7/2014
BORRADOR DEL
ACTA DE LA SESION ORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE IZA CELEBRADO EL DIA 2 DE OCTUBRE 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. Toma de posesión de Dña. Cristina Moreno López como Concejal del Ayuntamiento de Iza
2. Aprobación, si procede, del Acta anterior.
3. Dar cuenta al Pleno de:
- Actas Junta de Gobierno Local
- Resoluciones Alcaldía
4. Modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan Urbanístico Municipal de Iza en la parcela 14, pol. 10 de Ochovi. Promotor Imanol Bacaicoa Olaechea, Párroco de San Juan Bautista de Ochovi.
5. Desestimación de escrito de alegaciones de 9-9-2014 e incoación de expediente en orden a clausura de actividad desarrollada por la mercantil "Ciudad Berdín S.L." representada por D. Pedro Enrique Ramírez Aragón, en parcela 147 del pol. 12 de Sarasa (Residencia Ciudad Jardín).
6. Aprobación definitiva de modificación pormenorizada del Plan Urbanístico Municipal sobre cierres entre parcelas y cubiertas para anexos a viviendas.
7. Ruegos y Preguntas.

ACUERDOS ADOPTADOS:

PRIMERO.- Toma de posesión de Dña. Cristina Moreno López como Concejal del Ayuntamiento de Iza. Y ello por estar incluida en la lista de candidatos presentada por NAFARROA BAI 2011 a las elecciones locales de 22 de mayo de 2011, en sustitución, por fallecimiento de Don Luis María Esteban Díaz Peñalva.
Se procede a realizar los siguientes trámites:

1. Por el Secretario a dar cuenta de la recepción en el Ayuntamiento del acta de proclamación de candidato electo emitida por la Junta Electoral Central.

Se procede a la comprobación de la credencial presentada y a la acreditación de la personalidad de electo, encontrándola conforme.

2. Asimismo se comprueba que el electo presente ha formulado ante la Secretaría del Ayuntamiento la declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que le proporcionan o puedan proporcionar ingresos económicos y la declaración sobre sus bienes patrimoniales, todo ello de conformidad y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.7 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
3. Seguidamente, para dar cumplimento a lo establecido en el artículo 108.8 de la LOREG y conforme a la fórmula prevista en el Real Decreto 707/1979, de 5 de abril, el candidato electo procede a prometer cumplir fielmente las obligaciones del cargo con lealtad al Rey y de guardar y hacer guardar la Constitución como norma Fundamental del Estado, haciéndolo ante todos los presentes.

Y realizados los trámites anteriores el electo presente toma formalmente posesión de su cargo de Concejal.

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

Interviene el Concejal Joaquín Martínez Fonseca para mostrar su disconformidad a cómo se recoge en el acta anterior el asunto OCTAVO: (referido a la Aprobación inicial de la Modificación pormenorizada del Plan Urbanístico Municipal para convertir el suelo libre de edificación en suelo industrial edificable en las parcelas 105, 106 y 108 del Polígono Industrial de la localidad de Iza. Promotores a) Plásticos Alser, parcela 108. b) Sernaplas, parcela 106 y c) Seral Plastic Ibérica, S.L.)
Indica Joaquín lo siguiente:

1. Que en la hoja 7 del acta, en el párrafo tercero

Dice el Acta textualmente lo siguiente:
"Interviene Joaquín para decir que lo que hay que hacer es decirle al solicitante que no se puede aprobar ahora porque falta la motivación"
Cuando lo que él dijo es: que la falta de motivación no es razón para no aprobar inicialmente la modificación propuesta. Que el acta parece indicar que él está en contra de la modificación cuando no es así. Que el espíritu de su opinión no tiene nada que ver con lo que refleja el acta.

2. Que por otra parte cuando el Secretario recoge en el acta las intervenciones de los concejales en el pleno, por ejemplo: El Alcalde dice…. Y pone lo que dice el Alcalde y luego Joaquín, Javier, Ramón dicen … pone una frase que muchas veces no transmite el espíritu de la intervención y lo que llama la atención en este asunto del pleno es que el Secretario, como a él le interesa dejar bien clara su postura, pues dice: interviene el Secretario diciendo lo siguiente y suelta una parrafada amplia que no se sabe si es exactamente lo que dijo o no, porque no sabe (dice Joaquín) si copió de la grabadora lo que el dijo o recogió en el acta más de lo que realmente dijo.

Que por ello hay que poner un poco de cuidado porque de lo que se trata es de reflejar en el acta el espíritu de las intervenciones y para eso se graban las sesiones del pleno.

Dicen el Alcalde y Floria que se rectifique el acta. Dice Joaquín que parece que él no esta presente en los Plenos y que las intervenciones nuestras suelen aparecer en el acta en una línea y que aunque entiende no se puede poner todo lo que está grabado, tampoco es lógico no recoger en el acta casi nada.

3. Que en el punto Noveno (Modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan Urbanístico Municipal de Iza en la parcela 14, polígono 10 de Ochovi. Promotor Imanol Bacaicoa, Párroco de la localidad de Ochovi) tampoco está de acuerdo en cómo se refleja lo que pone que dijo él sobre Ochovi.

Interviene el Alcalde diciendo que pasamos a la votación.

Y deliberado el asunto, se acuerda por unanimidad: La aprobación del acta anterior con la rectificación de lo indicado por el Concejal Joaquín.

TERCERO.- Se da cuenta al Pleno de:

a) Actas Junta de Gobierno Local números 7-2014 y 8/2014.

b) Resoluciones Alcaldía números: 36/2014, 37/2014, 38/2014, 39/2014, 40/2014, 41/2014, 42/2014, 43/2014, 44/2014, 45/2014, 46/2014, 47/2014 y 48/2014.

El Concejal Ramón interviene en relación con la Resolución del Alcalde Nº 38/2014

("Encargo de Proyecto Técnico y Dirección de obra a la Arquitecta Municipal para la ejecución de cubierta o tejadillo a alojar encima de los muros de hormigón ubicados junto a los aparcamientos de la Casa Consistorial del Ayuntamiento en Erice de Iza" por lo que vista la escasa cuantía que supone la adjudicación del proyecto y dirección de obra citados y que según la Ley Foral de contratos permite la adjudicación de hasta 3.000 € con el único requisito de factura a emitir por parte del adjudicatario y en la que se resolvió adjudicar el proyecto y dirección de obra a la Arquitecta Edurne Urbistondo en un 4% de la ejecución material del presupuesto del proyecto técnico a redactar y en otro 4% de la ejecución material de la obra a ejecutar siendo la cuantía estimada de la ejecución material de 15.000 €. aproximadamente)

Dice Ramón que hará un breve comentario sobre esta Resolución del Alcalde nº 38/2014 en el apartado de Ruegos y Preguntas.

CUARTO.- Sistema general del Plan Urbanístico Municipal vigente (Plano numero 11 - 2 localidad de Ochovi) y que afecta a la parcela 14 del catastro de urbana del polígono 10 de la localidad de Ochovi de titularidad catastral del Arzobispado de Pamplona.

Aprobación, si procede, por un lado de Modificación estructurante, y por otro lado expropiación a efectuar, ambas cuestiones referidas a la mencionada parcela 14 y con arreglo a las siguientes posibles BASES:

a) Bases para la modificación estructurante a plantear en la parcela 14 del polígono 10 de Ochovi.

- Se prevé la reducción del sistema general-Zona libre pública, generando una parcela de suelo libre de edificación privado adscrito a la casa parroquial. Esta parcela contaría con 195 metros cuadrados y se ubicaría tal y como aparece en el croquis elaborado por la arquitecta municipal.

- La parcela de 195 m2 no sería edificable en ningún caso.
- El resto de la parcela 14 situada al oeste de la casa parroquial, es decir 1495 m2 seguiría siendo sistema general zona libre publica.
- El cierre de finca que se construya en la nueva parcela hacia el espacio público cumplirá las características que disponga el Plan para este tipo de cierre. En todo caso cualquier actuación en el entorno BIC deberá ser informado por la institución Príncipe de Viana.

b) Bases económicas para el sistema de expropiación en la parcela 14 del polígono 10 de Ochovi.

- La obtención del Sistema general dispuesto en el Plan Municipal de Iza se realizaría por parte del Ayuntamiento mediante Expropiación. La superficie a expropiar por parte del Ayuntamiento abarca 1495 m2. Analizando los precios de mercado actualmente en parcelas de similares características, se estima que el precio m2 de la parcela es de 10 €. Esto supone que la expropiación de los 1495 m2 de la parcela ascendería a 14.950 €.

ANTECEDENTES:

UNO.- El Plan Urbanístico Municipal que entró en vigor en Octubre de 2012 y que en lo que toca a la parcela 14 del Polígono 10 de Ochovi (con un tratamiento urbanístico similar al que había en 1995), ha previsto para la mencionada parcela lo siguiente:

1. La parcela 14 es de titularidad catastral del Arzobispado de Pamplona y se compone de Iglesia, Casa Parroquial, porche y un terreno o huerta sin edificar de 1.690 m2.
2. Urbanísticamente el Plan Municipal contempla que el terreno de 1.690 m2 es zona libre pública y que podría pasar de ser propiedad privada a propiedad pública si se expropia mediante un justiprecio en un plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan Municipal.

DOS.- El informe urbanístico Nº 20/2014, de 27 de abril efectuado por la Arquitecta Municipal.

TRES.- Con fecha 28 de julio de 2014 se reciben dos croquis elaborados por la Arquitecta Municipal en los que se plasma gráficamente la modificación estructurante a efectuar al Sistema General.

Puesto el asunto a debate se producen abundantes intervenciones de las que se puede concluir existen dos posturas distintas sobre esta cuestión:
- La de los cinco Concejales (cuatro concejales más el Alcalde) del Grupo municipal IMI que son partidarios de efectuar la modificación estructurante descrita y proceder a continuación a la expropiación.
- y la de los cuatro concejales restantes (los tres de grupo Municipal Ciudadanos del Valle más de la Concejal de Nafarrola Bai, Cristina Moreno) quienes no son partidarios de la modificación y posterior expropiación.

Sometido el asunto a votación, da el siguiente resultado:
- cinco votos a favor de la Modificación y posterior expropiación al inicio, descrita (los del Grupo Municipal IMI).

- Cuatro abstenciones (los tres del Grupo Municipal Ciudadanos del Valle más la de la Concejal de Nafarroa Bai).
Por parte del Concejal Ramón se dice que se deje constancia en el acta de que la abstención lo es por entender que el poco dinero que tiene el Ayuntamiento se debería aplicar a otras cuestiones más necesarias y que la modificación y posterior expropiación no tienen carácter prioritario.

Y se acuerda lo siguiente:

Primero.- Solicitar del Arzobispado de Pamplona (como titular catastral que es de la parcela 14 del polígono 10 de la localidad de Ochovi y también como promotor de la modificación estructurante), que presente en el Ayuntamiento la documentación Técnica suficiente para que se pueda proceder a la puesta a trámite de la Modificación Estructurante que más arriba se recoge en la descripción de las bases para la modificación estructurante a plantear en la parcela 14 del polígono 10 de Ochovi.

Segundo.- Una vez producida la aprobación definitiva de la Modificación estructurante, se podrá iniciar el trámite de expropiación que también se recoge en la descripción de las bases económicas para la expropiación en la parcela 14 del polígono 10 de Ochovi.

QUINTO.- Desestimación de escrito de alegaciones de 9-9-2014 e incoación de expediente en orden a clausura de actividad desarrollada por la mercantil "Ciudad Berdín S.L." representada por D. Pedro Enrique Ramírez Aragón, en parcela 147 del pol. 12 de Sarasa (Residencia Ciudad Jardín).

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 Ezquerra (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* –quiérese 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 Ezquerra, 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 Arquitecto 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 aportarse 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, incumpliéndose, 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.

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 nº 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 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 nº 14/2014 de 27 de marzo, conlleva la clausura de la 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, incumpliéndose 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, procede, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 106 del Decreto Foral 93/2006, ordenar la inmediata suspensión cautelar de la actividad como medida necesaria para garantizar la seguridad e integridad de las personas.

III

Procede, igualmente, desestimar las alegaciones formuladas por el interesado en su escrito de 9-9-2014, al que el Ayuntamiento le da la consideración de recurso de reposición, todo ello, habida cuenta que no constituye más que una mera reiteración de lo alegado en anteriores ocasiones, debidamente analizado y desestimado por este Ayuntamiento en precedentes resoluciones con arreglo a los informes técnicos referidos en los antecedentes, que no responde a lo requerido, sin que, por el promotor, se haya aportado la documentación y justificación exigidas en múltiples ocasiones y sin que sea, en modo alguno, cierto que este Ayuntamiento no haya hecho entrega al promotor de la documentación que ha solicitado respecto de la que obra en los archivos municipales.
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 y por unanimidad, **ACUERDA LO SIGUIENTE:**

1º- Incoar nuevo expediente en orden a acordar la clausura definitiva de la actividad 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 realiza, 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, concediendo previamente al interesado, en aplicación del Art. 107.2 del

D.F. 93/2006, en relación con el Art. 84 de la Ley 30/1992, un plazo de audiencia de **DIEZ DÍAS** para que formule las **alegaciones** que convengan a su derecho.

2º.-En aplicación de los artículos 106, 108.1 y concordantes del DF 93/2006, **decretar la inmediata suspensión de la actividad**, ordenando al interesado la clausura inmediata de las instalaciones y el lanzamiento de sus ocupantes, con apercibimiento de que, si se ofreciere resistencia a ello, se podrán adoptar 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.

3º.-Desestimar el escrito de alegaciones de 9-9-2014 al que se le confiere la naturaleza de recurso de reposición, por las razones anteriormente indicadas.

4º.-Notificar el presente acuerdo al interesado, haciéndole saber que, frente al primer apartado, no cabe recurso alguno, al tratarse de un acto de trámite, mientras que frente a los apartados 2º y 3º cabe interponer, optativamente, alguno de los siguientes recursos:

SEXTO.- Aprobación definitiva de modificación pormenorizada del Plan Urbanístico Municipal sobre cierres entre parcelas y cubiertas para anexos a viviendas.

El anuncio de la aprobación inicial apareció publicado en el Boletín Oficial de Navarra Número 163 de 21 de agosto y durante el periodo de exposición pública no se han presentado alegaciones.

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

Primero La aprobación definitiva de modificación pormenorizada del Plan Urbanístico Municipal sobre cierres entre parcelas y cubiertas para anexos a viviendas
.
Segundo.- La publicación en el BON de anuncio de aprobación definitiva.

SEPTIMO.- Ruegos y Preguntas las siguientes:

Primera.- El Concejal Ramón interviene en relación con la Resolución Alcalde Nº 38/2014
(que trata sobre el “encargo de Proyecto Técnico y Dirección de obra que se hace a la Arquitecta Municipal para la ejecución de cubierta o tejadillo a alojar encima del muro de hormigón ubicado junto a los aparcamientos de la Casa Consistorial en la localidad de Erice de Iza)

En dicha Resolución se dice que la Ley Foral de Contratos de Navarra permite la adjudicación hasta la cuantía de 3.000 € sin pliego de condiciones, bastando como requisito UNICO la presentación de factura a emitir por el adjudicatario. La Mencionada Resolución concluye con la adjudicación del Proyecto y Dirección de obra a la Arquitecta Municipal en un 4% de la ejecución material del presupuesto del proyecto técnico a redactar y en otro 4% de la ejecución material de la cuantía real de la obra ejecutada. El coste de la obra se estima en 15.000 €.

Ramón pregunta al Secretario sobre la adecuación de las cuantías. El Secretario responde que la Arquitecta cobraría teóricamente el 8% de 15.000 € que es igual a 1.200 €. Y que 1.200 € es inferior al límite de 3.000 € que establece la Ley Foral de Contratos.

Segunda.- El Concejal Joaquín interviene para decir que no se le ha respondido a ocho instancias que presentó en el Registro del Ayuntamiento. El Alcalde le dice que se le contestará en breves fechas.

Tercera.- El Concejal Joaquín pregunta sobre una obra informada en 2.006 por la Confederación Hidrográfica del Ebro a petición de Fernando Gaspar (quien actuó en nombre del Club de Zuasti). La obra consistía en hacer un paso elevado bajo el túnel del Ferrocarril, túnel existente al oeste de Zuasti. Esta obra fue comentada y debatida no hace mucho tiempo en el Ayuntamiento. La Pregunta de Joaquín es cuando se va a hacer esa obra. El Alcalde responde que la obra no se puede hacer porque no es propiedad del Ayuntamiento ya que es propiedad del Club. Ramón dice que en los presupuestos de 2014 hay una partida que pone 35.000 € para ejecución de esa obra y Ramón pregunta que pasos ha dado el Ayuntamiento para ejecutar esa obra. El Alcalde dice que ha mandado paralizar porque no es propiedad del Ayuntamiento y no podemos meternos ahí sin una autorización. Ramón pregunta si se ha pedido permiso a la propiedad. El Alcalde contesta que no se ha pedido autorización a lo que ramón contesta que lo normal seria pedir autorización.

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