

Expte.

DI-134/2011-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CAMARENA DE LA
SIERRA**

**44459 CAMARENA DE LA SIERRA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 26-01-2011 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“En el año 2006 se formalizó contrato de arrendamiento de vivienda y horno con el Ayuntamiento de CAMARENA DE LA SIERRA, para dar servicio de panadería a la localidad.

Con el fin de mejorar los servicios a prestar en la localidad se propuso al Ayuntamiento la posibilidad de desarrollar un Proyecto de modificación de la actividad para dar también servicio de chocolatería y zona de degustación, a cuyo efecto se solicitó licencia municipal, con fecha 28-09-2007

La licencia de obras fue concedida con fecha 5-11-2008, después de emitirse informe técnico de fecha 27-10-2008, cuya fotocopia se adjunta.

Más tarde recibimos comunicación municipal de fecha 24-03-2009, mediante la que se nos decía que el otorgamiento definitivo de la licencia de actividad y de apertura en tramitación llevaban al Ayuntamiento a considerar que el Contrato de Arrendamiento debía modificarse con arreglo a un borrador que se nos decía se remitiría en unos días, y que, sin embargo, casi dos años más tarde aún no hemos recibido del Ayuntamiento de CAMARENA.

Solicitamos su mediación para que dicha Administración informe :

- 1.- De las actuaciones realizadas en trámite de la licencia de actividad.*
- 2.- De las condiciones a que se sujetaba dicha licencia de actividad.*
- 3.- Del estado actual de elaboración del borrador de Contrato de Arrendamiento modificado, como consecuencia de las obras ejecutadas (con licencia municipal), y de las nuevas condiciones que se estimaban debían regir el mismo, de acuerdo con lo decidido por el Ayuntamiento.”*

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 2-02-2011 (R.S. nº 1067, de 4-02-2011) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CAMARENA DE LA SIERRA, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- De las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en tramitación de la licencia de actividad, para Horno, Panadería, y Chocolatería con zona de degustación, sobre la que nos consta se emitió Informe Técnico en fecha 27-10-2008, y para la que se otorgó Licencia de obras en fecha 5-11-2008.. Rogamos se nos remita copia compulsada del Expediente.

2.- De las condiciones a que se sujetaba dicha licencia de actividad.

3.- Del estado actual de elaboración del borrador de Contrato de Arrendamiento modificado, como consecuencia de las obras ejecutadas (con licencia municipal), y de las nuevas condiciones que se estimaban debían regir el mismo, de acuerdo con lo decidido por el Ayuntamiento, cuya remisión al arrendatario se anticipaba en comunicación de 24-03-2009, y que hasta la fecha, al parecer, no ha sido todavía remitida. Al respecto, rogamos se nos informe de los fundamentos jurídicos de la modificación de condiciones del contrato de arrendamiento formalizado en el año 2006.

2.- Con misma fecha 2-02-2011 (R.S. nº 1066, de 4-02-2011) se solicitó información al Departamento de MEDIO AMBIENTE del GOBIERNO DE ARAGÓN, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- De las actuaciones realizadas por el INAGA, en relación con la calificación de la actividad de Horno, Panadería, y Chocolatería con zona de degustación, en Camarena de la Sierra, sobre la que nos consta se emitió Informe Técnico para el Ayuntamiento en fecha 27-10-2008, y para la que se otorgó Licencia de obras en fecha 5-11-2008. Rogamos se nos remita, en su caso, certificación del Informe emitido, y de las condiciones a que se sujetaba dicha licencia de actividad.

3.- Mediante sendos escritos de fecha 9-03-2011 se hizo recordatorio de nuestra petición de información, tanto al Ayuntamiento de CAMARENA DE LA SIERRA (R.S. nº 2520, de 10-03-2011), como al Departamento de MEDIO AMBIENTE del GOBIERNO DE ARAGÓN (R.S. nº 2521).

4.- En una primera respuesta municipal, recibimos, con fecha 16-03-2011, el siguiente informe de su Alcaldía :

“Que en relación a su escrito de fecha de 4 de febrero de 2011, nº de registro de entrada en este Ayuntamiento 32/2011, de fecha de 7 de febrero de 2011 en el que se ruega remisión de información sobre queja planteada en relación con un

contrato de arrendamiento de Horno en Camarena de la Sierra, así como de expediente sobre licencia de actividad Horno, Panadería y Chocolatería con zona de degustación relacionado con el anterior, y de acuerdo a la atención que merece tal escrito, procedente de Institución con tan elevado arraigo en nuestra Comunidad Autónoma, y debiendo por ello colaborar en lo posible, tal y como aparece reflejado en la normativa reguladora del Justicia de Aragón, es por ello por lo que se evacúa el siguiente INFORME, que pretende dar respuesta precisa a todo lo planteado en el oficio de referencia, y en especial a los particulares que se señala:

1.- De las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en tramitación de la licencia de actividad para Horno, Panadería y Chocolatería con zona de degustación, sobre la que nos consta que se emitió Informe Técnico en fecha de 27 de octubre de 2008, y para la que se otorgo Licencia de obras en fecha de 5 de noviembre de 2008. Rogamos se nos remita copia compulsada del Expediente

a) En fecha de 28 de septiembre 2007, D^a. S... A... L.... y D. R... B...., solicitan al Ayuntamiento de Camarena de la Sierra licencia de obras para "reubicación de obrador, ampliar espacio de tienda-cafetería, construcción de dos baños y obrador pastelería-chocolatería", solicitud a la que se adjunta únicamente un plano de distribución a mano alzada.

b) En ningún momento D^a. S.... A.... L.... y D. R.... B.... plantean la solicitud de autorización formal al Ayuntamiento de cambio de actividad en un local que se tiene arrendado a éste, y se plantea de manera consensuada o "tácita".

c) En los días siguientes, de manera verbal se les comunica desde el Ayuntamiento que si lo que se pretende es ampliar la actividad de panadería a otra de chocolatería o similar, es necesaria una documentación más amplia, y un proyecto visado por técnico competente en la materia. Esta es una practica de "asesoramiento" habitual en este Ayuntamiento y en muchos otros de pequeño tamaño de la zona, por lo que no se produce una denegación formal y escrita de la licencia de obras.

d) Muestra de lo indicado es que tras una visita rutinaria de la Farmacéutica de Zona a la panadería, y a raíz de lo planteado, D^a. M^a. A.... A....., emite un informe con fecha de 30 de octubre de 2007, en el que sí se requiere de información y documentación.

e) En fechas posteriores, D^a. S..... A.... L.... y D. R.... B.... inician unas obras en las instalaciones de la panadería, tendentes a cambiar el horno existente y colocación de otro más moderno, cambios de tomas de agua, desagües, etc. Dado que "supuestamente" se va a presentar documentación técnica sobre las obras a realizar, y de manera que se preste un mejor servicio al pueblo, el Ayuntamiento no inicia ningún procedimiento de paralización de las obras.

f) Con fecha de 30 de abril de 2008, D^a. S.... A.... L.... solicita licencia de obra menor para edificación existente y licencia de apertura de actividad para ampliación de negocio a "horno para la fabricación de pan y bollería, chocolatería y zona de degustación con mesas, de estos productos y otros como helados, café e infusiones. Para ello presenta dos copias de dos documentos técnicos: uno referido al proyecto de actividad, y otro referido a la obra menor de reforma interior.

g) Aunque se tramita como una nueva solicitud, todo lo presentado es una continuación de la solicitud de licencia de obras de 2007, tramitada adecuadamente ya con la solicitud de licencia de apertura de actividad

h) A los efectos oportunos se giran los informes técnicos correspondientes del Técnico municipal de Urbanismo, D. A.... J.... G...., en fecha de 20 de mayo de 2008, de la Farmacéutica de Zona, D^a. M^a. Á... A...., en fecha de 16 de mayo de 2008, y de la Veterinaria de Zona, D^a. E... M^a. M.... L...., de 23 de mayo de 2008. En los tres casos se indica que se necesita mas información para proceder a emitir adecuadamente el informe preceptivo.

i) Tales informes se trasladan a la solicitante en fecha de 9 de junio de 2008, para que proceda a subsanar y presentar lo indicado en los mismos.

j) Con fecha de 15 de octubre de 2008, D^a. S.... A.... L.... y D. R.... B.... presentan en el Ayuntamiento "anexo al proyecto de actividad y justificación medioambiental para horno, panadería, chocolatería con zona de degustación", según el requerimiento de subsanación.

k) Con fecha de 27 de octubre de 2008, el Técnico municipal de Urbanismo, D. A.... J.... G.... emite dos informes: uno referido a la licencia de obras, y otro sobre la licencia de apertura del establecimiento.

l) El informe referido a la licencia municipal de obras informa favorablemente de las mismas, con una serie de consideraciones. Se debe aclarar que algunas de las obras previstas en la memoria técnica ya se habían realizado anteriormente como se ha indicado en el punto e), por lo que desde este Ayuntamiento se desea regularizar la situación de esas obras cuanto antes, mas cuando se trata de un espacio muy transitado por los vecinos de la localidad.

m) El día 5 de noviembre de 2008 se firma el Decreto de Alcaldía y la notificación de la concesión de la licencia de obras, previa liquidación provisional del impuesto. Esta liquidación se realiza únicamente sobre lo previsto en la memoria técnica de las obras, 29.139,22 euros, y en ningún caso se entra a valorar o a liquidar la parte correspondiente a medidas correctoras que supondría el inicio de la

actividad, que se valora en su proyecto correspondiente en 5.042,99 euros.

n) *El informe del Técnico municipal de Urbanismo, D. A..... J..... G..... sobre la licencia de apertura del establecimiento establece una serie de consideraciones y unas medidas correctoras, y entre otras, una serie de documentación que debe presentarse al Ayuntamiento antes del inicio del ejercicio de la actividad. En especial se indica "deberá solicitar que se levante la correspondiente acta de comprobación, para lo cual se deberá de haber presentado la documentación solicitada en los puntos anteriores"*

o) *Con fechas de 12 y 18 de diciembre de 2008 se emiten los informes referidos a la actividad por la Farmacéutica de Zona, D^a. M^a. Á.... A...., y por la Veterinaria de Zona, D^a. E.... M^a. M..... L....., que son remitidos posteriormente a este Ayuntamiento.*

p) *Tanto los informe del Técnico municipal de urbanismo, como estos dos últimos elaborados por personal del Gobierno de Aragón, fueron remitidos en fecha de 19 de enero de 2009 a D^a. S..... A..... L..... y D. R.... B....., fecha en la que se notificó también la concesión de la licencia de obras. Ésta ultima fue otorgada definitivamente en fecha de 25 de marzo de 2009, tras su abono correspondiente.*

q) *Desde esa fecha, y con los copias de los informes técnicos en manos de los solicitantes de la licencia de apertura de actividad no se ha presentado mas documentación en este Ayuntamiento, ni se ha solicitado el levantamiento de acta de comprobación para el inicio de la actividad*

2.- De las condiciones a que se sujetaba dicha licencia de actividad

Como se ha mencionado anteriormente, el informe de fecha de 27 de octubre de 2008, del Técnico municipal de Urbanismo, D. A... J.... G.... sobre la licencia de apertura del establecimiento establece una serie de consideraciones y unas medidas correctoras. Estas se centran en medidas estéticas, contra incendios, para evitar ruidos y vibraciones, de accesibilidad, de certificados de instalación eléctrica, y de autorizaciones facilitadas por la Comarca de Gúdar- Javalambre.

En el documento indicado, que se adjunta dentro de la copia compulsada del expediente, se pueden comprobar cuáles son exactamente esas condiciones.

3.- Del estado actual de elaboración del borrador de contrato de Arrendamiento modificado, como consecuencia de las obras ejecutadas (con licencia municipal), y de las nuevas condiciones que se estimaban debían regir el mismo, [...]. Al respecto, rogamos se nos informe de los fundamentos jurídicos de la modificación de las condiciones del contrato de arrendamiento formalizado en el año 2006

a) *En fecha de 1 de junio de 2006 se formalizó un contrato de arrendamiento de un edificio municipal de carácter patrimonial dedicado a horno de pan y vivienda anexa entre el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra y D^a. S..... A..... L..... Tal contrato se firma por un periodo de veinte años, al precio de 120 euros por mes, siendo el primer año el arrendamiento gratuito. También se indica el compromiso por las partes de la elaboración de pan en días alternos, excepto en periodos vacacionales, cuando se elaborara diariamente.*

b) *Posteriormente, y desde 2007, los arrendatarios plantearon modificaciones en la gestión del establecimiento y la posible introducción de nuevas actividades, algunas de las cuales se plasmaron en los documentos técnicos que son objeto de referencia en este expediente abierto ante el Justicia.*

c) *A la par de todo ello, en fecha de 21 de enero de 2009 el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra requirió a los arrendatarios el abono de las cuantías pendientes en concepto de arrendamiento del local y vivienda (edificio) desde junio de 2007 , tal y como indica el contrato, por un montante de 2.401,68 euros.*

d) *En contestación a ese escrito D^a. S..... A..... L..... y D. R..... B....., remitieron otro al Ayuntamiento en fecha de 28 de enero de 2009 en el que consideraban que no estaban obligados al pago de esta cuantía, y que pensaban que se incluía dentro de la inversión de los casi 30.000 euros de una obras ya realizadas en un 50% (Se trata de las obras que se ejecutaron durante 2008 sin la licencia correspondiente, ni la autorización del arrendador, tal y como se ha indicado en el primer punto). Tal consideración jamás se trató o planteó con el Alcalde o con algún Concejel del Equipo de Gobierno municipal.*

e) *Así mismo, en ese escrito proponen una inversión total aproximada de 80.000 euros, pero sin indicar expresamente dónde o a que va dedicada; no se indican alternativas o proyectos claros o en papel.*

f) *En esos momentos, la situación entre las partes ya es muy tensa y las comunicaciones únicamente se producen por escrito. Precisamente, en el siguiente del Ayuntamiento de fecha de 11 de febrero de 2009 se indica que "que tras el abono de las cuantías requeridas y finalizadas la obras que den lugar al otorgamiento de la licencia de actividad de panadería y chocolatería con zona de degustación, y que alteran las condiciones básicas y fundamentales del actual contrato de arrendamiento de local de horno municipal, es necesaria su modificación en el mayor parte de su clausulado". Esto es así considerado ya que en el contrato de arrendamiento solo se menciona la actividad de panadería, y no otras como pastelería, chocolatería o pizzería (este Ayuntamiento es conocedor que se venden pizzas cocinadas, aunque al ser una actividad a pequeña escala, en un gesto de buena fe, no ha querido entrar a limitarla).*

g) *En fecha de 24 de marzo de 2009, tras el abono de las cuantías pendientes en concepto de arrendamiento y licencia de obras, el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra vuelve a requerir a D^a. S..... A..... L..... y D. R.... B.... la definición de las previsiones de inversión de 80.000 euros, que superan en unos 50.000 euros la valoración de todo lo presentado hasta el momento en el Ayuntamiento. Se considera que tales actuaciones dejan sin sentido el contrato de 2006, y en un gesto de buena intención o en un error de redacción se plantea que "se les remitirá desde este Ayuntamiento y en los próximos días, borrador de nuevo contrato de arrendamiento del edificio del horno municipal", lo cual ha sido totalmente imposible de llevar a cabo ya que no se dispone de los datos e informes jurídicos, económicos o técnicos que puedan dar lugar a tal redacción.*

Por todo ello, y a los efectos oportunos de tramitación y solución del expediente n° DI- 134/20 1 1-10, se emite el presente INFORME.

Y se SOLICITA, que tenga por presentado, junto con la documentación adjunta."

5.- Y, en respuesta a lo solicitado al Dpto. de Medio Ambiente, con fecha 22-03-2011, recibimos el siguiente informe del Director del INAGA :

"En contestación a su escrito de fecha 15 de los corrientes, registrado de entrada en este Instituto con fecha 18/02/2011, le comunico que, examinados los archivos y antecedentes obrantes en este Instituto y en la Comisión Técnica de Calificación de Teruel adscrita al mismo, no consta que se haya emitido informe o realizado actuación alguna en relación con el asunto de referencia habida cuenta que el Ayuntamiento de Camarena no ha remitido documentación ni solicitado intervención alguna al respecto."

6.- De ambos Informes recibidos, del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra y del INAGA, se dio traslado al presentador de la queja, mediante nuestra comunicación de fecha 13-05-2011 (R.S. n° 5074, de 17-05-2011).

Y con misma fecha (R.S. n° 5075), se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Camarena, y en particular :

1.- En relación con el Expte. de Licencia de actividad, se solicita justificación de por qué no se otorgó la misma, tras la emisión de los informes emitidos por el técnico municipal, en fecha 28-10-2008, y, sin embargo, sí se otorgó el de licencia de obras, cuando aquella es previa a ésta última; cuando la documentación a presentar bastaba con presentarla antes del inicio de actividad, y levantamiento de acta de comprobación; y cuando también los informes de la Farmacéutica y de la veterinaria de Zona, de fechas 12 y 18 de diciembre de 2008, también eran favorables, aunque el primero de ellos con algunas condiciones susceptibles de verificar en el levantamiento de la antes citada Acta de Comprobación.

2.- Rogamos se nos aclare la razón de la inactividad municipal ante

la aludida, en su anterior informe remitido, a la ejecución de obras sin licencia.

3.- En relación con la documentación remitida relativa a Contrato de Arrendamiento y su modificación, rogamos se nos aclare lo relativo al cambio de identidad que observamos entre el acuerdo plenario adoptado en sesión de 22-12-2004, en favor de D. I.... V.... M...., y la formalización de contrato, en fecha 1-06-2006, en las mismas condiciones, con D^a ... S.... A.....

4.- Y, por último, se nos aclare por qué ese Ayuntamiento consideró que la ejecución de las obras (siendo que éstas habían sido autorizadas por el propio Ayuntamiento), dejaban sin sentido el contrato de 2006 y le daban derecho a modificar el contrato de arrendamiento, cuando nada había previsto al respecto en el mismo, y cuando, según se nos decía en su anterior informe, ese Ayuntamiento no dispone de datos e informes jurídicos, económicos o técnicos para dar nueva redacción al citado contrato. Y, en su caso, qué informes técnicos, jurídicos o económicos se han solicitado por ese Ayuntamiento al respecto desde que se dirigió al interesado escrito de fecha 24-03-2009, anunciándole la nueva redacción de contrato.

7.- En fecha 25-05-2011 el presentador de queja aportó al expediente un escrito de observaciones al informe municipal remitido a esta Institución :

"En relación a su nota del 13 de mayo (Nº 5074), cumpla en informarle respecto a lo solicitado en el último párrafo de la misma:

Que una vez recibido el escrito de fecha 7 de enero de 2009, no se realizó ninguna modificación de documentación técnica, ya que a esa fecha toda la documentación requerida estaba presentada y debidamente aprobada.

A fines del mes de marzo de 2009 se realizan las obras de reforma en el edificio municipal, obras que se paralizaron a principio del mes de mayo (con un 85%, aproximadamente, de la obra realizada) debido a que el famoso borrador del nuevo contrato no aparecía.

Es importante aclarar algunas inexactitudes que se reseñan en el informe suscrito por el Alcalde-Presidente y que a continuación detallo:

En el punto 1, inciso d) se apunta "...que tras una visita rutinaria de la Farmacéutica...", cuando la realidad, según el informe que se cita del 30 de octubre de 2007 elaborado por dicha profesional es: "En cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía de este municipio, en relación de la Licencia Municipal..."

En el inciso siguiente se señala que nosotros iniciamos una obras tendientes a cambiar el horno existente y la colocación de otro mas moderno.

La realidad es que la obra en cuestión la realiza el propio Ayuntamiento en cumplimiento de lo pactado cuando nos hicimos cargo del establecimiento, por lo que nuestra intervención se limitó a ayudar en las tareas de desescombro que realizó personal del propio Ayuntamiento. Además el retiro de dicho horno era solicitado por Sanidad por estar fuera de uso y generando suciedad dentro del obrador. Tampoco se coloca otro nuevo. El "nuevo" estaba colocado desde el año 1995. Es el horno actualmente en uso.

La fecha aproximada de esta obra fue en la primera quincena de setiembre

de 2007.

En el inciso 1) se señalan obras que ya se habían realizado. Totalmente inexacto, como queda aclara en el párrafo anterior. A la fecha del informe técnico citado la única obra realizada era la retirada del horno antes citado.

Sí cabe aclarar que luego del informe del arquitecto municipal, el alcalde autoriza personalmente realizar la acometida para la conexión de las cloacas. Para ello nos facilita las herramientas del Ayuntamiento y él mismo supervisa su ejecución (hubo que romper y cortar la calle durante tres días) a fin de realizar esta acción lo antes posible (mes de diciembre de 2008).

Aquí cabe aclarar y resaltar las fechas:

El informe favorable del técnico municipal tiene fecha 27 de octubre de 2008.

El decreto de Alcaldía por la concesión de obras es del 5 de noviembre de 2008.

La notificación de dichas acciones nos la comunican el 19 de enero de 2009.

La respuesta a semejante demora y a la autorización personal del Alcalde para ir avanzando con las obras es que el mismo Alcalde y el Teniente de Alcalde se habían comprometido a que el importe de la licencia de obras y los alquileres quedaban absorbidos por los gastos asumidos por nosotros en la realización de la obra. En ese momento se desdicen de dicho compromiso y se degrada la relación hasta llegar a la nota del 25 de marzo de 2009 que deja todas las actuaciones en el punto que motiva vuestra intervención.

Siguiendo con las incorrecciones. En el punto 3, inciso g) se apunta entre otras cosas que en la nota del 24 de marzo de 2009 "...se vuelve a requerir"... "la definición de las previsiones de inversión..."

Si se observa en dicha nota, no hay una sola mención de lo antepuesto, que de haber sido solicitado, se habría detallado perfectamente.

Por último, sin perder de vista lo esencial de nuestro reclamo, si la remisión "...desde este Ayuntamiento y en los próximos días, borrador de nuevo contrato..." es imposible de llevar a cabo "...ya que no se dispone de los datos e informes jurídicos, económicos o técnicos que puedan dar lugar a tal redacción",

8.- La precedente petición de ampliación de información fue objeto de recordatorio con fecha 17-06-2011 (R.S.nº 6659, de 21-06-2011).

9.- En fecha 12-07-2011 recibimos Informe de Alcaldía del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, en el que, en respuesta a los cuatro puntos sobre los que se solicitaba ampliación de información, se nos decía :

"PUNTO N°1: EXPLICACIÓN DE POR QUE SE OTORGA LA LICENCIA DE OBRAS MENOR Y NO LICENCIA DE ACTIVIDAD.

No se otorga licencia de apertura de actividad porque el informe del técnico

municipal de fecha 27 de octubre de 2011 establece una serie de consideraciones y unas medidas correctoras, y entre otras una serie de documentación que debe presentarse al Ayuntamiento antes del inicio del ejercicio de la actividad. Se le dan traslado de los informes al interesado, y a fecha de hoy no se ha presentado más documentación ni se ha solicitado el levantamiento de acta de comprobación para el inicio de actividad.

La licencia de obras se otorga porque el informe del técnico municipal de fecha 27 de octubre de 2011 [suponemos que hay un error en esta fecha, en cuanto al año, y que se refiere a 2008] se informa favorablemente y porque parte de estas obras ya estaban realizadas antes de solicitar la licencia, el Ayuntamiento con el fin de regularizar la situación otorga la licencia. Realizar estas obras solicitadas no implica que se pueda realizar la actividad ya que la licencia otorgada es exclusivamente para realizar las obras, para otorgar la licencia de actividad se tendrá que cumplir con las medidas correctoras que establece el técnico en el informe que se adjunta.

PUNTO N°2: RAZÓN DE INACTIVIDAD POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

El Ayuntamiento no paralizó las obras porque actuó con buena fe pensando que se iba a presentar la documentación necesaria en el Ayuntamiento.

PUNTO N°3 CAMBIO DE IDENTIDAD DE LOS ARRENDATARIOS.

Son contratos diferentes, no tiene nada que ver el expediente de arrendamiento de I.... V.... M.... con el de la nueva arrendataria Dª S..... A.....

PUNTO N°4 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU MODIFICACIÓN.

En relación a la solicitud del Ayuntamiento de la revisión del contrato de arrendamiento, es por el siguiente motivo el contrato de arrendamiento del local se hizo "para hacer pan" (exclusivamente para utilizar el local para esa sola actividad) y no contempló las nuevas actividades que se quieren realizar, por lo tanto si se amplía la actividad habrá que modificar el contrato. Lo que no quiere el Ayuntamiento es que se empeore el servicio al pueblo de hacer pan que fue el motivo por el que el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra alquilo el local, con la finalidad de dar un servicio básico a la población. El Ayuntamiento no quería que ante la posibilidad del ejercicio de la nueva actividad se abandone el correcto funcionamiento del servicio de hacer pan en detrimento de la nueva actividad. Queriendo establecer un acuerdo consensuado que beneficien tanto a ellos como a los usuarios y se reflejen las nuevas actividades en el contrato, y las condiciones que se tienen que cumplir en relación a "hacer pan".

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, y examinada en su instrucción, resulta :

A) Expediente municipal tramitado para Licencia de Obras, a partir de la documentación remitida a esta Institución :

A) 1.- En fecha 28-09-2007, con R.E. nº 859, se presentó instancia, fechada en 25-09-2007, solicitando Licencia de obras para realizar en inmueble de

propiedad del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, Calle Medio nº 1, según se decía en la instancia : *“reubicación obrador, ampliar espacio de tienda-cafetería, construcción de 2 baños y obrador pastelería-chocolatería”,* a la que se adjuntaba *“nueva distribución”*. La nueva distribución aparecía recogida en croquis sobre papel milimetrado, sin autoría técnica alguna.

A) 2.- Con fecha 27-10-2008, según consta en el mismo, se emitió informe de los servicios técnicos municipales, en referencia a una *“Memoria Valorada para reforma de local acondicionamiento para horno, panadería, chocolatería con zona de degustación”* (lo que parece indicar la aportación al Ayuntamiento de una documentación más elaborada que la presentada un año antes), en el que se hacía constar :

“Solicitud: Licencia municipal de obras

Peticionario: S..... A.... L....., con domicilio en C/ Medio nº 1. En la localidad de Camarena de la Sierra (Teruel)

Descripción de las obras:

Acondicionamiento interior para desarrollo de la actividad en el inmueble sito en la C/Medio nº 1

Tipo de suelo:

Suelo Urbano. Tradicional Compacto

Documentación entregada:

Memoria valorada para reforma de local para acondicionamiento para horno,. panadería, chocolatería con zona de degustación.

Presupuesto:

En la documentación presentada se indica un presupuesto de 5.5042,99 € en medidas correctoras, siendo el presupuesto de las obras de reforma igual a 29.139,22.- €

Recomendaciones:

Se trata de obra menor, siempre y cuando no afecte a la estructura del edificio, en cuyo caso deberá de presentar proyecto técnico, redactado por técnico competente y debidamente visado por el colegio correspondiente.

La red de abastecimiento y saneamiento deberá de conectarse con la red municipal siguiendo las indicaciones proporcionadas por el Ayuntamiento de la localidad.

Deberá cumplir la reglamentación de SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. En particular la redacción del Plan de Seguridad y salud y su presentación ante la D.G.A.

Una vez terminadas las obras, la vía pública deberá quedar limpia de escombros y adherencias.

Conclusión:

Se informa favorablemente.”

A) 3.- Consta, por otra parte, en el mismo expediente de Licencia de Obras, copia de Informe emitido, al parecer, por la Farmacéutica de la Administración Sanitaria, en fecha 30 de Octubre de 2007 (sic), con registro de entrada nº 964, en el Ayuntamiento, en fecha 31 de Octubre 2007, en el que se hace constar :

“En cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía de este municipio, en relación con la solicitud de Licencia Municipal para ampliar la actividad de la panadería actual, cuyo titular es Dña. S..... A..... a pastelería-chocolatería y en lo que es materia de mi competencia informo:

Que necesito para emitir el informe sanitario, la siguiente información :

-memoria técnica descriptiva de la nueva actividad y de los procesos de elaboración de los productos que se pretenda elaborar ,envasar etc..

-plano a escala ó croquis con dimensiones del local ,concretando cada una de las zonas en función de la actividad a que se destinen.

-protocolo de Autocontrol de la actividad a desarrollar.

-especificar las actividades a realizar para concretar la legislación a aplicar en cada caso .

Así deberá cumplir :

- el Real Decreto 2419/1978 por el que se aprueba la RTS para la elaboración , circulación y comercio de productos de confitería pastelería , bollería y repostería..

- Reglamento (CE) nº 852/2004 sobre higiene de los productos alimenticios

También deberán solicitar al Servicio Provincial de Sanidad la correspondiente ampliación de actividad del Registro General Sanitario de alimentos.”

Por la fecha del citado Informe, es de suponer que se solicitó en un primer conato de tramitación de Licencia de Actividad, y que dio lugar, a la posterior aportación de la Memoria sobre la que se emitió el informe de Servicios técnicos un año más tarde.

A) 4.- Consta en la copia de expediente remitida a esta Institución la “portada” de “Memoria Valorada Reforma de local para acondicionamiento como Horno, Panadería, Chocolatería, con zona de degustación”, en Calle Del Medio, 1, que, como se señalado, debió aportarse a raíz de la insuficiencia documental puesta de manifiesto por el informe de la Farmacéutica de la Administración sanitaria, aunque no hay constancia alguna de requerimiento municipal al efecto, para subsanación de deficiencias.

A) 5.- Y dicho Expediente culmina con Decreto de Alcaldía, de 5-11-2008, de otorgamiento de la Licencia urbanística, notificado a la peticionaria con fecha

19-01-2009 :

“Vista la solicitud presentada el 27 de Octubre de 2008 por S..... A..... L....., con D.N.I. ri° 18.456.462-C, y domicilio en Calle Medio, n° 1, de Camarena de la Sierra, Teruel, en su nombre y representación, para la realización de las siguientes obras:

Acondicionamiento interior para desarrollo de la actividad en el inmueble sito en la C/ Medio, n° 1, según Memoria valorada para reforma de local para acondicionamiento para horno, panadería, chocolatería con zona de degustación, presentada en este Ayuntamiento.

Presupuesto: En la documentación presentada se indica un presupuesto de 5.504,99 € en medidas correctoras, siendo el presupuesto de las obras de reforma igual a 29.139,22 €, en inmueble sito en C/ Medio, n° 1, de Camarena de la Sierra (Teruel).

Vista la normativa municipal aplicable.

Tras un detenido estudio por medio de esta Alcaldía, se CONCEDE la oportuna LICENCIA DE OBRAS, a S..... A..... L....., para la realización de los trabajos indicados de construcción, previa liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que se practica en los siguientes términos:

LIQUIDACION PROVISIONAL

- presupuesto de ejecución: 29.139,22 €
- Porcentaje aplicable: 2%: 582,78 €
- bonificación o exención a aplicar en su caso 0,00 €
- cuota líquida por liquidación provisional 582,78 €

Tratándose de obra menor, siempre y cuando no afecte a la estructura del edificio, en cuyo caso deberá de presentar proyecto técnico, redactado por técnico competente y debidamente visado por el colegio correspondiente, se encuentra sometida a los condicionantes siguientes:

Según el informe del técnico municipal del Ayuntamiento:

o Deberá cumplir la reglamentación de SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. En particular, la redacción del Plan de Seguridad y Salud y su presentación ante la D.G.A.

o La red de abastecimiento y saneamiento deberá de conectarse con la red municipal siguiendo las indicaciones proporcionadas por el Ayuntamiento de la localidad.

o Una vez terminadas las obras, la vía pública deberá quedar limpia de escombros y adherencias.

Y con R.S. nº 134, de 25-03-2009, documento de Licencia urbanística, cuya copia consta en la documentación remitida a esta Institución, recoge como condiciones de la misma (algunas de carácter general añadidas a las contempladas en el Decreto de Alcaldía de su concesión):

“CONDICIONES GENERALES.

1- *Esta obra queda sujeta a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que se practica en los siguientes términos:*

LIQUIDACION PROVISIONAL

- presupuesto de ejecución: 29.139,22 €
- Porcentaje aplicable: 2%: 582,78 €
- bonificación o exención a aplicar en su caso 0,00 €
- cuota líquida por liquidación provisional 582,78 €

LIQUIDACION DEFINITIVA:

Se practicará tras la inspección de la obra por el Técnico Municipal, girándose, si procede, liquidación complementaria por el importe final.

2- *La presente licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.*

3- *La concesión de esta Licencia no exime de la obligación de obtener otras preceptivas que deban otorgar otros Organismos Públicos.*

4- *La concesión de esta Licencia no prejuzga, en ningún caso, autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o de cualquier otro tipo.*

5- *Las obras deberán ejecutarse de acuerdo con el Proyecto o Memoria presentado y cumpliendo lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales y en la Legislación Urbanística general.*

6- *El solicitante pondrá en conocimiento del Ayuntamiento el comienzo y el fin de las obras mediante el certificado de fin de obra expedido por el técnico que se la haya dirigido.*

7- *El técnico Municipal señalará las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.*

8- *Antes de comenzar las obras y durante su ejecución se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, a tal efecto, se dispondrá la colocación de vallas a la distancia y en las condiciones más convenientes procurando causar el menor estorbo posible al paso de los peatones.*

9- *Las viales y aceras a las que dé la edificación cuya Licencia se concede deberán quedar en las mismas condiciones que cuando se iniciaron las obras y, en caso de no existir, se construirán de conformidad con la orientación Técnica que al efecto facilitará el Ayuntamiento. En las mismas condiciones que cuando tuvo comienzo la obra deberán quedar los cableados del tendido eléctrico, telefónico u otros existentes.*

10- *Las aguas de las cubiertas de los edificios que viertan hacia la vía pública se recogerán y conducirán al piso de tierra por medio de canales provistas de tubos verticales de bajada.*

11- *Los derribos se verificarán de manera que no ocasionen molestias al público prohibiéndose tirar los escombros a la calle desde lo alto, debiendo hacerse*

uso de maroma, espuerta o medio mecánico, de tal modo que no puedan comprometer la seguridad de los transeúntes.

o Deberá cumplir la reglamentación de SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. En particular, la redacción del Plan de Seguridad y Salud y su presentación ante la D.G.A.

o La red de abastecimiento y saneamiento deberá de conectarse con la red municipal siguiendo las indicaciones proporcionadas por el Ayuntamiento de la localidad.

o Una vez terminadas las obras, la vía pública deberá quedar limpia de escombros y adherencias.”

B) Expediente municipal tramitado para Licencia de Actividad, a partir de la documentación remitida a esta Institución :

B) 1.- En fecha 30-04-2008, con R.E. nº 480, se presentó instancia solicitando Licencia de obras para realizar en inmueble de propiedad del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, Calle Medio nº 1, a la que se adjuntaba Memoria Valorada y copia, un Proyecto de Actividad y copia, y Cuestionario para calificación de la actividad. En la instancia se solicitaba Licencia de obra menor para adecuación de la edificación existente. Y se solicitaba también Licencia de apertura de la actividad antes descrita.

En dicha descripción se exponía :

“Dispone de local en planta baja situado en Calle Medio n 1, actualmente habilitado como horno, y desea reformar el local y ampliar el negocio a “Horno para la fabricación de pan y bollería, chocolatería y zona de degustación con mesas, de estos productos y otros como helados, café e infusiones”.

B) 2.- Con fecha 8-05-2008, por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó Informe, tanto al Centro de Salud de Sarrión, como al Departamento de Salud y Consumo del Gobierno de Aragón, en relación con la solicitud de Licencia de Actividad presentada a trámite.

B) 3.- Con fecha 16-05-2008, y entrada en el Ayuntamiento el día 27-05-2008, la Farmacéutica de la Administración Sanitaria, Servicio Provincial de Salud y Consumo, informó :

“En cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía de este municipio, en relación con la solicitud de Licencia Municipal para ampliar la actividad de la panadería actual ,cuya titular es Dña. S..... A.... a homo, panadería y chocolatería con zona de degustación y en lo que es materia de mi competencia informo:

Que necesito para emitir el informe sanitario, la siguiente información :

-en el plano del local ,debe concretarse en que zona se ubicará :

-el almacén de harinas

-lavamanos en zona de chocolatería y obrador de panadería

-el depósito de gas oil y cómo se realizará su suministro.

Se debe reconsiderar la ubicación del depósito de RSU : no puede situarse en el "almacenillo " de productos alimenticios.

Al mismo tiempo se les recuerda que deben presentar el protocolo de Autocontrol de la actividad a desarrollar.

Y solicitar al Servicio Provincial de Sanidad la correspondiente ampliación de actividad del Registro General Sanitario de alimentos."

B) 4.- Y con fecha 23-05-2008, y entrada en el Ayuntamiento también en fecha 27-05-2008, el Veterinario de la Zona de Sarrión, de la Administración Sanitaria, emitió informe en el que se decía :

"En cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía-Presidencia del municipio de Camarena de la Sierra, y a instancia de Dña. S..... A..... L....., solicitando Licencia de Actividad para horno-chocolatería con zona de degustación, a emplazar en dicho municipio, y exclusivamente en el ámbito de mi competencia

INFORMO:

Que tras el estudio de dicha MEMORIA, se considera la actividad clasificada según el D131/06 como TIPO 1 GRUPO D BAR. QUE ELABORA COMIDA SIN COCINA y teniendo en cuenta el compromiso de cumplimiento de la Legislación vigente reflejado en la memoria, para poder emitir informe solicitado se considera necesario:

** Que se garantice la gestión conecta de los residuos generados por la actividad, en concreto la ubicación de un contenedor de RSU en el almacenillo, supuestamente dedicado a alimentos no es correcta.*

** Se describa dónde se va a ubicar el almacén de productos no perecederos y el circuito de paso de los alimentos que allí se almacenen, teniendo en cuenta el cumplimiento del art. 6 y concretamente que las condiciones de las infraestructuras de las salas y locales posibilitarán las prácticas correctas de higiene de los alimentos, incluida la prevención de la contaminación cruzada durante las diferentes operaciones provocada por los alimentos.*

** El equipamiento del botiquín deberá ser adecuado a la actividad. Se considera necesaria la existencia de pomada para quemaduras y de dediles, entre otros.*

Dado que se considera como BAR SIN COCINA, corresponde al Excmo. Ayto del municipio donde se ubica la competencia de otorgar AUTORIZACIÓN SANITARIA de FUNCIONAMIENTO."

B) 5.- Previamente, con fecha 20-05-2008, consta acreditada la emisión de un informe de servicios técnicos municipales, que hacía constar :

“Solicitud: "Licencia de obra para adecuación de edificación existente" y licencia de apertura de la actividad para "horno para la fabricación de pan y bollería, chocolatería y zona de degustación con mesas, de estos productos y otros como helados, cafés e infusiones", solicitada por S..... A..... L....., con D.N.I 18.456.462-C y domicilio social en C/ Medio nº 1.

Documentación entregada:

Proyecto de actividad y justificación medioambiental para horno, panadería, chocolatería con zona de degustación; redactado por el arquitecto J... P. E.... V..... y visado por el correspondiente colegio oficial a fecha de 25 de abril de 2008; Memoria valorada reforma de local para acondicionamiento como horno, panadería, chocolatería con zona de degustación;

Cuestionario para la calificación por la comisión provincial de medio ambiente de actividades existentes o de nueva instalación; e instancia de solicitud.

Vista la documentación presentada, se redacta el presente INFORME

Según el art. 60 apartado 3.b. de la Ley 7/2006 (de 22 de junio de protección ambiental de Aragón, se establece la no necesidad de someter a licencia ambiental de actividad clasificada al "Proyecto de actividad y justificación medioambiental para horno, panadería, chocolatería con zona de degustación" en caso de encontrarse recogida como actividad del anexo VII de la precitada ley. Dadas las características de la actividad se puede asimilar al grupo "Actividades de comercio al por menor, siempre que la potencia mecánica instalada no supere los 15 Kw y su superficie no supere los 300 m2: a) Alimentación".

En el Proyecto de Actividad se detalla la potencia de los nuevos equipos a instalar, sin tener en cuenta la potencia de los equipos existentes, la cual se deberá de considerar, con el fin de justificar la no superación de la potencia límite indicada y por consiguiente, la no necesidad de someterse a licencia ambiental de actividad clasificada.

Adicionalmente, se recomienda la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de Camarena de la Sierra, concretamente el punto 2.4.13. Suelo Urbano. Condiciones Higiénicas. Locales destinados a Comercio o Industria.

CONCLUSIÓN

Ante la falta de información indicada, no se puede emitir el correspondiente informe.

En base a lo anterior se eleva el presente informe para dar conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, quien estimará al respecto lo que considere oportuno.”

B) 6.- De los dos informes sanitarios antes mencionados, en apartados 4 y 5, se dio traslado a la solicitante de la Licencia, que acuso recibo en fecha

9-06-2008.

B) 7.- Con registro de entrada en el Ayuntamiento en fecha 15-10-2008, nos consta acreditada la presentación a dicha Administración local de "Anexo al Proyecto de Actividad y justificación medioambiental para Horno, Panadería, Chocolatería, con zona de degustación", según requerimiento de documentación, documentación técnica redactada por el Arquitecto D. J.... P. E..... V.....

B) 8.- En relación con dicho Proyecto Técnico, visado en fecha 25-04-2008, y con el Anexo antes citado, visado con fecha 11-09-2008, los servicios técnicos municipales emitieron informe en fecha 27-10-2008, en los siguientes términos :

"Vista la documentación presentada, PROYECTO DE ACTIVIDAD Y JUSTIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA HORNO, PANADERÍA, CHOCOLATERÍA CON ZONA DE DEGUSTACIÓN, proyecto redactado por el arquitecto J.... P. E..... V..... y visado con fecha 25 de abril 2008, y ANEXO AL PROYECTO DE ACTIVIDAD Y JUSTIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA HORNO, PANADERÍA, CHOCOLATERÍA CON ZONA DE DEGUSTACIÓN, redactado por el mismo arquitecto y visado por el colegio profesional con fecha 11 de septiembre de 2008; y vista la normativa de aplicación, en base a la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón se redacta el siguiente INFORME:

Según el art. 60 apartado 3.b. de la citada ley, se establece la no necesidad de someter a licencia ambiental de actividad clasificada a la actividad de "Alimentación" por encontrarse recogida como actividad del anexo VII de la precitada ley, al considerarse una actividad de comercio al por menor destinada a la alimentación y no superar su superficie de 300 m2 ni superar los 15 KW de potencia instalada. Dicha actividad estará sujeta a licencia municipal de apertura. Por lo que se relaciona la actividad solicitada y su compatibilidad con las ordenanzas municipales:

Por lo que vista la normativa en vigor en el municipio de Camarena de la Sierra, y que en concreto son las Normas Subsidiarias Municipales, he de hacer constar:

- Clasificación urbanística del suelo:

-Suelo Urbano, Residencial: Tradicional Compacto

Usos urbanísticos permitidos: Hostelería.

Consideraciones:

- Se considera el local donde se desarrolla la actividad como un sector de incendio, con la existencia de un local de riesgo bajo, sin embargo éste se encuentra integrado en un edificio, formando el resto de éste un sector de incendio diferente, por lo que se deberá de garantizar la resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas según la tabla 1.2 del DB-SI.

- Se deberá de disponer de un extintor portátil de eficacia 21A-113B cada 15

metros de recorrido en planta.

- Se recomienda que la decoración y el cartel publicitario respete el carácter material de la propia fachada del edificio.

Medidas correctoras:

- Las previstas en memoria y proyecto.

- Evitará ruidos y vibraciones. En cuanto a ruidos serán aplicables los límites que marcan las ordenanzas de Camarena de la Sierras, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales, y supletoriamente, en lo no previsto en éstas, los que establece la Norma de la edificación NBE/CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios y el CTE DB-HR

- Con anterioridad a la concesión de licencia de apertura deberá presentarse certificado de medición acústica que garantice que los niveles de emisión sonora transmitidos al núcleo de población no sobrepasan los límites establecidos en la normativa municipal o en su defecto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal. Dicho certificado irá firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

- Igualmente deberá presentar certificado del cumplimiento del CTE-DB-SI Seguridad en Caso de Incendio firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en especial garantizando el cumplimiento de la resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan, los locales de riesgo especial y los sectores de incendio existentes.

- Se cumplirá con los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 19/1999 de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

- Deberá presentarse boletín de la instalación eléctrica de baja tensión debidamente cumplimentado y sellado por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo de Teruel.

- Deberá cumplir con lo estipulado en la Ley 28/05, medidas sanitarias frente al tabaquismo.

- Tendrá que solicitar la autorización correspondiente junto con las hojas de reclamaciones y libro de inspección (según lo establecido en el Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile) aportando las correspondientes cartas de platos y bebidas en la Comarca Gúdar-Javalambre.

- Deberá presentar los informes favorables de la Farmacéutica y Veterinaria de la Zona de Sarrión.

Antes de iniciarse el ejercicio de la actividad deberá solicitar que se levante la correspondiente acta de comprobación, para lo cual se deberá de haber presentado la documentación solicitada en los puntos anteriores.

La presente calificación tendrá una validez por el plazo de 12 meses para el

inicio y funcionamiento de la actividad. Transcurrido el plazo sin que se hubiese procedido al funcionamiento de la actividad, implicaría la prescripción de la presente calificación sin efectos.

En base a lo anterior se eleva el presente informe para dar conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, quien estimará al respecto lo que considere oportuno.”

B) 9.- Con fecha 3-11-2008, la Alcaldía solicitó nuevo informe al Centro de Salud de Sarrión, y a la Oficina Comarcal agroambiental, en relación con el Anexo aportado a tramitación de la licencia por la peticionaria de la misma.

B) 10.- La Farmacéutica del Servicio Provincial de Salud y Consumo, de la Administración Sanitaria, en respuesta a dicha petición de informe, con fecha 12-12-2008, informó :

“ en cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía-Presidencia del municipio de Camarena de la Sierra, en relación a la AUTORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES DE COMIDAS PREPARADAS de este municipio, con respecto al establecimiento horno-chocolatería con zona de degustación situado en C/ Medio nº 1, y exclusivamente en el ámbito de mi competencia dado que se considera como BAR SIN COCINA y corresponde al Excmo. Ayto del municipio donde se ubica la competencia de otorgar AUTORIZACIÓN SANITARIA de FUNCIONAMIENTO.

INFORMO:

Que tras el estudio de la Memoria y el Anexo al proyecto de actividad, y habiendo efectuado visita de las instalaciones, se considera FAVORABLE para la actividad de BAR Sin COCINA, siempre que se cumplan una serie de consideraciones:

Se debe modificar la localización del local donde se va a ubicar el contenedor de RSU, ya que no se considera apropiada detrás del mostrador de panadería y al lado del almacén de productos no perecederos pudiéndose producir contaminación cruzada (Artículo 6 del Decreto 131/2006). Este local como ya se comentó el día de la visita se ubicará al lado de los vestuarios. Independientemente de la existencia de este local la retirada de desperdicios se realizará diariamente.

El local denominado chocolatería en el caso de disponer de puntos de calor deberá disponer de sistemas de extracción de gases y humos con filtros y ubicarlos en el plano en cumplimiento del Artículo 10 del Decreto 131/2006.

El local habilitado para almacenar los productos no perecederos tendrá unas dimensiones acordes con el volumen de actividad del establecimiento, de acuerdo con el Artículo 7 del Decreto 131/2006.”

B) 11.- Y la Veterinaria de la Zona de Sarrión, de la Administración Sanitaria, en respuesta a dicha petición de informe, con fecha 18-12-2008, informó :

“En cumplimiento de lo interesado por la Alcaldía de este municipio, en

relación con la solicitud de Licencia Municipal para ampliar la actividad de la panadería actual ,cuya titular es Dña. S..... A..... a horno, panadería y chocolatería con zona de degustación y en lo que es materia de mi competencia :

emito INFORME FAVORABLE sobre el proyecto presentado las instalaciones reúnen las condiciones higiénico sanitarias necesarias para la actividad a que se destinan .

No obstante, se deberá cambiar la ubicación del depósito de RSU y situarlo en la zona habilitada al lado de los vestuarios, haciendo constar dicho cambio en el proyecto del establecimiento.”

B) 12.- Mediante comunicación del Ayuntamiento, de fecha 7-01-2009 (R.S. nº 14, de 8-01-2009), se dio traslado a la solicitante de la licencia de los “documentos técnicos de informe en la tramitación de expediente de actividad “Horno, panadería, chocolatería, con zona de degustación”.

En este punto se paralizaron las actuaciones municipales relativas a tramitación del Expediente de Licencia de Actividad.

C) Expediente municipal relativo al Contrato de Arrendamiento del edificio del Horno municipal, a partir de la documentación remitida a esta Institución :

C) 1.- Encabeza el Expediente cuya copia nos fue remitida por el Ayuntamiento la Certificación de un Acuerdo Plenario municipal, adoptado en fecha 22 de diciembre de 2004 :

“PUNTO N° 5 Contrato de Alquiler del Edificio del Horno Municipal.

Por parte del Sr. Alcalde se informa al resto de la Corporación de la necesidad de poner en marcha el horno Municipal. Debido al tiempo que está cerrado y a los perjuicios ocasionados a los vecinos y visitantes de la localidad, ya que desde hace más de 1 año no se dispone de su servicio.

En repetidas ocasiones como es sabido por toda la Corporación se ha intentado buscar personal que pudiera llevar dicha explotación, se tramitaron anuncios publicitarios en prensa , en boletines oficiales y por medio de anuncios Municipales, sin que en ninguna de las ocasiones en que se ha anunciado, hayamos encontrado persona que lo pudiera gestionar.

Recientemente, se interesó en la gestión y explotación D. I.... V..... M....., con domicilio fiscal en Sagunto (Valencia) calle Isabel II, nº10 Izq.34, con D.N.I. nº.44.....-F.

Y ante tal necesidad de Servicio por la precariedad existente, el Pleno Municipal por unanimidad acuerda:

Que la puesta a punto y explotación de la actividad del Horno Municipal es prioritaria en cuanto a dar un servicio, a el interés económico que pueda repercutir hacia el municipio y por tanto decide:

1- Alquilar a D. I..... V..... M....., las instalaciones del edificio denominado

Horno municipal, sito en en la calle Medio n°1, compuesto de Obrador en la parte baja con la maquinaria que se refleja en el Inventario del Horno, y una vivienda en el primer piso, totalmente equipada para vivir.

2- Para paliar parte de los gastos de puesta a punto y funcionamiento de la Actividad así como de las reparaciones que tenga que efectuar, la primera anualidad estará exenta del pago del alquiler.

3- A partir de la primera anualidad, D. I..... V..... M....., pagará en concepto de Alquiler del Edificio del Horno Municipal la cantidad de 120,00 EUROS mensuales.

4- A partir de la segunda anualidad, se incrementará cada año en el precio, el tanto por ciento de nivel de vida marcado por el Gobierno, y de esta forma será liquidado.

5- El periodo de contrato será por 20 años a partir de la firma del contrato.

6- D. I.... V.... M....., no podrá traspasar la Actividad sin la autorización expresa del Ayuntamiento y deberá mantener y reparar el Edificio y la maquinaria existente a la fecha de hoy en perfectas condiciones de uso , corriendo a su cargo las reparaciones que se requieran, durante todo el periodo contractual.”

C) 2.- El segundo de los documentos que constan en el expediente remitido es copia del Contrato de Arrendamiento, éste sí, al que se alude en la queja presentada, formalizado en fecha 1 de junio de 2006 :

“..... EXPONEN:

1°.-Que el Excmo. Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, es propietario del edificio denominado Horno Municipal sito en la C/ Medio n°1, compuesto de obrador en la parte baja con la maquinaria que se detalla a continuación, y una vivienda en el primer piso, totalmente equipada para vivir..-

1 MASADORA marca Mondial Forni España S.A.

1 HORNO PARA ELABORACION DE PAN, marca Mondial Forni España S.A.

3 CARROS PARA COCCION DE PAN, marca Mondial Forni España S.A.

1 DIVISORA AUTOMATICA marca Mapamba.

1 PLEGADORA marca Mapamba.

2 MESAS DE ELABORACION

1 JUEGO DE LLANTAS

1 JUEGO DE CAJAS DE PLASTICO.

2°.-Que el mencionado Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria de 22 de diciembre de 2004, en el punto del orden del día n° 5 , adoptó el acuerdo por unanimidad, el alquiler, con las cláusulas que se indicaran posteriormente, por un periodo de VEINTE AÑOS.

3°.-Que según resulta de los acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento en su Sesión Ordinaria indicada anteriormente, acordó autorizar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del presente contrato por veinte años, al indicado arrendatario.

4°.-Que expuesto cuanto antecede, los comparecientes, formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- DON R.... G....G.....tación del Excmo. Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, ARRIENDA por VEINTE AÑOS correspondientes a los años JUNIO 2.006 - JUNIO 2.026, ambos inclusive, el ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO HORNO MUNICIPAL DE CAMARENA DE LA SIERRA, a DOÑA S..... , quien acepta y adquiere dicho arrendamiento.

El primer año el arrendamiento será gratuito, el precio indicado para el segundo año (120 €/mes), será incrementado por año en el % por ciento de aumento del nivel de vida marcado por el gobierno sobre la anterior y será de esta forma liquidado, de acuerdo con las cláusulas aprobadas por el Pleno de la Corporación.

SEGUNDA.- Las partes contratantes, se ligan al cumplimiento exacto del presente contrato con arreglo a las condiciones que se indicarán en las cláusulas incorporadas a este contrato.

TERCERA.- La parte arrendataria se obliga a cumplir cuanto establezcan las Leyes Protectoras del trabajo en todos sus aspectos, incluidos los de Previsión y Seguridad Social, así como con el Régimen de I.V.A., etc.

CLAUSULAS:

PRIMERA: La vigencia de la presente contratación será por veinte anualidades. Comenzando la primera de ellas en junio de 2.006 y finalizando en mayo de 2.026.-

SEGUNDA: El arrendatario, vendrá obligado a pagar a este Ayuntamiento, el alquiler mensual, como muy tarde del 1 al 15 de cada uno de los meses.

TERCERA: El precio de adjudicación del segundo año (120 €) del arrendamiento, se verá incrementado por año, en el tanto por ciento de aumento del nivel de vida marcado por el gobierno, sobre la anterior y de esta forma será liquidado.

CUARTA: Serán por cuenta del arrendatario, todos los gastos originados por tasas, IVA., y demás gastos que conlleve el arrendamiento del negocio, durante la vigencia del presente contrato.

QUINTA: El arrendatario se comprometerá formalmente a elaborar pan todos los días en periodos vacacionales, y el resto del año al menos día si, día no.

SEXTA: El Ayuntamiento exclusivamente, aporta el local del negocio, con todos los elementos municipales existentes descritos en el exponendo 1º, es decir, maquinaria del horno y mobiliario de la vivienda.

SEPTIMA: El arrendatario D^a. S.... A..... , no podrá traspasar la Actividad sin la autorización expresa del Ayuntamiento y deberá mantener y reparar el Edificio, y la maquinaria existente a fecha de hoy en permiso de perfectas condiciones de uso, corriendo a su cargo las reparaciones que se requieran, durante todo el periodo contractual.

OCTAVA: El periodo de contratación será por veinte años a partir de la firma del presente contrato.

NOVENA: En el hipotético caso, de que el inquilino renunciara al arrendamiento de explotación del horno municipal por alguna causa, este deberá de hacer efectivo el pago del resto de los años que le queden de la explotación del horno, y deberá de comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, con un periodo mínimo de seis meses de antelación, con el fin de que el Ayuntamiento, pueda hacer las gestiones necesarias para la contratación de un nuevo inquilino, En el caso de dejar la actividad del horno se verá obligado a abandonar la vivienda.

DECIMA: El incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas establecidas en el presente contrato, por parte de los rematantes. Este Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, se reservará el derecho de rescisión del contrato que nos une.

DECIMO PRIMERA: Para cuanto no se refleja en este contrato, las partes contratantes, vienen obligadas, a cumplir cuanto se relacione, con el reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, con la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (Ley 7/1985 de 2 de abril), Texto Refundido (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril), R.O.F. (Real Decreto Legislativo 2568/1986, de 28 de noviembre), Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio), Ley de Montes de 8 de junio de 1957, y cuantas Normas, o Leyes concordantes de ámbito Local puedan ser aplicadas en el día de hoy.”

C) 3.- Consta registrada de entrada en el Ayuntamiento solicitud de una reunión, presentada en fecha 29-08-2008, R.E. nº 828, para exponer la situación sobre gestión del Horno del pueblo, y a la que el Alcalde respondió, mediante escrito de fecha 27-10-2008 (R.S. nº 922), citando dicha reunión para el día 30-10-2008, tras celebración de un previsto Pleno Ordinario del Ayuntamiento.

C) 4.- Ya en 2009, con R.S. nº 31, de 21-01-2009, el Alcalde dirigió escrito a los arrendatarios del edificio del Horno municipal, sobre abono de cuantías pendientes de pago en concepto de renta :

“De acuerdo la reunión mantenida en fecha de 19 de enero de 2009 entre ustedes, por un lado, y el Alcalde y el Secretario del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, por otro, según lo tratado en la misma, y en virtud de lo establecido en las cláusulas del contrato de arrendamiento del edificio del horno municipal suscrito entre las mencionadas partes en fecha de 1 de junio de 2006, desde este Ayuntamiento se les comunica lo siguiente:

Que habiéndose revisado el contrato de arrendamiento del edificio de horno municipal, según la estipulación primera del mismo, "durante el primer año el arrendamiento será gratuito".

Que partir del segundo año, junio de 2007, se debe abonar una cuantía de 120 euros por mes. Precio que será incrementado anualmente "en el tanto por ciento de aumento de nivel de vida marcado por el gobierno", también llamado Índice de Precios al Consumo (I.P.C.). Se considera en este último caso que la actualización se debería aplicar, no en junio de 2008, sino a partir de enero de 2009, para utilizar el I.P.C. interanual estatal.

Que habiéndose calculado las cuantías pendientes de abono por parte del arrendatario se ha determinado que son las siguientes:

AÑO 2007

<i>JUNIO</i>	<i>120 €</i>
<i>JULIO</i>	<i>120 €</i>
<i>AGOSTO</i>	<i>120 €</i>
<i>SEPTIEMBRE</i>	<i>120 €</i>
<i>OCTUBRE</i>	<i>120 €</i>
<i>NOVIEMBRE</i>	<i>120 €</i>
<i>DICIEMBRE</i>	<i>120 €</i>

AÑO 2008

<i>ENERO</i>	<i>120 €</i>
<i>FEBRERO</i>	<i>120 €</i>
<i>MARZO</i>	<i>120 €</i>
<i>ABRIL</i>	<i>120 €</i>

MAYO	120 €
JUNIO	120 €
JULIO	120 €
AGOSTO	120 €
SEPTIEMBRE	120 €
OCTUBRE	120 €
NOVIEMBRE	120 €
DICIEMBRE	120 €

AÑO 2009

ENERO	121'68 €
-------	----------

Que, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, se solicita desde este Ayuntamiento el abono de la cantidad de 2.401,68 €, en concepto de arrendamiento de edificio de horno municipal.

Que aun lo expresado anteriormente, y dadas las circunstancias especiales del arrendamiento en cuestión, y según lo tratado en la reunión, desde este Ayuntamiento se invita a la parte arrendataria a que presente comunicación referida a la forma de pago, posibles alternativas, etc., todo ello relacionado a la tramitación y concesión de la licencia de actividad solicitada a este Ayuntamiento para ampliar la panadería a chocolatería.”

C) 5.- Respondiendo a dicho requerimiento, se presentó escrito de los arrendatarios, con entrada nº 19, en fecha 28-01-2009, señalando :

“En contestación a Vuestra nota del 21/01/2009 señalamos lo siguiente:

1) Que desde nuestra llegada a Camarena de la Sierra y luego de evaluar el rendimiento económico del homo a nuestro cargo, hemos manifestado en forma verbal y por nota que su funcionamiento y proyección a futuro dependía de actualizar su funcionamiento e incorporar actividades afines para hacerlo viable y aceptablemente rentable.

2) Para ello planteamos una reforma importante y la incorporación de maquinarias adecuadas. Todo ello a NUESTRO CARGO, habiendo quedado claro para nosotros que los alquileres a pagar a partir del mes de junio de 2007, serían considerados a cuenta de nuestra importante inversión. Si partimos de un "mal entendido" por nuestra parte, ¿han hecho falta pasar 20 meses para que surja este reclamo?

3) ¿Puede considerar Ud. mala fé de nuestra parte cuando ya hemos realizado mas del 50% de la obra necesaria (valuada en total en casi 30.000 euros) e incorporado maquinarias (vitrinas de congelación, de enfriado, cámara de fermentación, horno pastelero, etc.) que suman alrededor de 28.000 euros?

4) *Simplemente como ejemplo, vale aclarar que el obrador nuevo, TOTALMENTE NUEVO, está en funcionamiento desde mayo del año pasado y solamente su instalación eléctrica ha costado más que el importe reclamado (adjuntamos copia de factura)*

5) *De no haber acometido estas reformas, la actividad estaría en serio riesgo ya que Sanidad nos había alertado que el obrador no cumplía las condiciones mínimas para funcionar.*

Sr. Alcalde, hemos decidido vivir en esta comunidad con la firme convicción de formar parte de ella SUMANDO nuestro esfuerzo y trabajo día a día. Estamos proponiendo una inversión total de aproximadamente 80.000 euros, de la cual mas de la mitad quedará a favor del ayuntamiento. Si Ud. supone que todo este esfuerzo es para nuestro beneficio exclusivamente, pues tiene solo una visión parcial. Lo que estamos proponiendo es una alternativa de calidad y variedad al visitante, y el peso de este esfuerzo es solo nuestro. Si le interesa, volvemos a invitarlo (y a todos los integrantes de la Corporación) a que visiten el Homo y así poder evaluar y comprobar la forma en que estamos trabajando.

Por lo expuesto le solicitamos ampliar y detallar los pasos a dar en el futuro, ya que el tiempo URGE. No nos interesa haceros perder el tiempo, pero pedimos encarecidamente tener la misma consideración con nosotros. En función de Vuestra postura definiremos nuestro futuro.”

C) 6.- El Ayuntamiento de Camarena, con fecha 11-02-2009 (R.S. nº 58) se dirigió nuevo requerimiento a los arrendatarios, en los siguientes términos :

“Según escrito de este Ayuntamiento de fecha 21 de enero de 2009 de requerimiento de abono de cuantía de 2.401,68// euros, pendiente del contrato de arrendamiento del edificio del horno municipal/ suscrito entre el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, como parte arrendadora, y Dª. S..... A..... L....., como parte arrendataria, en fecha de 1 de junio de 2006, así como notificación de abono de cuantía de 582,78 euros, correspondiente a licencia de obras de fecha de 5 de noviembre de 2008,

De acuerdo a escrito recibido en este Ayuntamiento, número de entrada 19, de fecha de 28 de enero de 2009, de Dª. S.... A.... L..... y D. R..... O..... B..... de contestación a la primera comunicación mencionada, y según lo expuesto en el mismo, desde este Ayuntamiento se les comunica lo siguiente:

Que no observándose en la contestación indicada recibida en el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra alternativas claras de acción por parte de la parte requerida, ni formas de pago explícitas; pero exponiéndose de forma pormenorizada las actuaciones llevadas a cabo en la panadería de la localidad (algunas de las cuales no han sido comunicadas en ningún momento ni conocidas en ese Ayuntamiento, aun siendo el propietario del inmueble en que se han realizado), dedicadas especialmente "al visitante", y las previsiones de inversión, que según se indica, llegan a los 80.000 euros, a partir de las cuales cabe entender que se está solicitando una condonación de la deuda que se mantiene con este Ayuntamiento, que asciende a un total de 2.984,46 euros.

Que no habiéndose realizado desde el Ayuntamiento de Camarena de la

Sierra actuación alguna que declarara la revocación o condonación de determinados periodos de arrendamiento en función de las obras de inversión y mejora introducidas en el inmueble dedicado a panadería por D^a. S.... A..... L..... y D. R.... O.... B.....

Que no habiéndose realizado por este Ayuntamiento de Camarena de la Sierra requerimiento escrito de cuantías adeudadas en virtud de contrato de arrendamiento hasta fecha de 21 de enero de 2009 desde el inicio de la obligación de la parte arrendataria de satisfacer las cantidades debidas, 10 de junio de 2007, lo cual no exime a cualquiera de las partes a cumplir con sus obligaciones, recogidas en el clausulado del contrato firmado el 1 de junio de 2006.

Que, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, Se requiere de D^a. S.... A..... L..... y D. R.... O.... B....., el abono de la cantidad de 2.984,46 e, en concepto de arrendamiento de edificio de horno municipal y de licencia de obras a realizar en el mismo inmueble, mediante ingreso en cualquiera de las cuantas bancarias de que dispone este Ayuntamiento en las entidades Ibercaja y Caja Rural de Teruel.

Otorgar el plazo de un mes desde la fecha de notificación de esta carta para el abono de las cuantías referidas en el párrafo anterior.

Expresar, que tras el abono de las cuantías requeridas y finalizadas la obras que den lugar al otorgamiento de la licencia de actividad de panadería y chocolatería con zona de degustación, y que alteran las condiciones básicas y fundamentales del actual contrato de arrendamiento de local de horno municipal, es necesaria su modificación en el mayor parte de su clausulado.”

C) 7.- Y, cierra el expediente cuya copia se nos ha remitido la comunicación de fecha 24-03-2009 (R.S. nº 133, de 25-03-2009), a la que se alude en queja :

“Habiéndose procedido a la regularización de cuantías pendientes del contrato de arrendamiento del edificio del horno municipal suscrito entre el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, como parte arrendadora, y D^a. N.... S.... A..... L....., como parte arrendataria de fecha de 1 de junio de 2006, y de licencia de obras de fecha de 5 de noviembre de 2008, mediante la presente se remite adjunto documento definitivo de licencia urbanística de obras en C/ Medio nº 1, la cual faculta a las actuaciones prevista en el documento técnico de referencia.

En relación a ello, y para el otorgamiento de definitivo, y de la misma manera, de las licencias ambiental de actividad y licencia de apertura, de acuerdo a los informes técnicos ya entregados en fecha de 8 de enero de 2009, en los que se establecen los condicionandos para la apertura de la actividad de "Horno, panadería y chocolatería, con zona de degustación" se desea recordar, y tal como se expuso en escrito del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra de fecha de 11 de febrero de 2009: "que tras el abono de las cuantías requeridas y finalizadas la obras que den lugar al otorgamiento de la licencia de actividad de panadería y chocolatería con zona de degustación, y que alteran las condiciones básicas y fundamentales del actual contrato de arrendamiento de local de horno municipal, es necesaria su modificación en el mayor parte de su clausulado", sobre todo, ya que en los anteriores escritos recibidos en este Ayuntamiento se hace referencia a previsiones de inversión de 80.000 euros.

Es por ello que, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, se les remitirá desde este Ayuntamiento y en los próximos días, borrador de nuevo contrato de arrendamiento del edificio del horno municipal con las nuevas condiciones propuestas desde el Ayuntamiento de Camarena de la Sierra según la ampliación de la actividad prevista.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la documentación que nos ha sido aportada por el Ayuntamiento, en relación con los tres procedimientos diferenciados que hemos examinado, constatamos, por una parte, una discontinuidad en los trámites y falta de algunos documentos (o la inclusión de algún otro que resulta referirse a un anterior arrendatario), lo que nos han llevado a formular algunas suposiciones en el relato antes recogido en apartado Cuarto de los antecedentes.

SEGUNDA.- Del examen de lo actuado en el procedimiento de solicitud y otorgamiento de Licencia de Obras, en cuya petición primera, en 2007, ya se decía que las mismas se pretendían realizar para *“reubicación de obrador, ampliar espacio de tienda-cafetería, construcción de 2 baños, y obrador pastelería-chocolatería”*, llegamos a la conclusión, por una parte, de que las obras pretendidas, autorizadas y - parece ser - ejecutadas eran conformes a las Normas urbanísticas de aplicación; y, por otra parte, que inicialmente no había objeción alguna a ellas y a su finalidad de uso, por parte del Ayuntamiento, en cuanto titular del inmueble en que se habían de realizar (edificio del Horno municipal) y que había sido arrendado por el propio Ayuntamiento a la solicitante de la Licencia.

El relato municipal de lo actuado, que se hace en un primer informe a esta Institución (de fecha 14-03-2011) confirma básicamente lo antes indicado, y en el último informe (de fecha 6-06-2011) el Ayuntamiento justifica no haber paralizado las obras sin licencia en la confianza de que por parte de los promotores se iba a presentar la documentación necesaria, y, de hecho, consta la presentación de documentación técnica, redactada por Arquitecto y visada, en el Expediente de Licencia de Actividad, al que luego haremos referencia.

El informe de servicios técnicos favorable, y el otorgamiento final de la licencia de obras menores nos permiten concluir, como antes decíamos, que las obras, como tales, eran conformes a las Normas urbanísticas de aplicación, si bien debemos volver a reiterar, como hemos venido apuntando en nuestras peticiones de información al Ayuntamiento, que cuando estamos ante una licencia de obras para el ejercicio de una actividad, la tramitación de la Licencia de actividad debe priorizarse sobre la de obras, pues no tiene sentido autorizar unas obras para poder desarrollar una actividad si ésta no se puede autorizar. Consideramos procedente recordar al respecto que el art. 193 de nuestra Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, en su apartado 2, regla 2ª, establece que : *“Cuando el ejercicio de una actividad por los particulares requiera la obtención de una licencia en cuyo otorgamiento hayan de intervenir diversas unidades o servicios municipales, se les dará tramitación conjunta y simultánea en un único expediente que concluirá en una sola resolución”*; y que el art. 234 de nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón

(y en el mismo sentido, puede verse el art. 171 de la precedente y derogada Ley 5/1999, Urbanística), dispone que : *“los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa”,* y añade : *“La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda”* (redacción idéntica a la que ya tenía el apartado 2 del art. 171 de la precedente Ley 5/1999, Urbanística).

TERCERA.- Pasando al examen de lo actuado en el Expediente de Licencia de Actividad, consideramos que su tramitación, con independencia de no haberse observado la regla de prioridad antes mencionada, fue razonablemente normal hasta que se emitieron los Informes técnicos de 27-10-2008, (en éste se descartaba la necesidad de licencia ambiental de actividad clasificada, por estar la de “alimentación” recogida en Anexo VII de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, lo que justifica la no constancia de trámite alguno de calificación de la actividad en el INAGA, según se nos ha informado) y sanitarios (de 12 y 18 de diciembre de 2008) preceptivos, a los que siguió el mero traslado de los mismos, por parte de la Alcaldía (R.S. nº 14, de 8-01-2009), a la peticionaria de la Licencia, sin hacer expreso requerimiento de ninguna documentación adicional, ni adoptar resolución administrativa que impusiera a la solicitante de la misma el cumplimiento de las condiciones que se proponían en dichos Informes técnico y sanitario (de la Veterinaria de Zona).

A la vista de la documentación e informes examinados, desde esta Institución consideramos que la Alcaldía del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra ha incurrido en una cierta confusión, pues parece condicionar la efectiva expedición de la Licencia de Actividad al cumplimiento de unas condiciones que se proponían en los Informes, tanto del técnico municipal como de la Veterinaria de Zona (el de la Farmacéutica de la Administración sanitaria, de 12-12-2008, era favorable sin más).

Debe tenerse en cuenta, a juicio de esta Institución, que los informes que se emiten en un procedimiento administrativo son eso, informes para la adopción de resoluciones administrativas por parte del órgano competente para resolver, y que en este caso, era el Alcalde. Sin embargo, y hasta la fecha no se ha dictado ninguna resolución, pues el órgano competente para hacerlo se limitó a dar traslado de los informes emitidos a la peticionaria de la licencia, pese a que los informes no imponen directamente obligaciones al administrado, pues son las resoluciones del órgano competente las que lo hacen.

Entendemos que, al margen de otras cuestiones que parecen subyacer en el problema planteado, parte de la confusión proviene del contenido incorrecto, a nuestro juicio, del condicionado que se proponía en el Informe técnico. Este, entre las medidas correctoras que proponía, hacía constar : *“Con anterioridad a la concesión de licencia de apertura deberá presentarse certificado de medición acústica que garantice que los niveles de emisión sonora transmitidos al núcleo de*

población no sobrepasan los límites establecidos en la normativa municipal o en su defecto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal. Dicho certificado irá firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente". No parece procedente que un informe técnico impusiera como condición previa al otorgamiento de la Licencia la presentación de una certificación de medición acústica, que sólo puede comprobarse, justamente, si la licencia está otorgada y en Acta de Comprobación previa al inicio de la actividad, con independencia de poder ser exigible durante toda la vida de la actividad, si las condiciones de normativa aplicable, o la presentación de denuncias, así lo aconsejasen.

Tampoco parece correcto el informe técnico emitido, cuando, entre las medidas correctoras propuestas, hace referencia a que *"se cumplirá con los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 19/1999"*. A juicio de esta Institución, el informe técnico debía comprobar si el Proyecto o documentación técnica presentada a trámite de licencia cumplía o no con dichos requisitos de accesibilidad, y si no lo hacía concretar qué medidas correctoras debían introducirse en la obra de adaptación.

No correspondía al informe técnico, siempre a juicio de esta Institución, determinar, como sí hacía, la validez por plazo determinado de una aludida calificación que no es tal, ni su prescripción en caso de no funcionamiento de la actividad.

Y pasando al resto de condiciones en las que pudiera estar tratando de justificarse la Alcaldía para el no otorgamiento de la Licencia, en lo que respecta al emitido por la Veterinaria de Zona, ni puede serlo la relativa a modificación del local donde ubicar el contenedor de RSU, puesto que el propio informe ya señala dónde hacerlo (al lado de los vestuarios), lo que habría de verificarse al levantar acta de comprobación previa al inicio de la actividad; ni tampoco parece que tenga que serlo necesariamente el reflejo en Plano de la disposición de sistemas de extracción de gases y humos con filtros, pues también esto puede aportarse al girar acta de comprobación. Y lo mismo cabe decir de las dimensiones del local habilitado para almacenar los productos no perecederos, pues el informe debería haberse pronunciado sobre si las previstas en documentación presentada a licencia son o no acordes con la normativa, en función del volumen de actividad previsto, y si no lo eran, concretar en qué medida, para su imposición como medida correctora a comprobar en levantamiento de Acta de Comprobación.

En definitiva, creemos que lo que se plantea por la Alcaldía como condiciones que debían cumplirse previamente al otorgamiento de la Licencia, son, a juicio de esta Institución, condiciones que debían verificarse al levantar Acta de Comprobación previa al inicio efectivo de la actividad, pero para hacer ésta es condición "sin qua non" que la Alcaldía hubiera adoptado resolución expresa de otorgamiento de Licencia imponiendo aquellas condiciones, pues hemos de insistir en que es la resolución administrativa, y no los informes, la que impone las condiciones de ejercicio de la Licencia, y legitima su comprobación. Y, en todo caso, si hubiera condiciones, de carácter documental o técnico, que debían cumplirse previamente al otorgamiento de la Licencia, la Alcaldía debiera haber hecho requerimiento expreso y concreto a la peticionaria para su subsanación, y no consta en expediente ningún requerimiento a tal efecto.

Dicho lo anterior, consideramos de aplicación al caso lo establecido en la regla 5ª del art. 193.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, cuando establece que : *“Las autorizaciones o licencias se entenderán concedidas si transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud no hay resolución expresa de la entidad local, a no ser que existiera un plazo legal específico superior para el otorgamiento o éste resultare de la tramitación del procedimiento aplicable al caso”*. Aunque a continuación se exceptúan de esa regla de silencio administrativo positivo *“las solicitudes o licencias cuyo contenido sea contrario al ordenamiento jurídico ni las relativas a la utilización u ocupación de bienes del dominio público local “*, esta excepción no parece aplicable al caso que nos ocupa, puesto que los informes técnico y sanitarios, aun con las condiciones que señalan, eran favorables al otorgamiento de la Licencia, por lo que la falta de resolución expresa es exclusiva responsabilidad de la Alcaldía.

Por otra parte, es lo cierto que, a pesar del no otorgamiento expreso de la Licencia, tampoco ha habido actuación administrativa municipal tendente a obligar a la peticionaria de la Licencia a cesar en la actividad que viene desarrollando en el edificio municipal arrendado, lo que, al menos hubiera permitido a la misma ejercitar los recursos procedentes. La Alcaldía, consciente como no podía ser de otro modo, del servicio que dicha actividad presta a la localidad, y que motivó en su día la formalización del arrendamiento al que luego haremos referencia, parece haber optado por dejar la situación en suspenso, la cual, desde esta Institución, entendemos debe resolverse en pro de una regularización de la situación y de la actividad, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones que se proponían en los citados informe técnico y sanitario, a verificar en Acta de Comprobación.

CUARTA.- En cuanto al Contrato de arrendamiento, esta Institución, a la vista de la respuesta última recibida del Ayuntamiento, considera que dicha Administración sigue sin justificar el fundamento de pretender modificar unilateralmente los términos del mismo, pues aduce, por una parte, una supuesta voluntad de “exclusividad” de ejercicio de actividad de horno que no se recoge en el contrato cuya copia se nos ha remitido, y tampoco se corresponde con la actuación municipal de dar trámite a licencias, de obras y de actividad, que, en todo momento se sabía iban destinadas a “Horno, panadería y chocolatería, con zona de degustación”; y, por otra parte, se nos dice que lo que no quería - el Ayuntamiento - es que por la posibilidad de ejercicio de nueva actividad se abandonase el correcto funcionamiento del servicio de hacer pan, cuando éste extremo (las obligaciones de hacer el pan con determinada periodicidad) es lo de lo poco que está muy precisado en el Contrato (en su cláusula quinta), y su eventual incumplimiento esta penalizado en el Contrato como causa de rescisión del mismo (en cláusula décima). Nada aparece regulado, en cambio, en relación con la eventual ejecución de obras de reforma en el local arrendado, y sin embargo, éstas sí se autorizaron por el Ayuntamiento, mediante Licencia de obras (que ya precisaban para qué ampliación de actividad), pretendiendo luego, con desviación de un procedimiento que es reglado, usar del no otorgamiento expreso de la Licencia de Actividad, para condicionar a la arrendataria en orden a la modificación del contrato de arrendamiento.

Habiéndose procedido, por parte de la arrendataria a la regularización de los pagos de renta pactados, según se reconoce por el Ayuntamiento en

comunicación de 24-03-2009, a la que se refería la queja presentada, tampoco cabe, a juicio de esta Institución, la rescisión del Contrato de arrendamiento por incumplimiento de dicha obligación.

Y constatamos que, a pesar de haber solicitado ampliación de información al respecto, el Ayuntamiento ni tenía en su día datos e informes jurídicos, técnicos o económicos para dar nueva redacción al contrato de arrendamiento, ni, pasados más de dos años desde aquella comunicación, ha hecho actuación alguna para solicitarlos y tratar de fundamentar dicha pretensión, que, por otra parte, parece no acorde con lo que la actuación de la arrendataria supone de valor añadido al inmueble, que sigue siendo, y quedará finalmente al término del plazo de arrendamiento convenido, en todo caso, de titularidad municipal.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

Hacer RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO de CAMARENA DE LA SIERRA , y en particular a su Alcaldía-Presidencia, para que :

1.- En aplicación de lo establecido en la regla 5ª del art. 193.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, y en cumplimiento de la obligación legal prevista en art. 42 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se adopte resolución expresa de otorgamiento de la Licencia de Actividad a que se alude en Expediente, con las condiciones propuestas en los Informes técnico y sanitario a los que se ha hecho referencia (y con las precisiones que se han hecho por esta Institución respecto a algunos de sus contenidos), a cuyo cumplimiento quedará obligada la peticionaria de la Licencia, quien por su parte, una vez ejecutadas en obra y acreditadas documentalmente, en los casos que así se determina), deberá solicitar del Ayuntamiento la verificación de su cumplimiento en Acta de Comprobación, a la que se adjuntarán, para debida constancia, las certificaciones y documentación adicional que se indicaba en dichos Informes.

2.- A la vista de la falta de Informes jurídicos, técnicos y económicos que puedan fundamentar la pretensión municipal expresada, de modificación unilateral del contrato de arrendamiento formalizado en 2006, y habiendo quedado acreditada la regularización de las cantidades de renta pendientes de pago que se reclamaron en su día a la arrendataria, se reconsidere dicha pretensión de modificación unilateral del contrato, y se restablezca la relación contractual normalizada, en beneficio de la mejor prestación del servicio de horno y panadería, y los adicionales de pastelería, chocolatería y degustación, a los ciudadanos de esa localidad.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Recomendaciones

formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 10 de agosto de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE