni a la licencia de apertura o de actividad. Ello es consecuencia de lo establecido en la normativa estatal dictada en desarrollo de la Directiva 2006/123/UE, y más concretamente la constituida por las leyes 17/2009; 25/2009 y la 2/2011; o la 12/2012 y la 20/2013 más recientes en materia de liberalización del comercio y determinados servicios y unidad de mercado, respectivamente.

Consideradas en su conjunto, estas disposiciones, junto con la modificación del artículo 21 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, han introducido un elenco de medidas sobre el libre acceso a determinadas actividades de servicios en aplicación del principio general sobre la inexigibilidad de licencias u otros medios de control para su ejercicio. Se trata de actividades cuya potencial lesividad para los intereses generales es escasa, por lo que no tiene sentido someter su inicio a trabas excesivas y desproporcionadas.

Por tanto, visto el contenido material del borrador que se somete a consulta previa, la propuesta de Ordenanza que se pretende formular es una iniciativa necesaria, conveniente y oportuna en tanto en cuanto está llamada a concretar las previsiones incorporadas por las disposiciones antedichas con la finalidad de “...generar un marco normativo estable, predecible, integrado por las normas supramunicipales, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas...”, que sin duda redundará en una clara reducción de las trabas y cargas burocráticas, con la consiguiente dinamización de los procedimientos para la obtención de las autorizaciones administrativas previas y preceptivas para el inicio de cualquier actividad.

Segunda- Aunque durante la tramitación de la Ordenanza habrá tiempo de formular mejoras y alternativas del régimen regulador, queremos desde ya señalar las que siguen:

- a. Con carácter general, la arquitectura de la Ordenanza es mejorable con la finalidad de que el conjunto de sus determinaciones resulte más coherente y comprensible. En este sentido, y sin renunciar a la utilización de la técnica que consiste en la remisión normativa, sería deseable que no tuviera carácter generalista por mera referencia a la legislación “actual” y/o “vigente”, sino que se hiciera un mayor esfuerzo de precisión en aras de la claridad, transparencia y comprensión del conjunto de las disposiciones, facilitando al mismo tiempo la identificación de los criterios y principios a considerar en la interpretación y aplicación de sus determinaciones. Y ello sin perjuicio de revisar y corregir algunas concretas declaraciones de reenvío, como por ejemplo la que se hace en el artículo 3, y más concretamente en el apartado sobre el ámbito de aplicación subjetivo cuando afirma “...salvo los supuestos contempladas en el artículo siguiente...”, por carecer precisamente de la coherencia mínima exigible.
- b. La definición de algunos conceptos en el articulado de la Ordenanza no contribuye a facilitar su comprensión, sino que la hace más confusa. A tal efecto, se sugiere la posibilidad de incorporar un Anexo que incluya, a modo de glosario, los términos que se valoren como susceptibles de ser definidos. También se sugiere un mayor esfuerzo de claridad, ya que, y a título de mero ejemplo, los conceptos “medios de intervención” y “títulos habilitantes” se solapan (*Artículo 8*).
- c. En tanto en cuando la iniciativa objeto de consulta persigue “...generar un marco normativo claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas...”, sería

deseable un mayor esfuerzo para hacer compatible la simplificación y la claridad. Así, y a título meramente ilustrativo, no parece justificado que se regulen hasta cinco medios/mecanismos a través de los cuales los administrados puedan ejercer su derecho de información urbanística (*Artículo 5*), máxime cuando su objeto y alcance es análogo (*En principio serían suficientes la “consulta directa” y la “cédula o certificación urbanística”*).

Por otra parte, el objeto del denominado “Estudio Previo” no se corresponde con el derecho de información urbanística, sino que se trata más bien de la imposición de un nuevo trámite previo a la solicitud de la licencia o, en su caso, a la presentación de la declaración responsable.

- d. Sobre los medios de presentación que el Borrador prevé, presencial y electrónicos, el borrador de Ordenanza carece de precisión en cuanto a las reglas, procedimientos y garantías aplicables en cada caso, de la misma forma que tampoco se concretan los medios técnicos de interoperabilidad entre el registro general del Ayuntamiento y el de la GMU.

Asimismo, tampoco se contempla la posibilidad de que los proyectos visados puedan presentarse y tramitarse por los colegios profesionales habilitados para la emisión de dicho documento, y, en su caso, las reglas que garanticen y aseguren la documentación que se acompañe a la solicitud.

- e. Se echa en falta un avance en el ejercicio de las competencias urbanísticas que tiene atribuido el Ayuntamiento de Córdoba conforme a la normativa estatal y autonómica, como por ejemplo la regulación de aquellos supuestos en que pueda sustituirse la licencia por una declaración responsable, caso de la licencia de primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, o los cambios de uso en las edificaciones o parte de las mismas.
- f. Respecto a la tramitación y efectos de las declaraciones responsables y de las comunicaciones previas, no parece que la persona encargada del Registro disponga de atribuciones y de potestad suficiente para proceder a su sobreseimiento y archivo por un mero defecto formal, sin previa audiencia del administrado para que subsane la deficiencia conforme a los términos suficientemente justificados y motivados del informe técnico y jurídico que contenga la resolución que se dicte al efecto.
- g. En relación con los mecanismos de comprobación y control de las declaraciones respon-

sables y comunicaciones previas, y su carácter prioritario, con o sin visita, no parece conveniente establecer unos objetivos predeterminados en función sólo de su naturaleza, pues las demandas de la ciudadanía, sus necesidades, y la manera de responder a ellas y satisfacerlas, son tremendamente cambiantes. De ahí que su fijación deba concretarse en los planes de inspección que periódicamente se elaboren y aprueben.

- h.** Revisar los apéndices que se anexan para su adecuación a lo dispuesto en las sucesivas normativas dictadas en desarrollo de la Directiva 2006/123/UE. Y ello sin perjuicio, como ya se ha dicho, de extender el mecanismo de la declaración responsable y de la comunicación previa a otros supuestos, más allá de los tasados por la legislación estatal y autonómica. En este sentido, y sin ánimo de generar una controversia y/o polémica, la realidad es que los mecanismo de control previo han servido para generar una carga administrativa absolutamente desproporcionada, que lejos de conseguir el objetivo que con ello se pretendía ha logrado el efecto contrario: la indisciplina urbanística y, lo que es más grave, la imposibilidad de restablecer la legalidad, o una falta de certeza económica y de seguridad jurídica que se traduce en unos mayores costes y en una espiral inflacionaria que termina perjudicando los derechos económicos de la ciudadanía.
- i.** Finalmente, y en línea con lo expuesto en el apartado precedente, se echa en falta una referencia a los derechos indemnizatorios en los supuestos de dilación en la tramitación de las autorizaciones, o cambios de criterio en la aplicación de los criterios contenidos en la información o cédula urbanística, por los costes en que haya podido incurrir el solicitante. Y ello sin perjuicio de considerar una reducción/bonificación de los tasas e impuestos.

Expuesto cuanto antecede, sirva el presente escrito a los efectos de cumplimentar el trámite de consulta previa, con expresa reserva del derecho a realizar propuestas y enmiendas concretas en el curso del procedimiento de audiencia e información pública.

En Córdoba, a trece de agosto de dos mil ocho.

María Dolores Jiménez Aguilar
Presidenta