



AL SERVICIO DE LICENCIAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE CÓRDOBA.

Avda. Medina Azahara, s/n.
14.071 Córdoba.

Oficina de Licencia de Actividades.
Expediente 162/2019 serie 2.2.1

La Federación de Asociaciones Vecinales "AL-ZAHARA", con CIF G-14309645, con domicilio social en la Casa Ciudadana, Ronda del Marrubial, s/n, C.P. 14.007 Córdoba, actuando en su nombre y representación D. Antonio Toledano Roldán, con DNI nº 30.501.747-K, según representación que consta acreditada ante esa Gerencia de Urbanismo, por la presente, comparece y

EXPONE:

Que estando en trámite de información pública la actividad calificada "Proyecto de reforma y ampliación de supermercado y aparcamiento anexo" (EXPEDIENTE: 162/2019 serie 2.2.1 Servicio: Servicio de Licencias. Oficina de Oficina de Actividades) situado en calle Escritor Conde Zamora, c/ Nuestro Padre Jesús de la Humildad y Paciencia, promovido por el representante legal de MERCADONA, por la presente y dentro del plazo legal concedido, queremos manifestar nuestra oposición a la concesión de la licencia de ampliación solicitada. Y ello, en base a que en los últimos años se ha producido el cierre de un gran número de pequeños comerciantes en nuestros barrios motivado, entre otras razones, por la apertura de grandes empresas comerciales de distintos sectores, entre ellos, el de la alimentación como es este caso. Que estas nuevas superficies, lejos de crear puestos de trabajo y riqueza, lo que generan es la destrucción de muchos puestos de trabajo en el comercio tradicional. Ante esta situación, planteamos a la Gerencia de Urbanismo de Córdoba el reconocimiento de la importancia que tiene el pequeño comercio en el desarrollo y configuración de los barrios, como creador de empleo de calidad y generador de desarrollo en el entorno en el que se sitúan. Y, en coherencia, solicitamos la paralización del procedimiento de concesión de licencia de ampliación del supermercado objeto de la concesión administrativa aprobada en su día por el Ayuntamiento de Córdoba por los motivos legales siguientes, formulando las siguientes

ALEGACIONES:

PRIMERA.- La ampliación solicitada del supermercado supone una infracción y vulneración del artículo 67 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como de la Cláusula 1.4 del Pliego de Cláusulas Económico-administrativas que rigió el procedimiento de



adjudicación de la concesión del uso privativo del solar de equipamiento a la empresa adjudicataria.

El art. 67.1 del Decreto 18/2006 establece que:

Artículo 67 Gestión y modificación de la concesión

1. La persona adjudicataria ejecutará las obras y gestionará la concesión respetando el proyecto aprobado con los requisitos y condiciones establecidos en el pliego de cláusulas administrativas.

Se suma a ello lo establecido en la Cláusula 1.4 del Pliego de Cláusulas Económico-administrativas:

1.4. Gestión y modificación de la concesión.

De acuerdo con el artículo 67 del RBELA, el adjudicatario ejecutará las obras y gestionará la concesión respetando el proyecto aprobado y los requisitos y condiciones establecidos en los pliegos.

Además, con respecto al Pliego de Prescripciones Técnicas que también regula la concesión del uso privativo, se infringen distintas cláusulas del mismo, siendo la más flagrante la vulneración de la Cláusula 4 y Cláusula 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas que establecen lo siguiente:

4. CRONOGRAMA PROPUESTO

OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA E INSTALACION

Previamente a la obtención de licencia de obras y/o actividad se requerirá informe del Servicio de Patrimonio y Contratación en orden a la comprobación del cumplimiento de los términos del contrato emanantes de la propuesta técnica presentada.

En este sentido se recuerda el carácter contractual de la documentación técnica presentada en la fase de concurso en cuanto a la valoración obtenida en el procedimiento de selección del adjudicatario de los aspectos reseñables del proyecto que fundamentaran la calificación obtenida.

El Proyecto se presentará suscrito por técnico competente y se acomodará a las prescripciones técnicas de este pliego, tendrá en cuenta la información de carácter técnico suministrada en la fase de concurso. No obstante, previa justificación y conformidad municipal a través de informe del coordinador, se podrán adoptar soluciones distintas que mejoren la funcionalidad u otras características de las obras o de sus instalaciones sin alterar el uso genérico previsto deportivo o cualquier otro aspecto que haya supuesto una consideración en relación al resto de las propuestas presentadas.

5. OBLIGACIONES TECNICAS DEL ADJUDICATARIO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

Durante el periodo de prestación de servicio el adjudicatario no podrá realizar actuaciones que supongan la alteración de las condiciones marco que fijan los pliegos de condiciones y en todo caso habrá de recabar autorización previa de los servicios técnicos de esta GMU para la realización de modificaciones en la edificación.

El adjudicatario estará obligado al mantenimiento de las condiciones urbanísticas y técnicas correspondientes a las autorizaciones obtenidas debiendo en todo caso someterse a las actualizaciones que la normativa sectorial así lo regule para las edificaciones – actividades existentes. El adjudicatario deberá prestar el servicio propuesto en la formalización edificada establecida como consecuencia directa de la valoración de la propuesta.



Se producen, por tanto y como mínimo, dos infracciones legales en caso de continuar la tramitación de esta solicitud de licencia de obra y actividad:

1ª.- Se ejecutan obras que no respetan las condiciones establecidas en la licitación presentada por la adjudicataria en el procedimiento de concesión, que es vinculante contractualmente para la Administración y para el concesionario y que fundamentaron el otorgamiento de la concesión. Se infringe el artículo 67.1 de la RBELA y la Cláusula del Pliego de Condiciones que establece que el adjudicatario ejecutará las obras y gestionará la concesión respetando el proyecto aprobado y las condiciones establecidas en los Pliegos. Se infringe el carácter contractual de la documentación técnica presentada por el propio promotor de la obra (el Anteproyecto), que ahora se desvirtúa con una modificación por ampliación de la construcción autorizada que supera ampliamente el 5% del volumen construido.

Complementario de lo anterior, la Cláusula 5, párrafo segundo, establece literalmente: "**El adjudicatario deberá prestar el servicio propuesto en la formalización edificada establecida como consecuencia directa de la valoración de la propuesta**". La valoración de la propuesta ahora se tergiversa porque se altera la propuesta ganadora de la licitación sin publicidad ni trámites de información pública similares al procedimiento que originaron la concesión y sin pública concurrencia además.

2ª.- Se infringe el art. 67.3 de la RBELA que establece que cualquier modificación de la concesión requerirá autorización motivada de la Entidad local concedente, previo informe técnico. Pues bien, además de no existir la autorización motivada obligatoria legalmente, concurre que no existe motivo de interés público alguno que justifique la ampliación del supermercado que fue objeto de la concesión administrativa en ese concreto espacio.

El concesionario en ningún momento ha alegado motivos económicos de desequilibrio económico de la concesión que justifiquen la ampliación de la superficie comercial; no se alegan motivos de mejora técnica o adaptación a nueva legislación sobrevenida; no se plantean motivos de seguridad o higiene, etc. La ampliación responde exclusivamente a la conveniencia privada, al interés privado del adjudicatario que pretende así mejorar, (sin contrapartida económica alguna a favor del interés público) las condiciones a las que concurrió en la licitación competitiva, alterando ahora de manera sustancialmente ventajosa y unilateral la propuesta presentada y que fue objeto de valoración en concurrencia competitiva. Y ello, como digo, sin contrapartida favorable ni motivación en o al interés público. El concesionario vulnera así el derecho de la Administración concedente a exigir al concesionario el cumplimiento íntegro de las obligaciones que asume, cláusula establecida específicamente en el Pliego de Condiciones.



Complementario de lo anterior, la Cláusula 5, párrafo primero, establece literalmente que: "... y en todo caso habrá de recabar autorización previa de los servicios técnicos de esta GMU para la realización de modificaciones en la edificación". Se infringe también la Cláusula del procedimiento de contratación que establece que, en todo caso, la oferta presentada por el licitador respetará, además de las condiciones establecidas en el presente pliego y en el de condiciones técnicas, las líneas generales recogidas en el proyecto presentado con ocasión de la iniciativa a que se refiere el antecedente del presente pliego, principalmente en lo que se refiere a la actividad a implantar, características y condiciones de la misma y a la inversión a realizar.

Conjugando ambos párrafos hemos de concluir que **no concurre en este procedimiento la autorización motivada de la GMU, previo informe técnico, para autorizar la modificación de la concesión que supone el incremento de edificación inicial objeto de la concesión**, todo ello motivado por el interés general.

Por tanto, no existe título habilitante respecto a la autorización del titular del suelo para la ampliación de la edificación que es objeto de este procedimiento de otorgamiento de licencia de obra, motivo por el cual procede la denegación de la licencia solicitada por nulidad del procedimiento al infringirse el procedimiento exigible legalmente.

SEGUNDA.- El proyecto de obra y actividad presentado tiene como objeto la ampliación de la sala de ventas del supermercado actualmente existente (autorizado por concesión administrativa) para integrar una sección de comida preparada, lo que conlleva la ampliación del edificio. La reforma supone, según los datos de proyecto presentado, la ampliación de la edificación actual en 267 m² más, pasando a tener una superficie útil de 3.016,03 m² con una superficie declarada de ventas que llega ahora a los 1.825,44 m² (antes 1.727,41 m²), eliminando la sala de información en el espacio de venta y que ahora sitúan dentro del almacén. También desplazan la actual cámara del pescado y eliminan parte del almacén. La ampliación del edificio supone la correspondiente disminución del aparcamiento.

Pero, sin embargo, los datos del proyecto contrastan con los datos catastrales, que identifican ya la existencia de uso comercial (sin almacenes) de 2.234 metros cuadrados construidos, como se refleja en la certificación catastral:



PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AV NTHO P JESUS DE HUMILDAD 2 MERCADONA		
CORDOBA (CÓRDOBA)		
ÁMBITO REGISTRAL	SUPERFICIE GENERAL PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
9.448	10.043	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Datos	Escalas	Puerta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	E	00	01	2.234
ALMACEN	E	00	02	734
ALMACEN	E	00	03	17

Al amparo de esta consideración de datos fácticos, estimamos que la ampliación solicitada (267 m²) supone pasar de 2.234 m² (ya contabilizados catastralmente según consta) a 2.501 m², **alcanzando con la ampliación solicitada la superficie establecida por la legislación sectorial para ser gran superficie minorista** (art. 22 de la Ley de Comercio de Andalucía), siendo necesario en este caso, un proceso previo de autorización según lo establecido en la citada Ley de Comercio de Andalucía, aprobada por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Por todo lo expuesto, no debiera continuarse este procedimiento sin la preceptiva autorización sectorial, debiendo denegarse la licencia solicitada por carecer de las preceptivas licencias previas.

TERCERA.- El proyecto presentado se ubica en una parcela de titularidad municipal cuya finalidad urbanística era la de servir de soporte para la instalación de un equipamiento social y comercial. Que lejos de implantarse un equipamiento público social o comercial, la parcela se ha convertido en un mero supermercado privado en un suelo público. Y ello, en un barrio donde la instalación de equipamientos públicos se está volviendo cada vez más acuciante, toda vez que la rápida edificación de los suelos residenciales en todo el Plan Parcial O-7 está generando que se estén trasladando a vivir a este nuevo barrio un gran número de familias.

En su momento, se obvió esta necesidad de dotar a este barrio de dichos equipamientos públicos (sociales, educativos, sanitarios, ...) pero, en la actualidad, se están volviendo del todo necesaria la reutilización de estos suelos públicos para la finalidad con la que nacieron desde el planeamiento urbanístico por la fuerte demanda experimentada en los últimos años de población que reside en el barrio. Es trascendental la centralidad que este suelo municipal para futuros usos públicos, sobre todo cuando se han ido cediendo en distinta forma otros solares para ampliación del Open Arena, para el Hospital Quirón, para Comisaría de policía e incluso se han propuesto para Central de recogida neumática de residuos.

Por todo ello, no se puede aceptar que permitamos que se pretenda ahondar en la consolidación de dicho uso y permitir la ampliación de dicho supermercado sin asegurar previamente que los usos sociales, educativos o sanitarios están asegurados



con las superficies de solares aún existentes. Va contra los intereses públicos la ampliación y modernización de una actividad temporal sin asegurar los usos públicos necesarios en el futuro cercano.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO:

Se admitan a trámite las presentes alegaciones, se estimen y, en consecuencia, se acuerde la denegación de la licencia de obras solicitada con nº de expediente 162/2019 serie 2.2.1 Servicio: Servicio de Licencias. Oficina de Oficina de Actividades, de ampliación de supermercado en calle Escritor Conde Zamora, al concurrir causas de nulidad absoluta en la solicitud.

En Córdoba, a 24 de Febrero de 2020.



Fdo. Antonio Moredano Roldán
Presidente
Federación AAVV Al-Zahara