



ACTA DA SESIÓN ORDINARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE RIBEIRA O DÍA 22 DE OUTUBRO DO 2020.

ASISTENTES:

<p>Presidente: D. Manuel Ruiz Rivas (Alcalde)</p> <p>Membros que asisten: D^a. María José Sampedro Fernández D^a. Juana María Brión Santamaría D^a. Ana Isabel Barreiro Rego D^a Elvira Pereira Ageitos</p>	<p>Interventor: D. Pablo Bao Castro</p> <p>Secretario xeral: D. Juan Manuel Salguero del Valle</p> <p>Membros que non asisten: D^a. Ana Isabel Ruiz Reiriz D. Víctor Reiriz Lampón D. Ramón José Doval Sampedro</p>
---	--

No Salón de Sesións da Casa do Concello de Ribeira, sendo as nove horas e corenta e cinco minutos do día vinte e dous de outubro do dous mil vinte, reúnen os señores/as que se relacionan para celebrar, en primeira convocatoria, sesión ordinaria da Xunta de Goberno Local.

Declarada aberta a sesión pola Presidencia, pásase ao exame, deliberación e votación das propostas incluídas na orde do día desta sesión, adoptándose, por delegación da Alcaldía efectuada mediante Decreto 17 de xuño de 2019, os seguintes acordos:

I.- APROBACIÓN DE ACTAS DE SESIÓN ANTERIORES.

Foi aprobada a acta da sesión ordinaria celebrada na data 15/10/2020.

II.- CONTRATACIÓN.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

III.- DECRETOS DE AVOCACIÓN DE COMPETENCIA.

1.- Dáse conta á Xunta de Goberno Local do Decreto do Alcalde, Manuel Ruiz Rivas, de data 24/09/2020 "Decreto: Adxudicación do contrato para executar as obras do proxecto denominado "Melloras nas instalacións deportivas de A Fieiteira".





2.- Dáse conta á Xunta de Goberno Local do Decreto do Alcalde, Manuel Ruiz Rivas, de data 19/10/2020 “Decreto: Aprobación do plan de sgridade e saúde das obras do proxecto denominado “Melloras nas instalacións deportivas de A Fieiteira””.

IV.- AUTORIZACIÓNS DEMANIAIS

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

V.- LICENZAS DE ACTIVIDADE.

RESOLUCIÓN EN RELACIÓN Á TOMA DE COÑECEMENTO DE CAMBIO DE TITULARIDADE DE ACTIVIDADE – MERCARTABRIA, S.L.U.

FINALIDADE DA LICENZA DE ACTIVIDADE: Cafetería-restaurante, (licenza definitiva concedida por Decreto de alcaldía de data 5 de maio de 1999).

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo Urbano Ordenanza 1ª Residencial Intensiva Colectiva de Manzana.

SITUACIÓN: Centro Comercial Gadis, Avda da Coruña s/n, Ribeira.

TRANSMITENTE: MANDUKA GALEGA S.A.

ADQUIRENTE: MERCARTABRIA S.L.U. (C.I.F. A- 15535552).

Visto o expediente de referencia e tendo en conta os seguintes

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Vista a solicitude e documentación presentada pola entidade MERCARTABRIA S.L.U. (C.I.F. A-15535552), en relación ao cambio de titularidade de licenza de actividade de cafetería - restaurante, (licenza definitiva concedida por Decreto de alcaldía de data 5 de maio de 1999), sendo o transmitente a entidade MANDUKA GALEGA S.A. e a adquirente a entidade MERCARTABRIA S.L.U. (C.I.F. A-15535552) en instalacións sitas no Centro Comercial Gadis, sito na Avda da Coruña s/n, Ribeira.

FUNDAMENTOS DE DEREITO

PRIMEIRO.- De conformidade co artigo 288.3 da Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia, serán transmisibles, previa comunicación á Entidade Local, as licenzas outorgadas sen consideración ás calidades do suxeito beneficiario. Noutro caso, estarase ao disposto na súa normativa específica e, na súa falta, ao que se prevexa no acto de outorgamento.

SEGUNDO.- O Concello non concede o cambio de titularidade, senón que se limita a darse por decatado da comunicación feita polo cedente e o cesionario do título urbanístico, único requisito esixido polo artigo 13.1 Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Neste sentido, a Sentenza do Tribunal Supremo (Sala do Contencioso-Administrativo, Sección 4ª) de 7 febreiro 2000 declara no seu Fundamento Xurídico 2º:



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20200574935
MANUEL RUIZ RIVAS(P1507400H-CONCELLO DE RIVIERA)-ALCALDE PRESIDENTE - 29/10/2020	JUAN MANUEL SALGUERO DEL VALLE-SECRETARIO GENERAL - 29/10/2020	Fecha: 29/10/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/10/2020 10:56:33		Hora: 10:56





«Pola contra debe entenderse que agarraches a razón ao recorrente na súa invocación dos artigos 13.1 e 15.1 do Regulamento de Servizos, pois a declaración da Sentenza segundo a cal prevalece sobre devanditos preceptos o mandato do Plan Xeral de Ordenación Urbana non pode entenderse conforme a Dereito. En efecto, a interpretación que debe darse ao tenor literal da redacción dos citados preceptos é que se ten dereito a obter a transmisión da licenza por simple cambio de titularidade, o que desde logo é cousa distinta da esixencia de que se solicite una licenza ou autorización completamente nova».

Do mesmo xeito, a Sentenza do Tribunal Supremo de 29 de setembro de 1986 afirma:

«As licenzas de urbanismo, por non concedidas en atención ás circunstancias persoais de quen a solicita, son totalmente transmisibles, sen máis requisitos que o de comunicar ao Concello a transmisión, sen necesidade de solicitar a autorización do mesmo, aínda que o non facelo non produce outra consecuencia que a de que subsisten no transmitente de modo conxunto co debido novo titular as responsabilidades que lle foren exixibles segundo o artigo 13.1 Regulamento de Servizos das Corporacións Locais».

Por tanto a licenza ou autorización é obxectiva con independencia da súa titularidade.

En definitiva, o cambio de titularidade dunha licenza ou autorización urbanística non require ningún requisito específico, senón soamente, a tenor do artigo 13.1 Regulamento de Servizos das Corporacións Locais, que o antigo e novo construtor, empresario ou titular da licenza deben comunicalo por escrito á Corporación, onde conste de forma indubitada a intención de transmitir a licenza e a autorización do antigo titular ao cambio de titularidade.

CUARTO.- Se se produce a transmisión da (*licencia/comunicación previa*) urbanística sen efectuar a oportuna comunicación, o anterior e o novo titular serán responsables solidarios dos danos que poidan derivarse da súa actuación, a tenor do disposto no artigo 13.1 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais, aprobado por Decreto de 17 de xuño de 1955.

QUINTO.- O procedemento para levar a cabo o cambio de titularidade de a (*licencia/comunicación previa*) urbanística é o seguinte:

A. Cando se transmita una licenza ou autorización urbanística, será preciso que o interesado dirixa por escrito comunicación da mesma ao Concello.

B. Os Servizos Técnicos Municipais comprobarán que se manteñen os requisitos esixidos para a concesión do título urbanístico, e comprobarán se a (*licencia/comunicación previa*) obxecto da transmisión foi concedida ou non atendendo ás calidades persoais do solicitante ou se o número das otorgables era limitado. (*O informe dos Técnicos Municipais versará sobre se houbo cambios en canto ás características do uso, aproveitamento, transformación, segregación e edificación do solo, subsolo e voo, e indicarán se a licenza ou autorización obxecto da transmisión foi concedida ou non atendendo ás calidades persoais do solicitante ou se o número das otorgables era limitado*).

C. Resolverase o expediente coa toma de coñecemento polo Concello do cambio de titularidade da licenza urbanística e a correspondente rectificación dos rexistros municipais.

D. Procederase a notificar a Resolución aos interesados.

En atención á Lei de 19 de decembro, do emprendimento e da competitividade económica de Galicia, non é preciso no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia a necesidade de obtención de licenza municipal de actividade, apertura ou funcionamento para a instalación, implantación ou exercicio de calquera actividade económica, empresarial, profesional, industrial ou comercial, velando os concellos polo cumprimento dos requisitos aplicables segundo a lexislación correspondente, para o cal comprobarán, controlarán e inspeccionarán as actividades, e da documentación obrante no expediente, e visto o





informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral Urbanismo, José Martínez de Llano Orosa, de data 19/10/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **ACORDA:**

PRIMEIRO.- Tomar coñecemento do cambio de titularidade de licenza de actividade de cafetería - restaurante, (licenza definitiva concedida por Decreto de alcaldía de data 5 de maio de 1999), sendo o transmitente, a entidade MANDUKA GALEGA S.A. e a adquirente, a entidade MERCARTABRIA S.L.U. (C.I.F. A-15535552) en instalacións sitas no Centro Comercial Gadis, sito na Avda da Coruña s/n, Ribeira.

SEGUNDO.- Proceder a rectificación dos rexistros municipais de acordo coa transmisión efectuada, no seu caso, notificándose tanto a transmitente como ao adquirente a presente resolución.

TERCEIRO.- As actividades teñen carácter operativo, o que condiciona o funcionamento das mesmas, e unha vez autorizadas orixinan unha relación continua entre o suxeito autorizado e a Administración municipal, en virtude da cal esta pode intervir en todo momento e acordar as medidas técnicas que sexan precisas para que as actividades se axusten ás esixencias de interese público, condición sempre implícita neste tipo de autorizacións.

CUARTO.- Asimesmo as actividades autorizadas:

- *So producirán efectos entre o Concello e o titular da actividade, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.*
- *Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.*
- *Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incorrer os seus titulares.*
- *Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*

QUINTO.- Se os técnicos do Departamento de Urbanismo do Concello de Riveira encargados da inspección e vixilancia do correcto exercicio da actividade aprécianse desviacións na execución da mesma respecto ás condicións impostas polos técnicos municipais, procederáse a inmediata paralización da actividade, sen prexuízo de incoar expediente de reposición da legalidade urbanística.

VI.- LICENZAS URBANÍSTICAS.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación





VII.- INFORMACIÓN URBANÍSTICAS.

1.- Visto o escrito presentado por **Joaquina Martínez Ageitos**, de data 23/09/2020 (Rexistro de entrada nº 12.147), no que solicita información de que a finca con referencia catastral 15074A045001940000KZ é rústica.

A Xunta de Goberno Local, visto o informe técnico emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 19/10/2020, por unanimidade dos presentes, **acorda** informar á solicitante como segue:

Ref. Catastral: 15074A045001940000KZ
Categoría solo: **Rústico de Protección Ordinaria**

El objeto del informe es la determinación de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela en estudio.

NORMATIVA APLICABLE

LEI 2/2016, do 10 de febreiro, del suelo de Galicia

Según la Disposición Transitoria Primera de la Lei 2/2016, do 10 de febreiro, del suelo de Galicia, el PXOM de Riveira, aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella según las siguientes reglas: **Al suelo rústico se aplicará lo dispuesto en ella para el suelo rústico.**

Decreto 143/2016 de 22 de Septiembre que desarrolla el reglamento de aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.

Artículo 50. Usos y actividades en suelo rústico.

1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abanalamientos, desmontes y rellenos [artículo 35.1.a) de la LSG].

Los movimientos de tierras que se realicen dentro de una parcela, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º En ningún caso podrán alterar considerablemente la topografía natural del terreno, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

2.º No podrán alterar en más de tres metros la rasante natural del terreno, excepto aquellas actuaciones en terrenos con características especiales vinculados a la actividad que se desarrollen en ellos, como son los bancales en viñedo en zonas de pendiente muy elevada.

3.º Resolverán, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

b) Muros de contención, así como vallado de fincas [artículo 35.1.b) de la LSG].

La altura máxima de los muros de contención desde la cota de referencia será de tres metros, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

Los cierres y vallados de fincas pueden ser de diversos tipos, en las condiciones indicadas en el artículo 60.

c) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes [artículo 35.1.c) de la LSG].





Entre las actividades de ocio se incluye el disfrute con fines de esparcimiento, práctica de deportes organizados y de ocio, senderismo y otros, en base a actividades blandas, sin instalaciones asociadas, fijas o desmontables, con escasa o nula incidencia en el medio físico en el que se desarrollan.

Pueden implicar el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo acondicionamiento para su práctica, como son pequeñas obras integradas en el paisaje (pasos sobre canales, balizamiento de sendas, miradores, etc.).

d) Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindible para el uso de que se trate [artículo 35.1.d) de la LSG].

e) Actividades científicas, escolares y divulgativas [artículo 35.1.e) de la LSG].

f) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre [artículo 35.1.f) de la LSG].

Los usos indicados en este apartado deberán guardar relación directa con la explotación racional de los recursos naturales del suelo rústico.

En otro caso deberán tener un carácter temporal, en función del uso o actividad de que se trate y previa justificación.

Excepcionalmente podrán autorizarse depósitos de materiales que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que se mantenga el estado natural de los terrenos en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

En todo caso, está prohibida la instalación de contenedores, caravanas o cualquier otro bien mueble que por su propia naturaleza denote un uso residencial.

g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos [artículo 35.1.g) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas [artículo 35.1.h) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal [artículo 35.1.i) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura [artículo 35.1.j) de la LSG] y las auxiliares de los mismos.

k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias [artículo 35.1.k) de la LSG].

l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio [artículo 35.1.l) de la LSG].





m) Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren [artículo 35.1.m) de la LSG].

n) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera [artículo 35.1.n) de la LSG].

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural [artículo 35.1.ñ) de la LSG].

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen [artículo 35.1.o) de la LSG].

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados [artículo 35.1.p) de la LSG].

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos (artículo 35.2 de la LSG).

Artículo 51. Régimen de usos.

1. Los usos y actividades relacionados en el artículo anterior son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística (artículo 36.1 de la LSG).

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse los usos, actividades y construcciones enumerados en el artículo anterior, siempre que sean permitidos por la correspondiente legislación sectorial, por resultar compatibles con el régimen de especial protección.

En todo caso, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o autorización autonómica en los casos en que esta fuese preceptiva según lo dispuesto en el apartado siguiente (artículo 36.2 de la LSG).

A los efectos previstos en este artículo, la competencia para emitir la autorización o informe favorable vendrá determinada en función de la categoría de suelo rústico objeto de especial protección de que se trate. El plazo para la emisión del referido informe será de dos meses, transcurrido el cual, se entenderá emitido con carácter favorable.

En el supuesto de que el órgano sectorial deba emitir informe o autorización en virtud de su propia normativa sectorial podrá pronunciarse también a efectos de lo previsto en este artículo.

No obstante, no será preceptiva la emisión de la autorización o informe favorable a que se refiere este apartado en el caso de obras menores definidas en el anexo I de este reglamento, excepto norma sectorial que lo exija expresamente.

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal (artículo 36.3 de la LSG) según el procedimiento previsto en los artículos 56 y siguientes.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en los artículos 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 63 de este reglamento para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente (artículo 36.4 de la LSG).





5. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, previa obtención del título municipal habilitante y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que la implantación de dichos usos se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio de Galicia.

CONDICIONES PARTICULARES

La parcela en estudio se encuentra situada en un suelo clasificado por el PXOM como **rústico de protección ordinaria** por lo que se aplican las condiciones establecidas en los Art. 50 y 51 del Decreto 143/2016 anteriormente mencionadas en este informe.

2.- Visto o escrito presentado por **Alejandro Argibay Suárez**, de data 01/10/2020 (Registro de entrada nº 12.679), no que solicita certificación de de fincas rústicas situadas el Oleiros.

A Xunta de Goberno Local, visto o informe técnico emitido ao respecto pola Enxeñeira Municipal, Uxía Landeira Pereira, de data 02/10/2020, por unanimidade dos presentes, **acorda** informar ao solicitante como segue:

Ref. catastral: 15074A032001060000KS - 15074A032001080000KU

Consultado o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ribeira, aprobado en Pleno o 17 de decembro de 2002, as fincas están clasificadas como Solo Rústico Común

3.- Visto o escrito presentado por **Juan José Pérez Cerecedo**, de data 08/10/2020 (Registro de entrada nº 13.085), no que solicita información de parcela situada en Fafián (Ribeira) con referencia catastral 0311402NH0101S0001TX.

A Xunta de Goberno Local, visto o informe técnico emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 15/10/2020, por unanimidade dos presentes, **acorda** informar á solicitante como segue:

Ref. Catastral: 0311402NH0101S0001TX

Categoría solo: **Urbano Ordenanza 6.2**

Según la Disposición Transitoria Primera de la LEI 2/2016, do 10 de febreiro, del suelo de Galicia se establece que el PXOM de Riveira, aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella según las siguientes reglas:





- a) Al suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan a condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse simultáneamente con las de edificación se aplicará lo dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.

Los propietarios de solo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la LEI 2/2016 y en el planeamiento aplicable y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios e cargas.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente.
- b) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tienen, la condición de solar, en los supuestos de edificar o rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán los costes de urbanización precisos para completar os servicios urbanos e ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento.

REQUISITOS DE LA PARCELA:

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y iluminación pública, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Se existe planeamiento, además de lo anterior, deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA PARCELAS QUE ALCANCEN LA CONDICIÓN DE SOLAR:

Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estén situadas, y para tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.
- b) En los lugares de paisaje abierta o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cerramientos, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia de ella o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
- c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el contorno inmediato y en el paisaje.
- d) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.
- e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.
- f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos solo se permitirán as construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.



FIRMANTE - FECHA





1.1. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

1.2. Usos globales

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda colectiva

Usos admisibles: sólo se admitirán además del uso característico, los terciarios que tengan una relación de dependencia directa con el uso principal, es decir, sólo se admitirán las oficinas, comercios y talleres de nivel de compatibilidad similar al doméstico.

1.3. Tipologías edificatorias

Vivienda colectiva adosada a medianeras existentes, pareada y en hilera, que deberán justificar sus condiciones tipológicas para garantizar la integración de las nuevas edificaciones con las preexistentes.

Esta justificación será extensible a las condiciones geométricas, de la edificación, en coherencia con las condiciones generales de parcela.

2. Parámetros de la edificación

2.1. Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 200 m²

Frente mínimo: Será de 10 m. pudiéndose autorizar la edificación en parcelas con frente menor 8 m. en el caso de viviendas adosadas a medianeras existentes o pareadas.

2.2. Condiciones de ocupación

Ocupación máxima en parcela: 50%.

Retranqueos: La posición de la edificación quedará retranqueada respecto a los linderos 3 metros y podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 8 metros, pudiéndose adosar con uno de los colindantes previo acuerdo por escrito de las partes y obligándose a adosar en el caso de existir una edificación con medianera existente sobre dicha parcela; en caso de existir dos medianeras sobre una misma parcela, no se obligará a tener un frente mínimo de 8 metros, ni las demás condiciones de edificación.

2.3. Condiciones de volumen

Edificabilidad: 1,25 m²/m²

Altura edificación:

Número plantas: Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se permite la planta sótano, con ocupación de toda la parcela para aparcamientos y servicios.

H. máxima: 6,5 metros

Altura de coronación: será de 4,00 metros sobre el último forjado.

2.4. Elementos arquitectónicos

Cerramientos de parcela: Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 metros.

En el caso de cierres realizados con piedra natural la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

Cuerpos volados: Se autorizan cuerpos volados como elementos añadidos al cuerpo principal de la construcción tales como galerías o miradores, no pudiendo cerrarse con elementos opacos en más del 50% de su superficie.





La dimensión de los vuelos serán las definidas en las condiciones generales de edificación y a una altura de 3,5 metros.

Balcones: En los cuerpos volados no se autorizan a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 60 cm.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, será obligatoriamente de planta baja y una altura máxima de 3 metros, no superando en ningún caso los 30 m. de superficie. Siempre que superen los 15 m, no podrán autorizarse, sin existencia de edificación principal.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0'40 metros.

Cubiertas, materiales: Las cubiertas se resolverán prioritariamente a dos aguas utilizando en cualquier caso como material de cobertura teja cerámica. Estarán compuestas de faldones rectos del alero al cumio, prohibiéndose la construcción de mansardas.

2.5. Condiciones ambientales y estéticas

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

Cerramientos exteriores y materiales: La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se adoptarán soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

Composición de fachadas y huecos: Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

Integración en el medio natural: La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

4.- Visto o escrito presentado por **José Barcia Castelao**, de data 08/10/2020 (Rexistro de entrada nº 13.120), no que solicita información de parcelas situadas en Deán (Ribeira) con referencias catastrais 15074A006007120000KG, 15074A006007130000KG e 15074A006007140000KP.

A Xunta de Goberno Local, vistos os informes técnicos emitidos ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 15/10/2020, por unanimidade dos presentes, **acorda** informar ao solicitante como segue:

Parcela 1

Ref. Catastral: 15074 A 006007120000KG

Categoría solo: **Núcleo Rural C**

CONDICIONES GENERALES:





El Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 17/12/2002 no está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia por lo que de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LEI 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia “*Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento*” al suelo incluido en los núcleos rurales se aplicará íntegramente lo dispuesto en el Planeamiento, excepto en lo referente a edificaciones tradicionales existentes, en los que se aplicará lo dispuesto en el Art. 40 de dicha ley.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Según la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia son actuaciones incompatibles en esta categoría de suelo las siguientes, reguladas en el Art. 26 de dicha ley:

- a) Edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
- b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
- c) Las naves industriales.
- d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
- e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como a ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los ruiros o corredoiras, excepto disposición del planeamiento que lo autorice.
- f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.
- g) La demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
 - Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
 - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

- a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidad en más de tres unidades.
- b) Los nuevos tendidos aéreos.
- c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen a desfiguración da tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

En caso de existencia de edificaciones tradicionales, consideradas como tales las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo de reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, será de aplicación el Art. 40 de la Ley del suelo, que establece el siguiente régimen:

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos.

Después de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso



FIRMANTE - FECHA





en volumen independiente, sin superar e 50 % del volumen originario de la edificación tradicional.

En cualquier caso, deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

Quando se parcelar, construir nuevas edificaciones o rehabilitar integralmente las existentes, se tendrá en cuenta lo establecido en el Art 36 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que establece:

Las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo (artículo 24.3 de la LSG).

Los servicios existentes en el núcleo deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo obligaciones de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto, en las áreas en las que no se prevean actuaciones de carácter integral, se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación.

Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

A los efectos previstos en este número para la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo o en sus proximidades, el suelo de núcleo rural tendrá la misma condición urbanística que el suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto para el supuesto de actuaciones integrales.

Cuando en el suelo de núcleo rural tradicional, el planeamiento establezca la consolidación de alineaciones existentes para garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, y esto suponga la imposibilidad de disponer de acceso rodado a alguna parcela, ésta podrá ser edificada siempre que cuente con acceso por vía de uso público pavimentada.

Asimismo es obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 135 del Plan General de Ordenación Urbana de Riveira, que regula las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de la ordenanza de aplicación que a continuación se reproducen:

El objeto fundamental de la ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

Obras admisibles





Serán obras preferentes las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Ampliación

Obra nueva.

Usos globales característicos, compatibles y prohibidos

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar

Usos admisibles: además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada. Se mantendrá el tipo de edificación existente en el entorno, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

Parámetros de la edificación

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 800 m². no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie, pero se permitirá computar aquellas partes de la parcela que estuviesen dentro de otro tipo de suelo rústico. No obstante la posición de la edificación quedará enteramente dentro del área de esta norma zonal.

Frente mínimo: Será de 10 m.

Condiciones de ocupación

Posición: La posición de la edificación quedará retranqueada:

Respecto a los linderos 3 metros, se permitirá adosar a linderos en los casos en los que exista edificación anterior a la publicación de esta normativa, o bien, previo acuerdo con los colindantes exigiendo documento que lo acredite.

La alineación serán las líneas de cierre según la vía resultante de ordenación del sistema viario del término municipal.

Ocupación máxima en la parcela: La ocupación máxima será del 25 % de la parcela total y con el límite de 200 m². construidos por planta.

Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²

Altura de la edificación

Número plantas: bajo + una, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, computando edificabilidad todos aquellos especiales de altura superior a 1,50 m. Se permite además la construcción de planta sótano.

Altura máxima de cornisa: 6,5 metros de altura.

Altura de coronación: 4 sobre el último forjado.

Elementos arquitectónicos





Cerramientos de parcela: Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro.

En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

Cuerpos volados: Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 80 % de su superficie.

Balcones: En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelos permitido con balcones y terrazas. En el resto de los caso su dimensión máxima será de 0,6 m.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación a partir de 30 m2. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,3 metros.

Condiciones ambientales y estéticas.

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

Cerramientos exteriores y materiales: La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

Composición de fachadas y huecos: Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

Integración en el medio natural: La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

Conservación de las masas arbóreas: Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

Aparcamientos.

Se exigirá la creación de un aparcamiento, dentro del terreno de la propia parcela, por cada vivienda, con acceso desde la vía rodada, pudiendo estar cubierto o no.

Parcela 2

Ref. Catastral: 15074A006007130000KG

Categoría solo: **Núcleo Rural C**

CONDICIONES GENERALES:

El Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 17/12/2002 no está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación





urbanística y protección del medio rural de Galicia por lo que de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LEI 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia "Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento" al suelo incluido en los núcleos rurales se aplicará íntegramente lo dispuesto en el Planeamiento, excepto en lo referente a edificaciones tradicionales existentes, en los que se aplicará lo dispuesto en el Art. 40 de dicha ley.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Según la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia son **actuaciones incompatibles** en esta categoría de suelo las siguientes, reguladas en el Art. 26 de dicha ley:

- a) Edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
- b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
- c) Las naves industriales.
- d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
- e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como a ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los rúes o corredoiras, excepto disposición del planeamiento que lo autorice.
- f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.
- g) La demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
 - Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
 - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

- a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidad en más de tres unidades.
- b) Los nuevos tendidos aéreos.
- c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen a desfiguración da tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

En caso de existencia de edificaciones tradicionales, consideradas como tales las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo de reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, será de aplicación el Art. 40 de la Ley del suelo, que establece el siguiente régimen:

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos.

Después de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar e 50 % del volumen originario de la edificación tradicional.



FIRMANTE - FECHA





En cualquier caso, deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

Cuando se parcelar, construir nuevas edificaciones o rehabilitar integralmente las existentes, se tendrá en cuenta lo establecido en el Art 36 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que establece:

Las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo (artículo 24.3 de la LSG).

Los servicios existentes en el núcleo deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo obligaciones de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto, en las áreas en las que no se prevean actuaciones de carácter integral, se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación.

Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

A los efectos previstos en este número para la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo o en sus proximidades, el suelo de núcleo rural tendrá la misma condición urbanística que el suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto para el supuesto de actuaciones integrales.

Cuando en el suelo de núcleo rural tradicional, el planeamiento establezca la consolidación de alineaciones existentes para garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, y esto suponga la imposibilidad de disponer de acceso rodado a alguna parcela, ésta podrá ser edificada siempre que cuente con acceso por vía de uso público pavimentada.

Asimismo es obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 135 del Plan General de Ordenación Urbana de Ribeira, que regula las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de la ordenanza de aplicación que a continuación se reproducen:

El objeto fundamental de la ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

Obras admisibles

Serán obras preferentes las de:

Conservación





Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Ampliación

Obra nueva.

Usos globales característicos, compatibles y prohibidos

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar

Usos admisibles: además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada. Se mantendrá el tipo de edificación existente en el entorno, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

Parámetros de la edificación

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 800 m². no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie, pero se permitirá computar aquellas partes de la parcela que estuviesen dentro de otro tipo de suelo rústico. No obstante la posición de la edificación quedará enteramente dentro del área de esta norma zonal.

Frente mínimo: Será de 10 m.

Condiciones de ocupación

Posición: La posición de la edificación quedará retranqueada:

Respecto a los linderos 3 metros, se permitirá adosar a linderos en los casos en los que exista edificación anterior a la publicación de esta normativa, o bien, previo acuerdo con los colindantes exigiendo documento que lo acredite.

La alineación serán las líneas de cierre según la vía resultante de ordenación del sistema viario del término municipal.

Ocupación máxima en la parcela: La ocupación máxima será del 25 % de la parcela total y con el límite de 200 m². construidos por planta.

Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²

Altura de la edificación

Número plantas: bajo + una, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, computando edificabilidad todos aquellos especiales de altura superior a 1,50 m. Se permite además la construcción de planta sótano.

Altura máxima de cornisa: 6,5 metros de altura.

Altura de coronación: 4 sobre el último forjado.

Elementos arquitectónicos

Cerramientos de parcela: Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro.





En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

Cuerpos volados: Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 80 % de su superficie.

Balcones: En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones y terrazas. En el resto de los caso su dimensión máxima será de 0,6 m.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación a partir de 30 m2. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,3 metros.

Condiciones ambientales y estéticas.

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

Cerramientos exteriores y materiales: La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

Composición de fachadas y huecos: Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

Integración en el medio natural: La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

Conservación de las masas arbóreas: Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

Aparcamientos.

Se exigirá la creación de un aparcamiento, dentro del terreno de la propia parcela, por cada vivienda, con acceso desde la vía rodada, pudiendo estar cubierto o no.

Parcela 3

Ref. Catastral: 15074A006007140000KG

Categoría solo: Núcleo Rural C

CONDICIONES GENERALES:

El Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 17/12/2002 no está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia por lo que de acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LEI 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia "Régimen de





aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento” al suelo incluido en los núcleos rurales se aplicará íntegramente lo dispuesto en el Planeamiento, excepto en lo referente a edificaciones tradicionales existentes, en los que se aplicará lo dispuesto en el Art. 40 de dicha ley.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

*Según la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia son **actuaciones incompatibles** en esta categoría de suelo las siguientes, reguladas en el Art. 26 de dicha ley:*

- a) Edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
- b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
- c) Las naves industriales.
- d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
- e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como a ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los rúes o corredoiras, excepto disposición del planeamiento que lo autorice.
- f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.
- g) La demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
 - Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
 - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

- a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidad en más de tres unidades.
- b) Los nuevos tendidos aéreos.
- c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen a desfiguración da tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

En caso de existencia de edificaciones tradicionales, consideradas como tales las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo de reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, será de aplicación el Art. 40 de la Ley del suelo, que establece el siguiente régimen:

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos.

Después de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar e 50 % del volumen originario de la edificación tradicional.

En cualquier caso, deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.





Cuando se parcelar, construir nuevas edificaciones o rehabilitar integralmente las existentes, se tendrá en cuenta lo establecido en el Art 36 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que establece:

Las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo (artículo 24.3 de la LSG).

Los servicios existentes en el núcleo deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo obligaciones de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto, en las áreas en las que no se prevean actuaciones de carácter integral, se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación.

Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

A los efectos previstos en este número para la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo o en sus proximidades, el suelo de núcleo rural tendrá la misma condición urbanística que el suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto para el supuesto de actuaciones integrales.

Cuando en el suelo de núcleo rural tradicional, el planeamiento establezca la consolidación de alineaciones existentes para garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, y esto suponga la imposibilidad de disponer de acceso rodado a alguna parcela, ésta podrá ser edificada siempre que cuente con acceso por vía de uso público pavimentada.

Asimismo es obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 135 del Plan General de Ordenación Urbana de Riveira, que regula las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de la ordenanza de aplicación que a continuación se reproducen:

El objeto fundamental de la ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

Obras admisibles

Serán obras preferentes las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación





Restauración

Ampliación

Obra nueva.

Usos globales característicos, compatibles y prohibidos

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar

Usos admisibles: además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada. Se mantendrá el tipo de edificación existente en el entorno, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

Parámetros de la edificación

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 800 m². no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie, pero se permitirá computar aquellas partes de la parcela que estuviesen dentro de otro tipo de suelo rústico. No obstante la posición de la edificación quedará enteramente dentro del área de esta norma zonal.

Frente mínimo: Será de 10 m.

Condiciones de ocupación

Posición: La posición de la edificación quedará retranqueada:

Respecto a los linderos 3 metros, se permitirá adosar a linderos en los casos en los que exista edificación anterior a la publicación de esta normativa, o bien, previo acuerdo con los colindantes exigiendo documento que lo acredite.

La alineación serán las líneas de cierre según la vía resultante de ordenación del sistema viario del término municipal.

Ocupación máxima en la parcela: La ocupación máxima será del 25 % de la parcela total y con el límite de 200 m². construidos por planta.

Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²

Altura de la edificación

Número plantas: bajo + una, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, computando edificabilidad todos aquellos especiales de altura superior a 1,50 m. Se permite además la construcción de planta sótano.

Altura máxima de cornisa: 6,5 metros de altura.

Altura de coronación: 4 sobre el último forjado.

Elementos arquitectónicos

Cerramientos de parcela: Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro.

En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.





Cuerpos volados: Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 80 % de su superficie.

Balcones: En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones y terrazas. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 0,6 m.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación a partir de 30 m². Siempre en una sola planta, con una altura máxima de 3 metros.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,3 metros.

Condiciones ambientales y estéticas.

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

Cerramientos exteriores y materiales: La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

Composición de fachadas y huecos: Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

Integración en el medio natural: La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

Conservación de las masas arbóreas: Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

Aparcamientos.

Se exigirá la creación de un aparcamiento, dentro del terreno de la propia parcela, por cada vivienda, con acceso desde la vía rodada, pudiendo estar cubierto o no.

4.- Visto o escrito presentado por **María Ángela García Pillado**, de data 28/09/2020 (Rexistro de entrada nº 12.388), no que solicita certificación de non existencia de expediente de reposición da legalidade urbanística sobre vivenda situada en A Igrexa, 6 (Oleiros).

A Xunta de Goberno Local, visto o informe técnico emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral Urbanismo, José Martínez de Llano Orosa, de data 15/10/2020, por unanimidade dos presentes, **acorda** informar á solicitante como segue:

Revisados os arquivos obrantes nesta administración infórmase que non consta pendente de resolver ningún expediente de disciplina urbanística desde o





ano 2000 que afecte á edificación sita en parcela con referencia catastral nº 15074A041009340001LU, no lugar da Igrexa nº 6, Oleiros, Ribeira.

VIII.- LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN.

LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN DE VIVENDA UNIFAMILIAR E DEVOLUCIÓN DE FIANZA CONSTRUÍDA AO AMPARO DA LICENZA DE OBRA Nº 61/17

LUGAR: TEIXOEIRA, POLÍGONO Nº 29, PARCELA 281, ARTES (CP 15959, RIBEIRA)

PROMOTORES: UNAI GONZÁLEZ SUÁREZ E JUDIT ORDÓÑEZ LÓPEZ

VISTA a solicitude de licencia de **licenza de primeira ocupación de obra maior** para **VIVENDA UNIFAMILIAR** construída ao amparo da **licenza de obra nº 61/17 (acordo de Xunta de Goberno Local de data 9 de novembro de 2017, da que son promotores UNAI GONZÁLEZ SUÁREZ E JUDIT ORDÓÑEZ LÓPEZ, así como devolución de aval**, presentada mediante escritos de datas 18/06/2020, 30/06/2020, 21/07/2020 e 07/10/2020 (Rexistros de entrada nº 6.552, 7296, 8.777 e 12.985).

EXAMINADA a documentación que lle acompaña así como o informe técnico emitido polo Arquitecto Técnico Municipal Jesús García Ramos con sinatura dixital favorable o día 29 de xullo de 2020 en relación á licenza de primeira ocupación facendo constar que o construído se axusta á licenza de edificación concedida,

VISTO o informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Secretario Xeral, Juan Manuel Salguero del Valle, de data 13/10/2020, **A XUNTA DE GOBERNO LOCAL**, previa deliberación e exame sobre o expediente da súa razón, por unanimidade dos presentes, adopta o seguinte **acordo**:

PRIMEIRO.- CONCEDER á Dña. Judit Ordóñez López e a D.Unai González Suárez **LICENZA DE PRIMERA OCUPACIÓN** para vivenda unifamiliar de planta baixa e planta primeira construída ao amparo da licenza nº 63/17 concedida pola Xunta de Goberno Local en sesión celebrada na data 15 de novembro de 2017, sita no lugar de Teixoeira, Polígono nº 29, Parcela 281, Artes, (CP-15950), Ribeira, en parcela con refª catastral nº 15074A039002810000KT, de acordo coas determinacións da **Documentación Fin de Obra con memoria descriptiva de cambios en obra** visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia de data 10 e 15 de xuño de 2020, **Certificación Final de Obra** con dilixencia favorable do polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia e visado polo Colexio Oficial de Aparelladores Arquitectos Técnicos e Enxeñeiros da Edificación de data 15 de xuño de 2020, asinados polo Sra. Carmen Mª Pérez Pérez e polo Arquitecto Técnico Francisco A. Fragoso Pena, **Liquidación Final de obra Executada, Acta de Recepción de Edificio Terminado, Xustificante do Catastro de Alta no IBI, Documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións de electricidade, Certificado de idoneidade emitido pola empresa do servizo de electricidade (UNIÓN FENOSA), Certificado de idoneidade emitido pola empresa concesionaria do servizo municipal de abastecemento de augas (VIAQUA)** asinado por Juan Antonio Samartín Iglesias Xefe de Eplotación Operaciones Zona Sur na data 20 de xullo de 2020.





SEGUNDO.- Proceder á devolución da fianza con importe de 284,23 € depositada en relación á licenza de obra nº 61/17 xa que as obras de urbanización especificadas na licenza de obra executáronse correctamente.

TERCEIRO.- Os interesados deberán actualizar os datos catastrais a efectos do actualización do Imposto sobre Bens Inmóveis (I.B.I. art. 60 a 77 do texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais).

CUARTO.- Asimesmo a licenza concedida:

-So producirá efectos entre o Concello e o titular da licenza, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.

-Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, en tanto as licenzas no prexuzgan a titularidade dominical da propiedade nin a existencia ou validez dos negocios xurídicos celebrados entre particulares en función do principio de autonomía da vontade das partes.

-Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incurrir os seus titulares.

-Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

IX.- LICENZAS DE SEGREGACIÓN.

RESOLUCIÓN EN RELACIÓN Á CORRECCIÓN DE TITULARIDADE DA LICENZA DE SEGREGACIÓN Nº 4/20 CONCEDIDA POLA XUNTA DE GOBERNO LOCAL EN SESIÓN CELEBRADA O DÍA 23 DE XUÑO DE 2020 - FRANCISCO JAVIER EXPÓSITO SEOANE, ALBERTO EXPÓSITO SEOANE E JUAN EUGENIO EXPÓSITO SEOANE.

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo de Núcleo Rural A.

SITUACIÓN: Lugar de Outeiro, Artes, Ribeira.

REFª CATASTRAL: 15074A001000790000KI, Parcela 79, Polígono nº 1.

FINCA MATRIZ: Finca con refª catastral nº 15074A001000790000KI.

FINCAS RESULTANTES TRAS A SEGREGACIÓN:

FINCA 1ª (RESTO FINCA MATRIZ) cunha superficie bruta de 2.085,00 m² unha superficie de cesión de 108,86 m² resultando unha superficie neta de 1.976,14 m² linda: Norte vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada, finca 2ª resultante da segregación e camiño; Este camiño e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Oeste vía pública asfaltada.

FINCA 2ª cunha superficie bruta de 397,00 m² unha superficie de cesión de 43,37 m² resultando unha superficie neta de 353,63 m² linda que linda: Norte finca 1ª resto finca matriz resultante da segregación, vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100043 - 15074A00100044 e camiño; Este finca con refª catastral nº 15074A00100044 e camiño; Oeste vía pública asfaltada finca con refª catastral nº 15074A00100043.

SUPERFICIE DE CESIÓN A VIAIS: Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 152,23 m², resultando na franxa sita no lindeiro da Finca 1ª (Resto Finca Matriz)





unha superficie de cesión de 108,86 m², e no lindeiro este da Finca 2ª unha superficie de cesión de 43,37 m².

PROMOTOR/A: Sr. Francisco Javier Expósito Seoane, (D.N.I. 44.847.095-Q), Sr. Alberto Expósito Seoane, (D.N.I. 44.845.939-X), Sr. Juan Eugenio Expósito Seoane, (D.N.I. 45.870.274-V).

AUTOR/A PROXECTO: Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633).

PROXECTO: Estudio Técnico de Segregación de febreiro de 2020 / Escritura de Propiedade.

Visto o expediente de referencia e tendo en conta os seguintes

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Visto o acordo da Xunta de Goberno Local en sesión celebrada o día 23 de xuño de 2020 e que por unanimidade acorda:

“
(...)

PRIMEIRO.- CONCEDER ao Sr. Francisco Javier Expósito Paradela a **LICENZA DE SEGREGACIÓN DE FINCA Nº 4/20** denominada “Agro de Sampedro” con refª catastral nº 15074A001000790000KI, Parcela 79, Polígono nº 1, sita no Lugar de Outeiro, Artes, Riveira, solicitada nos termos do Estudio Técnico de Segregación de Parcelas de febreiro de 2020 redactado por Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633) resultando finalmente dous fincas de modo que:

- **FINCA 1ª (RESTO FINCA MATRIZ)** cunha superficie bruta de 2.085,00 m² unha superficie de cesión de 108,86 m² resultando unha superficie neta de 1.976,14 m² linda: Norte vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada, finca 2ª resultante da segregación e camiño; Este camino e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Oeste vía pública asfaltada.
- **FINCA 2ª** cunha superficie bruta de 397,00 m² unha superficie de cesión de 43,37 m² resultando unha superficie neta de 353,63 m² linda que linda: Norte finca 1ª resto finca matriz resultante da segregación, vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100043 - 15074A00100044 e camiño; Este finca con refª catastral nº 15074A00100044 e camiño; Oeste vía pública asfaltada finca con refª catastral nº 15074A00100043.
- **SUPERFICIE DE CESIÓN A VIAIS:** Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 152,23 m², resultando na franxa sita no lindeiro da Finca 1ª (Resto Finca Matriz) unha superficie de cesión de 108,86 m², e no lindeiro este da Finca 2ª unha superficie de cesión de 43,37 m².

SEGUNDO.- En atención ao artigo 65 do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, a eficacia de dita regularización de parcelas **QUEDA SUBORDINADA Á ELEVACIÓN DO ACTO ADMINISTRATIVO E FORMALIZACIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN NO REGISTRO DA PROPIEDAD QUE INCLUIRÁ A SUPERFICIE DE CESIÓN.**



FIRMANTE - FECHA





Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñeacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 152,23 m², resultando na franxa sita no lindeiro da Finca 1ª (Resto Finca Matriz) unha superficie de cesión de 108,86 m², e no lindeiro este da Finca 2ª unha superficie de cesión de 43,37 m².

Asimesmo deberá completar a dotación de servizos mínimos urbanísticos previa o simultaneamente coa futura construción da edificación ata as aliñacións e no seu caso reforzalos ata os puntos de rede suficiente.

TERCEIRO.- *O prazo de caducidade da licenza é de 3 anos contados a partir da notificación da licenza, podendo ser declarada a caducidade pola administración municipal logo de procedemento con audiencia do interesado, (artigo 145 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia).*

CUARTO.- *Asimesmo a licenza concedida:*

- *So producirá efectos entre o Concello e o titular da licenza, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.*
- *Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.*
- *Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incurrir os seus titulares.*
- *Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*

(...)
“

SEGUNDO.- Visto o escrito presentado pola Sr. Francisco Javier Expósito Paradela, (D.N.I. 34.576.427-K), rexistrados de entrada o día 19 de febreiro de 2020, no que expón que o solicitante da licenza de segregación non é o Sr. Francisco Javier Expósito Paradela, (D.N.I. 34.576.427-K), senón o Sr. Francisco Javier Expósito Seoane, (D.N.I. 44.847.095-Q), Sr. Alberto Expósito Seoane, (D.N.I. 44.845.939-X), Sr. Juan Eugenio Expósito Seoane, (D.N.I. 45.870.274-V), polo que solicita a modificación da titularidade da referida licenza de segregación.

Polo anteriormente exposto da documentación obrante no expediente e visto o escrito presentado pola Sr. Francisco Javier Expósito Paradela, (D.N.I. 34.576.427-K), rexistrado de entrada o día 19 de febreiro de 2020, e visto o informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral Urbanismo, José Martínez de Llano Orosa, de data 15/10/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **ACORDA a modificación da titularidade da licenza de segregación resultando:**

PRIMEIRO.- CONCEDER ao Sr. Francisco Javier Expósito Seoane, (D.N.I. 44.847.095-Q), Sr. Alberto Expósito Seoane, (D.N.I. 44.845.939-X), Sr. Juan Eugenio Expósito Seoane,





(D.N.I. 45.870.274-V) a LICENZA DE SEGREGACIÓN DE FINCA N 4/20 denominada “Agro de Sampedro” con refª catastral nº 15074A001000790000KI, Parcela 79, Polígono nº 1, sita no Lugar de Outeiro, Artes, Riveira, solicitada nos termos do Estudio Técnico de Segregación de Parcelas de febreiro de 2020 redactado por Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633) resultando finalmente dous fincas de modo que:

- **FINCA 1ª (RESTO FINCA MATRIZ)** cunha superficie bruta de 2.085,00 m² unha superficie de cesión de 108,86 m² resultando unha superficie neta de 1.976,14 m² linda: Norte vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada, finca 2ª resultante da segregación e camiño; Este camino e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Oeste vía pública asfaltada.
- **FINCA 2ª** cunha superficie bruta de 397,00 m² unha superficie de cesión de 43,37 m² resultando unha superficie neta de 353,63 m² linda que linda: Norte finca 1ª resto finca matriz resultante da segregación, vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100081 - 15074A00100076 - 15074A00100077; Sur vía pública asfaltada e fincas con refª catastrais nº 15074A00100043 - 15074A00100044 e camiño; Este finca con refª catastral nº 15074A00100044 e camiño; Oeste vía pública asfaltada finca con refª catastral nº 15074A00100043.
- **SUPERFICIE DE CESIÓN A VIAIS:** Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñeacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 152,23 m², resultando na franxa sita no lindeiro da Finca 1ª (Resto Finca Matriz) unha superficie de cesión de 108,86 m², e no lindeiro este da Finca 2ª unha superficie de cesión de 43,37 m².

SEGUNDO.- En atención ao artigo 65 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, a eficacia de dita regularización de parcelas **QUEDA SUBORDINADA Á ELEVACIÓN DO ACTO ADMINISTRATIVO E FORMALIZACIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN NO REGISTRO DA PROPIEDAD QUE INCLUIRÁ A SUPERFICIE DE CESIÓN.**

Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñeacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 152,23 m², resultando na franxa sita no lindeiro da Finca 1ª (Resto Finca Matriz) unha superficie de cesión de 108,86 m², e no lindeiro este da Finca 2ª unha superficie de cesión de 43,37 m².

Asimesmo deberá completar a dotación de servicios mínimos urbanísticos previa o simultaneamente coa futura construción da edificación ata as aliñacións e no seu caso reforzalos ata os puntos de rede suficiente.

TERCEIRO.- O prazo de caducidade da licenza é de 3 anos contados a partir da notificación da licenza, podendo ser declarada a caducidade pola administración municipal logo de procedemento con audiencia do interesado, (artigo 145 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia).

CUARTO.- Asimesmo a licenza concedida:





- *So producirá efectos entre o Concello e o titular da licenza, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.*
- *Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.*
- *Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incurrir os seus titulares.*
- *Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*

X.- RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

XI.- VAOS PERMANENTES.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

XII.- OUTROS ESCRITOS E COMUNICACIÓNS.

EXENCIÓN PAGO DA TAXA DE ACTIVIDADES DE OCIO E TEMPO LIBRE DE INVERNO A MENOR EN SITUACIÓN DE DESVANTAXE SOCIAL.

Vista a **proposta** da Xefa do Departamento de Servizos Sociais, María Francisca Vidal Regueira, de data 20/10/2020, na que solicita a exención do pago da taxa de inscrición na actividade (Pádel) de ocio e tempo libre (Escolas Deportivas Municipais) do menor XXXX XXXXXX XXXX, sendo a súa familia usuaria do Programa de Educación Familiar dos Servizos Sociais Comunitarios.

Visto o **informe** emitido ao respecto pola Educadora Social dos Servizos Sociais e responsable do Programa de Educación Familiar, Iria Alén Salgado, de data 20/10/2020.

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade dos presentes, **acorda autorizar a exención** do pago da taxa de inscrición na actividade (Pádel) de ocio e tempo libre das Escolas Deportivas Municipais do menor XXXX XXXX XXXX, segundo o sinalado na citada proposta:

Exención pago taxa Escolas Deportivas Municipais de Inverno:





ACTIVIDADE	GRUPO	PERÍODO	CUSTE
Pádel	8 venres (18 h. – 19 h.)	Outubro - Maio	58,10€
TOTAL			58,10€

RESOLUCIÓN EN RELACIÓN AO EXPEDIENTE DE COMPRAVENDA DE INMOBLE EMPRAZADO NA RÚA DE GALICIA, COÑECIDO COMO “CASA GRAN SOL”, PARA A SÚA POSTERIOR REHABILITACIÓN.

En relación ao asunto de referencia e con base aos seguintes,

ANTECEDENTES DE FEITO

1º.- Na data 14/02/2020, o Alcalde dita Providencia na que fai constar o seguinte: O artigo 80.2.d) e e) da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de administración local de Galicia, establece que o municipio exercerá, en todo caso, competencias nos termos da lexislación do Estado e da Comunidade Autónoma, nas materias de “ordenación, xestión, execución e disciplina urbanística; a promoción e xestión de vivendas; os parques e xardíns; a pavimentación de vías públicas urbanas e a conservación de camiños e vías rurais”; “o patrimonio histórico-artístico”. O Concello de Riveira é consciente de que existen edificacións no municipio que se atopan en estado de abandono e desocupación e nas cales as persoas propietarias desatenden o seu deber de conservación e que, os concellos, ás veces, non teñen capacidade para asumir a execución subsidiaria, no caso de incumprimento dos/as propietarios/as, polo que dificilmente se poden rematar os expediente iniciados co obxecto de esixir o cumprimento da citada obriga. Así as cousas, o 23 de setembro de 2016 publicouse no *Diario Oficial de Galicia* a resolución da presidente do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS) do 20 de setembro de 2016, pola que se crea o Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concello de menos de 50.000 habitantes. O procedemento de acceso ao Fondo de cooperación foi convocado, para a anualidade de 2019, mediante a Resolución da Presidencia do IGVS do 14 de xuño de 2019 e, en virtude de Resolución da Dirección Xeral do IGVS do 14 de outubro de 2019, aprobouse a solicitude formulada polo concello de Riveira para o acceso ao Fondo de cooperación. Na data 07/11/2019, procedeuse á sinatura do “*Convenio de colaboración entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo e o Concello de Riveira para o acceso ao Fondo de Cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes.*” Na cláusula primeira do citado Convenio dispónse o seguinte: “*O presente convenio ten por obxecto definir os termos da colaboración e os compromisos mutuos das partes asinantes, de cara ao financiamento con cargo ao Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes (no sucesivo, Fondo de cooperación) da seguinte actuación:*

Obxecto: ADQUISICIÓN DE INMOBLE EMPRAZADO NA RÚA DE GALICIA, PARA A SÚA POSTERIOR REHABILITACIÓN.

Orzamento total: 244.943,68 euros.

Importe do financiamento: 244.943,68 euros

Prazo de reposición: 8 ANOS”





A este respecto, ordenase o traslado da citada Providencia á Secretaría e Intervención Municipal, a fin de que, previos os trámites oportunos e informes pertinentes, se proceda á aprobación do expediente de compravenda do inmovible referido.

2º.- Consta no expediente informe emitido na data 23/09/2019 polo arquitecto municipal, Alberto Iglesias Fungueiriño, no que valora o inmovible que se pretende adquirir na contía de 244.943,68 euros.

3º.- Así mesmo, consta no expediente informe de idoneidade da súa adquisición, emitido pola enxeñeira municipal na data 13/10/2020.

4º.- Desde o departamento de secretaría e servizos xerais, recadou se a documentación referida ao citado inmovible, no que se refire ao título de propiedade do mesmo.

5º.- Tamén consta no expediente nota simple informativa emitida polo Rexistro da Propiedade de Noia na data 14/02/2020, e no que consta o inmovible libre de cargas.

6º.- Na data 19/10/2020, o interventor municipal emite informe no que fai constar a existencia de crédito adecuado e suficiente no vixente orzamento municipal para a realización da compra pretendida, en concreto na aplicación orzamentaria 332.62200.

Así mesmo, fai constar que o 10% dos recursos ordinarios do orzamento vixente ascenden a 2.075.224,17 euros.

LEXISLACIÓN APLICABLE

- Lei 7/1985, do 02 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.
- Lei 33/2003, do 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas.
- Lei 9/2017, do 08 de novembro, de Contratos do Sector Público.
- Texto Refundido das disposicións vixentes en materia de Réxime Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, do 08 de abril.
- Real Decreto 1372/1986, do 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais.

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.-

Segundo o disposto polo artigo 5 da Lei 7/1985, do 02 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, as Entidades locais para o cumprimento dos seus fins e no ámbito das súas respectivas competencias e de acordo coa Constitución e as leis, terán plena capacidade xurídica para adquirir, posuír, reivindicar, permutar, gravar ou allear toda clase de bens. Así mesmo, o artigo 10 do Real Decreto 1372/1986, do 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais, confire ás entidades locais a potestade para adquirir bens e dereitos a título oneroso con exercicio ou non da facultade de expropiación.

A citada potestade segundo o establecido polo artigo 11 do precitado Real Decreto 1372/1986, esixirá o cumprimento dos requisitos contemplados na normativa reguladora da contratación das Corporacións Locais, e tratándose de inmovibles esixirá, ademais, informe previo pericial, e sendo bens de valor histórico ou artístico requirirase o informe do órgano estatal ou autonómico competente, sempre que o seu importe exceda do 1% dos recursos





ordinarios do presuposto da Corporación ou do límite xeral establecido para a contratación directa en materia de suministros.

Sen embargo, no presente caso constituíndo o obxecto da adquisición un ben inmovible, en aplicación do disposto no artigo 9.2 da Lei 9/2017, do 08 de novembro, de Contratos do Sector Público, configúrase como un negocio xurídico expresamente excluído do ámbito da citada norma, polo que a virtualidade desta limitarase ao amparo do artigo 4 á aplicación dos seus principios para a resolución das dúbidas e lagoas que puideran presentarse, sendo a regulación específica do patrimonio público o corpo normativo que delimitará o procedemento de adquisición directa.

Neste mesmo sentido manifestase o Informe 25/2008, do 29 de xaneiro, da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa, referente ao réxime xurídico aplicable aos procedementos e forma de adxudicación dos contratos patrimoniais celebrados por unha entidade local, sinalando que o réxime xurídico aplicable aos procedementos e formas de adxudicación dos contratos patrimoniais celebrados por unha entidade local como consecuencia de quedar os mesmos excluídos do ámbito de aplicación da anterior Lei de Contratos do Sector Público (actual Lei 9/2017), é o que resulta das normas establecidas na Lei 33/2003, do 03 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas e das normas que a complementan e, en especial, polo Regulamento de Bens das Entidades Locais, así como, no seu caso, polas normas promulgadas sobre tal materia polas Comunidades Autónomas respecto das normas declaradas non básicas, sendo de aplicación as normas sobre preparación e adxudicación de contratos, cando as normas patrimoniais así o expresen.

Por outro lado, o artigo 116.4 da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, establece que a adquisición poderá realizarse mediante concurso público ou mediante o procedemento de licitación restrinxida regulado no apartado 4 da disposición adicional decimo quinta, agás que se acorde a adquisición directa polas peculiaridades da necesidade a satisfacer, as condicións do mercado inmobiliario, a urxencia da adquisición resultante de acontecementos imprevisibles, ou a especial idoneidade do ben.

SEGUNDA.-

No referente á competencia para a adquisición directa do ben inmovible, esta segundo o disposto pola Disposición Adicional Segunda da Lei 9/2017, do 08 de novembro, de Contratos do Sector Público, corresponderá ao Pleno ou ao Alcalde, segundo si o valor do inmovible supera ou non o 10% dos recursos ordinarios do presuposto, ou o importe de tres millóns de euros.

Polo que respecta ao procedemento e acudindo ao disposto no artigo 11 do Real Decreto 1372/1986, do 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais, en relación co disposto polo artigo 116.3 da Lei 33/2003, do 03 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, con carácter previo ao acordo do órgano competente será preceptivo o cumprimento dos seguintes trámites:

- 1.- A emisión dun informe ou memoria sobre a existencia do interese público na súa adquisición, e xustificación do procedemento de adquisición directa do ben polas características concorrentes na operación.
- 2.- A emisión dun informe pericial de taxación ou valoración do inmovible.



FIRMANTE - FECHA





3.- A emisión do informe xurídico sobre a situación de regularidade do inmovible e as condicións da compravenda proxectada.

4.- A emisión do informe pola Intervención Municipal sobre a existencia de crédito ao efecto.

TERCEIRA.-

No caso que nos ocupa, trátase da adquisición a título oneroso por medio dun contrato de compravenda, do inmovible que se describe a continuación:

Descrición: Finca sinalada co número 91 da Rúa de Galicia, antes Rúa General Franco, coa referencia catastral 0718017NH0101N0001IF, dunha superficie total de 431 metros cadrados, sobre a que se ubica unha casa de planta baixa e planta alta.

Titulares do inmovible: Salvador Vidal Pérez, maior de idade, veciño de Teo, con domicilio no lugar de Montouto-Cacheiras, Edificio "Estivada da Ribeira", bloque 3, Portal B, 2º C, e titular do DNI número 52.457.615C, e Nicolás Vidal Pérez, maior de idade, veciño de Ribeira, con domicilio na Rúa Cordieiro, número 27, 1º A, e titular do DNI número 76.516.612M, en concepto de herdeiros da súa nai Ramona Pérez Pensado, titular do 100% do pleno dominio, con carácter privativo.

Título: Herdanza, en virtude da escritura outorgada o día 19/04/2007, ante o Notario de Ribeira, Marcelino Estévez Fernández, número 564 do seu protocolo.

Inscrición: Da finca referida na descrición, consta inscrita a horta no Rexistro da Propiedade de Noia, ao Folio 196 do Tomo 1259 do Arquivo, Libro 351 de Ribeira, finca número 9.620. A edificación non consta inscrita.

Referencia catastral: 0718017NH0101N0001IF.

Clasificación do solo: Solo Urbano Residencial Colectivo.

Cargas: Non constan.

Á vista do exposto, resulta determinado o obxecto do contrato así como a capacidade de obrar dos contratistas, constando así mesmo a regularización do inmovible cuxa adquisición se pretende.

CUARTA.-

En relación ás actuacións formais necesarias para proceder á adquisición por medio de contrato, consta no expediente informe técnico emitido na data 23/09/2019 polo arquitecto municipal, no que se procede á taxación do inmovible que se fixa na cantidade total de 244.943,68 euros, polo que se estima que o inmovible a adquirir podería alcanzar un valor en venta aproximado de 244.943,68 euros, resultando unha cantidade superior a 200.000 euros que é a cantidade proposta pola propiedade.

En informe emitido na data 19/10/2020, resulta acreditado polo Sr. Interventor a existencia de crédito suficiente e adecuado para a adquisición que se pretende.

Non se trata dun ben de valor histórico ou artístico, polo que non se precisa o informe do órgano estatal ou autonómico competente.

QUINTA.-





En canto ao procedemento a seguir para a súa adquisición, o artigo 11 RB, ademais de esixir informe pericial previo cando se trata da adquisición de inmobles, esixe o cumprimento dos requisitos contemplados na normativa reguladora da contratación das Corporacións Locais.

A estes efectos, a adquisición dun ben inmueble é un contrato que ten carácter privado da Administración e réxese pola lexislación patrimonial, como así resulta dos artigos 4 e 9 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público. A referida lei prevé que teñen a consideración de negocios e relacións xurídicas excluídos do ámbito da mesma *“Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.”* E a lexislación patrimonial aplicable ás Entidades Locais na Comunidade Autónoma de Galicia está constituída polos preceptos básicos da Lei 33/2003, do 3 de novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas, e do Real Decreto 1373/2009, do 28 de agosto, polo que se aproba o Regulamento Xeral da Lei 33/2003, os preceptos relativos ao Patrimonio da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración Local de Galicia (que no caso da adquisición de bens a título oneroso tamén se remite á normativa reguladora da contratación), e con carácter supletorio, os preceptos non básicos da Lei 33/2003 e do seu Regulamento e polo Real 1372/1986, do 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais, o RB antes referido.

Así, e con relación ao procedemento, soamente procede a adquisición directa nos supostos seguintes: polas peculiaridades da necesidade a satisfacer, as condicións do mercado inmobiliario, a urxencia da adquisición resultante de acontecementos imprevisibles ou a especial idoneidade do ben (artigo 116.4 da Lei 33/2003).

Igualmente, poderá acordarse a adquisición directa nos seguintes supostos:

- Cando o vendedor sexa outra Administración pública ou, en xeral, calquera persoa xurídica de dereito público ou privado pertencente ao sector público.
- Cando fora declarado deserto o concurso promovido para a adquisición.
- Cando se adquira a un copropietario unha cuota do ben, en caso de condominio.
- Cando a adquisición se realice en virtude dun dereito de adquisición preferente.

No presente caso, no informe emitido na data 13 de outubro do 2020 pola enxeñeira municipal se xustifica a conveniencia da súa adquisición e a especial idoneidade do ben que se pretende adquirir: *“Tendo en conta que nos informes técnicos que constan no expediente (memoria valorada das obras de acondicionamento e taxación do inmueble realizados polo arquitecto municipal en setembro do 2019), conséntase a especial idoneidade do inmueble para o fin que se pretende, isto é: situado na Avenida General Franco (hoxe Rúa de Galicia), que é unha rúa peonil situada no centro urbano da parroquia de Ribeira, polo tanto dentro do solo urbano consolidado, polo que as obras de rehabilitación e adecuación do inmueble para a prestación do servizo de biblioteca son conformes á normativa urbanística vixente; ampla superficie da parcela, xa que na súa totalidade alcanza os 431 metros cadrados; e interese arquitectónico considerable da edificación existente, o que fixo posible a sinatura do convenio citado entre o Concello de Ribeira e o IGVS, cuxo obxecto é a acometida de actuacións de recuperación e posta en valor do patrimonio construído, co obxecto de recuperar ámbitos en estado deficiente de conservación, como medida de protección do patrimonio cultural e arquitectónico. Considerando o referido nos informes técnicos, dedúcese que o citado inmueble resulta idóneo para a finalidade que se pretende. De*



FIRMANTE - FECHA





conformidade co informe xurídico emitido pola técnico de administración xeral do departamento de secretaría, para a adquisición do inmovible de que se trata, estímase axeitada a súa adquisición directa mediante a negociación cos propietarios do expresado inmovible.”; o que xustifica plenamente o emprego da adquisición directa.

SEXTA.-

O valor do ben que se pretende adquirir non supera o 10 por 100 dos recursos ordinarios do orzamento da Corporación nin o importe de tres millóns, segundo resulta do informe emitido polo Interventor, polo que o órgano competente para acorda-la adquisición é a Xunta de Goberno Local, ao ter delegada esta competencia, en virtude do Decreto de delegación de competencias do alcalde na Xunta de Goberno Local asinado na data 17/06/2019.

Visto canto antecede, considérase que o expediente seguiu a tramitación establecida na lexislación aplicable procedendo á súa aprobación pola Xunta de Goberno Local.

Por elo, visto o informe con proposta de resolución emitido ao respecto pola Técnico de Administración Xeral, María Sieira Ríos, de data 20/10/2020, **A XUNTA DE GOBERNO LOCAL**, por unanimidade dos presentes, **ACORDA:**

PRIMEIRO.- Adquirir o inmovible descrito a continuación, polo prezo total de 200.000 euros, que se fará efectivo mediante o correspondente cheque nominativo coa sinatura da escritura pública de compravenda:

Descrición: Finca sinalada co número 91 da Rúa de Galicia, antes Rúa General Franco, coa referencia catastral 0718017NH0101N0001IF, dunha superficie total de 431 metros cadrados, sobre a que se ubica unha casa de planta baixa e planta alta.

Titulares do inmovible: Salvador Vidal Pérez, maior de idade, veciño de Teo, con domicilio no lugar de Montouto-Cacheiras, Edificio “Estivada da Ribeira”, bloque 3, Portal B, 2º C, e titular do DNI número 52.457.615C, e Nicolás Vidal Pérez, maior de idade, veciño de Ribeira, con domicilio na Rúa Cordieiro, número 27, 1º A, e titular do DNI número 76.516.612M, en concepto de herdeiros da súa nai Ramona Pérez Pensado, titular do 100% do pleno dominio, con carácter privativo.

Título: Herdanza, en virtude da escritura outorgada o día 19/04/2007, ante o Notario de Ribeira, Marcelino Estévez Fernández, número 564 do seu protocolo.

Inscrición: Da finca referida na descrición, consta inscrita a horta no Rexistro da Propiedade de Noia, ao Folio 196 do Tomo 1259 do Arquivo, Libro 351 de Ribeira, finca número 9.620. A edificación non consta inscrita.

Referencia catastral: 0718017NH0101N0001IF.

Clasificación do solo: Solo Urbano Residencial Colectivo.

Cargas: Non constan.

SEGUNDO.- O fin do inmovible que se pretende adquirir é para o seu destino ao servizo público, en concreto para albergar unha biblioteca municipal, así como varias dependencias anexas de interese social.





TERCEIRO.- As partes vendedoras deberán quedar obrigadas á evicción e saneamento nos termos previstos no Código Civil para o contrato de compravenda.

CUARTO.- Incluir o inmueble adquirido no Inventario Municipal de Bens ao efecto de actualizalo, unha vez perfeccionada a súa adquisición.

QUINTO.- Facultar ao Sr. Alcalde para que subscriba todos os documentos que se deriven do expediente, entre eles a sinatura da escritura pública de adquisición do ben inmueble, sendo por conta do Concello todos os gastos e impostos derivados desta compravenda agás o Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana (plusvalía).

SEXTO.- Notificar o presente acordo aos interesados, de conformidade co disposto na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, significándolles que deberán comparecer no momento en que sexan emprazados para proceder a elevar a escritura pública a adquisición referida.

A Presidencia levanta a sesión sendo as dez horas e trinta minutos do mesmo día, estendéndose a presente acta da que, como secretario xeral, dou fe e certifico na data que consta na sinatura dixital que figura ao pé deste documento.

O Alcalde
Manuel Ruiz Rivas

Dou fe, o secretario xeral
Juan Manuel Salguero del Valle

