

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colexiado:
JGL/2023/32	A Xunta de Goberno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DA SESIÓN

Tipo Convocatoria	Extraordinaria
Data	06 de outubro de 2023
Duración	Dende as 13:31 ata as 13:46 horas
Lugar	Sala de Reunións
Presidida por	Manuel Cuiña Fernández
Secretario acctal.	David García Lareo
Interventor	Leopoldo Moure Dopico

ASISTENCIA A SESIÓN

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

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**Aprobación da acta da sesión anterior: 10.08.2023****Favorable****Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento****Concello de Silleda**

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 10 de agosto de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 17.08.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 17 de agosto de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 24.08.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 24 de agosto de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 01.09.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 01 de setembro de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 08.09.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 08 de setembro de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 15.09.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 15 de setembro de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 22.09.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 22 de setembro de 2023.

Aprobación da acta da sesión anterior: 29.09.2023

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda prestar aprobación á seguinte Acta: - 29 de setembro de 2023.

Expediente 1467/2023. Campañas de Comunicación ou Eventos para o Fomento da Actividade Económica. ACORDOS ADOPTADOS POLA COMISIÓN DE SEGUIMENTO DO VIVEIRO DE EMPRESAS DO CONCELLO DE SILLEDAS

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

Vista da **solicitud de data 25/09/2023** de ocupación de espazos no Viveiro de Empresas presentada pola **Sra. Sandra Chao Cruz**.

Visto que para atender á devandita solicitude a Comisión de Seguimento de Viveiro de Empresas reúnese o 27 de setembro de 2023.

Visto o acordo da Comisión de Seguimento recollido na Acta e que se transcribe literalmente:

“Reunida a Comisión de Seguimento do Viveiro de Empresas de Silleda, composta por:

-Manuel Cuiña Fernández, (Alcalde)

-Juan Carlos Peteiro Rodriguez (AEDL municipal)

-M^a Soledad Rey Asorey, (funcionaria municipal que actúa como secretaria)

Sendo ás 9:30 do mércores 27 de setembro de 2023, reúnense as persoas anteriormente mencionadas na Sala de Xuntas da Casa do Concello en Silleda, para a valoración da solicitude de ocupación de espazos no Viveiro de Empresas presentada pola Sra. Sandra Chao Cruz

Sendo a solicitude para unha empresa en proxecto acórdase atender a esta, outorgándolle o uso do despacho 5 por 1 mes e se finalmente decide constituír legalmente a súa empresa e inicar a súa actividade empresarial poderá continuar a súa estancia no viveiro, sempre e cando o seu proxecto teña sido revisado e informado favorablemente por esta Comisión de Seguimento segundo o procedemento fixado no punto VI das Bases.

E non habendo máis asuntos a tratar, sendo as 10:00, levántase a sesión, estendéndose desta a presente Acta que asinan o Alcalde e a Secretaria”

Vista da **solicitude de data 26/09/2023** de ocupación de espazos no Viveiro de Empresas presentada pola **Comunidade de Propietarios Área 33**.

Visto que para atender á devandita solicitude a Comisión de Seguimento de Viveiro de Empresas réunese o 4 de outubro de 2023.

Visto o acordo da Comisión de Seguimento recollido na Acta e que se transcribe literalmente:

“Reunida a Comisión de Seguimento do Viveiro de Empresas de Silleda, composta por:

- Manuel Cuiña Fernández, (Alcalde)*
- Paula Mª Fernández Pena (Concelleira de Xestión Urbana, Medio Ambiente e Promoción Económica)*
- Juan Carlos Peteiro Rodriguez (AEDL municipal)*
- Mª Soledad Rey Asorey, (funcionaria municipal que actúa como secretaria)*

Sendo ás 9:30 do mércores 04 de outubro de 2023, reúnense as persoas anteriormente mencionadas na Sala de Xuntas da Casa do Concello en Silleda, para tratar os puntos da Orde do día:

1º Valoración da solicitude de ocupación de espazos no Viveiro de Empresas presentada pola Comunidade de Propietarios Área 33.

2º Establecer data de comunicación para a sinatura do contrato de concesión a Sra. Sandra Chao Cruz pola concesión do espazo, despacho 5, no Viveiro de Empresas.

Atendendo ao primeiro punto da orde do día e revisada a documentación presentada pola entidade solicitante, acórdase requirirle a seguinte:

- Acta de constitución e Estatutos da Asociación*
- Certificado de estar ao corrente dos pagos coa Comunidade Autónoma de Galicia, a Axencia Tributaria, a Seguridade Social e o Concello de Silleda ou ben o certificado de estar exentos dos devanditos pagos*
- Declaración da data prevista do inicio da actividade*

En canto ao segundo punto, acórdase comunicar, no día de hoxe, a data para a sinatura do contrato de Cesión de espazos á Sra. Sandra Chao Cruz, que queda establecida para o martes 10 de outubro ás 13:00

E non habendo máis asuntos a tratar, sendo as 10:00, levántase a sesión, estendéndose desta a presente Acta que asinan o Alcalde e a Secretaria”

Polo exposto, ponse en coñecemento desta Xunta de Goberno Local os devanditos acordos, para a súa toma en consideración.

Expediente 410/2023. Certificados ou Informes Urbanísticos. Innecesariedade de licenzia de segregación.

Favorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Consta no expediente 410/2023, de solicitude de certificado municipal de innecesariedade de segregación, asinada por Dona **María Nieves Filloy Louzao**, presentada o 24 de febreiro de 2023 con rexistro de entrada neste Concello nº 2023-E-RC-852.

Acompaña á solicitude informe da parcela:

-nota simple do Rexistro da Propiedade emitida o 9 de novembro de 2022 (na que xa se indica que está dividida por unha estrada) con CSV 23600528A0E279A7.

-escritura de compraventa rexistrada e consulta descritiva e gráfica de datos catastrais dos bens inmobles 36052K507106320000EE e da parcela 36052K507206320000EG.

Non consta, salvo erro ou omisión involuntarios, título de propiedade de concentración parcelaria.

SEGUNDO.- O día 5 de maio de 2023 o Arquitecto municipal, Lino Doporto Framil, emite informe de deficiencias, remitido con rexistro de saída 2023-S-RC-546 de 11 de maio de 2023. Apórtase documentación o 14 de xuño de 2023 (rexistro de entrada 2023-E-RC-2662).

TERCEIRO.- Nesta documentación aportada o 14 de xuño non se dá cumprimento a todo o solicitado e por tanto, o Arquitecto municipal, emite novo informe de deficiencias o día 05 de xullo de 2023 (rexistro de saída 2023- S-RE-700). Apórtase a documentación solicitada o día 3 de agosto de 2023 (rexistro de entrada 2023- E-RE-936).

CUARTO.- Na memoria presentada pártese da nota simple do Rexistro da Propiedade de Lalín para, en lugar do título de concentración parcelaria, có que se podería trazar a sucesión de expropiacións que na memoria se refiren. Porén, na nomeada nota simple xa se parte de dúas parcelas trala apertura do vial provincial EP7201 Silleda - Cachafeiro. Posteriormente foron executadas cesións sucesivas para a ampliación de ámbolos dous viais.

Unha vez executado o vial sinalado EP7210 Silleda-Cachafeiro e feitas as sucesivas expropiacións por motivos de ampliación deste e da estrada N525, segundo medición realizada polo técnico redactor do proxecto, a superficie de ámbalas dúas parcelas é a seguinte:

Cadro resumo de superficies	
Matrices	Resultantes
Finca nº 632-1	Superficie Rexistro da 3275.55 m ² Superficie medición 2853 m²

(RC 36052K507106320000EE)	Propiedade	
		Superficie edificada -
		Superficie total 2853 m²
Finca nº 632-2 (RC 36052K507206320000EG)	Superficie Rexistro da 775,55	Superficie medición 831 m²
	Propiedade	Superficie edificada* -
		Superficie total 831 m²

QUINTO.- O 27 de setembro de 2023 o Arquitecto municipal emite informe FAVORABLE.

O informe favorable do arquitecto recolle nas súas conclusións que:

*“Por todo o sinalado, o técnico que subscribe considera que o proxecto presentado non contradí a Normativa urbanística vixente, polo que se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a solicitude dende o punto de vista técnico, e propónse para a emisión de certificación municipal de innecesiedade de segregación.”*

SEXTO.- Consta xustificante do pagamento das taxas municipais.

SÉTIMO.- Consta informe xurídico de data 04/10/2023.

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

PRIMEIRO: Acordar a innecesiedade de licenza de segregación dos terreos pola execución de infraestruturas e dotacións públicas, con referencias catastrais 36052K507106320000EE e 36052K507206320000EG.

SEGUNDO: Notificar este acordo o interesado.

Expediente 130/2023. Licenza ou Autorización Urbanística. Ampliación de vivenda para construción de garaxe e porche e modificación acceso parcela

Desfavorable

Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento

LEXISLACIÓN APLICABLE:

- Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.
- Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Lei 5/2016, de 4 de maio, de patrimonio cultural de Galicia.
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
- Lei 1/2021, de 08 de xaneiro, de ordenación do territorio 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.
- 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 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).

ANTECEDENTES:

1º.-Consta no expediente Autorización de Representación de Don **OSCAR FERREIRO GARCÍA**, con DNI nº ***712****, a Don Juan Mejuto Pérez, con DNI nº ***928****, para que o represente ante o Concello de Silleda para a tramitación da licenza de obra de **CONSTRUCCIÓN AUXILIAR DE GARAXE E MODIFICACIÓN DE ACCESO A PARCELA**, na parcela con referencia catastral 36052Q501000200000UE, sita no Lugar de Barrados nº 3, Parroquia de Saídres, do Concello de Silleda.

2º.- Consta no expediente Proxecto básico de “**Construcción auxiliar para garaxe e modificación de acceso a parcela**”, realizado polo Arquitecto técnico Juan Mejuto Pérez, colexiado nº 2115 do COATAC.

3º.- Consta no expediente a Autoliquidación da licenza de obra por un total de 787,92 € xunto co xustificante da transferencia realizada o 13 de xaneiro de 2023.

4º.- A documentación sinalada ata agora ten Rexistro de entrada o 18 de xaneiro de 2023, nº 2023-E-RE-51.

5º.- Consta **INFORME DESFAVORABLE** da Arquitecta Técnica da Deputación, Verónica Chavez González, asinado o 24/04/2023.

O informe desfavorable da arquitecta técnica recóllese a continuación:

“EXPEDIENTE: 130/2023

ASUNTO: Ampliación de vivenda para construción de garaxe e porche e modificación acceso parcela

SITUACIÓN: Lg. Barradaos, 3. Parroquia de Saídres. Nogueira de Arriba. Silleda (Referencia catastral 36052Q501000200000UE)

SOLICITANTE: Óscar Ferreiro García

TÉCNICO: Juan Mejuto Pérez (Arquitecto técnico colegiado nº 2.115)

Vista a documentación que integra a solicitude de licenza urbanística recollida no expediente nº 130/2023; incoado por Don Óscar Ferreiro García, para a Ampliación de vivenda para construción de garaxe e porche e modificación acceso parcela sita no Lg. Barradaos, 3. Parroquia de Saídres. Nogueira de Arriba. Silleda (Referencia catastral 36052Q501000200000UE); informo:

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)
- Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Silleda, aprobado definitivamente mediante Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, do 23 de decembro de 2022, pendente de entrada en vigor.
- 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. INFORME:

- De conformidade coas determinacións aplicables e nos termos dos art. 142 e 143 da LSG e art. 348, 352 a 358 RLSG, pásanse a analizar a continuación, as determinacións esixibles ao control municipal dos actos de transformación, construción, edificación e uso do solo ou do subsolo suxeitos a licenza municipal.

2.1. Documentación presentada polo interesado:

- "Proxecto básico de construción auxiliar de garaxe e modificación acceso parcela" de xaneiro de 2023, asinado polo arquitecto técnico D. Juan Mejuto Pérez (Arquitecto técnico colegiado nº 2.115) sen visar polo colexio oficial correspondente. (Proxecto básico, non obrigatoriedade de visado en virtude do art. 2 do RD 1000/2010, do 05 de agosto, sobre visado colexial obrigatorio).

2.2. 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	Óscar Ferreiro García
2	Descrición suficiente das características do acto (aspectos básicos), localización, edificación afectada, referencia catastral.	Solicita licenza de obra acompañada de proxecto básico: memoria descritiva, parcela, localización, edificación afectada, parcela catastral.
3	Xustificante do pagamento dos tributos municipais	<u>Acompaña. Pendente comprobación por parte servizo de tesourería.</u>
4	<p>Proxecto competo coa seguinte forma e contido:</p> <p>- 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)</p> <p>- <u>Memoria urbanística</u></p> <p>- <u>Xustificación do establecido no artigo 216 RLSG (normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe; art. 91 LSG)</u></p> <p>- <u>Planos de proxecto</u></p>	<p>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.</p> <p>Xustificación apartado 2 proxecto. Ampliación de edificación tradicional en solo rústico. Edificación sometida ao réxime artigo 40 da LSG. Análise en apartado posterior. Incumpre.</p> <p><u>Non inclúe.</u></p> <p>Deben constar cando menos os seguintes:</p> <p>- En caso de obras de rehabilitación incluíranse planos do edificio antes da intervención. Non é o caso.</p> <p>- Plano de situación: referido ao planeamento vixente, con referencia a puntos localizables e con indicación do norte</p>

		<p>xeográfico. Non consta. Carece representación acceso a modificar.</p> <p>- Plano de emprazamento: Xustificación urbanística, aliñacións, recuados, etc. Non consta.</p> <p>- Plano de urbanización: Rede viaria, acometidas, etc. Procedente vivenda principal.</p> <p>- Plantas xerais: Consta.</p> <p>- Alzados e seccións: Consta. Carece cálculo expreso para determinación volume.</p>
	- Memoria xustificativa cumprimento previsións normativa sectorial (de ser o caso)	Non é o caso.
	b) Xustificación técnica relativa á actividade	Non é o caso.
5	<u>Oficio dirección das obras</u>	<u>Non chega</u>
6	Autorización ou declaración ambiental de ser o caso	Non é o caso.
7	<u>Copia das autorizacións/informes sectoriais legalmente esixibles, de ser o caso</u>	Análise no apartado urbanístico. Incompleto.
8	Xustificación da normativa accesibilidade (art.39 Lei 10/2014, 3 decembro, accesibilidade).	Non procede. Vivenda unifamiliar.
9	<u>Seguridade e saúde (art. 4 e 17 RD 1627/1997, de 24 de outubro)</u>	Non consta.
10	<u>Xestión de residuos (art. 4 RD 105/2008, 1 febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición).</u>	Non consta.
11	Xustificación normativa habitabilidade (art. 5 Decreto 29/2010, 4 marzo, normas de habitabilidade das vivendas de Galicia)	Non aplicable.

2.3. Obras proxectadas:

As obras proxectadas responden á ampliación dunha construción existente para conformar un

espazo dedicado a garaxe para garda de vehículos e ampliación en fronte a modo de porche da edificación principal, e a modificación de acceso á parcela.

Resumidamente, segundo apartado 1.5 do proxecto “Co obxecto de cubrir unha necesidade que a propiedade ten para dar protección e cubrición da intemperie aos seus vehículos, plantéxase esta construción anexa adosada á vivenda principal. Trátase da construción dun volumen independente, nunha planta, adosada á vivenda existente pola súa fachada principal (norte), con uso garaxe e coa capacidade para albergar 3 vehículos, tipo turismo de menos de 3500 kg cada un, e un gálibo en altura menor de 2,30 m. A planta é rectangular de dimensións: 10,40 m. de fronte x 7,265 m de fondo (75,56 m² aproximadamente), cunha altura ó cumio, desde a cota ± 0,00 (fixada no umbral da porta principal da edificación existente), de 3,29 m. A liña do fronte de fachada de acceso da nova construción (pilares metálicos-liña perpendicular á fachada principal) arranca a uns 3-5 cm. da parte interior da xamba esquerda da porta principal da vivenda (fachada Norte). Este novo volumen sobresaes uns 2,17 cm. da esquina do encontro da fachada principal norte coa lateral esquerda (leste) da edificación orixinal-vivenda. (...) Porche. Tamén se pretende continuar a cuberta do novo volumen do garaxe (que como dixemos ao principio sobresaes 2,17 m. do volumen da vivenda) ao longo da fachada leste da vivenda (11 m.). Mediante unha estrutura lixeira e aberta composta de tres pes dereitos de madeira (ochavados, de 18x18 ou 20x20 cm e 2,90 m. de alto) apoiados nun zuncho de formigón armado (30x50 cm.) como cimentación superficial sobre o terreo. Ademais, sobre deste zuncho apoíranse pontóns horizontais (de sección 7x12 cm. con intereixo 40-45 cm. _perpendiculares ao plano da fachada e desde esta) de madeira de piñeiro tratado en autoclave sobre os que se disporá un entaboado conformado con táboas (120x22-25mm.) de madeira de piñeiro tratado en autoclave, con canto liso e xunta aberta (5-8mm) parafusadas aos pontóns. (...)

Plantéxase modificar o acceso á parcela, cambiando o seu sentido 180 ° respecto ao existente, situando a nova entrada próxima á esquina da parcela colindante (esquina noroeste), reducindo deste xeito a pendente do novo acceso con respecto ó acceso actual, pois existe un desnivel importante entre a entrada actual e a plantexada. Para a formación deste novo acceso procederáse, por medios mecánicos, segundo a posición aproximada indicada na documentación gráfica e o replantexo que se faga “in situ” a: retirar a capa vexetal existente, á realización do desmonte e terraplenado necesario segundo a pendente do terreo no trazado previsto. A anchura do mesmo será duns 3-3,5 m. Posteriormente procederáse á consolidación e compactado do mesmo coa aportación dunha capa de zorra duns 10-15 cm. Sobre desta capa extenderáse unha soleira de formigón armado con ME #15-15 Ø 8 de aceiro B 500 S duns 10 cm. de espesor. A lonxitude aproximada do trazado en proxección horizontal é duns 15 m. o que fai unha superficie aproximada de actuación duns 52,50 m². A previsión é que, aproveitando estes traballos de formación do novo acceso (coas terras xeradas), no acceso existente se repoña, na medida do posible, o aspecto anterior e se recupere o talude natural.” Non se acompaña plano definitivo.

2.4. CUMPRIMENTO DAS PREVISIÓNS DA NORMATIVA URBANÍSTICA VIXENTE:

a. Réxime legal do solo

1. A parcela onde se localiza a edificación está cualificada no planeamento municipal vixente como solo non urbanizable normal, Ordenanza NU; ao que en virtude da Disposición Transitoria 1ª.2.d) da LSG, aplicaráselle o disposto na presente lei para o solo rústico. En consecuencia resulta de aplicación, aos efectos dos usos e actividades nesta clase de solo, o réxime establecido nos artigos 35 a 37 LSG e 50 a 55 RLSG. As condicións para as edificacións regúlanse nos artigos 39 LSG e 59 a 63 RLSG.

De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da LSG, e 51.2 do RLSG, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

2. Afección sectorial:

a. A parcela atópase dentro da zona de Concentración parcelaria de Saídres - Carboeiro declarada de utilidade pública e urxente execución polo Decreto do 16 de agosto de 1969, e finalizou o 06/06/83 coa aprobación da acta de reorganización da propiedade, dando como resultado do proceso de concentración, o predio de reemplazo. O art. 34.2.a) LSG e concordante 49.2.a) RLSG categoriza o solo rústico de protección agropecuaria, como o constituído polos terreos que fosen obxecto de concentración ou reestruturación parcelaria con resolución firme e os terreos de alta produtividade agropecuaria que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que teña a competencia sectorial en materia agrícola ou gandeira, como é o caso. Correspondendo por tanto, á parcela de referencia, esta categoría de solo rústico.

Nos termos esixibles do art. 36.2 da LSG é necesaria a previa autorización ou informe favorable por parte do órgano que teña a competencia sectorial correspondente, neste caso, informe por parte do Servizo de Infraestruturas Agrarias da Consellería do Medio Rural da Xunta de Galicia, o que se debería obter, no caso de viabilidade urbanística do proxectado. O que se analizará a continuación.

b. A parcela está incluída na zona de policía de augas dun regato definida no artigo 6º do RD lexislativo 1/2001, de 20 de xullo. Polo que, en virtude do art. 78 do RDL 849/1986, do 11 de abril, resulta necesario o previo título habilitante por parte do órgano competente en materia hidráulica de Galicia (Augas de Galicia) respecto das actuacións proxectadas.

O art. 34.2.c) LSG e art. 49.2.c) RLSG nos mesmos termos, identifica o solo rústico de protección de augas como o: "[...]Constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e solo urbano definidos como dominio público hidráulico na respectiva lexislación sectorial, as súas zonas de policía e as zonas de fluxo preferente[...]" Correspondendo por tanto, á parcela de referencia, no ámbito ate a delimitación da zona de afección do regato, de 100m, a categorización de solo rústico de especial protección de augas.

c. A parcela atópase dentro da zona de protección do xacemento arqueolóxico do Agro de

Nogueira, ben incluído no Catálogo do PXOM aprobado inicialmente con identificación 28.13 GA36052A04. Segundo o artigo 30.1 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, os bens inmobles que, polo seu interese cultural, se recollan individualmente singularizados nos instrumentos de planeamento urbanístico e ordenación do territorio, intégranse no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia. Resulta de aplicación o réxime establecido art. 96 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG). Obras que comporten a remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou no seu contorno requirirán a previa autorización da consellería competente en materia patrimonio cultural. Non acompaña. Resulta aplicable a categorización de solo rústico de protección patrimonial, en virtude do art. 34.2.h) LSG e art. 49.2.h) RLSG.

Cando un terreo polas súas características poida corresponder a varias categorías de solo rústico, aplicaranse os distintos réximes de forma complementaria. (art. 34.4 LSG).

b. Planeamento aplicable:

O artigo 40 da LSG, en redacción dada polo artigo 63 do RLSG, indica:

“[...]1. As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40 da LSG). Para os efectos do sinalado no punto anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

2. Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, agás o límite de altura, permitírase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40 da LSG). O límite de altura sinalado resulta exigible ás obras de rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere tal parámetro antes da acometida das ditas obras. No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puidesen xurdir (...) 4. Para os efectos do previsto neste artigo, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.3 LSG). Por edificación existente enténdese aquela que estivese finalizada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as características esenciais da súa tipoloxía orixinaria. 5. O previsto neste artigo entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas

sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG).

Para poder aplicar este réxime á parcela e construción existente nela, deben cumprirse e reunir os requisitos establecidos neste artigo, en consideración da edificación principal como edificación tradicional.

En proxecto non se acredita a antigüidade da mesma nin a posesión de título habilitante que ampare as obras de reforma/rehabilitación e ampliación executadas na mesma. Unicamente se indica que a construción principal data de 1920 e que sufriu unha reforma no ano 2008.

En proxecto recóllese unha construción existente con superficie en planta de $103,62\text{m}^2$ ($11,00 \times 9,42\text{m}$) e con volume preexistente de $607,42\text{m}^3$.

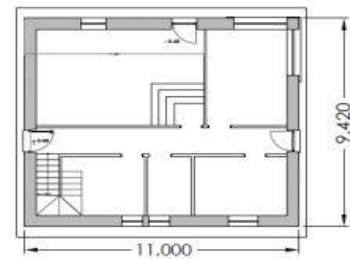


alzado principal - NORTE. Orixinal

volumen orixinal
 $66,22\text{ m}^2 \times 1,00\text{ m} = 66,22\text{ m}^3$

TOTAL= $607,42\text{ m}^3$ / $50\% = 303,71\text{ m}^3$

50%= $303,71\text{ m}^3 > 288,39\text{ m}^3$



planta principal

Segundo información telemática catastral a antigüidade da construción con residencial vivenda data do 2008.

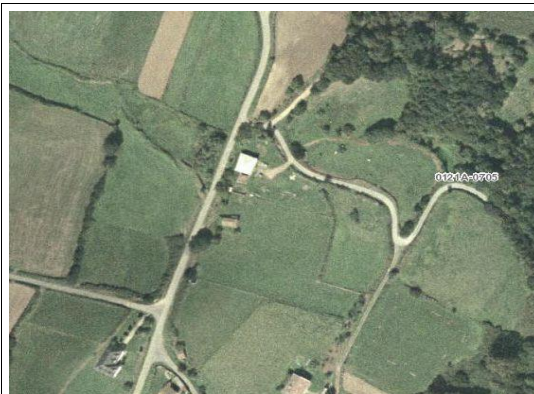
Respecto a antigüidade desta construción, cabe analizar o seguinte, segundo a visión ofrecida polos distintos voos:



Voo americano do 1956-1957 visor cartográfico do PBA



Ortofoto 2002 – 2003 do PBA



Voo PNOA 2004 – 2007 do PBA



Voo PNOA 2008 – 2009 do PBA

Ate o voo do ano 2007, compróbase como a planta da construción existente coincide sensiblemente coa dimensión da superficie arroxada polo voo americano do 1956-1957. Non podendo determinarse a altura e conseqüente volume desta construción, pero si a representación a dúas augas da cuberta en sentido perpendicular á vía a que da fronte.

Sen embargo a partires do voo PNOA do 2008, compróbase a duplicidade da superficie construída existente, respecto da orixinaria, en consideración de superficie existente como edificación tradicional aos efectos do artigo 40 da LSG (ANTERIOR A 1975), así como o cambio da posición en cuberta con disposición paralela ó vial ao que da fronte.

Este corpo principal existente, tal como se desprende do voo PNOA, sufriu unha reforma e ampliación no ano 2008. Non constando referencia a título habilitante que amparase esta ampliación.

Independientemente, de ser o caso, da prescripción desta infracción urbanística cometida, a actual totalidade en dimensión e volume considerada en proxecto como orixinaria, con superficie en planta de 103,62m² e volume de 607,42m³, aos efectos de consideración de edificación tradicional totalmente rematada anterior a 1975 (antigüidade anterior á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio (25.05.1975)), NON pode considerarse, tal como se desprende dos voos oficiais, por non ser a orixinaria.

A ampliación permitida actualmente polo artigo 40 da LSG respecto do volume orixinario (50%), xa se atopa consumida pola ampliación realizada no ano 2008. Non permitíndose máis ampliacións sobre a parcela ao amparo do artigo 40 da LSG.

2.5. 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). Uso garaxe aparcamento. Non xustifica.

CONCLUSIÓN:

Polo que tendo en conta o anterior, e conforme as determinacións urbanísticas de aplicación, infórmase **DESFAVORABLEMENTE** a viabilidade das obras solicitadas de ampliación de vivenda existente para conformar un garaxe e porche e a modificación de acceso a parcela, a realizar en Lg. Barradaos, 3. Parroquia de Saídres. Nogueira de Arriba. Silleda (Referencia catastral 36052Q501000200000UE), en base as consideracións realizadas no apartado 2.4 do corpo do informe, xa que non se cumpren os requisitos do artigo 40 da LSG.

O que se informa aos efectos oportunos.

Pontevedra, na data da sinatura dixital

A arquitecta técnica
Verónica Chaves González”

7º.- Consta **informe xurídico.**

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.-OBJECTO 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.

Neste caso, o expediente conta cun informe desfavorable da Arquitecta técnica da Deputación, polo que se establece que a obra pretendida non cumpre coa legalidade urbanística vixente.

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 previse o desenrolo 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.

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

PRIMEIRO.- DENEGAR, a Don **OSCAR FERREIRO GARCÍA**, a **licenza de CONSTRUCCIÓN AUXILIAR DE GARAXE E MODIFICACIÓN DE ACCESO A PARCELA**, na parcela con referencia catastral **36052Q50100020000UE**, sita no **Lugar de Barrados nº 3, Parroquia de Saídres, do Concello de Silleda**; de acordo co informe técnico asinado pola Arquitecta técnica da Deputación, Verónica Chaves González o 24 de abril de 2023.

SEGUNDO.- Notificar a presente resolución ao interesado aos efectos oportunos.

Expediente 985/2023. Licenza ou Autorización Urbanística. Reorganización de parcelas

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.
- 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.

ANTECEDENTES:

1º.- Consta iniciado neste Concello o expediente nº 985/2023; incoado por Don Alfredo Jorge Novoa Gallego, para a Reorganización de parcelas sitas na Rúa María Colmerio nº 39, Silleda, Pontevedra.

Referencias catastrais:

- 1974008NH6217S0001EZ,
- 1974009NH6217S0001SZ e
- 1974010NH6217S0001JZ.

Consta a solicitude no expediente con rexistro de entrada nº 2023-E-RC-2617, do 08/06/2023.

2º.- Consta no expediente proxecto de reparcelación de 08 xuño de 2023, asinado po Román Gómez Fraiz, Exeñeiro de Camiños, Canles e Portos.

3º.- Consta respecto da solicitude inicial, que o interesado con Rexistro de entrada neste Concello nº 3002 do 05/07/2023, acompaña documentación complementaria ao proxecto de reparcelación inicial.

4º.- Finalmente con Rexistro de entrada neste Concello nº 3384 do 19/09/2023 presentan nova documentación, que substitúe e anula a presentada anteriormente: acompaña novo proxecto técnico con denominación "*Proxecto de reparcelación. Rúa María Colmeiro, nº 39, Concello de Silleda*" asinado en setembro de 2023 polo mesmo técnico redactor incial D. Román Gómez Fraiz.

5º.- Consta **informe favorable** da arquitecta técnica da Deputación de Pontevedra, Verónica Chavez González, asinado o 01/10/2023,

O informe favorable da arquitecta recolle o seguinte:

“EXPEDIENTE: 985/2023

ASUNTO: *Reorganización de parcelas*

SITUACIÓN: *Rúa María Colmerio nº 39, Silleda, Pontevedra (Referencias catastrais 1974008NH6217S0001EZ, 1974009NH6217S0001SZ e 1974010NH6217S0001JZ)*

SOLICITANTE: Alfredo Jorge Novoa Gallego

TÉCNICO: Román Gómez Fraiz (Enxeñeiro de camiños e portos)

Vista a documentación que integra a solicitude de licenza urbanística recollida no expediente nº 985/2023; incoado por Don Alfredo Jorge Novoa Gallego, para a Reorganización de parcelas sitas na Rúa María Colmerio nº 39, Silleda, Pontevedra (Referencias catastrais 1974008NH6217S0001EZ, 1974009NH6217S0001SZ e 1974010NH6217S0001JZ); informo:

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 e entrada en vigor o 08 de maio de 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.
- Lei 1/2019, do 22 de 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. INFORME:

- De conformidade coas determinacións aplicables e nos termos dos art. 142 e 143 da LSG e art. 348, 352 a 358 RLSG, pásanse a analizar a continuación, as determinacións esixibles ao control municipal dos actos de transformación, construción, edificación e uso do solo ou do subsolo suxeitos a licenza municipal.

2.1. Documentación presentada polo interesado:

- Respecto da solicitude inicial, o interesado con RE 3002 do 05.07.2023, acompaña documentación complementaria ao proxecto de reparcelación inicial.

-Finalmente con RE 3384 do 19.09.2023 presentan nova documentación, que substitúe e anula a presentada anteriormente: acompaña novo proxecto técnico con denominación "Proxecto de reparcelación. Rúa María Colmeiro, nº 39, Concello de Silleda" asinado en setembro de 2023 polo mesmo técnico redactor inical D. Román Gómez Fraiz. O presente informe refírese a análise desta documentación última.

2.2. Análise contido proxecto:

- A entidade das obras a realizar, resulta, a teor dos art. 142.2.f) da LSG, do 351.1.f) do RLSG,

unha intervención suxeita ao réxime de licenza urbanística municipal, por tratarse dunha parcelación, segregación ou outro acto de división de terreos en calquera clase de solo, cando non forma parte dun proxecto de reparcelación. 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 réxime particular aplicable ás licenzas parcelación establecido no art. 355.2 do RLSG:

	<i>Normativa</i>	<i>Proxecto</i>
a)	<i>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</i>	<i>Incorpora, apartados 2 e 5.8 do proxecto.</i>
b)	<i>Pro forma do documento público ou privado no que se reflecta a división de terreos ou a operación xurídica asimilada que se solicite</i>	<i>Anexo 3.</i>
c)	<i>Plano de situación do predio que se pretenda dividir, con indicación da súa referencia rexistral e catastral</i>	<i>Planos 1 e 4.</i>
d)	<i>Plano parcelario do predio mencionado, a escala axeitada e con base cartográfica topográfica, representativo dos lotes propostos</i>	<i>Plano 4.</i>
e)	<i>Superposición do plano parcelario sobre un plano de cualificacións urbanísticas</i>	<i>Plano 6.</i>
f)	<i>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</i>	<i>Anexo 2.</i>

O proxecto presentado, da cumprimento a documentación mínima esixida regulamentariamente. Incorpora a maiores informe de validación gráfica catastral. Parcelas resultantes:

*Parcela: PARCELA 1 de superficie 596 m²
 PARCELA 2 de superficie 1.627 m²
 PARCELA 3 de superficie 5 m²
 PARCELA 4 de superficie 164 m²
 PARCELA 5 de superficie 75 m²*

- Descríbese a continuación, as parcelas iniciais e as parcelas de resultado.

Non existe concordancia entre as parcelas rexistrais e as catastrais.

<i>Parcelas catastrais</i>	<i>Superficie (m²)</i>
1974008NH6217S0001EZ	926,00
1974009NH6217S0001SZ	755,00
1974010NH6217S0001JZ	694,00

PARCELAS INICIAIS:

<i>PARCELA MATRIZ 1</i>			
<i>Datos rexistro</i>	<i>Finca 20543</i>	<i>Tomo 533</i>	<i>Libro 135, Folio 144</i>
<i>Superficie parcela (m²)</i>	<i>Medición</i>	<i>Escritura</i>	<i>Catastro</i>
	1.891,00 m ²	1.924,00 m ²	-
<i>Superficie construída</i>	250,50 m ² (<i>superficie ocupación en planta baixa 161,50m²</i>)		
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	<i>José Tallón Sanmartín</i>	
	<i>Sur</i>	<i>Ubaldo Rivas</i>	
	<i>Leste</i>	<i>Cesareo Sánchez Alonso e camiño</i>	
	<i>Oeste</i>	<i>Rúa María Colmeiro</i>	

<i>PARCELA MATRIZ 2</i>			
<i>Datos rexistro</i>	<i>Finca 20.544</i>	<i>Tomo 533</i>	<i>Libro 135, Folio 145</i>
<i>Superficie parcela (m²)</i>	<i>Medición</i>	<i>Escritura</i>	<i>Catastro</i>
	576,00	576,00	-
<i>Superficie construída</i>	391,80 m ² (<i>superficie ocupación en planta baixa 226,8m²</i>)		
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	<i>José Tallón Sanmartín</i>	
	<i>Sur</i>	<i>Herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada</i>	
	<i>Leste</i>	<i>Herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada</i>	
	<i>Oeste</i>	<i>Herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada</i>	



PARCELAS RESULTANTES:

Tras reorganización proposta de dúas parcelas iniciais rexistras e tres parcelas catastrais (Referencias catastrais 1974008NH6217S0001EZ, 1974009NH6217S0001SZ e 1974010NH6217S0001JZ), as cinco parcela de resultado son as seguintes:

PARCELA RESULTANTE Nº 1		
Superficie parcela (m ²)	596,00m ²	
Superficie construída (m ²)	219,00 m ² (superficie ocupación en planta baixa 130,00m ²)	
Lindes	Norte	Parcela resultante Nº 2: propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego.
	Sur	Parcela resultante Nº 4: propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego.
	Leste	Parcela resultante Nº 2: propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego.
	Oeste	Parcela resultante Nº 3 en cesión e Rúa María Colmeiro

Parcela resultante Nº 2		
Superficie parcela (m ²)	1.627,00	
Superficie construída (m ²)	423,30 m ² (superficie ocupación en planta baixa 258,30m ²)	
Lindes	Norte	José Tallón San Martín
	Sur	Parcela resultante Nº 4 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego e D. Ubaldo Rivas

	Leste	Cesáreo Sánchez Alonso e camiño e Parcela resultante Nº 5 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego
	Oeste	Rúa María Colmeiro e Parcela resultante Nº 1 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego.

<i>Parcela resultante Nº 3</i>		
<i>Superficie parcela (m²)</i>	5,00	
<i>Superficie construída (m²)</i>	0,00	
<i>Lindes</i>	Norte	Parcela resultante Nº 1 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego
	Sur	Parcela resultante Nº 4 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego
	Leste	Parcela resultante Nº 1 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego
	Oeste	Rúa María Colmeiro

<i>Parcela resultante Nº 4</i>		
<i>Superficie parcela (m²)</i>	164,00	
<i>Superficie construída (m²)</i>	0,00	
<i>Lindes</i>	Norte	Parcelas resultantes Nº 1, 2 e 3 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego
	Sur	Ubaldo Rivas
	Leste	Parcela resultante Nº 2 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego e D. Ubaldo Rivas
	Oeste	Rúa María Colmeiro

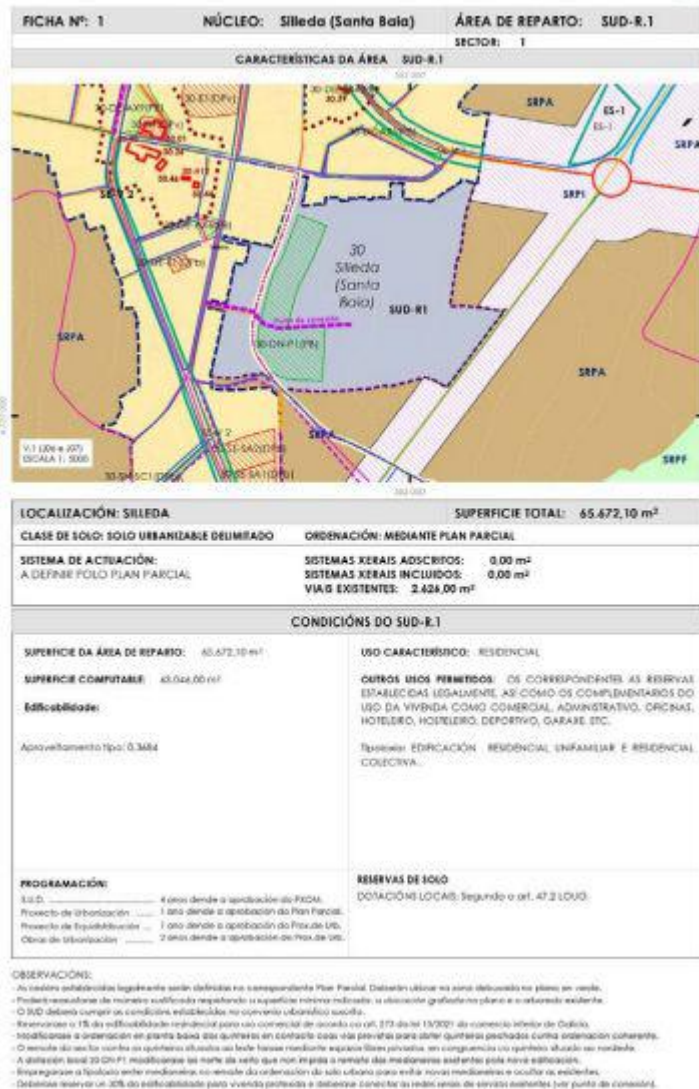
<i>Parcela resultante Nº 5</i>		
<i>Superficie parcela (m²)</i>	75,00	
<i>Superficie construída (m²)</i>	0,00	

<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	<i>Parcelas resultantes Nº 2 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego e D. Cesareo Sánchez Alonso e camiño</i>
	<i>Sur</i>	<i>Ubaldo Rivas</i>
	<i>Leste</i>	<i>D. Cesareo Sánchez Alonso e camiño</i>
	<i>Oeste</i>	<i>Parcelas resultantes Nº 2 propiedade de herdeiros de D. Daniel Vázquez Armada e D. Alfredo Jorge Novoa Gallego</i>

Cadro Comparativo superficies:

<i>Parcelas</i>		<i>Superficie (m²)</i>	<i>Superficie total (m²)</i>
<i>Catastral</i>	<i>1974008NH6217S0001EZ</i>	<i>926,00</i>	<i>2.375,00</i>
	<i>1974009NH6217S0001SZ</i>	<i>755,00</i>	
	<i>1974010NH6217S0001JZ</i>	<i>694,00</i>	
<i>Recente Medición</i>	<i>Finca matriz 1</i>	<i>1.891,00</i>	<i>2.467,00</i>
	<i>Finca matriz 2</i>	<i>576,00</i>	
<i>Escritura</i>	<i>Finca 20.543</i>	<i>1.924,00</i>	<i>2.500,00</i>
	<i>Finca 20.544</i>	<i>576,00</i>	
<i>Parcelas resultado</i>	<i>Parcela Resultante 1</i>	<i>596,00</i>	<i>2.467,00</i>
	<i>Parcela Resultante 2</i>	<i>1627,00</i>	
	<i>Parcela Resultante 3</i>	<i>5,00</i>	
	<i>Parcela Resultante 4</i>	<i>164,00</i>	
	<i>Parcela Resultante 5</i>	<i>75,00</i>	

2.3. Cumprimento das previsións da normativa urbanística vixente:



- Sobre estas parcelas orixinarias existen unha serie de edificacións existentes, que tras a aprobación do novo Plan Xeral, resultan desconformes con el, en ordenación e tipoloxía edificatoria. Esta situación arrastrarase na nova configuración parcelaria a realizar. Estas construcións estarán sometidas ao réxime establecido no art. 201 do PXOM e art. 90 da LSG e 205 do seu regulamento, cuestión en situación urbanística que se deberá recoller a hora de autorizar e inscribir as parcelas de resultado.

- O artigo 150.5 da LSG establece que: “Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos conlevará a obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento”. Así mesmo o art. 20.a) da LSG, determina dentro dos deberes dos propietarios de solo urbano consolidado: “Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vias fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar, ampliar o volume ou rehabilitar integralmente edificacións existentes”.

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. Derivado desta aliñación, e en aplicabilidade dos artigos anteriores, resulta a parcela de resultado nº3 de superficie 5,00m², superficie obrigatoria en cesión ao concello, pertencente ao sistema local viario.

b) Análise cumprimento determinacións establecidas segundo a ordenanza aplicable, as parcelas de resultado:

1. Parcela de resultado nº 1:

Ordenanza 2 (O-2) Residencial en quinteiro pechado (Art. 294 a 297 PXOM)	Proxecto PARCELA 1
<i>Grao: O-2.3.- Edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñal</i>	
<p><i>Características e obxectivos</i></p> <p>a) As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas por edificación entre medianeiras formando quinteiros pechados con ou sen patio de quinteiro (quinteiro compacto), así como por edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñal.</p> <p>b) Nestas zonas o PXOM prevé completar a ordenación mediante tipoloxía de edificación entre medianeiras, de acordo coas variantes citadas.</p>	<p><i>Vivenda unifamiliar illada existente de dúas plantas e construción auxiliar dunha planta adicada a aparcamento.</i></p> <p><i>Construción preexistente. Non se empeoran as condicións de orixe. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</i></p>
<p><i>Uso e tipoloxía característicos</i></p> <p><i>Establécese como uso característico o residencial e como tipoloxía edificatoria a edificación entre medianeiras.</i></p>	<p><i>Mantemento uso preexistente residencial. Non alteración tipoloxía preexistente illada. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</i></p>
<p><i>Condicións de edificación</i></p> <p>1. PARCELA MÍNIMA</p> <p><i>A efectos de parcelacións, reparcelacións e segregacións, as parcelas mínimas resultantes deberán ter unha superficie igual ou maior de 100 m² e unha dimensión mínima de fachada á rúa de 8 m. liñais.</i></p> <p>2. ALIÑACIÓNS</p> <p><i>As aliñacións oficiais gráfanse nos Planos de Ordenación.</i></p> <p>3. LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR</p> <p>a) A liña de edificación exterior coincidirá coas aliñacións</p>	<p><i>Superficie: 596,00 ≥ 100,00 m². Cumpre</i></p> <p><i>Fronte: 19,55 ≥ 8,00 m². Cumpre</i></p> <p><i>Plano N6.</i></p>

<p>oficiais exteriores grafadas nos Planos de Ordenación.</p> <p>4. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTAS DE PISO</p> <p>a) En graos (O-2.2 e O-2.3), a liña de edificación interior nas plantas de piso, defínese polo fondo edificable grafado nos Planos de Ordenación.</p> <p>5. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA</p> <p>a) As liñas de edificación interior en plantas baixas, gráfanse nos Planos de Ordenación.</p> <p>6. FONDO EDIFICABLE</p> <p>a) Nos graos O-2.2 e O-2.3 os fondos máximos edificables permitidos en plantas altas, gráfanse nos Planos de Ordenación. O fondo mínimo será aquel que permita a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se define nas NHV-2010.</p> <p>7. ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA</p> <p>a) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), gráfase nos Planos de Ordenación, á que lle corresponderá a altura en metros establecida no Artigo 156 desta Normativa.</p> <p>8. SAÍNTES E VOOS</p> <p>Permítese, cumprindo as condicións xerais establecidas no Artigo 167 ao Artigo 169 desta Normativa.</p> <p>9. SOTOS E SEMISOTOS</p> <p>Autorízanse sotos e semisotos, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Artigo 172 e Artigo 173 desta Normativa.</p> <p>10. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA</p> <p>a) Permítese os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións xerais establecidas no Artigo 161 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.</p> <p>b) Non se permiten bufardas en obras de nova planta. Permítese unicamente o mantemento das bufardas existentes tradicionalmente, nas mesmas condicións volumétricas e construtivas.</p>	<p>Cumpre. Axustado a aliñacións.</p> <p>Edificación preexistente. Fondo inferior a 16,00m. Cumpre.</p> <p>Edificación preexistente Edificación preexistente. Fondo inferior a 16,00m. Cumpre. Edificación preexistente. Edificación preexistente. Fondo inferior a 16,00m. Cumpre.</p> <p>Altura máxima 3 plantas. Inferior. Cumpre.</p> <p>Existencia voo en planta primeira. Non se altera nin intervén sobre condicións preexistentes. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</p> <p>Non posúe.</p> <p>Non alteración condicións preexistentes.</p>
<p>Condicións de uso (Art.296 PXOM) Usos característico: Residencial. Uso permitido: Residencial: Categorías C-2ª. (Residencial plurifamiliar)</p>	<p>Residencial en vivenda unifamiliar existente. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</p>

2. Parcela de resultado nº 2:

Ordenanza 2 (O-2) Residencial en quinteiro pechado (Art. 294 a 297 PXOM)	Proxecto PARCELA 2
Grao: O-2.3.- Edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñal	
<p><i>Características e obxectivos</i></p> <p>a) As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas por edificación entre medianeiras formando quinteiros pechados con ou sen patio de quinteiro (quinteiro compacto), así como por edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñal.</p> <p>b) Nestas zonas o PXOM prevé completar a ordenación mediante tipoloxía de edificación entre medianeiras, de acordo coas variantes citadas.</p>	<p><i>Vivenda unifamiliar illada existente de dúas plantas e dúas construcións auxiliares dunha planta e un aparcamento.</i></p> <p><i>Construcións preexistente.</i></p> <p><i>Non se empeoran as condicións de orixe.</i></p> <p><i>Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</i></p>
<p><i>Uso e tipoloxía característicos</i></p> <p><i>Establécese como uso característico o residencial e como tipoloxía edificatoria a edificación entre medianeiras.</i></p>	<p><i>Mantemento uso preexistente principal residencial. Non alteración tipoloxía preexistente illada.</i></p> <p><i>Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</i></p>
<p><i>Condicións de edificación</i></p> <p>1. PARCELA MÍNIMA <i>A efectos de parcelacións, reparcelacións e segregacións, as parcelas mínimas resultantes deberán ter unha superficie igual ou maior de 100 m² e unha dimensión mínima de fachada á rúa de 8 m. liñais.</i></p> <p>2. ALIÑACIÓNS <i>As aliñacións oficiais gráfanse nos Planos de Ordenación.</i></p> <p>3. LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR a) <i>A liña de edificación exterior coincidirá coas aliñacións oficiais exteriores grafadas nos Planos de Ordenación.</i></p> <p>4. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTAS DE PISO a) <i>En graos (O-2.2 e O-2.3), a liña de edificación interior nas plantas de piso, defínese polo fondo edificable grafado nos Planos de Ordenación.</i></p> <p>5. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA a) <i>As liñas de edificación interior en plantas baixas, gráfanse</i></p>	<p><i>Superficie: 1.627,00 ≥ 100,00 m². Cumpre</i></p> <p><i>Fronte: 8,00 ≥ 8,00 m². Cumpre</i></p> <p><i>Plano N6.</i></p> <p><i>Edificacións preexistentes.</i></p> <p><i>Posición existente supera liña de 16,00m.</i></p> <p><i>Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</i></p>

<p>nos Planos de Ordenación.</p> <p>6. FONDO EDIFICABLE</p> <p>a) Nos graos O-2.2 e O-2.3 os fondos máximos edificables permitidos en plantas altas, gráfanse nos Planos de Ordenación. O fondo mínimo será aquel que permita a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se define nas NHV-2010.</p> <p>7. ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA</p> <p>a) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), gráfanse nos Planos de Ordenación, á que lle corresponderá a altura en metros establecida no Artigo 156 desta Normativa.</p> <p>8. SAÍNTES E VOOS</p> <p>Permítense, cumprindo as condicións xerais establecidas no Artigo 167 ao Artigo 169 desta Normativa.</p> <p>9. SOTOS E SEMISOTOS</p> <p>Autorízanse sotos e semisotos, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Artigo 172 e Artigo 173 desta Normativa.</p> <p>10. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA</p> <p>a) Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións xerais establecidas no Artigo 161 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.</p> <p>b) Non se permiten bufardas en obras de nova planta. Permítese unicamente o mantemento das bufardas existentes tradicionalmente, nas mesmas condicións volumétricas e construtivas.</p>	<p>Posición existente supera liña de 16,00m. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</p> <p>Non existe.</p> <p>Non posúe.</p> <p>Non alteración condicións preexistentes.</p>
<p>Condicións de uso (Art.296 PXOM) Usos característico: Residencial. Uso permitido: Residencial: Categorias C-2ª. (Residencial plurifamiliar)</p>	<p>Residencial en vivenda unifamiliar existente. Edificacións sometidas ao réxime dos art. 201 do PXOM e art. 90 LSG e 205 RLSG.</p>

3. Parcela de resultado nº 3:

Superficie 5,00m². Parcela en obriga de cesión ao concello (en virtude art. 20.a) e 150.5 da LSG). Sistema local viario. Terreos a ceder libre de cargas (físicas (construcións) como rexistrados).

4. Parcela de resultado nº 4:

Superficie 164,00m². Vacante de edificación. Pertence a un solo sen desenvolver e sen ordenación detallada definida. Ordenanza SUD-R1 de solo urbanizable delimitado de carácter residencial.

Terreo que posteriormente se integrará e formará parte dos propietarios que desenvolvan este ámbito. Actual posición sobre futuro espazo de viario.

5. Parcela de resultado nº 5:

Superficie 75,00m². Vacante de edificación. Pertence a un solo sen desenvolver e sen ordenación detallada definida. Ordenanza SUD-R1 de solo urbanizable delimitado de carácter residencial.

Terreo que posteriormente se integrará e formará parte dos propietarios que desenvolvan este ámbito. Actual posición sobre futuro espazo de viario..

CONCLUSIÓN:

*Polo que, tendo en conta o anterior, infórmase **FAVORABLEMENTE** a reorganización da propiedade proposta, conforme á documentación última presentada, con denominación “PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Rúa María Colmeiro, nº 39, Concello de Silleda” asinada en polo enxeñeiro D. Román Gómez Fraiz, coa observancia das seguintes consideracións:*

1. A finca de resultado número 3, será obxecto de cesión, en virtude dos artigos 20.a) e 150.5 da LSG. Para tal cesión, deberá asinarse a correspondente Acta de cesión entre a propiedade e o Concello, lembrándose que tal cesión deberá constar na inscrición final da parcela no Rexistro da Propiedade, a favor da administración.

2. Deberá recollerse á hora de autorizar e inscribir as fincas de resultado nº1 e nº2, a situación de desconformidade co planeamento das construcións existentes sobre estas parcelas, estando sometidas ao réxime establecido no art. 201 do PXOM e art. 90 da LSG e 205 do seu regulamento RLSG.

3. Deberá regularizarse nos distintos rexistros públicos a superficie das parcelas e construcións, conforme a superficie recollida e certificada, no proxecto adxunto, polo técnico redactor, dado as discrepancias actuais existentes entre título propiedade, Rexistro da Propiedade e Catastro Inmobiliario.

O que se informa aos efectos oportunos.

Pontevedra, na data da sinatura dixital

*A arquitecta técnica
Verónica Chaves González”*

6º.- Consta informe xurídico asinado o 04/10/2023.

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.

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 innecesiedade.**

Compre destacar que o artigo 150.5 da LSG establece que: “*Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos conlevará a **obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento***”. Así mesmo o art. 20.a) da LSG, determina dentro dos deberes dos propietarios de solo urbano consolidado: “*Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vias fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar, ampliar o volume ou rehabilitar integralmente edificacións existentes*”.

Sobre as parcelas orixinarias existen unha serie de edificacións existentes, que tras a aprobación do novo Plan Xeral, resultan desconformes con el, en ordenación e tipoloxía edificatoria. **Esta situación arrastrarase na nova configuración parcelaria a realizar. Estas construcións estarán sometidas ao réxime establecido no art. 201 do PXOM e art. 90 da LSG e 205 do seu regulamento, cuestión en situación urbanística que se deberá recoller a hora de autorizar e inscribir as parcelas de resultado.**

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 previse 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 **ALFREDO JORGE NOVOA GALLEGO** a licenza urbanística solicitada para para a **Reorganización de parcelas** sitas na Rúa María Colmerio nº 39, Silleda, Pontevedra con referencias catastrais:

-1974008NH6217S0001EZ,
-1974009NH6217S0001SZ e
-1974010NH6217S0001JZ.

De acordo coa documentación que deu lugar ó informe favorable por parte da Arquitecta técnica da Deputación de Pontevedra, Verónica Chavez González, asinado o 01/10/2023, e **CONDICIONADA** ó establecido no mesmo. Así, tense que respetar o seguinte:

1. A finca de resultado número 3, será obxecto de cesión, en virtude dos artigos 20.a) e 150.5 da LSG. Para tal cesión, deberá asinarse a correspondente Acta de cesión entre a propiedade e o Concello, lembrándose que tal cesión deberá constar na inscrición final da parcela no Rexistro da Propiedade, a favor da administración.
2. Deberá recollerse á hora de autorizar e inscribir as fincas de resultado nº1 e nº2, a situación de desconformidade co planeamento das construcións existentes sobre estas parcelas, estando sometidas ao réxime establecido no art. 201 do PXOM e art. 90 da LSG e 205 do seu regulamento RLSG.
3. Deberá regularizarse nos distintos rexistros públicos a superficie das parcelas e construcións, conforme a superficie recollida e certificada, no proxecto adxunto, polo técnico redactor, dado as discrepancias actuais existentes entre título propiedade, Rexistro da Propiedade e Catastro Inmobiliario.

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

TERCEIRO.- O interesado deberá aboar as taxas e impostos que procedan polo outorgamento da licenza.

CUARTO.-Notificar o presente acordo ao interesado.

DOCUMENTO ASINADO ELECTRÓNICAMENTE