

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DÍA 23 DE DICIEMBRE DE 2011.

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

D. Saturnino Mañanes García

Concejales:

D^a. Emérita Martínez Martín.

D^a. Bárbara Palmero Burón

D. Manuel Vega Espinosa.

D. José Antonio de Dios Mateos.

D^a. Julia María Pozo Fernández.

Arquitecta Municipal:

D^a. Elena Ortega Cubero.

Ingeniero Asesor Municipal:

D. David González Morán.

Interventor:

D. Ignacio Pérez Muñoz.

Secretaria:

D^a. Mercedes Tagarro Combarros.

En Benavente y en la Sala de Comisiones de su Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veintitrés de diciembre de dos mil once, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Saturnino Mañanes García, se reunió, en sesión extraordinaria y primera convocatoria, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de esta localidad; asistieron los señores arriba expresados.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente se adoptaron los siguientes acuerdos:

1. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR NÚMERO 45/11 DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2011.

Entregada copia del acta de la sesión anterior, celebrada el día 15 de diciembre de 2011 es aprobada por unanimidad, al no haberse producido reparo ni observación alguna por los señores concejales asistentes a la sesión.

2. DISPOSICIONES OFICIALES.

No hay.

3. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES.

3.1 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.

A) **EXPEDIENTE N° 11.150/11/**. Examinado el escrito número 11.150/11, presentado por D. ANTONIO ALONSO RUBIO interesando licencia de primera ocupación para VIVIENDA UNIFAMILIAR en Camino de Miraflores, n° 6.

RESULTANDO:

- El día 22 de marzo de 2005 se concede Licencia de Obras para Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar en Camino de Miraflores nº 6 – C/ Almendralejo de Benavente, visado el 4 de noviembre de 2004.
- Con fecha 26 de septiembre de 2011, se presenta documentación técnica de final de obra, solicitando la concesión de la licencia de primera ocupación.

CONSIDERANDO lo establecido en los arts. 97.1.e) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 288. B). 3ª, del Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

CONSIDERANDO que a través de la licencia de primera ocupación, el Ayuntamiento debe comprobar si lo edificado se ajusta a los términos, (proyecto y condiciones lícitas), en que la licencia de obras fue otorgada. Se trata de una actividad administrativa reglada y de pura comprobación (STS de 6 de noviembre de 1986). Las licencias de primera ocupación o utilización tienen carácter reglado y su finalidad consiste fundamentalmente en comprobar objetivamente si la construcción se ajusta a la licencia. Tal y como establece la STS 8 de noviembre de 2003, la licencia de primera ocupación tiene una doble finalidad: verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta a la realidad de la licencia de obras concedida.

Corresponde a los Servicios Técnicos de Urbanismo la comprobación de la ejecución de las obras y de los extremos anteriormente indicados.

CONSIDERANDO lo establecido en el artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a la normativa urbanística aplicable

VISTOS

- El informe técnico emitido en fecha 16 de diciembre de 2011 y que literalmente establece:

“4. ANÁLISIS:

La actuación ejecutada consiste en una Vivienda Unifamiliar con una superficie útil total de 450,06 m² y 472,62 m² construidos. La parcela sobre la que se pretende edificar tiene una superficie de unos 482,80 m². El programa de la vivienda se desarrolla en planta sótano con el garaje; planta baja con la cocina, despensa, despacho, salón-comedor y un baño; planta primera con cinco dormitorios y dos baños; y planta bajo cubierta, además de terrazas y demás zonas de circulación.

La parcela objeto de la actuación se encuentra en el Plan Parcial el Tejar I aprobado mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de septiembre de 1999. La parcela sobre la que se ha edificado se sitúa dentro de la Zona Residencial Unifamiliar de este Plan Parcial, Norma Zonal 5.8 de Edificación Unifamiliar del Plan General vigente en la actualidad.

Las obras ejecutadas, en lo susceptible de apreciación organoléptica “in situ” se encuentran concluidas y se ajustan a la licencia concedida.

El artículo 298 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León “*Resolución condicionada*” establece que “*en la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones no pueden afectar al uso principal proyectado de*

forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud...".

5. CONCLUSIÓN:

En consonancia con lo expuesto se entiende que procede conceder la licencia solicitada **condicionada** al cumplimiento de las siguientes condiciones derivadas de la normativa urbanística y que no impiden el efectivo desarrollo del uso principal ni implican una alteración sustancial de la solicitud: la eliminación de la rampa de acceso a la parcela en su límite noreste desarrollado sobre dominio público, la reducción del cerramiento ciego de la parcela hasta los 2,50 metros, y la eliminación de los postes metálicos que se levantan sobre el cerramiento."

- El informe jurídico de fecha 22 de diciembre de 2011, los cuales constan por escrito en el expediente,
- La documentación presentada.

La Junta de Gobierno Local, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los seis que la componen, acuerda:

PRIMERO.- La concesión de la licencia solicitada **según** documentación técnica de final de obra (proyecto final de obra de vivienda unifamiliar en Camino Miraflores nº 6-C/ Almendralejo), redactado por D. Julio Carbajo Carbajo y D. Luis López Sánchez, con visado de fecha 15 de abril de 2009, certificado final de la dirección de la obra visado los días 04 de junio de 2009 y 05 de junio de 2009 por los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zamora y por el Colegio Oficial de Arquitectos de León respectivamente, dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, **y condicionada** a la eliminación de la rampa de acceso a la parcela en su límite noreste desarrollado sobre dominio público, a la reducción del cerramiento ciego de la parcela hasta los 2,50 metros, y a la eliminación de los postes metálicos que se levantan sobre el cerramiento.

B) EXPEDIENTE Nº 4.266/11. Examinado el escrito número 4.266/11, presentado por D^a. DANIELA DE CASTRO ALFONSO interesando licencia de primera ocupación para EL BLOQUE DE TRES VIVIENDAS Y DE UN LOCAL COMERCIAL en C/ La Mota, nº 2.

RESULTANDO:

- El día 13 de marzo de 2008 se concede Licencia de Obras para Proyecto Básico y de Ejecución de bloque de tres viviendas y de un local comercial en Calle de la Mota, nº 2, visado el 9 de noviembre de 2007 y documentación complementaria visada el 31 de enero de 2008.
- Con fecha 11 de abril de 2011, se presenta documentación técnica de final de obra, solicitando la concesión de la licencia de primera ocupación.

CONSIDERANDO lo establecido en los arts. 97.1.e) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 288. B). 3^a, del Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

CONSIDERANDO que a través de la licencia de primera ocupación, el Ayuntamiento debe comprobar si lo edificado se ajusta a los términos, (proyecto y condiciones

lícitas), en que la licencia de obras fue otorgada. Se trata de una actividad administrativa reglada y de pura comprobación (STS de 6 de noviembre de 1986). Las licencias de primera ocupación o utilización tienen carácter reglado y su finalidad consiste fundamentalmente en comprobar objetivamente si la construcción se ajusta a la licencia. Tal y como establece la STS 8 de noviembre de 2003, la licencia de primera ocupación tiene una doble finalidad: verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta a la realidad de la licencia de obras concedida.

Corresponde a los Servicios Técnicos de Urbanismo la comprobación de la ejecución de las obras y de los extremos anteriormente indicados.

CONSIDERANDO lo establecido en el artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a la normativa urbanística aplicable

VISTOS

- El informe técnico emitido en fecha 19 de diciembre de 2011 y que literalmente establece:

“4. ANÁLISIS:

La actuación propuesta consistía en la construcción de un bloque de tres viviendas y un local comercial en planta baja y sótano. La superficie útil total del local es de 90,14 m² en sótano y 70,54 m² en planta baja. Las viviendas se disponen una por planta, siendo las de la planta primera y segunda de 85,80 m² útiles y la de la planta bajo cubierta de 69,30 m² útiles. El programa de las viviendas se concreta en tres dormitorios, cocina, baño, aseo y salón comedor en cada una de ellas.

La parcela objeto de la actuación se encuentra en la Norma Zonal 1.2 de Edificación en Casco Antiguo Grado 2, Edificación en manzana cerrada compacta del Plan General.

Se presenta Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa en el que se afirma que la ejecución material de la obra ha sido realizada bajo la dirección de D. Agustín Otero Bermejo, habiendo controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el Proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. Así mismo se certifica que con fecha 20 de junio de 2010, la edificación reseñada ha quedado terminada bajo la dirección de D. Federico Galván Casas **de conformidad con el proyecto objeto de licencia** y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

Se comprueba la conformidad del Proyecto de Final de Obra que refleja el estado final de las obras a la Licencia concedida.

5. CONCLUSIÓN:

En consonancia con lo expuesto se entiende que **procede** conceder la licencia solicitada.”

- El informe jurídico de fecha 22 de diciembre de 2011, los cuales constan por escrito en el expediente,
- La documentación presentada.

La Junta de Gobierno Local, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los seis que la componen, acuerda:

PRIMERO.- La concesión de la licencia solicitada **según** documentación técnica de final de obra (proyecto final de obra de un bloque de tres viviendas y de un local comercial en C/ La Mota, nº 2), redactado por el Arquitecto D. Federico Galván Casas, con visado de fecha 26 de julio de 2010, certificado final de obra visado los días 28 de agosto de 2010 y 30 de septiembre de 2010 por los Colegios Oficiales de Aparejadores de Zamora y por el Colegio Oficial de Arquitectos de León respectivamente, dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros.

C) Visto el escrito presentado por D. RAFAEL DEL OLMO CASTAÑEDA, con fecha 9 de diciembre de 2.011, mediante le cual interpone **Recurso de Reposición contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de noviembre de 2.011, denegatorio de la Licencia de primera ocupación** solicitada para Vivienda y Local en C/ San Miguel Nº 14, c.v. C/ Ronda de San Miguel Nº 12.

Visto que el acuerdo contra el que se interpone el presente recurso, fundamentaba la denegación de la licencia solicitada por incumplimiento de la altura mínima permitida en la estancia situada sobre el portal de acceso, y con los fundamentos que constan en el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 22/11/11, en el que se indicaba: *Que en el proyecto básico y de ejecución de vivienda y local, visado el 26 de octubre de 2.001, con el que se obtuvo licencia, se establecía una altura libre de 2.32 metros para la estancia situada sobre el portal de acceso. El edificio construido reduce esta altura libre a 2.05 metros, inferior a la mínima permitida”*.

Visto igualmente el informe jurídico emitido en el expediente, y **CONSIDERANDO**:

A - Que el recurso de reposición interpuesto, se dirige contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de noviembre de 2.011, denegatorio de la licencia de primera ocupación solicitada. Dicho acuerdo impugnado, que ha sido notificado a la parte interesada, fundamenta jurídica y técnicamente la dedición adoptada, cumpliendo la obligación que incumbe a la Administración de motivar sus decisiones.

En cuanto a la justificación de la actuación realizada, y si la misma es acorde o contraria a la normativa urbanística de aplicación, esta cuestión debe ser objeto de un expediente distinto, que se deberá tramitar conforme a lo que preceptúa el art. 344 del RUCYL, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009.

B - Que el Art. 293.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el apartado d), precisa que las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de la obra con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Como reiteradamente ha venido estableciendo la Jurisprudencia, la licencia de primera ocupación tiene una doble finalidad: verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta a la realidad de la licencia de obras concedida. (STS de 8 de noviembre de 2.003).

De lo expuesto se deriva, positivamente, que el objeto del control administrativo ejercido a través de la licencia de primera ocupación es precisamente una actividad del administrado --la de construcción--, que se confronta, y esto es lo que ahora se destaca, con el contenido de la licencia de obras. Negativamente, ha de indicarse que no es función de la licencia de primera utilización la revisión de la actuación de la Administración concretada en el otorgamiento de la licencia de obras. Está claro, pues, que si existe conformidad de la construcción con el contenido de la licencia de obras --S 4/11/85-- no podrá denegarse la licencia de primera utilización.

C- Considerando, que en este trámite, procede pues, la comprobación de que la obra ejecutada se ha ajustado al proyecto y condiciones lícitas en que fue otorgada la licencia de obras, determinando, si se ha dado cumplimiento estricto a los términos de la misma. Y dado que como consta en informe de los Servicio Técnicos, las obras ejecutadas difieren del proyecto aprobado y para el que se concedió licencia, habiéndose modificado la altura de la estancia situada sobre el portal de acceso, sin que haya sido objeto de tramitación y aprobación del correspondiente modificado del proyecto.

La Junta de Gobierno Local, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los seis que la componen, ACUERDA:

La desestimación del Recurso de Reposición interpuesto por D. RAFAEL DEL OLMO CASTAÑEDA, mediante escrito de fecha 9/12/2011, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Benavente, de 24 de noviembre de 2.011, denegatorio de la Licencia de Primera Ocupación de Vivienda y Local en C/ San Miguel Nº 14, c.v. Ronda de San Miguel Nº 12.

3.2 LICENCIAS DE OBRAS.

A) EXPEDIENTE Nº 6.871/11. Examinado el escrito nº 6.871/11 presentado por D. PAULINO GALVÁN MORÁN, para la obtención de licencia de obras para EL PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN Y REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO, en C/ HERREROS Nº 62 – C/V a la C/ HOSPITAL DE SAN JUAN Nº 24.

Visto que con fecha 11/11/2011 solicita la transmisión de la licencia solicitada a favor de HERREROS 60, S.L.

A la vista del informe técnico de fecha 26 de septiembre de 2011, y del informe jurídico de 16 de diciembre de 2011, los cuales constan por escrito en el expediente; la Junta de Gobierno Local, con el voto favorable de los seis miembros presentes de los seis que la componen, acuerda:

PRIMERO.- Otorgar a HERREROS 60, S.L. la licencia de obras solicitada, **condicionada a:**

- ⇒ Que en caso de **hallazgos casuales**, se notifique al Servicio Territorial de Cultura, de acuerdo al artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- ⇒ **La presentación en este Ayuntamiento de la siguiente documentación para poder autorizar el inicio de las obras:**
- Documentación gráfica que justifique que las construcciones proyectadas por encima de la altura máxima se encuentran situadas dentro del sólido máximo capaz, el cumplimiento de la dimensión mínima del patio de parcela, y el local para almacenamiento de residuos.
 - Proyecto de Ejecución cuyo contenido se adapte a lo previsto en el Anejo I del Código Técnico de Edificación.
 - Nombramiento de la Dirección de Obra, en los términos del artículo 12 de la Ley de Ordenación de la Edificación, suscrito por técnico competente.
 - Nombramiento de la Dirección de la Ejecución de la Obra suscrito por técnico competente, en los términos previstos en el artículo 13 de la Ley de Ordenación de la Edificación.
 - Estudio de Seguridad y Salud, en los términos recogidos en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.
 - Si en la obra interviene más de una empresa o trabajador autónomo, el nombramiento del responsable de la Coordinación de Seguridad y Salud durante las obras, con expresa aceptación de la persona designada.
 - Plan de Control de Calidad y Estudio Geotécnico conforme al RD 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - Estadística de Construcción y Vivienda.
 - Justificación del cumplimiento del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
 - Estudio Acústico conforme a la Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.

SEGUNDO.- Conceder la misma dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, debiendo abonar las tasas, impuestos y demás obligaciones tributarias que se deriven de la presente concesión, **y con sujeción** al cumplimiento de las siguientes condiciones particulares y generales:

CONDICIONES PARTICULARES: **A) En todas las actuaciones que se ejecuten sobre el viario público deberá reponerse el pavimento, mobiliario o marcas viales afectadas, con los mismos materiales existentes u otros autorizados expresamente por este Ayuntamiento.** **B) Se dará cumplimiento a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, que indica que en las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios o infraestructuras, así como las que se realicen en la vía pública, no se permitirá la utilización de maquinaria que no se ajuste a la legislación vigente en cada momento o que no sea utilizada en las condiciones correctas de funcionamiento. Los sistemas o equipos complementarios utilizados en cualquier tipo de obras deberán ser los técnicamente menos ruidosos posible y su utilización será la más idónea para evitar la contaminación acústica. Los responsables de las obras deberán adoptar las medidas más adecuadas para evitar que los niveles sonoros que se generen, excedan de los límites fijados para el área acústica en que se realicen. A estos efectos, entre otras medidas, se encapsulará la máquina sonora, se instalarán silenciadores acústicos, y se realizarán determinados trabajos en el interior del edificio.** **C) La licencia se concede según proyecto básico suscrito por el Arquitecto D. Federico Galván Casas de fecha 3 de mayo de 2011.**

CONDICIONES GENERALES: Deberá cumplir las condiciones establecidas en la normativa sobre residuos tóxicos y peligrosos.

Sin daños para el dominio público. Si fuera necesario la utilización de aquél, habrá de solicitarse independientemente. Sin perjuicio de cualquier otra autorización o concesión si fuere precisa. **PLAZOS:** DE INICIO SEIS MESES (contados desde la notificación de la licencia) – DE FINALIZACIÓN DOS AÑOS (contados desde la notificación de la licencia) – DE INTERRUPCIÓN MÁXIMA SEIS MESES. En cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y del Código Técnico de la Edificación, es obligación del titular de la presente licencia y durante las obras de ejecución: 1.- Proteger con valla reglamentaria de 2 m. de altura mínima durante el vaciado del solar todo el frente de la vía pública. 2.- Finalizado éste, la colocación de un andamio reglamentario, a la altura del forjado de la primera planta, volado sobre el espacio de acera y para protección de los peatones. Igualmente la colocación de elementos permanentes de protección de caída de cascotes a la vía pública. 3.- No se podrá ocupar con material la vía pública en las fases de ejecución de la planta baja y de los locales, debiendo de almacenarse dentro de la finca una vez que estén concluidos los espacios útiles de planta baja. 4.- En cualquier caso, y para el acopio de materiales a pie de obra que ocupen vía pública, deberá protegerse el espacio ocupado con cierre perimetral a base de valla reglamentaria de altura mínima de 2 m. y dotada de las señales y avisos de advertencia a los peatones. 5.- Dicha ocupación de vía pública deberá ser solicitada independientemente al Ayuntamiento. 6.- Es obligación del titular de la presente licencia reponer cualquier elemento de la vía pública que se deteriore en el transcurso de las obras, así como pavimentos, zanjas o modificaciones de las redes de agua, alcantarillado y alumbrado público, debiendo de quedar en las mismas condiciones iniciales. 7.- La reposición de pavimentos y aceras deterioradas como consecuencia de las obras y la canalización de tuberías de los servicios eléctricos, telefónicos y otros deberá realizarse inmediatamente después de terminada la fachada del edificio para el que se concede la licencia y en cualquier caso antes del otorgamiento de la licencia de 1ª ocupación. 8.- El titular de la licencia deberá colocar en lugar visible de la obra un cartel expositivo según modelo que se adjuntará junto a la licencia de obras. 9.- Esta licencia deberá mostrarse a los Agentes de la Autoridad cuando así lo requieran.

4. LICENCIAS DE APERTURA.

No se presentan.

5. PRECIOS PÚBLICOS.

No se presentan.

6. OTROS ASUNTOS URGENTES.

No hay.

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las diez horas, se levanta la sesión, de lo que como Secretaria doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA

Saturnino Mañanes García.

Mercedes Tagarro Combarros.

