

8/2014

**BORRADOR DEL
ACTA DE LA SESION ORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
IZA CELEBRADO EL DIA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.**

En el Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Iza ubicado en la localidad de Erice de Iza, siendo las 19:00 horas da comienzo la sesión del Pleno del Ayuntamiento bajo la Presidencia del Alcalde D. José Antonio Vázquez Rodríguez, con la asistencia del Secretario D. Javier San Vicente Zabaleta y de los Concejales que se expresan a continuación:

| ASISTEN: | NO ASISTEN: |
|-----------------------------------|-------------|
| Gurrea Baigorrotegui, María Reyes | |
| Ochoa Berganza, José | |
| Pistono Favero, Floria | |
| Ripa Mezquíriz, Javier | |
| San Martín Erice, Ramón | |
| Martínez Fonseca, Joaquín | |
| Ayensa Vicente, Javier | |
| Moreno López, Cristina | |

Existiendo quórum suficiente se inicia el debate y votación de los puntos incluidos en el

ORDEN DEL DIA

1. Aprobación, si procede, del Acta anterior de fecha 2 de octubre de 2014.
2. Dar cuenta al Pleno de:
 - Actas Junta de Gobierno Local
 - Resoluciones Alcaldía
 - Concejales no adscritos
3. Tipos impositivos y tasas para 2015 en los impuestos de:
 - a. Contribución Territorial.
 - b. IAE Licencia Fiscal
 - c. ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras)
 - d. Plusvalías
 - e. Tasas.
4. Aprobación, si procede, de plantilla orgánica para 2015.
5. Aprobación, si procede, de presupuestos para 2015
6. Integración, si procede, en Consorcio Turístico Plazaola (asociación sin ánimo de lucro para el desarrollo turístico rural sostenible).
7. Integración, si procede, en la Asociación Cederna - Garalur (asociación sin ánimo de lucro para trabajar por el desarrollo económico y social de la Montaña de Navarra).
8. Aprobación definitiva, si procede, de Estudio de Detalle en parcela 125 del polígono 1 de la localidad de Iza. Promotor M^º Mercedes Martín Barco.
9. Resolución de expediente de clausura definitiva de Actividad desarrollada por Ciudad Berdín, S.L. en la parcela 147 del polígono 12 de la localidad de Sarasa.
10. Ruegos y Preguntas.

ACUERDOS ADOPTADOS:

PRIMERO.- Aprobación, si procede, del acta anterior.

Puesto a votación el borrador del acta de la sesión de 2 de Octubre de 2014, se acuerda: la aprobación por unanimidad del acta anterior.

SEGUNDO.- Se da cuenta al Pleno de:

- Actas Junta de Gobierno Local números 8/2014, 9/2014 y 10/2014.
- Resoluciones Alcaldía números 49 hasta 80/2014 (ambas incluidas).
- Escrito recibido de D. Joaquín Martínez Fonseca de abandono del grupo municipal "Ciudadanos del Valle" para pasar a la situación de "Concejal no adscrito".

TERCERO.- Aprobación de los tipos impositivos y tasas para 2.015:

- a) Contribución Territorial
- b) IAE Licencia Fiscal
- c) ICIO (Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras)
- d) Impuestos sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana o "Plusvalía".
- e) Tasas

Y deliberado el asunto y por unanimidad, se acuerda:

Primero.- Establecer para 2.015 los tipos impositivos siguientes:

1. Contribución territorial: 0,1350%
2. IAE o Licencia Fiscal: Aplicar el índice 1 a las tarifas del impuesto sobre Actividades Económicas.
3. ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras).
-Tipo de gravamen para 2015 el 4%.
4. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana:
-Coeficiente a aplicar:
 - Periodo de uno hasta cinco años porcentaje anual: 2,2
 - Periodo de hasta diez años porcentaje anual: 2,1
 - Periodo de hasta quince años porcentaje anual: 2,0
 - Periodo de hasta veinte años porcentaje anual: 2,0
 -Tipo de gravamen el 8%.
5. Las tasas:
 - 1) Abastecimiento y saneamiento
 - 2) Cementerios
 - 3) Vados
 - 4) Bodas

Se acuerda mantener las mismas tasas que se establecieron para el año 2014.

CUARTO.- Aprobación Inicial, si procede, de la Plantilla orgánica para 2.015.

Y deliberado el asunto y por unanimidad,

Se acuerda:

Primero: Aprobar inicialmente la plantilla orgánica siguiente:

Relación de puestos de trabajo:

- Puesto de trabajo: secretario, nivel A. Complemento de incompatibilidad 35 %. Forma de provisión concurso- oposición. Situación administrativa: vacante.
- Puesto de trabajo: oficial administrativo, nivel C. Complemento de puesto de trabajo 15 %. Forma de provisión concurso- oposición. Situación administrativa: excedencia voluntaria. Personal laboral fijo.

- Puesto de trabajo: auxiliar administrativo. nivel D. Complemento de puesto de trabajo 10 %. Forma de provisión concurso- oposición. Situación administrativa: plaza cubierta. Personal laboral fijo.

Relación nominal del personal:

- Secretario: Javier San Vicente Zabaleta, contratado administrativo.
- Oficial administrativo. Arturo Hernández Armendáriz, contratado laboral fijo en excedencia voluntaria.
- Auxiliar administrativo. Nuria Osés Izu, contratado laboral fijo.
- Auxiliar administrativo: Berta Ros Nausía, contratación laboral temporal.
- Auxiliar administrativo: Edurne Ciriza Torremocha, contratación laboral temporal.

Segundo: La publicación de la aprobación inicial de la plantilla orgánica en el BON.

QUINTO.- Aprobación, si procede, de los Presupuestos para 2015.

Estudio y trabajos previos efectuados para la confección de los presupuestos para 2015:

- La Comisión informativa celebrada el día 12-Noviembre-2014.
- La segunda comisión informativa celebrada para este asunto el día 27 de noviembre de 2014.

Al borrador de presupuestos para 2015 presentado al Pleno para, en su caso, aprobación, se le plantean en el debate cuatro consideraciones, las dos primeras decididas en otros puntos del orden del día de la sesión de hoy y la tercera y cuarta consideración en este asunto quinto del orden del día.

- 1º. Consideración: La decisión de No integración en el Consorcio Turístico del Plazaola. La cuota anual de la integración supondría 5.668,73 más IPC de 2014.
- 2º. Consideración: La decisión de Si integración en la Asociación CEDERNA-GARALUR. La cuota anual de integración supondría 3.600 € aproximadamente.
- 3º. Consideración: La decisión de No subvencionar a la Sociedad de ciencias ARANZADI para la investigación arqueológica del monasterio altomedieval en la cima del monte Arriaundi de la localidad de Larumbe.
- 4º. Consideración: La supresión de la partida “parque infantil Zuasti Larrache de cuantía 8.547,88 euros que pasa a la partida “Obras varias Zuasti” que preveía 25.000 € y ahora queda en 33.547,48 €.

Y deliberado el asunto y por unanimidad, se acuerda:

Primero.- La modificación de las partidas siguientes del Borrador de Presupuestos para 2015 y que como más arriba se menciona son las siguientes:

- a) Supresión de la partida “Consorcio Plazaola” de 5.500 € y el aumento en la misma cuantía en la partida “mantenimiento de bienes de uso público” que queda en 10.000 más 5.500 igual a 15.500 €.
- b) Supresión de la partida “Sociedad ciencias Aranzadi” de 1.300 € y el aumento en la misma cuantía de “Asociación CEDERNA-GARALUR”, que queda en 2.300 más 1.300 igual a 3.600 €.
- c) La supresión de la partida “parque infantil Zuasti” de 8.547,48 € y el aumento en la misma cuantía de la partida “obras varias Zuasti”, que queda en 25.000 más 8.547,48 igual a 33.547,48 €. Y ello porque los 8.547,48 se devengan en 2.014.

Segundo.-En consecuencia y hechas las modificaciones citadas aprobar los presupuestos para 2015 que ascienden a 900.000 €, tanto en ingresos, como en gastos.

Tercero.- La publicación de anuncio en el BON.

SEXTO.- Integración, si procede, en Consorcio Turístico Plazaola (asociación sin ánimo de lucro para el desarrollo turístico rural sostenible).

El pasado día 2 de Diciembre y en el Ayuntamiento se celebró una reunión a la que se convocó a los Concejales y a la que asistieron representantes del Plazaola. Hubo información de los beneficios, pros y contras de ser o no ser asociado. Las ventajas pueden ser más bien a futuro cuando esté hecho el camino del Plazaola en el trayecto de Irurtzun a Berrioplano y Pamplona. El camino es previsible esté hecho para el año 2017. La cuota anual a pagar para 2015 sería de 5.668,73 € más IPC.

Y deliberado el asunto y por unanimidad, se acuerda: La no integración en el Consorcio del Plazaola y la notificación al Consorcio de la decisión adoptada.

SEPTIMO.- Integración, si procede, en la Asociación Cederna-Garalur (asociación sin ánimo de lucro para trabajar por el desarrollo económico y social de la Montaña de Navarra).

El pasado día 2 de diciembre se celebró una reunión a la que se convocó a los Concejales y a la que asistió el Presidente de la Asociación CEDERNA-GARALUR, quien en resumen explicó:

- 1º. Que la Asociación es una entidad creada en 1991 para impulsar el desarrollo económico y social de la Montaña de Navarra.
- 2º. Que trabaja con entidades públicas locales, emprendedores y asociaciones empresariales para capitalizar los recursos patrimoniales, humanos y económicos del territorio, apoyando la puesta en marcha de proyectos que generen riqueza y creen empleo.
- 3º. Que cuenta con 95 municipios, 4 juntas rectoras y mancomunidades y 10 entidades sectoriales.
- 4º. Y que entre sus objetivos principales están el promover y favorecer el desarrollo local de la Montaña de Navarra y ofrecer servicios y apoyo al emprendedor público y privado.

Integrarse en la Asociación Cederna Garalur significa para el Ayuntamiento, entre otras cuestiones, el participar en las Ayudas gestionadas por el grupo de acción local Cederna en el marco del “Programa de Desarrollo Local Participativo de Montaña de Navarra 2014-2020”. Las Ayudas pueden ser para proyectos de Concejos, particulares, empresas, etc. Los proyectos se presentan a Cederna, quien los tramita al Gobierno de Navarra y Unión Europea.

La cuota anual para pertenecer a la Asociación es de tres euros por habitante lo que hace la cantidad de 3.600 € aproximadamente.

Y deliberado el asunto, y por unanimidad, se acuerda:

Primero: Integrarse el Ayuntamiento para el año 2015 en la Asociación Cederna-Garalur.

Segundo: Facultar al Alcalde, D. José Antonio Vázquez Rodríguez, para que en nombre de este Ayuntamiento, suscriba con el grupo de acción local CEDERNA GARALUR cuantos documentos se deriven de la ejecución de este acuerdo.

Tercero: Trasladar el presente acuerdo al grupo de acción local CEDERNA GARALUR con NIF G 31372063 a los efectos oportunos.

OCTAVO.- Aprobación definitiva, si procede, de Estudio de Detalle en parcela 125 del polígono 1 de la localidad de Iza. Promotor M^a Mercedes Martín Barco y José Antonio Vázquez Rodríguez.

Con carácter previo al inicio del debate de este asunto se ausenta, y por ser parte interesada, el Alcalde D. José Antonio Vázquez, pasando a ejercer las funciones de Alcalde la Teniente de Alcalde, Reyes Gurrea. La aprobación inicial del Estudio de Detalle se produjo por Resolución 58/2014 de 15 de octubre y se publicó anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra número 211 de 28 de octubre de 2014 y en el periodo de información pública no se han producido alegaciones.

Y deliberado el asunto y por unanimidad, se acuerda:

Primero: la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Segundo: Notificar este acuerdo al interesado promotor y al Concejo de Iza.

NOVENO.- Resolución de expediente de clausura definitiva de Actividad desarrollada por Ciudad Berdín, S.L. en la parcela 147 del polígono 12 de la localidad de Sarasa.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º- Por Resolución de Actividades Clasificadas nº 843/1991 de 31 de julio de 1991 del Director General de Medio Ambiente, se informó favorablemente el expediente de actividad de RESIDENCIA CIUDAD JARDÍN promovida por D. Pedro Enrique Ramírez Aragón en carretera de Guipúzcoa de SARASA (actual parcela 147 pol. 12 de la Cendea de Iza).

En base a dicha resolución, por Resolución del Alcalde del Ayuntamiento de Iza de 26 de agosto de 1991, se concedió licencia de actividad condicionada a la comprobación de la eficacia de las medidas correctoras, concediéndose en sesión de Pleno de 26 de junio de 1992, la licencia de apertura.

2º.- En el edificio se vino desarrollando la actividad de Residencia para la Tercera Edad hasta que por Orden Foral nº 259/2009 de 2 de julio, de la Consejera de Asuntos Sociales, Familia, Juventud y Deporte, tras la incoación de expediente sancionador por OF nº 380/2008 de 2 de octubre, se impuso una sanción a la empresa "Ciudad Jardín 3ª Edad SL" y a Don Enrique Ramírez Aragón por la comisión de tres infracciones; dos graves y una muy grave, a la normativa reguladora de los Servicios Sociales, adoptándose como medida cautelar la suspensión temporal total de la prestación del servicio, hasta la ejecución íntegra de las obras de remodelación exigidas.

Las infracciones consistían en incumplimiento de los requisitos y de los estándares de calidad que deben cumplir los servicios sociales (Art. 86 e), m) de la Ley Foral 15/2006 de 14 de diciembre de servicios sociales), así como la obstaculización de las actuaciones inspectoras (Art. 86 L).

Asimismo, por Orden Foral Nº 295/2009 de 14 de septiembre de la Consejera de Asuntos Sociales, Familia Juventud y Deporte, se fijó como límite el 5 de octubre, a partir de cuya fecha "se procederá al cierre de las instalaciones de la Residencia Ciudad Jardín de Sarasa, debiendo abandonar el centro la totalidad de usuarios y

trabajadores". En el cuerpo de dicha resolución se indica que *"las deficiencias detectadas en la Residencia requieren la ejecución por la empresa de un proyecto de reforma integral de las instalaciones, obra que no se puede llevar a cabo con los residentes instalados en las dependencias de la residencia..."*.

3º.- Posteriormente, y por la circunstancia de haberse solicitado el empadronamiento en este municipio, el Ayuntamiento de Iza pudo conocer que, en estos momentos, las estancias o habitaciones de la Residencia están siendo arrendadas por D. Pedro Ramírez Aragón, administrador único de "Ciudad Berdín SL". Asimismo, con efectos de 31-12-2010, consta en el Ayuntamiento el alta en el IAE o licencia fiscal de la empresa "Ciudad Berdín SL" con NIF B-31278401 para la actividad de HOSPEDAJE EN HOTELES-APARTAMENTOS en la citada parcela (147 Pol. 12 de Sarasa).

4º.- En informe de 11-6-2010 emitido por los técnicos municipales D. Antonio Alegría Ezquerro (Arquitecto), D. Javier Vaquero Nieves (aparejador) y D. José Luis Zabalza Garayoa (Ingeniero Técnico Industrial) y tras visita efectuada al exterior de la Residencia (al no poder acceder al interior por incomparecencia a la cita del Sr. Ramírez Aragón), se concluía que: *"cabe informar que existe actividad en parte del edificio de la Residencia Ciudad Jardín de Sarasa, y que se han modificado sustancialmente las condiciones de la actividad para la que se concedió licencia de apertura por parte del Ayuntamiento de Sarasa –quíerese decir Iza-, principalmente en aspectos tan esenciales como la evacuación de los ocupantes, no pudiéndose asegurar que se den las condiciones adecuadas para garantizar la seguridad de las personas."*

A su vez, en informe de 28 de junio de 2010 emitido por el Ingeniero técnico Industrial D. José Luis Zabalza Garayoa y el Arquitecto D. Antonio Alegría Ezquerro, se indicaba en relación a la nueva actividad que *"hay modificaciones importantes en lo referente a sectorización y evacuación del edificio, ambos condicionantes básicos de la licencia de actividad"*, glosándose en el mismo las diferencias existentes entre el estado real de la Residencia y lo dispuesto en los planos conforme a los que se concedieron las licencias originarias.

5º.- A la vista de los precitados informes, por Resolución de Alcaldía nº 35/2011 de 29 de septiembre y atendiendo al tiempo transcurrido desde el otorgamiento de la licencia de actividad (1991), al cambio de negocio y a las modificaciones observadas, se requirió al representante de la actividad, D. Pedro Ramírez Aragón para que *"aporte documentación en el plazo de 10 días naturales contados desde el día siguiente a que reciba esta notificación y referida a la actividad, describiendo con la mayor exactitud posible la actividad que se desarrolla y el modo de hacerlo y justificando en todo caso el cumplimiento de la normativa que en materia de actividad y protección medioambiental le afecta. Esta documentación deberá ser suficiente en fondo y forma para cumplir los exigidos en la Ley foral 4/2005 y DF 93/2006 que desarrolla la anterior Ley..."*

Con fecha de 21 de noviembre de 2011, la actual Arquitecta Municipal Doña Edurne Urbistondo Insausti, emitió informe en el que se indicaba que desde el año 2009 la actividad se había visto modificada funcionando como Residencia para todo el público de suerte que, con arreglo a la Ley Foral 4/2005 y su Reglamento (DF 93/2006), se encuadra en el Anejo nº 5 ya que en el mismo se incluyen los establecimientos

residenciales públicos que superan los 500 m² construidos, precisando de licencia municipal de actividad clasificada previo informe preceptivo y vinculante del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior.

El informe constata, igualmente, que se han instalado cocinas en las habitaciones de la Residencia, las cuales precisan, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico CTE-HS 3 y Decreto Foral 6/2002, una extracción forzada directa hasta la cubierta, suponiendo ello un incremento superior al 25 % de la emisión másica de contaminantes atmosféricos que conlleva modificación sustancial de la actividad de conformidad con lo dispuesto en el Art. 78 del Decreto Foral 93/2006. Se indicaba, también, la necesidad de justificar la sectorización, evacuación y medidas contra incendios de toda la instalación, CTE-SI, así como salubridad CTE-HS y Seguridad de utilización y Accesibilidad CTE-SU-A.

Asimismo, en informe de **23 de febrero de 2012** emitido por el Ingeniero Técnico Industrial D. Fernando Macías Llincheta, tras visita de inspección realizada al interior de las instalaciones el 19-1-2012, se constataban diferencias entre la realidad y los planos que sirvieron de base para conceder licencia de actividad clasificada en cuanto a:

-Distribuciones y usos del establecimiento, observándose que determinadas estancias de la residencia han pasado a utilizarse como almacén de suerte que *“dichos almacenamientos pueden conllevar una carga de fuego importante y sería necesario justificar si constituyen en la actualidad locales de riesgo especial que requieran de medidas de compartimentación y evacuación diferentes a las inicialmente previstas”*

-Las condiciones actuales de evacuación difieren sensiblemente de lo reflejado en los planos.

-En relación a las instalaciones de protección contra incendios, observándose incumplimientos en materia de detección de incendios que no se encuentra operativa y siendo preciso requerir al promotor la aportación de contrato de mantenimiento al objeto de comprobar el cumplimiento del Real Decreto 1942/1993.

-En lo referente a aspectos ambientales del edificio, el informe constata que *“todas las habitaciones visitadas cuentan con una campana de extracción de humos....en todo caso la existencia de dichas campanas de extracción implican un aumento considerable en cuanto a los focos de emisiones a la atmósfera siendo necesario la justificación de este aspecto en lo relativo a la licencia de actividad.”*

De este modo, el informe concluía:..*Se han realizado modificaciones sustanciales en la actividad que requerirían de una revisión de la licencia de actividad originalmente concedida.*

6º.- Por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 15 de marzo de 2012, y a la vista de los informes técnicos existentes, considerando acreditada la existencia de una modificación sustancial en la actividad e instalaciones de la Residencia, se requirió al Sr. Ramírez Aragón para que en el plazo de dos meses *“presente en el Ayuntamiento un proyecto técnico visado en el que se recoja el funcionamiento actual y el conjunto de las instalaciones actuales tras la modificación sustancial que se ha producido en la actividad”*.

El 4-7-2012 el Sr. Ramírez Aragón, actuando en representación de “Residencia Ciudad Jardín” *sic* presentó un escrito acompañado de una breve Memoria redactada por el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan Antonio Goñi Azanza y planos de distribución fechados el 26-6-2012.

El Ayuntamiento le dio al escrito la consideración de recurso de reposición, y por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2012 acordó desestimar el recurso y *“reiterar al recurrente que el Ayuntamiento considera que SI se ha producido una modificación sustancial en la actividad e instalaciones de la residencia y que debido a que se ha producido una modificación sustancial es necesaria una nueva licencia municipal de actividad clasificada. El plazo de dos meses que tiene la Residencia Ciudad Jardín para tramitar una nueva licencia de actividad clasificada empezó a computarse el día siguiente a que recibió la notificación del Ayuntamiento del asunto séptimo de la Junta de Gobierno Local de 15 de marzo de 2012, por lo que se le requiere a que tramite la nueva licencia de actividad clasificada con carácter inmediato”*.

Este acuerdo devino firme y consentido y, por consiguiente, el requerimiento para presentar solicitud de licencia municipal de legalización de actividad clasificada (para actividad del Anejo nº 5 del DF 93/2006) por la concurrencia de modificación sustancial de la actividad, ha devenido firme y resulta plenamente ejecutiva, a pesar de lo cual el promotor se niega a solicitarla.

7º.- El **10 de septiembre de 2012**, los Ingenieros Técnicos Industriales D. Fernando Macías Llincheta y D. Juan Aiciondo Echevarría, emitieron nuevo informe a solicitud del Ayuntamiento en relación a la documentación presentada por el Promotor el 4-7-2012.

Los técnicos informantes razonaban que *“no se consideran convenientemente justificados los aspectos señalados en el informe emitido con fecha 23 de febrero de 2012”*, por todo lo cual consideraban necesario exigir aportar determinada documentación en relación a la seguridad en caso de incendio, sectorización y aspectos medioambientales del edificio.

Igualmente, con fecha de **2 de octubre de 2012** la Arquitecta Municipal emitió nuevo informe técnico concluyendo que el promotor seguía sin aportar la *“documentación y justificaciones requeridas”*.

Este informe recuerda que debe cumplirse con lo requerido en el informe de los Ingenieros de fecha 10-9-2012 así como que se deben conducir a cubierta las extracciones de humos de las 4 cocinas indicadas por el promotor y tomar las medidas necesarias para cumplir el Decreto Foral 6/2002.

Asimismo, y habiendo tenido acceso en dichas fechas el Ayuntamiento al informe pericial emitido por la Arquitecta Doña Marta Ciganda el 24-3-2009 para el Gobierno de Navarra, y que fue determinante para el cierre de la Residencia de la Tercera Edad, se añadía que *“para volver a poner en marcha la actividad será necesario presentar un certificado o proyecto de arquitecto que justifique el cumplimiento de la normativa en cuanto a la Seguridad Estructural del edificio, las condiciones de salubridad, seguridad de utilización y accesibilidad...”*.

Se aludía también a la existencia de una serie de construcciones no contenidas en el proyecto que obtuvo licencia en 1991 y que están vinculadas a la actividad, por lo que se debieran incluir en la licencia de actividad que se va a solicitar, para legalizarlas en su caso. En base a ello, el informe concluía en la necesidad de requerir al promotor la aportación de la documentación necesaria para el cumplimiento de los extremos requeridos y que ya conoce el promotor puesto que ya dispone de todos los informes.

8º.- A tenor de los últimos informes, por comunicación de Alcaldía de 5 de octubre de 2012, se requirió al Sr. Ramírez Aragón para que en el plazo máximo de 30 días aportase la documentación requerida en el informe de los Ingenieros técnicos Industriales de 10-9-2012 (que a su vez se remitía al de 23-2-2012) y de la Arquitecta Municipal de 2-10-2012.

9º.-En relación al concreto aspecto de la seguridad estructural del edificio, el Sr. Ramírez Aragón, en representación de Ciudad Berdín SL presentó con fecha de 15-2-2013 instancia a la que adjuntaba un certificado sin fecha, visado el 4-3-2013, realizado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Benito Sada Lacalle en el que se lee: *“Este documento se prepara a requerimiento del Banco Popular, para un trámite de en sic crédito hipotecario a la propiedad, y se redacta para este uso exclusivo”*.

En relación a este documento, el **21 de marzo de 2014**, se emitió nuevo informe por la Arquitecta Municipal indicando que: *Como ya se dijo en el informe de fecha 20/09/2012, tras analizar el contenido del anexo presentado como contestación a los informes técnicos municipales emitidos con fecha 21/11/2011 y 23/02 /2012, se observa que no se aporta en éste la documentación y justificaciones requeridas. En cuanto a lo que tiene que ver con la actividad, decir que será necesario cumplir lo dispuesto en el informe de los ingenieros municipales de fecha 10/09/2012. Por lo que se deberá aportar la documentación y justificaciones necesarias sobre la evacuación, salidas a espacio exterior seguro, cargas de fuego de las zonas de almacenamiento y demás elementos del sistema contra incendios, con planos actuales y memoria justificativa.....No se acepta la justificación de que las placas sólo sirvan para calentar y no para cocinar, y que en las habitaciones esté prohibido cocinar, ya que esa cocina de hecho es susceptible de ser utilizada para cocinar y por lo tanto de emitir humos y gases que deberán ser correctamente extraídos.*

En efecto, además de las placas de determinadas estancias a que alude el informe, en la visita de inspección se pudo constatar, en todas las habitaciones, la existencia de campanas de extracción, por lo que debe considerarse que todas las dependencias son susceptibles de ser utilizadas como cocina, conllevando ello modificación sustancial.

Respecto del certificado del Ingeniero Benito Sada Lacalle, el informe lo consideraba de todo punto insuficiente para acreditar los extremos requeridos, concluyendo que no se había aportado la documentación y justificación exigidas.

10º.-Por Resolución de Alcaldía nº 14/2014 de 27 de marzo se requirió a D. Pedro Enrique Ramírez Aragón, en su condición de representante de Ciudad Berdín SL, para que en el plazo de un MES aportase la documentación requerida. Asimismo, se le apercibía de que *“si no presenta la documentación requerida o la misma resulta nuevamente insuficiente en el plazo de un mes, el Ayuntamiento procederá a adoptar*

las medidas que considere oportunas, incluida la suspensión cautelar y/o clausura de la actividad si fuera necesario, así como la incoación del oportuno expediente sancionador, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67, 68 así como 75, 83 y concordantes de la Ley Foral 4/2005 de intervención para la protección ambiental, sin perjuicio de solicitar, en su caso, el auxilio del Gobierno de Navarra en relación a tales actuaciones”.

11º.- Con fecha de 16-5-2014, y transcurrido con creces el plazo del mes concedido, D. Pedro Ramírez Aragón presentó un escrito indicando que el edificio goza de estabilidad estructural; que no se ha producido una modificación sustancial de la actividad y que cumple con las medidas correctoras impuestas en su día así como con las condiciones de seguridad en caso de incendio. A dicha instancia acompañaba informe técnico de 14 de mayo emitido por el Ingeniero Técnico Industrial D. David Aranaz Sarasa.

En relación a esta última documentación, se emitieron dos nuevos informes técnicos por los asesores municipales:

-Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 29-5-2014 en el que se dice: La documentación aportada sigue sin justificar de acuerdo al Artículo 78 del Decreto foral 93/2006, si el cambio de Residencia de Ancianos a Residencia Genérica ha supuesto una modificación sustancial o no de la actividad. Únicamente se dice, en la respuesta, que no es sustancial sin ninguna justificación.

La realidad es que en la visita realizada a la Residencia con fecha 19 de enero de 2012, se constata que las habitaciones cuentan con campana extractora y algunas con placas eléctricas de varios fuegos. El proyecto original de la Residencia de Ancianos no contaba con estas campanas extractoras ni placas de cocina. Es necesario decir además, que estas campanas extractoras no conducen los humos directamente a cubierta, incumpliendo así lo dispuesto en el Artículo 20 del Decreto Foral 6/2002 y en el CTE, en la parte de calidad de aire interior.

Esta nueva emisión de humos de cocina supondría una modificación sustancial de la actividad ya que se incrementaría en más de un 25% la emisión másica de cualquiera de los contaminantes atmosféricos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 78 de Decreto Foral 93/2006. En caso de que no sea así y no se cocine dentro de las habitaciones se deberán eliminar las campanas extractoras de los dormitorios. Si estas no se eliminan se deberá considerar que el cambio de Residencia de ancianos a Residencia genérica ha supuesto una modificación sustancial, por lo que se deberá solicitar de nuevo la licencia de actividad justificando el cumplimiento de la normativa vigente para toda la actividad.

En cuanto a las medidas de seguridad contra incendios, el informe ratifica que, nuevamente, no se ha aportado la documentación requerida, tal y como constata el nuevo informe de los Ingenieros al que luego se aludirá.

Respecto de la seguridad estructural del edificio el informe expone: *Como ya se dijo anteriormente, para volver a poner en marcha la actividad será necesario presentar un certificado de arquitecto que justifique la estabilidad estructural del edificio así como el cumplimiento de las instalaciones en materia de salubridad. Sin este requisito de*

ninguna manera se podría volver a desarrollar la actividad en este edificio ya que, el cierre cautelar que el Gobierno de Navarra ordenó en el año 2009 fue por incumplimientos graves en estos dos aspectos.... La justificación actual debería comprobar la totalidad de la estructura del edificio incluida la cubierta. A esto se añade que existe parte del edificio sin legalizar (desde el punto de vista de la estructura), ya que no aparecía en el proyecto inicial, como es la cubrición y cierre de parte de la terraza de planta primera y las escaleras correspondientes. El aporte de esta justificación por un técnico competente es indispensable para poder desarrollar la actividad de residencial público en el edificio.

El informe concluye categóricamente que: Por todo lo anteriormente expuesto se entiende que la documentación aportada no justifica los requerimientos realizados en el informe de fecha 21/04/2014, además de incumplir normativa específica en cuanto a las medidas contra incendios, medidas de salubridad y medidas medioambientales, todas ellas condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad de Residencial Público.

*-A su vez, el informe municipal de los Ingenieros técnicos Industriales, Sres. Aiciondo y Macías Ilincheta, de fecha **28 de mayo de 2014**, considera nuevamente en relación a la documentación aportada que no están *“convenientemente justificados los aspectos requeridos en el informe de fecha 10 de septiembre de 2012”*.*

*En materia de seguridad en caso de incendio, y respecto del cambio de uso y distribución de las estancias de planta baja originariamente destinadas a cocina, lavandería, caldera y capilla utilizadas ahora como almacén, el informe refiere que la justificación presentada por el promotor resulta nuevamente insuficiente y que *“debido al gran volumen del local, es previsible que deba tener la consideración de Local de Riesgo especial de Medio o alto por lo que requeriría de vestíbulo de independencia en su comunicación con otros usos del edificio (sala de usos múltiples y pasillo). Asimismo indicar que en el plano presentado no se indica el grado de resistencia al fuego de las paredes que delimitan dicho almacén y que debería haberse justificado dicha circunstancia puesto que se trata de una compartimentación nueva.”**

*El informe recuerda que en visita de inspección de fecha 19-1-2012 se detectó que la detección contra incendios no se encontraba operativa, lo cual *“es de especial importancia a la hora de una actuación rápida en caso de incendio”*, sin que, hasta la fecha, se haya presentado el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios e informe de la última revisión, incumpliendo el RD 1942/1993.*

*En cuanto a evacuación del edificio el informe reitera que se ha modificado la evacuación original del edificio, incumpléndose, en planta baja, las distancias máximas de recorridos de evacuación permitidas para el uso residencial público. En cuanto a la planta primera indica que *“los planos actualmente presentados plantean recorridos únicamente y hacia la escalera superándose las distancias máximas permitidas”*.*

Finalmente, el informe concluye que: “se aprecian notables deficiencias de Seguridad en Caso de Incendio (especialmente en lo relativo a la evacuación) y no se ha justificado la normativa relativa a Emisiones a la atmósfera de los nuevos focos”.

12º.- Por comunicación de Alcaldía de 10-6-2014 y a los efectos de adoptar las soluciones oportunas en relación a los inquilinos de la Residencia, se informó a D. Pedro Enrique Ramírez Aragón que, ante el desarrollo de la actividad sin licencia, y demás incidencias detectadas, se iba a proceder al cierre de las instalaciones.

13º.- Mediante comunicación de 16-6-2014 del Defensor del Pueblo de Navarra en relación a la queja formulada por uno de los residentes en las instalaciones indicando que las condiciones en los apartamentos *“son totalmente insalubres, indignas e incluso peligrosas para su integridad física ya que el edificio no cumple ninguna de las normativas de incendios, seguridad, salubridad, ni accesibilidad”*, se recomendaba al Ayuntamiento a que *“adopte, sin más demora, las medidas necesarias para legalizar, en su caso, o clausurar la actividad..”*.

En el expediente obran denuncias presentadas por inquilinos de la Residencia solicitando el cierre de las instalaciones ante sus deficientes condiciones de seguridad y salubridad

14º.- Por Resolución de Alcaldía nº 36/2014 de 18 de agosto se comunicó al promotor que la documentación presentada el 16 de mayo de 2014 no justificaba los requerimientos efectuados por Resolución nº 14/2014 de 27 de marzo, todo ello en base a los informes de la Arquitecta municipal e Ingenieros municipales de los días 29 y 28 de mayo de 2014 respectivamente.

15º.- El 9-9-2014 D. Pedro Ramírez Aragón en representación de “Residencia Ciudad Jardín” presentó un “escrito de alegaciones” indicando que “rechaza la Resolución de Alcaldía nº 36/2014 de 18 de agosto”, reiterando los mismos argumentos, ya desestimados en anteriores ocasiones, y sin ninguna petición concreta.

16º.- Por Acuerdo de Pleno de 2 de octubre de 2014 se acordó incoar expediente en orden a la clausura de la actividad; conceder trámite de alegaciones; decretar la inmediata suspensión de la actividad ordenando la clausura de la Residencia con lanzamiento de sus ocupantes; desestimar el citado escrito de 9-9-2014 al que se le dio la consideración de recurso de reposición, así como notificar el acuerdo a los interesados.

Realizados los intentos de notificación pertinentes, se publicó el acuerdo en el BON nº 219 de 7 de noviembre pasado.

No se ha formulado alegación alguna en el plazo concedido.

17º.- El 28 de noviembre de 2014, el Sr. Ramírez Aragón ha solicitado la baja en el I.A.E. correspondiente a la actividad que desarrolla Ciudad Berdín SL en la Residencia (hospedaje en hoteles-apartamentos).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

A la vista de los extensos antecedentes expuestos, cabe concluir que la actividad anteriormente existente y autorizada en 1991 ya cesó. En la actualidad, nos encontramos ante una actividad distinta, incluida en el Anejo n° 5 del Decreto Foral (DF) 93/2006 de desarrollo de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la protección ambiental (establecimientos residenciales públicos cuya superficie construida sea superior a 500 m²), la cual precisa de licencia de actividad clasificada y que, por presentar riesgo para las personas y los bienes, requiere de informe preceptivo y vinculante del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior, conforme al Art. 70.1 en relación con los artículos 66 y s.s. del citado DF.

Se han producido un número importante de modificaciones respecto de la actividad inicialmente autorizada en 1991, sin que se haya notificado la modificación por el titular tal y como exigen el Art. 47 de la Ley Foral 4/2005 y 77.2 de su Reglamento (Decreto Foral 93/2006). Con arreglo a los distintos informes técnicos señalados en los antecedentes, y en aplicación del Art. 78 del DF 93/2006, nos encontramos ante una modificación sustancial de la actividad, lo que, conforme al Art. 77.4 en relación con los Art. 70.1, 66 y concordantes del citado Reglamento y 46 de la Ley Foral 4/2005, requiere de una nueva e integral licencia de actividad clasificada, sin que la licencia originariamente existente, (del año 1991), habilite el desarrollo de la actual actividad, ni las medidas correctoras impuestas en su día sean suficientes ni adecuadas para el desarrollo de tal actividad con arreglo a la normativa vigente. Así se indicó, por otra parte, en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2012 que devino firme y consentido.

Asimismo, en la actividad, se aprecian otra serie de edificios que forman parte de las instalaciones y que no estaban incluidos en el Proyecto conforme al que se concediera la licencia originaria.

Se ha requerido al promotor, en numerosas ocasiones, aportar la documentación necesaria para determinar si la actividad, con todas sus instalaciones o elementos, resulta legalizable en los términos en que se desarrolla actualmente, sin que, a pesar de los múltiples requerimientos, se haya presentado, hasta la fecha, solicitud de licencia de actividad, ni documentación técnica adecuada ni suficiente que permita legalizar la situación, por lo que procede declarar incumplida la obligación de legalización.

Por consiguiente, sólo cabe concluir que, actualmente, se está desarrollando la actividad sin la preceptiva licencia, lo que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 106 y 107 del DF 93/2006, así como 67, 68 y concordantes de la Ley Foral 4/2005, y a tenor de los antecedentes expuestos, y como ya se advirtiera en la Resolución de Alcaldía n° 14/2014 de 27 de marzo, y en el Acuerdo de Pleno de 2 de octubre pasado, conlleva la clausura definitiva de la instalación/actividad.

II

Además de los incumplimientos referidos en el fundamento anterior, y con arreglo a los informes obrantes en el expediente, la actividad también está incumpliendo, cuando menos, las siguientes normas:

-En cuanto a las emisiones a la atmósfera: art. 20 del Decreto Foral 6/2002 y Código Técnico de la Edificación (CTE), CTE-HS, relativo a la calidad del aire interior, como

consecuencia de las emisiones de las cocinas existentes en las distintas estancias o dependencias del edificio.

-En cuanto a la seguridad estructural del edificio, el Código Técnico de la Edificación STE-SE, habida cuenta que no se ha aportado ningún documento que acredite de forma adecuada la estabilidad estructural del edificio (cuyo deficiente estado motivó, junto con otras cuestiones, el cierre de la Residencia en 2009 por el Gobierno de Navarra) así como el cumplimiento de las instalaciones en materia de salubridad, CTE-HS, incumpléndose también las condiciones de accesibilidad, CTE-SU-A.

-En materia de incendios, el Real Decreto 1942/1993 por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios y el CTE-SI del Código Técnico, todo ello en los términos indicados en los informes de los técnicos municipales que se dan por reproducidos.

Considerando, por tanto, que nos encontramos ante una actividad residencial pública, en la que no se está garantizando la seguridad e integridad de las personas que ocupan las instalaciones, que se observan los incumplimientos indicados en materia de accesibilidad, salubridad y seguridad, particularmente en materia de incendios, con el consiguiente riesgo que ello conlleva para las personas y los bienes, y que existen diversas denuncias e incluso una recomendación del Defensor del Pueblo al respecto.

Atendiendo, igualmente, a que se desarrolla la actividad sin la preceptiva licencia de aplicación, y a que por Acuerdo de Pleno de 2 de octubre pasado se decretó la suspensión cautelar de la actividad, en aplicación del Art. 106 del Decreto Foral 93/2006.

Considerando ahora, que, ni se ha procedido a la legalización, en forma y plazo ni se ha formulado alegación alguna en el período de audiencia concedido, que no existe licencia que habilite el desarrollo de la actividad y que el promotor se ha dado de baja en el IAE, en aplicación de los artículos 106 y 107.2 del citado Decreto Foral y con arreglo a los fundamentos precedentes, procede acordar la clausura definitiva de la actividad, con todas las consecuencias inherentes a tal declaración y con adopción de las medidas cautelares previstas en el Art. 108 que sean necesarias para llevar a efecto el cese definitivo de la actividad.

En base a ello, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Foral 4/2005, Decreto Foral 93/2006, Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y demás normativa de pertinente aplicación, vistos los informes obrantes en el expediente,

El Pleno de la Corporación, por Unanimidad ACUERDA:

1º- Resolver el procedimiento incoado por Acuerdo de Pleno de 2 de octubre de 2014 y, en consecuencia, decretar la clausura y cese definitivo de la actividad o instalación desarrollada por la mercantil "CIUDAD BERDÍN S.L", titular del CIF nº B 31278401, representada por D. PEDRO ENRIQUE RAMÍREZ ARAGÓN, de "HOSPEDAJE EN HOTELES APARTAMENTOS" (conocida como Residencia Ciudad Jardín) que se viene realizando, sin la oportuna licencia de actividad, en edificación sita en la parcela 147 del polígono 12 de SARASA, Carretera de Guipúzcoa nº 2 de SARASA C.P. 31.892.

2º.- Requerir al promotor para que, si no lo hubiere hecho ya, en un plazo máximo de 5 días, adopte todas las medidas inherentes a la clausura de la instalación y, en particular, proceda al vaciado del edificio con lanzamiento de sus ocupantes, así como al cierre de todas las puertas y accesos al mismo mediante medidas que impidan su entrada, con apercibimiento de que, si no se verificare en plazo, se adoptarán las medidas de ejecución forzosa previstas en la Ley 30/1992, Ley Foral 4/2005 y Decreto Foral 93/2006, requiriendo, si para ello fuere preciso, el auxilio de la fuerza pública y solicitando autorización judicial, procediendo, asimismo, a su ejecución subsidiaria por este Ayuntamiento, con cargo al interesado.

3º.-De conformidad con lo dispuesto en el Art. 108 del Decreto Foral 93/2006, notificar el presente Acuerdo a las correspondientes empresas suministradoras de servicios, para que procedan al cese definitivo del suministro a la Residencia, debiendo cumplir con este mandato en el plazo máximo de cinco días a contar desde la notificación.

4º.-Notificar el presente acuerdo al interesado, haciéndole saber que, frente al mismo puede interponer los correspondientes recursos.

DECIMO.- Ruegos y preguntas.

Javier Ayensa pregunta sobre el correo que le envió el Alcalde acerca de reunión del Ayuntamiento con el Club de Zuasti. Dice que por lo que leyó en el correo que hay una persona citada para la reunión en representación del Club Zuasti (Sr. Arana) que no sabe si representa o no a las distintas Sociedades empresariales que promovieron la Urbanización de Zuasti. El Alcalde le contesta que la reunión era para hablar de temas de mantenimiento de viales, etc. y no para ultimar el Convenio pendiente que recoja:

-la compensación de cantidades pendientes de pago (por sociedades de empresas promotoras de la urbanización de Zuasti) y por las cuotas de contribución de urbana y rustica de varios ejercicios económicos

-con el importe económico correspondiente al alumbrado público y abastecimiento de agua para espacios públicos pagado en su día indebidamente por sociedades que promovieron la urbanización de Zuasti.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar, el Presidente levanta la sesión, siendo las veinte horas y cincuenta minutos, de todo lo cual se extiende la presente acta, por mí, el Secretario.

