

## ACTA DA SESION ORDINARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL CORRESPONDENTE O DIA 06 DE XULLO DO 2009.-

Na Casa Consistorial do Concello de Ribadavia, o día seis de xullo de dous mil nove; a unha e media do mediodía xúntanse os señores que de seguido se sinalan para celebraren a sesión ordinaria da Xunta de Goberno Local correspondente a esta data: Alcalde-Presidente, Don Marcos Blanco Jorge.- Concelleiros: Don Anxo Collarte Pérez, Don José Ignacio Gómez Pérez e Dona Manuela Iglesias Collarte. Non asiste Don Emilio José Cuiñas Otero.-

Está presente o Secretario do concello, Don Pablo Portela Fernández.

Está presente o Interventor do concello, Don Vicente Soto Rodríguez.

Aberta a sesión polo Sr. Alcalde, pásase de seguido ó estudio dos asuntos que conforman a anunciada Orde do Día, que resultan ser os seguintes:

### **1.- ACTA ANTERIOR.-**

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, aproba o borrador da Acta da sesión anterior, que foi a celebrada o pasado 29 de xuño do dous mil nove (Ordinaria).

### **2.- OBRAS MAIORES.-**

#### **1.- EXP.12/08/2008/4882-OM/288 ELENA ALVAREZ LOPEZ**

“Visto o escrito de Dona Elena Alvarez Lopez, onde solicita concesión de licencia para rehabilitación de vivenda.

Visto o informe do aparellador municipal Don Elias Pato Rodríguez de data 16 de xuño do 2009, no que se fan as seguintes consideracións:

*“4.- Consta informe de cultura expediente nº 66/362, con la siguiente resolución:*

*“autorizar a intervención sempre que se axuste ó proxecto básico e de execución remitido a Delegación Provincial da Consellería de Cultura e Deporte de Ourense”.*

*Por lo que las obras se ajustarán al proxecto y anexo y que figuran en el presente expediente administrativo.*

*4.1. La intervención corresponde a la reconstrucción de una edificación tradicional con las siguientes justificaciones que derivan de lo previsto en el Art. 25.-d) en concurrencia con PXOM A.I. N.U. 7.1.3.2. con tipología de adose a la medianería en su aire Norte, medianera existente.*

*4.1.1. No se dispone de datos gráficos catastrales, por lo que se da por cierta la documentación y datos del proxecto y donde se establece sobre la parcela colindante y sin edificar, propiedad de Don Delmiro Álvarez, sobre la pared colindante se practican dos huecos y se establece la correspondiente servidumbre y dependencia.*

*4.1.2. Los futuros aprovechamientos, se tendrán que ajustar al régimen urbanístico aplicable y servidumbres impuestas y compatibles con la tipología y construcciones históricas del lugar siempre con la supervisión de la Consellería de Cultura. Esto salvo que se requiera alguna formalidad entre colindantes por la nueva situación generada con el presente proxecto, respecto a Don Delmiro Álvarez y Doña Elena Álvarez.*

5.- Una vez finalizadas las obras se solicitará la preceptiva licencia de primera ocupación, formalizando la nueva situación catastral correspondiente. (Modelo 902-N).

6.- La conexión de las redes públicas de abastecimiento y saneamiento, será bajo la supervisión de la empresa municipal de aguas.”

Visto o Informe Xurídico de data 03.07.2009 no que se fan as seguintes consideracións:

## **CONSIDERACIÓNS XURIDICAS**

1º.- O artigo 9 da Lei 9/2002 establece:

*“Deberes de uso, conservación e rehabilitación.*

*1.Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*

2º.- *Respecto os usos que se poden realizar neste tipo de solo o artigo 25 establece que se poderán realizar obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional, en todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 desta Lei, do cal interesa destacar fundamentalmente o parágrafo b) no que se recolle que as características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. Neste sentido, para o acabado das edificacións, empregarase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do contorno.*

3º.- *En relación con estas esixencias de adaptación ao ambiente consideramos aplicable o artigo 104 da LOUGA que establece o seguinte:*

*Adaptación ao ambiente:*

*As construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente no que estivesen situadas e para tal efecto:*

*a.- As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente, cando, sen existir un conxunto de edificios, houbese algún de grande importancia ou calidade dos caracteres indicados.*

*b.- Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas prespectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais, e nas inmediacións das estradas e camiños de traxectos pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contemplar as belezas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfigure a prespectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.*

*c.- A Tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do contorno e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas e cubertas das*

*edificacións, e os cerramentos de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe na que se vaian levar a cabo.*

*d.- Queda prohibida a publicidade estática, que polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións.*

*e.- As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, con emprego neles das formas e os materiais que menor impacto produzan así como das cores tradicionais na zona ou, en todo caso, os que favorezcan en mellor medida a integración no contorno no inmediato e na paisaxe.*

*f.- Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendio, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos.*

*4º.- Consta informe da Consellería de Cultura no que se autoriza a intervención sempre que se axuste ó proxecto básico e de execución.*

### **CONCLUSIÓNS**

*Este é o parecer non vencellante do informante do que o seu carácter favorable se supedita ao cumprimento das condicións reflectidas no corresponde informe xurídico.*

“A Xunta de Goberno Local, por unanimidade dos asistentes, acorda outorgamento da licenza de obra para rehabilitación de vivenda unifamiliar, a favor de Dona Elena Alvarez Lopez.”

#### **.- Condicións xerais:**

En todo caso é de ter en conta que as licencias outórganse a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, polo que a Administración concedente non lle incumbe a acreditación da propiedade do solicitante, senón unicamente o acomodo á legalidade urbanística das obras ou actividades. Por outra banda, e segundo é xurisprudencia reiterada, a concesión da licenza levará implícito o condicionamento de acomodo da actividade á legalidade vixente e aplicable en cada caso, debendo acomodarse deste modo, non só os condicionamentos expresamente sinalados senón tamén ás normas de directa aplicación segundo a lexislación urbanística.

A licenza concédese con independencia doutro tipo de Autorizacións administrativas que foran procedentes.

De coñecerse o destino do local e tratarse este do exercicio dunha actividade sometida ó deber de previa obtención de licenza de apertura, por imperativo do disposto no art. 22 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais, en todo caso subordínase expresamente a concesión da licenza urbanística á obtención da correspondente licenza de apertura, de xeito que, se non se chegara a obter esta a anterior entenderíase non concedida. Xa que logo, a eficacia da licenza de obras condiciónase nestes casos á obtención da licenza de apertura preceptiva, non podendo comezarse as obras ata a concesión desta última.

Unha vez rematadas as obras deberá obterse a licenza de primeira ocupación so pena da posibilidade de incoación de expediente de reposición de legalidade urbanística, que deberá ser interesada polo solicitante da licenza.

En lugar ben visible da obra colocará un cartel no que figurarán os nomes dos técnicos directores e do contratista, ordenanza que se aplica, usos ós que se vai destinar a construción,

a data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, o número de plantas autorizadas e o número de expediente. Colocarase por seguridade un valo protector.

**Penalización: o incumprimento das condicións fixadas dará lugar a apertura de expediente de protección da legalidade urbanística (artigo 209 e ss. da Lei 9/2002), sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar.**

Caducidade: A caducidade será declarada pola Administración municipal logo do procedemento con audiencia do interesado. No obstante, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licenza sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio da lei e non se poderán iniciar as obras sen obter nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.

## **2.- Condicións particulares:**

**Finalidade da actuación e uso ó que se destinará:** rehabilitación de vivenda unifamiliar.

**Contía na que se orzan as obras:** 99.190,02 €

**Situación e emprazamento das obras:** Sanín

**Redactor do Proxecto e dirección execución material das obras:** don Roberto Rodríguez Martínez

**Nome ou razón social do promotor:** Elena Alvarez Lopez

**Prazos:** O prazo de inicio das obras é dun (1) mes e o prazo de remate de un (3) anos, a contar dende o día seguinte ó de notificación da concesión da licenza de obras.

**Liquidación do ICIO:** A licenza non terá validez sen o previo aboamento dos dereitos municipais que constan na liquidación do Sr. Interventor. Visto o orzamento estimado que figura no informe técnico e que ascende a 99.190,02 euros, practícase liquidación complementaria polo Sr. Interventor aos efectos do imposto de construcións, instalacións e obras por importe de 2.578,94 a ingresar.

**Outras condicións:** As obras deberán axustarse o proxecto e documentación anexa aportada o expediente. O promotor da intervención ten a obriga de comunicar o inicio das obras ao Concello.

**Condicións técnicas:** constan as seguintes:

Unha vez finalizadas as obras solicitarase a perceptiva licencia de primeira ocupación, a conexión das redes publicas de abastecemento e saneamento realizarase baixo a supervisión da empresa municipal de augas.

## **3.- ESCRITOS DOS SEÑORES CIADÁNS.**

## **4.- ESCRITOS OFICIAIS.-**

## **5.- CUESTIONS ECONOMICAS E ASUNTOS VARIOS.-**

### **OUTORGAMENTO LICENCIA DE APERTURA.-**

“Visto o escrito de dona Carla Varela González , onde solicita Licenza de Obras e actividade para para acondicionamento de local para local comercial, segundo Proxecto Técnico que se presenta.

Visto o informe da arquitecta Dona Mercedes Álvarez López de data 09.10.08 no que se fan as seguintes consideracións:

Visto o expediente de referencia estimo oportuno informar o seguinte:

O "Proxecto Básico e de Execución para o acondicionamento dun baixo para local comercial" está redactado polo arquitecto D Enrique Otero <sup>1</sup>on"ále" estando ó seu cargo a Dirección das Obras non presentándose o oficio de \$oordinación en materia de %eguridade e %a&de

'rátase dun local de planta baixa dun(a edificación que se sit&a dentro da delimitación do \$asco ) histórico no que se pretende reali"ar obras de reforma para a s&a adaptación ó uso comercial de \*enda de produtos do comercio xusto# produtos ecolóxicos non perecedoiros e produtos de cosm+tica natural# alg&ns elaborados pola propia empresa , s obras a reali"ar# segundo a - emoria do Proxecto '+cnico entregado# son as seguintes:

, superficie &til do local que figura no , nteproxecto + de . /#.0 m<sup>1</sup> e a superficie construída + de 3 /#45 m<sup>1</sup>

, s obras que se solicitan consid+ranse encadradas dentro das obras permitidas pola normati\*a urbanística \*ixente# Plan Especial de Protección e Reforma Interior# e recollidas no *artigo 21. Obras Permitidas* e o uso que se pretende# comercial# incl&ese dentro dos usos permitidos no *Capítulo I.- Usos da Edificación do Título VI.- Condición de Uso* das Ordenan"as da citada normati\*a

\$onta co Informe 9a\*orable da \$omisión de %eguimento do P E P 6 7 de data de :1 de abril de 1 : : ;

\$onta con Informe %anitario 9a\*orable do %er"i"o de \$ontrol de 6iscos , mbientais da \$onsellería de %anidade da <unta de !alicia# de data de 6existro de %aída de 4 ; de xu=0 de 1 : : ;

6especto do Decreto 455>1 : : 0# do 41 de xu=0# polo que se regula a a\*aliación de incidencia ambiental# trátase dun(a acti\*idade incluída no !"# \$\$\$ #

% & ' e % ( ' )  
) \*

Por todo elo# infórmase fa\*orablemente á concesión da ?icen"a de Obras e da ?icen"a de ,cti\*idade

O pra"o de inicio das obras + de un @4A mes e o pra"o de remate de un @4A ano# a contar dende o día seguinte ó de notificación da concesión da ?icen"a de Obras

O Presuposto de Execución - aterial estimado + de 41 334#.B C @doce mil cincocentos cincuenta e un euros con corenta e seis c+ntimosA

, ntes do inicio das Obras# presentarse o Oficio de Designación do '+cnico \$oordinador en materia de %eguridade e %a&de# as2 como o dese=0 do rótulo a colocar que se axustará ó sinalado nas Ordenan"as do P E P 6 7 :

*Artigo 46.- Rótulos*









