

## ACTA

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colexiado:</b>
JGL/2023/27	A Xunta de Goberno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DA SESIÓN	
<b>Tipo Convocatoria</b>	Extraordinaria-Urxente
<b>Data</b>	01 de setembro de 2023
<b>Duración</b>	Dende as 13:16 ata as 13:43 horas
<b>Lugar</b>	Sala de Reunións
<b>Presidida por</b>	Manuel Cuíña Fernández
<b>Secretaria</b>	Déborah García Suárez

ASISTENCIA A SESIÓN	
Nome e Apelidos	Asiste
Antonio Ferro Losada	SÍ
Jesús Taboada Lázara	SÍ
Mónica González Conde	SÍ
Paula María Fernández Pena	NON

Unha vez verificada pola Secretaria a válida constitución do órgano, o Presidente abre sesión, procedendo a deliberación sobre os asuntos incluídos na Orden do Día

## A) PARTE RESOLUTIVA

<b>Ratificación da urxencia da convocatoria</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipo de votación:</b> Unanimidade/Asentimento
A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, aproba o carácter urxente da convocatoria da sesión, segundo o artigo 79 do RD 2568/1986 28 de novembro, polo que se aproba o regulamento de	

organización, funcionamento e réximen xurídico das entidades locais.

**Expediente 131/2022. Certificados ou Informes Urbanísticos: reorganización de parcelas, Santiago Cerviño Matos**

**Favorable**

**Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento**

**LEXISLACIÓN APLICABLE:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.
- Lei 1/2021, de 08 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.
- Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia.
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia (PBAG).
- Plan Xeral de Ordenación Urbana de Silleda.

**ANTECEDENTES:**

1º.- Con rexistro de entrada neste Concello nº 2022-E-RC-269, o 25 de xaneiro de 2022, preséntase a solicitude de segregación e parcelación asinada por Don **SANTIAGO CERVIÑO MATOS**, titular do Documento Nacional de Identidade nº 33.300.929-B. Acompaña documentación que obra no expediente administrativo 131/2022:

- Memoria “Segregación e parcelación de tres fincas rústicas en Abades, Silleda, redactada pola Enxeñeira agrónoma Dña. Ana Ripoll Yanci, Colexiado Nº G-619. Como documentación anexa ó proxecto presenta:
  - DNI dos propietarios das parcelas.
  - Planos
  - Proforma da escritura de segregación

2º.- Con data 01/07/2022 a Arquitecta Técnica Municipal Ana Castiñeiras Lesende, emite informe técnico requirindo ao interesado para que aporte documentación para poder continuar coa tramitación do expediente.

3º.- Con data 22/09/2022 , con rexistro 2022-E-RC-3998, D. Santiago Cerviño Mato, presenta un documento de alegacións ó requirimento.

4º.- Con data 24/11/2022 emítese informe técnico pola Arquitecta técnica do Concello nese momento, María Luisa Presas Rodríguez, requirindo aos interesados a emenda de aspectos relacionados coa solicitude de licenza da reorganización de fincas.

5º.- O interesado con RE 5194 do 27/12/2022, remite nova documentación técnica en resposta ao requirimento efectuado. Acompaña novo proxecto técnico con denominación “Memoria de segregación: segregación e parcelación de 3 fincas rústicas en Abades, Silleda, Pontevedra” asinado en decembro de 2022 pola mesma técnica redactora anterior D. Ana Ripoll Yanci.

6º.- O interesado presenta con RE 883 DO 28.02.2023 nova documentación, que substitúe e anula a presentada anteriormente. Acompaña novo proxecto técnico con denominación “Memoria de segregación: segregación e parcelación de 3 fincas rústicas en Abades, Silleda, Pontevedra” asinado en febreiro de 2023 pola mesma técnica redactora anterior D. Ana Ripoll Yanci. Así como certificado de validación gráfica catastral. O informe da Arquitecta técnica da Deputación, Dona Verónica Chaves González, asinado o 07 de abril de 2023, refírese a análise desta documentación última.

7º.- Consta **informe favorable** da Arquitecta técnica da Deputación de Pontevedra, Dona Verónica Chaves González, asinado o 07/04/2023.

O informe favorable da arquitecta trascríbese a continuación:

**“EXPEDIENTE: 131/2022**

**ASUNTO:** *Reorganización de parcelas (Segregación e Parcelación)*

**SITUACIÓN:** *Lg. Abades s/n, Silleda, Pontevedra (Referencias catastrais 36052W503003630000JW 36052W503003640000JA e 36052W503003650000JB)*

**SOLICITANTE:** *Santiago Cerviño Matos*

**TÉCNICO:** *Ana Ripoll Yanci (Enxeñeira agrónoma colexiada nº 619)*

### **1. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- *Plan xeral de Ordenación Municipal do Concello de Silleda, aprobado definitivamente en data 04 de xuño de 1981 (En adiante PXOM)*
- *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (En adiante LSG)*
- *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. (En adiante RLSG)*
- *Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia.*
- *Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia*
- *Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana*

## 2. ANTECEDENTES:

1. Remítese aos do expediente administrativo.
2. O 24.11.2022 emítase informe técnico requirindo aos interesados a emenda de aspectos relacionados coa solicitude de licenza reorganización de fincas.
3. O interesado con RE 5194 do 27.12.2022, remite nova documentación técnica en resposta ao requirimento efectuado. Acompaña novo proxecto técnico con denominación "Memoria de segregación: segregación e parcelación de 3 fincas rústicas en Abades, Silleda, Pontevedra" asinado en decembro de 2022 pola mesma técnica redactora anterior D. Ana Ripoll Yanci.
4. Finalmente o interesado presenta con RE 883 DO 28.02.2023 nova documentación, que substitúe e anula a presentada anteriormente. Acompaña novo proxecto técnico con denominación "Memoria de segregación: segregación e parcelación de 3 fincas rústicas en Abades, Silleda, Pontevedra" asinado en febreiro de 2023 pola mesma técnica redactora anterior D. Ana Ripoll Yanci. Así como certificado de validación gráfica catastral. O presente informe refírese a análise desta documentación última.

## 3. INFORME:

### 3.1. Aspectos requiridos a emendar:

Analízase a continuación a presentación da documentación requirida:

- A subsanación da documentación requirida no apartado 3, apartado a), b) e f).
- a. Memoria xustificativa, que comprenderá a finalidade ou o uso a que se pretendan destinar os lotes propostos e a súa adecuación ao planeamento urbanístico aplicable e ao réxime legal de formación de parcelas e predios. Consta no expediente, con data Agosto 2022, pero a memoria contén erros, entre eles:

- Non coinciden as superficies da medición georreferenciada na memoria, con respecto ós planos, tanto na parcela 2 como na parcela 3.

Corríxese anterior erro.

- Respecto ós lindes da parcela, a parcela 2 no linde sur, tamén linda coa parcela 361, polo que deberá de constar na memoria.

Inclusión definición límite.

- A memoria deberá de indicar a agrupación das fincas que se pretende realizar, que son as parcelas definitivas obxecto da licencia (Segregación-Agrupación). E realizar as fichas descritivas das dúas parcelas resultantes, especificando as referencias catastrais, superficies e lindes. Senón, tal e como está indicado na memoria que consta no expediente, a parcela 3 non cumpriría a superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

*Incorpora. Reorganización de tres fincas iniciais a dúas parcelas resultantes.*

**PARCELAS INICIAIS:**

<b>PARCELA 1</b>			
<i>Ref. Catastral</i>	<i>36052W503003630000JW</i>		
<i>Datos rexistro</i>	<i>Finca 29214</i>	<i>Tomo 592</i>	<i>Libro 166</i>
<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Medición</i>	<i>Escritura</i>	<i>Catastro</i>
	<i>4.614,00</i>	<i>4.710,00</i>	<i>4.853,00</i>
<i>Superficie construída</i>	<i>269,00</i>		
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	<i>Fincas 364 e 365</i>	
	<i>Sur</i>	<i>632</i>	
	<i>Leste</i>	<i>Vial asfaltado</i>	
	<i>Oeste</i>	<i>Fincas 364 e 362</i>	

<b>PARCELA 2</b>			
<i>Ref. Catastral</i>	<i>36052W503003640000JA</i>		
<i>Datos rexistro</i>	<i>Finca 29.215</i>	<i>Tomo 592</i>	<i>Libro 166</i>
<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Medición</i>	<i>Escritura</i>	<i>Catastro</i>
	<i>11.874,00</i>	<i>11.393,00</i>	<i>11.939,00</i>
<i>Superficie construída</i>	<i>411,00</i>		
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	<i>Vial asfaltado</i>	
	<i>Sur</i>	<i>Fincas 361, 362, 363 e 365</i>	
	<i>Leste</i>	<i>Vial asfaltado</i>	
	<i>Oeste</i>	<i>Fincas 350, 351 e 352</i>	

<b>PARCELA 3</b>			
<i>Ref. Catastral</i>	<i>36052W503003650000JB</i>		
<i>Datos rexistro</i>	<i>Finca 29.216</i>	<i>Tomo 592</i>	<i>Libro 166</i>
<i>Superficie parcela (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Medición</i>	<i>Escritura</i>	<i>Catastro</i>
	<i>1.695,00</i>	<i>1.660,00</i>	<i>1.659,00</i>
<i>Lindes Finca 3</i>	<i>Norte</i>	<i>Vial asfaltado</i>	
	<i>Sur</i>	<i>Fincas 363</i>	
	<i>Leste</i>	<i>Vial asfaltado</i>	
	<i>Oeste</i>	<i>Fincas 364</i>	

**PARCELAS RESULTANTES:**

*Tras reorganización proposta de tres parcelas iniciais, as dúas parcela de resultado son as*

seguintes:

LOTE A		
Ref. Catastral	36052W50300364	
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	13.201,18	
Superficie construída	411,00	
Lindes	Norte	Vial asfaltado
	Sur	361, 362 e lote B
	Leste	Vial asfaltado
	Oeste	Fincas 350, 351 e 352

LOTE B		
Ref. Catastral	36052W50300363	
Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	4.981,82	
Superficie construída	632	
Lindes	Norte	Lote A
	Sur	362
	Leste	Vial asfaltado
	Oeste	Fincas 364 e 362

- *Incluír plano final coas dúas parcelas resultantes.*

*Inclúe. Plano número 5.*

- *Incluír plano parcelario proposto acotado, onde se grafie a distancia das construcións existentes ós lindeiros.*

*Planos número 3 e 5.*

- *Nos planos 2, 3 e 4.3 da memoria, na parcela 3 aparece unha zona sombreada en cor negra, deberase de indicar o que representa.*

*Segundo o indicado, a zona sombreada correspóndese con un acceso pavimentado de entrada a parcela 364. Este acceso non se trata de ningunha nova configuración de apertura de vial, xa que os límites das novas parcelas configuradas non se axustan nin representan por este trazado.*

b) *Pro forma do documento público ou privado no que se reflecta a división de terreos ou a operación xurídica asimilada que se solicite. Consta no expediente, pero deberá de ser modificada, xa que nas parcelas resultantes, despois da segregación-agrupación, non coinciden os metros con respecto á memoria presentada.*

*Inclúe documento proforma de división dos terreos propostos a realizar.*

f) *Fichas descritivas dos lotes resultantes, incluídas as relativas aos terreos destinados a sistemas urbanísticos que se teñan que ceder, se procede. As fichas terán que especificar os límites, a cabida e a cualificación urbanística de cada lote, así como a súa calidade de indivisible, se procede. Non consta no expediente, xa que as parcelas resultantes son dúas en lugar de tres.*

*Acompaña ficha descritiva dos lotes resultantes. Analizada no apartado anterior.*

- *Acreditar a titularidade das fincas a segregar, mediante escritura da propiedade ou nota simple.*

*Achegan escritura de adxudicación de herdanza.*

- *Achegar informe de validación gráfica catastral.*

*Incorpora. Parcela resultante 36052W50300364 de superficie 13.201m<sup>2</sup> e parcela catastral 36052W50300363 de superficie 4.982m<sup>2</sup>.*

*A nova documentación técnica presentada, da cumprimento ao requirimento efectuado.*

*A reorganización de parcelas en rústico que se propón da cumprimento ao establecido no artigo 149 LSG e art. 367 do RLSG: No solo rústico non poderán realizarse segregacións, salvo no suposto de execución de infraestruturas e dotacións e no caso de parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións que fosen declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación. Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, coa condición de que non resulte un maior número de parcelas respecto ao orixinariamente. Reorganización da propiedade de tres parcelas orixinais a dúas parcelas de resultado. Non se empeoran as condicións preexistentes. Parcelas con superficie superior a 2.000m<sup>2</sup>.*

### **CONCLUSIÓN:**

*Polo que, tendo en conta o anterior, infórmase **FAVORABLEMENTE** a reorganización da propiedade proposta, conforme á documentación última presentada, con denominación “Memoria de segregación: segregación e parcelación de 3 fincas rústicas en Abades, Silleda, Pontevedra” asinada en febreiro de 2023 pola enxeñeira agrónoma D. Ana Ripoll Yanci colexiada nº 619.*

*O que se informa aos efectos oportunos.*

*Pontevedra, na data da sinatura dixital*

*A arquitecta técnica  
Verónica Chaves González”*

8º.- Consta informe xurídico da Secretaria municipal asinado o 01/09/2023.

## **FUNDAMENTOS DE DEREITO:**

### **PRIMEIRO.-LICENZAS URBANÍSTICAS**

Pódese definir o termo licenza urbanística como un acto administrativo de autorización ou declarativo de dereitos, de natureza regrada, mediante o cal a Administración leva a cabo un control preventivo sobre a actividade dos administrados para asegurar que a actuación proxectada se axusta á ordenación urbanística.

As licenzas otórganse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanístico e **sempre deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.**

A denegación das licenzas urbanísticas deberá ser motivada, con explícita referencia ás normas ou determinación do planeamento urbanístico que se incumplan no proxecto para o que se solicita.

Así o establecen os artigos 142, 143 e 144 da Lei 2/2016 LSG e arts.348 e ss do RLSG.

### **SEGUNDO.-OBXECTO DA LICENZA URBANÍSTICA**

O artigo 142 da LSG recolle as **Licenzas urbanísticas e comunicacións previas:**

1. A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo.
2. Estarán suxeitos a licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable, os seguintes actos:
  - a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
  - b) As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
  - c) As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.
  - d) Os muros de contención de terras, segundo se estableza regulamentariamente.



e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

**f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.**

g) A primeira ocupación dos edificios.

h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente

i) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

3. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

Compre destacar que a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia regula no artigo 149 a “*División e segregación de predios en solo rústico*”, de maneira que no solo rústico non se poderán realizar segregacións, agás no suposto de execución de infraestruturas e dotacións e no caso de parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións que fosen declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación.

**Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, SEMPRE E CANDO NON RESULTE UN MAIOR NÚMERO DE PARCELAS RESPECTO DO ORIXINARIAMENTE EXISTENTE.**

Ademáis o artigo 150 do mesmo precepto legal regula o “*Réxime de parcelacións e divisións de terreos*” da Lei 2/2016, do Solo de Galicia, no apartado sexto establece que,  **toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza municipal, agás que o concello declare a súa innecesariedade.**

**TERCEIRO.- PROCEDIMENTO DE OUTORGAMENTO DE LICENZAS** (artigo 143 LSG e 352 e seguintes do Decreto 143/2016)

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

2. A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello.

Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos

municipais sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. Ás solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto completo redactado por técnico competente, na forma e co contido que se determine regulamentariamente.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, respondendo o seu autor da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados no mesmo.

Con todo, as disposicións previstas no citado precepto desenvólvense nos artigos 352 a 359 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia, onde se describe de forma máis detallada o procedemento a seguir para a concesión de licenzas esixindo a emisión dos correspondentes informes técnico e xurídico con carácter previo á resolución do expediente de referencia; informes que deberán versar sobre a adecuación do acto pretendido ás previsións da lexislación e da ordenación territorial e urbanística de aplicación, así como ao planeamento vixente.

Xunto aos anteriores extremos destaca igualmente:

- A determinación legal do prazo, de 3 meses, no que terá que resolverse o citado procedemento con aplicación dun silencio administrativo positivo tan só naqueles supostos nos que o solicitado non resulte contrario á normativa ou ao plan urbanístico de aplicación. Previsión a citada que debe tomarse en consideración sen obviar as previsións do art. 114 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.
- A previsión legal expresa, a través do artigo 145 da Lei de aplicación, de que o propio acto de outorgamento da licenza deberá concretar os prazos de caducidade daquela por causa de demora no comezo, interrupción ou fin das obras, así como a concreción, dun prazo por defecto para o inicio e o remate das obras (seis meses no primeiro caso e tres anos no segundo).

**CUARTO.-** Especial fincapé fai a normativa urbanística a respecto da prelación entre as licencias urbanísticas e outros títulos ou licencias administrativas necesarias en función da actividade que se pretenda levar a cabo na obra proxectada, determinando que:

1.- A falta de autorización ou concesión demanial ou a súa denegación -cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo se pretendan levar a cabo en terreos de dominio público- impedirá a concesión da licenza urbanística correspondente.

2.- Cando na obra proxectada se prevea o desenvolvemento dunha actividade, será preciso concretar tal circunstancia de maneira expresa con motivo da presentación da solicitude de licenza de obras, poñer en coñecemento da Administración municipal os datos que identifican da mesma actividade e achegar, tamén coa solicitude de licenza, a documentación prevista no artigo 24 da Lei do emprendemento e da competitividade económica de Galicia así como a contida no art. 364 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

3.- No caso de que os actos de edificación ou uso do solo e do subsolo requiran previa avaliación de impacto ambiental, non poderá outorgarse licenza municipal con anterioridade á citada declaración de impacto polo órgano ambiental competente ou cando a mesma resultase negativa.

4.- Non poderá outorgarse licenza sen o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando fosen procedentes de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10n de febreiro, do Solo de Galicia ou o seu Regulamento de Desenvolvemento; en particular, determina o art. 356 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal, de conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 do mesmo regulamento.

**QUINTO.-** O artigo 355 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia establece que:

A solicitude de **licenza de parcelación** deberá achegar un proxecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluíra:

- a) Memoria xustificativa, que comprenderá a finalidade ou o uso a que se pretendan destinar os lotes propostos e a súa adecuación ao plan urbanístico aplicable e ao réxime legal de formación de parcelas e leiras.
- b) Proforma do documento público ou privado no que se reflecta a división de terreos ou a operación xurídica asimilada que se solicite.
- c) Plano de situación da leira que se pretenda dividir, con indicación da súa referencia rexistral e catastral.
- d) Plano parcelario da leira mencionada, a escala idónea e con base cartográfica topográfica, representativo dos lotes propostos.
- e) Superposición do plano parcelario sobre un plano de cualificacións urbanísticas.
- f) Fichas descritivas dos lotes resultantes, incluídas as relativas aos terreos destinados a sistemas urbanísticos que se teñan que ceder, se procede. As fichas terán que especificar os límites, a cabida e a cualificación urbanística de cada lote, así como a súa calidade de indivisible, se procede.

A resolución municipal que outorgue a licenza urbanística de parcelación ou que declare a súa innecesariedade, deberá incorporar anexa unha copia certificada do plano parcelario correspondente e das fichas descritivas dos lotes resultantes.

Polo exposto, a Xunta de Goberno Local, ao abeiro das competencias delegadas polo Alcalde na

resolución do 27 de xuño de 2023, **ACORDA:**

**PRIMEIRO.-** Conceder a Don **SANTIAGO CERVIÑO MATOS** a licenza urbanística solicitada para a reorganización da propiedade de acordo ca documentación que deu lugar ó informe favorable da arquitecta técnica, Verónica González Chavez, na data 07 de marzo de 2023, e tendo en conta que se respete o establecido no artigo 149 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, que establece que **se permiten segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, SEMPRE E CANDO NON RESULTE UN MAIOR NÚMERO DE PARCELAS RESPECTO DO ORIXINARIAMENTE EXISTENTE**

**SEGUNDO.-** A licenza otórgase **deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.**

**TERCEIRO.-** O interesado, se non o fixo antes, deberá aboar a taxa por outorgamento da licenza polo importe que corresponda.

**CUARTO.-** Notificar o presente acordo ao interesado.

**Expediente 349/2020. Licenza ou Autorización Urbanística: proxecto básico e modificado de vivenda unifamiliar, María Rosa Alén Pena.**

**Favorable**

**Tipo de votación:** Unanimidade/Asentimento

**LEXISLACIÓN APLICABLE:**

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.
- Lei 1/2021, de 08 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.
- Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia.
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia (PBAG).
- Plan Xeral de Ordenación Urbana de Silleda.
- Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

**ANTECEDENTES:**

1º.-Consta no expediente 349/2020 a **solicitude de licenza urbanística**; incoada por **Dona MARÍA ROSA ALÉN PENA**, para a **Licenza de obras de Vivenda Unifamiliar** sita na Rúa María Colmeiro nº 22, Silleda (Referencia catastral 1874503NH6217S0001OZ); con rexistro de entrada neste Concello 2019.E-RC-5408 o 02/12/2019, aporta proxecto básico elaborado polo técnico Jorge Álvarez Rúa, arquitecto, colexiado número 3503, sen visar.

Consta ingresado en data 24/02/2020, importe correspondente as liquidacións do ICIO e da taxa por

emisión de informe técnico.

Non consta presentación da solicitude da licenza no impreso oficial.

2º.- Consta no expediente que o 10/03/2020, con rexistro de saída neste Concello nº 2020-S-RC-267 realizase un requirimento para a emenda da eivas que presentaba a documentación presentada.

3º.- Consta no expediente Acordo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea en materia de Servidumes Aeronáuticas. Expediente E20-1090, polo que se autoriza a construción da vivenda e o uso de andamios.

4º.- Consta autorización da Xefatura Territorial da Consellería de Cultura e Turismo (RE 4148, 20/10/2020) para a “rehabilitación de vivenda unifamiliar situada na rúa María Colmeiro 22, Silleda, de data 19/10/2020.

5º.- Consta no expediente un escrito presentado con data 09 de novembro de 2020, nº de rexistro de entrada 4478, realizado polo arquitecto do proxecto no que pon de manifesto que non entende a fundamentación do informe técnico e o requirimento realizado.

6º.- O 10 de marzo de 2021, con nº de rexistro de entrada neste Concello 2021-E-RC-989, preséntase unha memoria urbanística modificada e un escrito asinado polo letrado Don Rubén Conles Torres.

7º.- Consta no expediente o informe DESFAVORABLE para solicitude de licenza urbanística de Dona María Rosa Alen Pena para “Rehabilitación de vivenda unifamiliar na Rúa María Colmeiro nº22, Silleda” asinado pola Arquitecta municipal no seu momento, María José García Fidalgo, asinado o 26/04/2021.

8º.- O mesmo 26 abril de 2021, con nº de rexistro de saída 2021-S-RC-442, realízase por parte do Concello un requirimento para poder emendar os defectos da documentación postos de manifesto no informe da arquitecta.

9º.- Tras o último requirimento de documentación; os interesados con rexistro de entrada número 2021-E-RC-2980 do 20/07/2021 presentan nova documentación, co fin de emendar as deficiencias sinaladas. Acompañan: “Proxecto básico modificado e execución de vivenda unifamiliar”, asinado polo mesmo técnico redactor inicial, D. Jorge Álvarez Rúa, visado polo colexio oficial correspondente con número de visado 2104083,2 do 09.07.2021 (cve: ADEED2AF06A6).

10º.- Consta no expediente, con data de 07/06/2023, informe da Arquitecta técnica da Deputación de Pontevedra, Verónica Chaves González, con respecto á última documentación presentada, no que, unha vez analizada, constátanse unha serie de carencias e deficiencias en relación coa normativa urbanística aplicable. Polo que se realiza un requirimento (con data 07/06/2023, rexistro de saída nº2023-S-RC-621 ) ós interesados para que aporten o seguinte:

1. Tras a entrada en vigor do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Silleda,

aprobado definitivamente mediante Orde do 23 de decembro de 2022 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (DOG núm. 14, do 20 de xaneiro de 2023), con publicación normativa o 08 de maio do 2023 (BOP núm. 87, do 08 de maio de 2023); resulta necesario adaptar e xustificar no presente proxecto, o cumprimento das determinacións urbanísticas aplicables de acordo coa clasificación e ordenanza aplicables (Ordenanza 1 (0-1) Barrio Orixinario).

2. A intervención sitúase na traza delimitada no plan, do territorio histórico da Vía da Prata ou Camiño Mozárabe, polo que, será necesario, en virtude dos artigos 39 e 45 da LPCG, a presentación de autorización por parte da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

11º.- Consta no expediente autorización de Dona MARIA ROSA ALÉN PENA, con DNI nº 35237639-Y, aDon JORGE ÁLVAREZ RÚA, con DNI nº 53166709-R, para que me represente ante O Concello de Silleda para a tramitación da DOCUMENTACIÓN VENCELLADA AO EXPEDIENTE 349/2020 DE CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA UNIFAMILIAR E ANEXO na parcela con referencia catastral 1874503NH6217S0001O situada en RÚA MARÍA COLMEIRO 22, SILLEDA.

12º.- Consta no expediente con nº de rexistro de entrada nº RE-696 do 08/06/2023 que os interesados acompañan nova documentación técnica en resposta ao requirimento efectuado en axuste a PXOM en vigor e presentación de autorización sectorial. Esta documentación técnica é substituída pola presentada en rexistro RE-714 do 13/06/2023, e finalmente substituída pola presentación de proxecto técnico refundido en data 19/06/2023 con RE-748. Este proxecto técnico substitúe e anula a documentación técnica presentada con anterioridade. Proxecto con denominación: "Proxecto refundido de básico modificado e de execución de vivenda unifamiliar", asinado pola mesmo técnico redactor inicial, D. Jorge Álvarez Rúa, visado polo colexio oficial correspondente con número de visado 2104083,2 do 19.06.2023 (cve: ADA1590656A7).

13º.- Consta **informe favorable** da arquitecta técnica, Verónica Chaves González, asinado o 21/06/2023.

O informe favorable da arquitecta transcríbese a continuación:

"EXPEDIENTE: 349/2020

ASUNTO: Proxecto básico modificado e execución de vivenda unifamiliar

SITUACIÓN: Rúa María Colmeiro nº 22, Silleda (Referencia catastral 1874503NH6217S0001OZ)

SOLICITANTE: María Rosa Alén Pena

TÉCNICO: Jorge Álvarez Rúa (Arquitecto colexiado nº 3.503)

*Informe que se emite na continuidade de tramitación do presente expediente.*

#### 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Silleda, aprobado definitivamente mediante Orde do 23 de decembro de 2022 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (DOG núm. 14, do 20 de xaneiro de 2023), con publicación normativa o 08 de maio do 2023 (BOP núm. 87, do 08 de maio de 2023).

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (En adiante LSG).

- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. (En adiante RLSG).
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia. (En adiante PBA)
- Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.
- Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia. (En adiante LECEGA).

## 2. ANTECEDENTES:

1. Remítese aos do expediente administrativo.
2. Con RE-696 do 08/06/2023 os interesados acompañan nova documentación técnica en resposta ao requirimento efectuado en axuste a PXOM en vigor e presentación de autorización sectorial. Esta documentación técnica é substituída pola presentada en rexistro RE-714 do 13/06/2023, e finalmente substituída pola presentación de proxecto técnico refundido en data 19/06/2023 con RE-748. Este proxecto técnico substitúe e anula a documentación técnica presentada con anterioridade. Proxecto con denominación: “Proxecto refundido de básico modificado e de execución de vivenda unifamiliar”, asinado pola mesmo técnico redactor inicial, D. Jorge Álvarez Rúa, visado polo colexio oficial correspondente con número de visado 2104083,2 do 19.06.2023 (cve: ADA1590656A7).

## 3. INFORME:

### 3.1. Aspectos requiridos a emendar:

*Analízase a continuación a presentación da documentación requirida:*

1. Tras a entrada en vigor do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Silleda, aprobado definitivamente mediante Orde do 23 de decembro de 2022 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (DOG núm. 14, do 20 de xaneiro de 2023), con publicación normativa o 08 de maio do 2023 (BOP núm. 87, do 08 de maio de 2023); resulta necesario adaptar e xustificar no presente proxecto, o cumprimento das determinacións urbanísticas aplicables de acordo coa clasificación e ordenanza aplicables (Ordenanza 1 (0-1) Barrio Orixinario).

*Xustifícase en apartado 2 do proxecto refundido presentado a xustificación e cumprimento da normativa urbanística en vigor aplicable. Análise en posterior apartado do corpo do informe.*

2. A intervención sitúase na traza delimitada no plan, do territorio histórico da Vía da Prata ou Camiño Mozárabe, polo que, será necesario, en virtude dos artigos 39 e 45 da LPCG, a presentación de autorización por parte da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

*Acompaña neste senso, informe por parte da DXPC de 20/05/2020, no que se indica que a intervención proposta atópase fóra do ámbito do territorio histórico do Camiño de Santiago (vía da Prata). A estes efectos, o artigo 446 da normativa do PXOM establece: “A delimitación e deslinde realizarase segundo o disposto LEI 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia. En tanto*

non conclúa o procedemento de delimitación do Camiño de Santiago -Via da Prata, o PXOM recolle nos planos de ordenación o trazado exposto ao público, por acordo da Secretaría Xeral do organismo competente na protección do patrimonio cultural e Comunicación Social de 12 de novembro de 1997.” Neste caso, a delimitación recollida dentro do ámbito de protección no PXOM en vigor, non concorda a establécese fóra do territorio histórico do camiño da vía da Prata por parte da DXPC.

### 3.2. Documentación presentada polo interesado:

- “Proxecto refundido de básico modificado e de execución de vivenda unifamiliar” de xuño de 2023, asinado polo arquitecto D. Jorge Álvarez Rúa (colexiado número 3.503), visado polo colexio oficial correspondente con número de visado 2104083,2 do 19.06.2023 (cve: ADA1590656A7). (Proxecto básico e de execución, obrigatoriedade de visado en virtude do art. 2 do RD 1000/2010, do 05 de agosto, sobre visado colexial obrigatorio).

### 3.3. Análise contido proxecto:

**- A entidade das obras a realizar, resulta, a teor dos art. 142.2.a) da LSG, do 351.1.a) do RLSG e do art. 2.2.b) da Lei 38/1999 do 5 de novembro, de ordenación da edificación, unha intervención suxeita ao réxime de licenza urbanística municipal, por tratarse dunha intervención que altera a configuración arquitectónica dunha edificación existente. Procedemento de tramitación conforme ao recollido nos art. 143 LSG e art. 352 a 359 do RLSG.**

**- Procédese a continuación, a análise do contido do proxecto, en relación co establecido no art. 353.2 do RLSG:**

1	Datos identificativos do solicitante	MARÍA ROSA ALÉN PENA
2	Descrición suficiente das características do acto (aspectos básicos), localización, edificación afectada, referencia catastral.	Solicita licenza de obra acompañada de proxecto básico e de execución: memoria descritiva, parcela, localización, edificación afectada, parcela catastral.
3	Xustificante do pagamento dos tributos municipais	Non acompaña
4	Proxecto completo coa seguinte forma e contido: - Xustificación técnica das solucións propostas de conformidade coas especificacións requiridas pola normativa técnica aplicable (art.6.3.a) RD 314/2006, 17 de marzo, polo que se aproba o CTE e o seu Anexo I. Contido do proxecto)  - Memoria urbanística  - Xustificación do establecido no artigo 216 RLSG (normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe; art. 91 LSG)	As especificacións técnicas xustificadas dan cumprimento ao contido mínimo establecido no art. 6.3.a) do CTE no seu Anexo I, coas salvedades que se indicarán posteriormente.  Xustificación apartado 2 proxecto. Actual entrada en vigor novo PXOM. Adaptación a PXOM en vigor. Análise en apartado posterior. Cumpre.



	<p>- Planos de proxecto</p> <p>- Memoria xustificativa cumprimento previsións normativa sectorial (de ser o caso) b) Xustificación técnica relativa á actividade</p>	<p>Deben constar cando menos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En caso de obras de rehabilitación inclúiranse planos do edificio antes da intervención.</li> <li>- Plano de situación: referido ao planeamento vixente, con referencia a puntos localizables e con indicación do norte xeográfico. Consta.</li> <li>- Plano de emprazamento: Xustificación urbanística, aliñacións, recuados, etc. Consta.</li> <li>- Plano de urbanización: Rede viaria, acometidas, etc. Consta.</li> <li>- Plantas xerais: Consta.</li> <li>- Alzados e seccións: Consta.</li> </ul> <p>Non é o caso.</p> <p>Non é o caso.</p>
5	<u>Oficio dirección das obras</u>	<u>Non consta.</u>
6	Autorización ou declaración ambiental de ser o caso	Non é o caso.
7	Copia das autorizacións/informes sectoriais legalmente esixibles, de ser o caso	Análise no apartado urbanístico.
8	Xustificación da normativa accesibilidade (art.39 Lei 10/2014, 3 decembro, accesibilidade).	Non procede. Vivenda unifamiliar.
9	Seguridade e saúde (art. 4 e 17 RD 1627/1997, de 24 de outubro)	Consta. Anexo proxecto.
10	Xestión de residuos (art. 4 RD 105/2008, 1 febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición).	Consta. Apartado 5.2. de proxecto.
11	Xustificación normativa habitabilidade (art. 5 Decreto 29/2010, 4 marzo, normas de habitabilidade das vivendas de Galicia)	Xustificación en apartado 5.1. de proxecto.

#### 3.4. Obras proxectadas:

As obras proxectadas responden á demolición da construción principal e auxiliar existentes entremedianeiras na parcela de referencia, con mantemento de muro de fachada principal e a construción dunha nova vivenda unifamiliar en corpo principal entre medianeiras existentes cara rúa María Colmeneiro e construción auxiliar destinada a garaxe e cuartos de instalacións e almacenaxe. Tal como se recolle en apartado 1 de proxecto: “En la parcela existen actualmente dos cuerpos edificadas: una vivienda entre medianeras de dos alturas en mal estado de conservación, que da frente a la rúa María Colmeiro y una construcción auxiliar destinada a aparcamiento, situada en la parte opuesta de la parcela y con acceso desde la rúa Tras das Eiras (ambas edificaciónes recogidas en catastro). Entre ambas piezas se genera un patio que las conecta” (...) El programa de necesidades, señalado por el propietario-promotor, es la construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras en una parcela de carácter urbano, con carácter de primera residencia, que disponga de un programa mínimo de salón, comedor, cocina, dos dormitorios, un estudio, dos cuartos de baño y un cuarto de aseo, además de espacios de servicio: garaje, trastero, recinto de instalaciones, lavadero y tendal.”

Distribución e superficies son as seguintes:

S U P E R F I C I E S				S U P E R F I C I E S			
P-BAJA				P-ALTA			
Estancia	Iluminación (m <sup>2</sup> )	Ventilación (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Estancia	Iluminación (m <sup>2</sup> )	Ventilación (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )
Vestíbulo	---	---	5.0	Habitación 01	2.3	0.6	11.0
Aseo	---	---	3.4	Habitación 02	7.2	3.6	17.7
Distr./Escalera	---	---	9.2	Baño 01	---	---	5.0
Salón	7.8	3.9	22.5	Baño 02	0.8	1.0	4.2
Cocina/Comedor	11.1	3.2	20.6	Distribuidor	---	---	4.5
(Porche terraza)	---	---	(5.5) 2.8	Estudio	6.5	3.7	9.5
				(Terraza)	---	---	(7.1) 3.6
SUPERFICIE ÚTIL P. BAJA			63.7	SUPERFICIE ÚTIL P. ALTA			55.5
SUP. CONSTRUÍDA P. BAJA			75.5	SUP. CONSTRUÍDA P. ALTA			76.1

S U P E R F I C I E S				EDIF. AUXILIAR			
Estancia	Iluminación (m <sup>2</sup> )	Ventilación (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )				
Trastero	---	---	4.9				
Lav/tendal	3.8	3.8	3.3				
Garaje	12.5	12.5	28.1				
Altillo	---	---	14.4				
SUPERFICIE ÚTIL GARAJE			50.7				
SUP. CONSTRUÍDA GARAJE			65.3				
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL (Sobre rasante)			170.9				
SUP. CONSTRUÍDA TOTAL (Sobre rasante)			216.9				

Resumidamente, o sistema construtivo da vivenda será: cimentación con zapatas, estrutura portante con lousas macizas de formigón armado, e pilares metálicos. Conservación muro sillería fachada principal altura planta baixa, remate sistema SATE superior (non se especifica cor). Fachada posterior con bloque termoarcilla, illamento e panelado de formigón prefabricado. Carpintería de aluminio, non se especifica acabado e cor. Cuberta en tella cerámica curva e ampliación en cinc. Canlóns e baixantes en cinc.

### 3.5.CUMPRIMENTO DAS PREVISIÓNS DA NORMATIVA URBANÍSTICA VIXENTE:

#### a. Réxime legal do solo:

A parcela onde se localiza a edificación está clasificada no actual planeamento en vigor como solo urbano consolidado, con ordenanza aplicable de zona 1 de Ordenanza 1 (O-1) Barrio orixinario. Regulada nos artigos 290 a 293 da normativa urbanística.

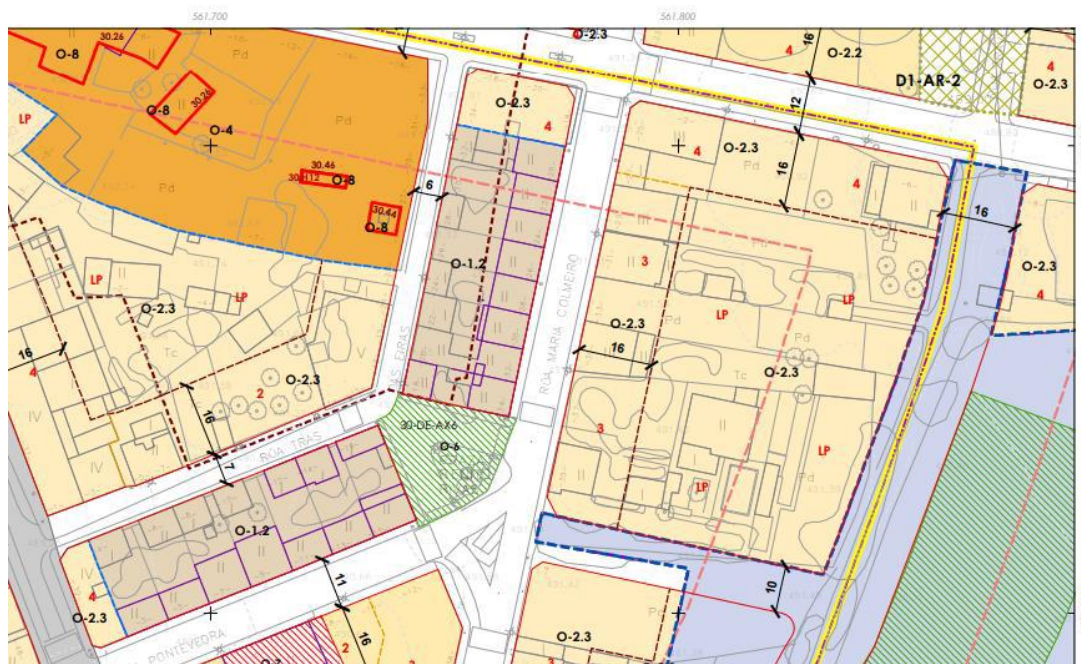
De acordo co réxime establecido no artigo 20 da LSG, a pretensión de edificar leva implícita a obriga de cesión obrigatoria e gratuíta dos terreos necesarios destinados a viais fóra das aliñacións establecidas polo planeamento e ademais de executar á súa costa os costes de urbanización e conexión coas redes de servizos e viaría en funcionamento podendo autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación, para o que se deberán esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga (Art. 21.4 LSG). A parcela ten sinalada aliñacións polo vixente PXOM, identificadas no Plano N6 de ordenación do planeamento municipal en vigor,

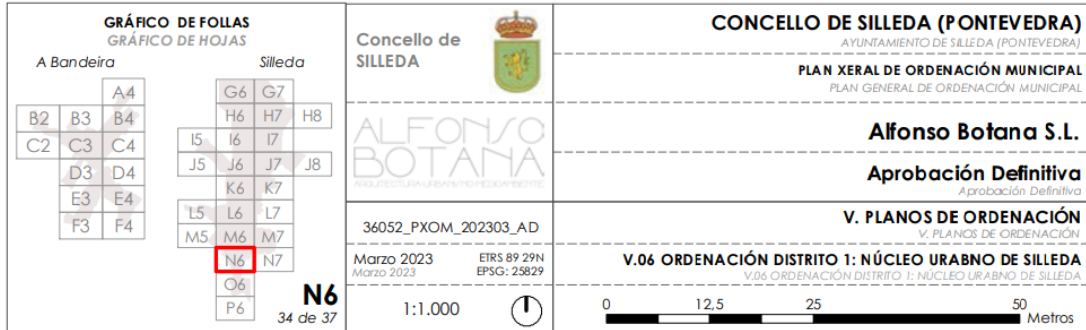
que delimitan o espazo libre, de uso e desfrute público, respecto ás parcelas de solo privado. Neste caso respectase e cúmprese a aliñación oficial, sen necesidade de cesión de espazo privado. Respecto de obras necesarias de urbanización, indican a non necesidade, dado a conexión existente aos servizos públicos afectados.

Afección sectorial:

- A edificación atópase na parte posterior da parcela cara rúa Tralas Eiras no contorno de protección de diversos elementos catalogados do Plan Xeral: hórreo e pombal (fichas 30.47 e 30.45), vivenda tradicional (ficha 30.27), igrexa de Santa Baia e o cruceiro da igrexa (fichas 30.01 e 30.51), que segundo establecido na disposición adicional segunda da Lei 5/2016, do patrimonio cultural de Galicia, forman parte do Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia. En consecuencia, de acordo co art. 39 da devandita lei, precisa da previa autorización da Consellería de Cultura. Contando neste caso coa preceptiva autorización por parte de este organismo en Resolución do 09/01/2019. A construción auxiliar a realizar, redúcese en dimensión e volume con respecto da informada e incluída en anterior versión de proxecto. Informándose favorablemente en autorización, xa que as obras se adecuaban en volume e materiais ás características do ámbito, e non supoñían ningunha mingua nos valores dos bens afectados.

- A parcela atópase na zona de afección da servidume aeronáutica do aeroporto de Santiago-Rosalía de Castro, conforme o RD 763/2017, do 21 de xullo, polo que se modifican as servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Santiago (BOE núm. 216, do 8 de setembro de 2017). Polo que, en virtude do art. 30 do Decreto 584/1972 do 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas, modificado polo RD 297/2013, do 26 de abril, é necesario previo acordo favorable da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) para a autorización de construcións, instalacións ou plantacións nos espazos e zonas afectadas polas servidumes aeronáuticas ou que poidan constituir un obstáculo. Conta con autorización por parte de este organismo, con código AESASRVAISA000BQEAHR6PKQ8F8DA para a construción da vivenda e colocación de estadas.





**b. Condicións urbanísticas:**

- A ordenanza aplicable, de Ordenanza 1 (O-1) Barrio orixinario, regúlase na sección 3ª, do capítulo II, do Título II das Normas VII da ordenanzas reguladoras da normativa urbanística do vixente PXOM.

Analízanse a continuación, o axuste e cumprimento dos parámetros das condicións urbanísticas de aplicación:

Ordenanza 1 (O-1) Barrio orixinario (Art. 290 a 293 PXOM)	Proxecto
O-1.2.-Barrio orixinario situado entre rúa das Eiras, rúa María Colmeiro e rúa Pontevedra de Silleda	
<p><b>Obxectivos</b></p> <p>a) Conservación de fachadas e cubertas, así como daqueles elementos máis significativos da arquitectura.</p> <p>b) Manter a estrutura urbana e arquitectónica do conxunto. Non se permitirán modificacións de aliñacións, parcelacións nin agregacións de inmobles, salvo que contribúan á conservación xeral do carácter do conxunto.</p> <p>c) Mellorar as condicións de habitabilidade nas actuacións nos edificios, de acordo coas NHV.</p>	<p>Conservación fachada e tipoloxía en cuberta vivenda. Mantén. Cumpre.</p> <p>Adaptación e mellora condicións preexistentes de habitabilidade.</p>
<p><b>Aliñacións e rasantes: mantemento existentes</b></p> <p>Recuadro frontal: Edificación coincidente con aliñación.</p> <p>Recuadro lindeiro: Coincidente con aliñación posterior.</p> <p>Ocupación e condicións de parcela: aliñación exterior e liña límite interior de 15m.</p> <p>Tipoloxía: apegada non admitíndose os recuados.</p> <p>Altura edificación: dúas plantas e 7,00m cornixa e 11,30m cumieira.</p> <p>Voos: cornixa e aleiros.</p> <p>Soto e semísotos: permítense con existencia en rúa.</p>	<p>Cumpre. Mantense as existentes. Cumpre. Coincide. Cumpre. Coincidente aliñación posterior. Cumpre. 10,48m &lt; 15,00m.</p> <p>Cumpre. Apegada. Dúas plantas PB+P1. Altura cornixa 6,27m e altura máxima 7,33m. Cumpre. Non conta. Non execución.</p>
<p><b>Edificación auxiliar</b></p> <p>Uso: garaxe, trasteiro e instalacións.</p> <p>Planta baixa altura máxima 4,00m (permítense entreplanta instalacións)</p> <p>Ocupación máxima planta 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Posición: exentas, peche de lindeiro, adousadas á edificación principal.</p>	<p>Uso: garaxe, trasteiro e instalacións. Altura máxima 4,00m. Entreplanta. (pendente máxima 30º artigo 161 PXOM)</p> <p>Ocupación 40,40 m<sup>2</sup>. Peche de lindeiro.</p>

<p>Computa edificabilidade.</p>	<p>Computa edificabilidade axustado a aliñación</p>
<p>Condições de uso (Art.292 PXOM) Usos característico: Residencial. Uso permitido: Residencial: Categorias C-1ª e C-2ª.</p>	<p>Uso residencial Categoría C-1ª unifamiliar</p>
<p>Condições estéticas (Art. 293 PXOM) Condições xerais: Responder en deseño e composición ás características dominantes do ambiente no que vaian a emprazarse. A tal fin porase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles construtivos, recomendándose como norma xeral a maior sinxeleza. Fachadas: As solucións de ritmos e proporción entre ocós e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse ás características tipolóxicas das edificacións e do entorno. b) As fachadas laterais vistas e as posteriores trataranse con condicións de composición e materiais en coherencia cos da fachada principal. Acabados e materiais de fachada. a) Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc, serán os predominantes. No conxunto onde se sitúe a edificación. b) Os acabados serán lisos ou de textura de gran fino, excluíndose acabados de gran groso. Como material de fachada predominará a pedra sobre calquera outro acabado. c) Prohibese a utilización, en cerramentos exteriores de azulexos, gresites ou cerámicas, a excepción da conservación daqueles exemplos existentes que xa formen parte da imaxe do lugar. Non se admitirán despieces simulando cantería, nin debuxos xeométricos. Ocos de fachada: a) Os ocós de fachada serán verticais de tipo ventá ou porta balcaneira. b) A composición da planta baixa seguirá a modulación de ocós das plantas superiores. Exceptúanse as portas de garaxe, cando se autoricen, se ben a súa liña de dintel deberá coincidir horizontalmente coa dos restantes ocós de planta baixa. Aleiros, cornixas e voos a) Os voos, cornixas, aleiros, molduras, etc., corresponderanse no posible cos existentes nos edificios colindantes. b) Os voos permitidos serán preferentemente os de balcóns ou galerías de estrutura lixeira, independentes do muro de fachada. As galerías reservaranse para as dúas plantas altas e disporán dunha superficie acristalada non inferior ao 70 % da superficie dos seus paramentos. Cubertas Utilizarase a tella como material de cubrición, se ben poderase optar por outro material evitando en calquera caso os tons excesivamente rechamantes e que non se adapten ao entorno no que se atopan. Adición de plantas: Carpintería exterior: Poderanse utilizar tanto a madeira pintada como a perfilaría metálica lacada ou esmaltada. Prohibese as carpinterías de aluminio anodizado no seu color natural como en tons bronceados.</p>	<p>Cumpre. Axuste as construcións da contorna. Mantemento volumes e proporcións.</p> <p>Emprego proporcións ocós e macizos axustados as edificacións e tipoloxías da contorna. Emprego de materiais axustados coa fachada principal.</p> <p>Emprego materiais e acabados axustados. Acabado en fachada principal pedra en planta baixa e enfuscado e pintado en planta superior e traseira e edificación auxiliar. Cumpre.</p> <p>Mantemento ocós existentes en planta baixa e proporcións verticais en restantes ocós. Porta de garaxe en edificación auxiliar.</p> <p>Non posúe</p> <p>Emprego tella cerámica curva e cinc en ampliación. Material tradicional axustado. Non é o caso.</p> <p>Carpintería metálica de aluminio.</p>
<p>RESERVAS DE PRAZAS DE APARCADOIRO PARA USO</p>	

RESIDENCIAL (Art. 123 PXOM).

SOLO URBANO CONSOLIDADO

En edificios destinados a uso residencial unha praza de aparcadoiro por unidade de vivenda, en terreos de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada da parcela). Exceptúanse de cumprir esta esixencia aqueles solares cuxas condicións fagan inviable a aplicación das determinacións contidas no apartado I.B.5 das NHV relativo a garaxes colectivos e no Artigo 118 anterior.

1 praza aparcamento/1 vivenda.  
Construción auxiliar destinada a garaxe.  
Dúas prazas. Cumpre.

### 3.6. Xustificación de normativa técnica:

O proxecto deberá incluír xustificación expresa, do cumprimento da seguinte normativa técnica de aplicación:

- Normativa técnica mínima esixible nos documentos de solicitude de licenza municipal (artigos (art. 6.3.a) RD 314/2006, 17 marzo, e seu Anexo I Contido do proxecto), aplicables á construción e uso solicitados, relativas ás condicións de seguridade en caso de incendio (CTE-DB-SI).

- Normativa en materia de habitabilidade, aprobadas polo Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de vivendas de Galicia. (NHV-2010).

### CONCLUSIÓN:

Á vista da documentación presentada, e no que se refire ao estrito cumprimento dos aspectos urbanísticos obxecto de control municipal previo á concesión de licenza de obras, e sen prexuízo doutros informes que procedan, **INFÓRMASE FAVORABLEMENTE** o presente expediente para a construción dunha vivenda unifamiliar na Rúa María Colmeiro nº 22, Silleda (Referencia catastral 1874503NH6217S0001OZ), de acordo ao Proxecto básico e de execución refundido presentado, asinado polo arquitecto D. Jorge Álvarez Rúa (Arquitecto Colexiado nº 3.503); coa observancia do cumprimento dos seguintes condicionantes:

1. En atención a criterios de integración na contorna e na paisaxe sobre a que se asenta, non se admitirán combinacións agresivas de cor nos elementos de fachada (paramentos, carpinterías e elementos de recollida de augas pluviais). Debendo empregarse tonalidades axustadas ao medio e entorno no que se sitúa, tomando como pauta o recollido na Guía de cor e materiais de Galicia, publicada pola Xunta de Galicia e o Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia no ano 2017. Prohíbese as carpinterías de aluminio anodizado no seu color natural como en tons bronceados (art. 293 PXOM).

2. Con anterioridade ao inicio das obras, presentaranse os nomeamentos da dirección facultativa das mesmas e do coordinador de seguridade e saúde, visados polos colexios oficiais correspondentes. (Art. 353.2.e) RLSG).

O que se informa aos efectos oportunos.

Pontevedra, na data da sinatura dixital

*A arquitecta técnica  
Verónica Chaves González"*

14º.-Consta informe xurídico pola Secretaria do Concello asinado o 01/09/2023.

## **FUNDAMENTOS DE DEREITO:**

### **PRIMEIRO.-LICENZAS URBANÍSTICAS**

Pódese definir o termo licenza urbanística como un acto administrativo de autorización ou declarativo de dereitos, de natureza regrada, mediante o cal a Administración leva a cabo un control preventivo sobre a actividade dos administrados para asegurar que a actuación proxectada se axusta á ordenación urbanística.

As licenzas otórganse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanístico e **sempre deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.**

A denegación das licenzas urbanísticas deberá ser motivada, con explícita referencia ás normas ou determinación do planeamento urbanístico que se incumplan no proxecto para o que se solicita.

Así o establecen os artigos 142, 143 e 144 da Lei 2/2016 LSG e arts.348 e ss do RLSG.

### **SEGUNDO.-OBXECTO DA LICENZA URBANÍSTICA**

O artigo 142 da LSG recolle as **Licenzas urbanísticas e comunicacións previas:**

1. A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo.

2. Estarán suxeitos a licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable, os seguintes actos:

**a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.**

b) As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

c) As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.

d) Os muros de contención de terras, segundo se estableza regulamentariamente.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

- f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.
- g) A primeira ocupación dos edificios.
- h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente
- i) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

3. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

No que respecta ao disposto na letra a) do precepto citado (artigo 142.2) e do artigo 351 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, non podemos perder de vista que os mesmos aluden única e exclusivamente aos «actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme á normativa xeral de ordenación da edificación; precisen proxecto de obras de edificación», as obras nas que concorran os requisitos citados serán as únicas para as cales, por tanto, será necesaria licenza urbanística.

En relación co anterior debe terse en conta que o artigo 2.2 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordeación da edificación, redactado polo número un da disposición final terceira da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, detalla as obras que, para os efectos da devandita normativa; gozan da consideración de "edificación" e requiren proxecto, sinalando as que seguen:

*"a) Obras de edificación de nova construción, excepto aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.*

*b) Todas as intervencións sobre os edificios existentes, a condición de que alteren a súa configuración arquitectónica, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio.*

*c) Obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aquelas outras de carácter parcial que afecten os elementos ou partes obxecto de protección."*

**TERCEIRO.- PROCEDIMENTO DE OUTORGAMENTO DE LICENZAS** (artigo 143 LSG e 352 e seguintes do Decreto 143/2016)



1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

2. A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello.

Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. Ás solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto completo redactado por técnico competente, na forma e co contido que se determine regulamentariamente.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, respondendo o seu autor da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados no mesmo.

Con todo, as disposicións previstas no citado precepto desenvólvense nos artigos 352 a 359 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia, onde se describe de forma máis detallada o procedemento a seguir para a concesión de licenzas esixindo a emisión dos correspondentes informes técnico e xurídico con carácter previo á resolución do expediente de referencia; informes que deberán versar sobre a adecuación do acto pretendido ás previsións da lexislación e da ordenación territorial e urbanística de aplicación, así como ao planeamento vixente.

Xunto aos anteriores extremos destaca igualmente:

- A determinación legal do prazo, de 3 meses, no que terá que resolverse o citado procedemento con aplicación dun silencio administrativo positivo tan só naqueles supostos nos que o solicitado non resulte contrario á normativa ou ao plan urbanístico de aplicación. Previsión a citada que debe tomarse en consideración sen obviar as previsións do art. 114 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.
- A previsión legal expresa, a través do artigo 145 da Lei de aplicación, de que o propio acto de outorgamento da licenza deberá concretar os prazos de caducidade daquela por causa de demora no comezo, interrupción ou fin das obras, así como a concreción, dun prazo por defecto para o inicio e o remate das obras (seis meses no primeiro caso e tres anos no segundo).

**CUARTO.-** Especial fincapé fai a normativa urbanística a respecto da prelación entre as licencias urbanísticas e outros títulos ou licencias administrativas necesarias en función da actividade que se pretenda levar a cabo na obra proxectada, determinando que:

- 1.- A falta de autorización ou concesión demanial ou a súa denegación -cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo se pretendan levar a cabo en terreos de dominio público- impedirá a concesión da licenza urbanística correspondente.
- 2.- Cando na obra proxectada se prevede o desenvolvemento dunha actividade, será preciso concretar tal circunstancia de maneira expresa con motivo da presentación da solicitude de licenza de obras, poñer en coñecemento da Administración municipal os datos que identifican da mesma actividade e achegar, tamén coa solicitude de licenza, a documentación prevista no artigo 24 da Lei do emprendemento e da competitividade económica de Galicia así como a contida no art. 364 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.
- 3.- No caso de que os actos de edificación ou uso do solo e do subsolo requiran previa avaliación de impacto ambiental, non poderá outorgarse licenza municipal con anterioridade á citada declaración de impacto polo órgano ambiental competente ou cando a mesma resultase negativa.
- 4.- Non poderá outorgarse licenza sen o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando fosen procedentes de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia ou o seu Regulamento de Desenvolvemento; en particular, determina o art. 356 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal, de conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 do mesmo regulamento.

Polo exposto, a Xunta de Goberno Local, ao abeiro das competencias delegadas polo Alcalde na resolución do 27 de xuño de 2023, **ACORDA:**

**PRIMEIRO.-** Conceder a Dona **MARÍA ROSA ALÉN PENA**, para a **licenza de obras de Vivenda Unifamiliar** sita na Rúa María Colmeiro nº 22, Silleda (Referencia catastral 1874503NH6217S0001OZ); de acordo coa documentación que deu lugar ó informe favorable da arquitecta técnica, Verónica González Chavez, na data 21 de xuño de 2023.

**SEGUNDO.-** A licenza otórgase **deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, e CONDICIONADA** ás previsións dos informes técnicos e sectoriais que figuran no mesmo expediente. Así deberá respetar as seguintes condicións:

1. En atención a criterios de integración na contorna e na paisaxe sobre a que se asenta, non se admitirán combinacións agresivas de cor nos elementos de fachada (paramentos, carpinterías e elementos de recollida de augas pluviais). Debendo empregarse tonalidades axustadas ao medio e entorno no que se sitúa, tomando como pauta o recollido na Guía de cor e materiais de Galicia, publicada pola Xunta de Galicia e o Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia no ano 2017. Prohíbese as carpinterías de aluminio anodizado no seu color natural como en tons bronceados (art. 293 PXOM).
2. Con anterioridade ao inicio das obras, presentaranse os nomeamentos da dirección facultativa

das mesmas e do coordinador de seguridade e saúde, visados polos colexios oficiais correspondentes. (Art. 353.2.e) RLSG).

**TERCEIRO.- Notificar o presente acordo ao interesado.**

**Expediente 2263/2018. Licenza ou Autorización Urbanística: devolución de aval, UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A.**

**Favorable**

**Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento**

Visto o informe de Arquitecto municipal, Don Lino Manuel Doporto Framil, asinado o 20/04/2023, onde se recolle o seguinte:

*1. Consultado os expedientes municipais 2263/2018 e 1485/2021 e a documentación en papel obrante neste departamento, constan, entre outros, os seguintes documentos:*

- 1. Acordo de concesión de licenza municipal de obra Ampliación de potencia de 50 KVA a 100 KVA do CT Cumbrados sita en Cumbrados- Lis, concedida en Xunta de Goberno Local de seis de marzo de dous mil dezanove.*
- 2. Aval bancario do que consta copia no expediente (xustificante de ingreso na conta bancaria do Concello de Silleda por valor de 6.080,97€ presentado con rexistro de entrada 2019-E-RC-1696 de 30.ABR.2019)*
- 3. Solicitude de devolución de aval asinada o día 12 de agosto de 2021 (expediente 1485/2021).*

Visto que no informe técnico recóllese que non consta na oficina técnica, salvo erro ou omisión involuntarios, escrito algún ou expediente de reclamación sobre algunha eventual incidencia desta obra.

Visto que o Arquitecto municipal menciona no seu informe que *“efectuada visita de inspección apréciase que as obras executadas están en aparente bo estado, salvo vicios ocultos”*.

**Polo exposto, a Xunta de Goberno Local, ao abeiro das competencias delegadas polo Alcalde na resolución do 27 de xuño de 2023, ACORDA:**

**PRIMEIRO.-** Estimar conveniente a devolución do aval depositado en concepto de garantía para reposición de pavimentos, pola cantidade de 6.080,97 €.

**SEGUNDO.-** Dar conta a Intervención e Tesorería.

**TERCEIRO.-** Notificar o acordo ós interesados.

**DOCUMENTO ASINADO ELECTRÓNICAMENTE**

**Concello de Silleda**