



ACTA DA SESIÓN ORDINARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL DO CONCELLO DE RIVEIRA O DÍA 7 DE XANEIRO DO 2021.

ASISTENTES:

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

Reúnense de forma telemática ao amparo do artigo 46.3 da Lei de Bases de Rexime Local, sendo as nove horas e trinta minutos do día sete de xaneiro do dous mil vinte e un, reúnense os señores/as que se relacionan para celebrar, en primeira convocatoria, sesión ordinaria da Xunta de Goberno Local.

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

I.- APROBACIÓN DE ACTAS DE SESIÓN ANTERIORES.

Non se presenta ningún acta para a súa aprobación.

II.- CONTRATACIÓN.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

III.- DECRETOS DE AVOCACIÓN DE COMPETENCIA.

Non se presenta ningún decreto para a súa dación de conta.

IV.- AUTORIZACIÓN DEMANIAIS

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación





V.- LICENZAS DE ACTIVIDADE.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

VI.- LICENZAS URBANÍSTICAS.

1.- RESOLUCIÓN EN RELACIÓN Á SOLICITUDE DE LICENZA OBRA - CARINA MUÑIZ SEVILLA.

FINALIDADE DA LICENZA DE OBRA: Reforma de cuberta e ampliación de vivenda unifamiliar.

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo Urbano Ordenanza 6.3-A Residencial Extensiva Unifamiliar Illada.

REFª CATASTRAL: 15074A03500331000KW.

SITUACIÓN: Rúa do Brañal nº 12-A, Palmeira, Ribeira.

PROMOTOR/A: Sra. Carina Muñiz Sevilla, (DNI 52.939.659-F).

AUTOR/A PROXECTO: Sr. José Ramón Boo Pego, (arquitecto técnico col. nº 2.600).

PROXECTO: Proxecto Técnico visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia de data 24 de setembro de 2019 / Informe xustificación normativa de outubro de 2020.

OFICIOS: Oficio de Dirección de Obra visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia o día 24 de setembro de 2019.

ORZAMENTO EXECUCIÓN MATERIAL: 21.510,00 €.

Visto o expediente de referencia e tendo en conta os seguintes

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Vistos os escritos presentados pola Sra. Carina Muñiz Sevilla, (DNI 52.939.659-F), rexistrados de entrada os días 25 de setembro e 15 de outubro de 2020, (Rexistros de entrada nº 13.500 e 13.506), mediante os que solicita licenza de obras para reforma de cuberta e ampliación de vivenda unifamiliar existente e sita na Rúa do Brañal nº 12-A, Palmeira, Ribeira en parcela con refª catastral nº 15074A03500331000KW, achegándose Proxecto Técnico visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia de data 24 de setembro de 2019 Informe xustificación normativa de outubro de 2020 redactado polo Sr. José Ramón Boo Pego, (arquitecto técnico col. nº 2.600).

SEGUNDO.- Visto o informe en relación ao réxime urbanístico aplicable aos edificios, construción e instalación erixidos con anterioridade a aprobación definitiva do planeamento asinado pola directora xeral de ordenación do Territorio e Urbanismo Sra. Mª Encarnación Rivas Díaz con sinatura dixital de día 3 de xuño de 2020.

TERCEIRO.- Visto o informe técnico emitido polo arquitecto técnico municipal Sr. Jesús García Ramos con sinatura dixital de día 3 de decembro de 2020, no que analiza o axuste da obra pretendida ás determinacións da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, do Código Técnico da Edificación e do Planeamento Municipal e demais normativa urbanística de aplicación.

FUNDAMENTOS DE DEREITO

PRIMEIRO.- A parcela na que se proxecta vivenda clasifícase no Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Riveira, aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación Municipal en sesión celebrada na data 17.12.02, publicado no B.O.P. de data





14.01.03 e no D.O.G. do 20.03.03, como **SOLO URBANO CONSOLIDADO ORDENANZA 6.3-A RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR ILLADA.**

SEGUNDO.- Establece o artigo 17.a) da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia que o Solo Urbano Consolidado e aquel que está integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

TERCEIRO.- O artigo 18.1 da Lei do Solo de Galicia dispón que terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas reiduais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existe planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións e rasantes de todas as vías ás que dean fronte.

CUARTO.- O artigo 19 da Lei do Solo de Galicia establece os dereitos dos propietarios de solo urbano, mencionando que teñen o dereito de completar a urbanización dos terreos para que adquiren a condición de soar e a edificar estes nas condicións establecidas nesta lei e no planeamento aplicable e, cando proceda, participar na execución de actuacións de transformación urbanística nun réxime de xusta distribución de beneficios e cargas.

QUINTO.- O artigo 20 da Lei do Solo de Galicia recolle os deberes dos propietarios de solo urbano consolidado do.

En solo urbano consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

a) Ceder gratuitamente á administración titular da vía os terreos destinados a vias fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente.

b) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a teñen, a condición de soar, nos supostos de edificar ou rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán os custos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento.

c) Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás exigencias do planeamento cando for preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

d) Edificar os soares no prazo establecido.

e) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación, co fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 135.

f) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados na área de actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

Igualmente, deberán indemnizar os titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións e plantacións que non poidan conservarse

SEXTO.- O artigo 142 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, dispón que a licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo.

SÉTIMO.- O procedemento de outorgamento de licenzas ven regulado no artigo 143 da Lei do Solo, onde se establece que as licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos, en ningún caso se entenderán adquiridas por



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021	JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021	Fecha: 20/01/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolverase no prazo de tres meses, contado 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.

As solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto técnico 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, e o seu autor responde da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel.

A estes efectos no expediente consta Proxecto Técnico visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia de data 24 de setembro de 2019 Informe xustificación normativa de outubro de 2020 redactado polo Sr. José Ramón Boo Pego, (arquitecto técnico col. nº 2.600).

Transcurrido este prazo sen se comunicar ningún acto, terá os efectos establecidos de conformidade co disposto nos artigos 21 e ss da Lei 39/2015 de 1 de outubro do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, exixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada.

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, nos termos e condicións que se determinen regulamentariamente.

OITAVO.- O artigo 144 da Lei do Solo regula a prelación de licenzas e outros títulos administrativos.

Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo sexan realizados en terreos de dominio público, exixiranse as autorizacións ou concesións preceptivas previas por parte do titular do dominio público. A falta destas ou a súa denegación impediralle ao órgano competente outorgar a licenza e ao particular obter o título habilitante.

Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia.

No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requiran a previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais ditada polo órgano ambiental competente, ou cando for negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

Non se poderá presentar a comunicación previa nin conceder licenza sen que se acredite o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando sexan procedentes de acordo co disposto nesta lei.

NOVENO.- O artigo 145 da Lei do Solo establece que no acto de outorgamento da licenza de edificación determinaranse os prazos de caducidade por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

Na súa falta, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021		Fecha: 20/01/2021
JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021		Hora: 14:09
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		





Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa, sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente.

A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.

DÉCIMO.- O artigo 147 da Lei do Solo establece que os actos relacionados no artigo 142 que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e sectorial, así como do planeamento en vigor.

DÉCIMO PRIMEIRO.- Establece o artigo 357 do 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:

1. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello (artigo 143.2 da LSG).

Ese prazo suspenderase de conformidade co disposto no artigo 354.2 así como nos casos previstos na lexislación sobre procedemento administrativo común das administracións públicas.

2. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos vixentes no momento da súa concesión.

3. As resolucións sobre o outorgamento ou denegación de licenzas urbanísticas deben ser motivadas e congruentes co solicitado, con explícita referencia ás normas ou determinacións do planeamento que se incumplan.

4. A resolución mediante a cal se outorgue a licenza deberá consignar expresamente, ademais de calquera outra especificación requirida polas disposicións vixentes e o que o órgano competente considere oportuno incluír, os seguintes aspectos:

a) Clasificación e cualificación urbanística do solo obxecto da actuación.

b) Finalidade da actuación e uso a que se destinará.

c) Altura, volumes e ocupación de parcela permitidos.

d) Orzamento de execución material.

e) Situación e localización das obras, coa súa identificación catastral ou coordenadas UTM, así como o número de predio rexistral, de encontrarse inscrito.

f) Nome ou razón social da persoa promotora.

g) Técnico autor do proxecto e, se é o caso, dirección facultativa das obras e técnico coordinador de seguridade e saúde.

h) Prazos para o inicio e remate das obras e posibilidade de solicitar prórrogas.

i) Calquera outro dato que se considere oportuno en aplicación da normativa aplicable e das condicións singulares en función da tipoloxía do acto de uso do solo ou do subsolo autorizado.

5. Concedida a licenza, selaranse e dilixenciaranse os distintos documentos e todos os planos que integran o proxecto técnico para a debida constancia do contido daquela.

6. Será requisito indispensable en todas as obras dispor, xunto á obra, de copia autorizada da licenza municipal, e nas obras maiores a colocación do cartel indicador en que se faga constar o nome e apelidos das persoas técnicas e directoras e da persoa contratista,





ordenanza que se aplica, usos aos que se vai a destinar a construción, data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, o número de plantas autorizadas e o número de expediente.

DÉCIMO SEGUNDO.- O artigo 90 da Lei do Solo de Galicia establece que os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estar afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestas construcións so poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

O Planeamento Urbanístico determinará o réxime ao que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes a súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no punto anterior, e poderanse realizar, como mínimo as obras sinaladas no punto anterior.

DÉCIMO TERCEIRO.- O artigo 171 do Plan Xeral de Ordenación Urbana establece que se considerará edificación fóra de ordenación aquela que incumpra algunha das prescricións e limitacións que se establezcan neste Plan con respecto á ordenación e a edificación.

Cando a inadaptación ás actuais Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexan de gran magnitude ni supoñan grave perxucio o perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas u Ordenanzas de Edificación que non ten por qué coincidir coa Normativa do presente Documento, entenderase entón que ese tipo de edificacións encóntranse na situación xenérica de fóra de ordenación.

A situación xenérica de fóra de ordenación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación, garantíndose o seu uso actual e a súa adecuación aos criterios técnicos de edificación da Normativa deste Documento, aunque non se poderá permitir ampliacións que supoñan un incremento do volume edificado.

En consecuencia de acordo co expresado, cando a situación de fóra de ordenación resulte do número de plantas, esta circunstancia non impedirá a libre transmisión de venda ou sucesión das vivendas nin a imposición de cargas sobre as mesmas.

Excepcionalmente e cando as condicións da finca non permitan mellor solución por aplicación da ordenanza, poderán autorizarse obras de aumento de volume e consolidación ao exclusivo obxecto da mellora das condicións hixiénico-sanitarias da vivenda, ata un 35 % da superficie edificada con anterioridade á publicación deste Plan, sen superar as condicións de edificabilidade da ordenanza de aplicación.

No caso dunha edificación de nova planta, é dicir, posterior á data de aprobación definitiva deste Documento, que manifestamente incumplira á Normativa que regula a ordenación de volumes, o alcalde estará no deber de proceder a inmediata suspensión das obras e demás medidas previstas no art. 175 LSG (derogado) e concordantes do Regulamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 28/1999 (derogado) sin perxucio da aplicación das correspondentes sancións por infracción urbanística que a LS e RDU establecen.

DÉCIMO CUARTO.- O Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

DÉCIMO QUINTO.- A Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade

DÉCIMO SEXTO.- O Decreto 29/2010 polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de vivendas en Galicia.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021	JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021	Fecha: 20/01/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





DÉCIMO SÉTIMO.- O Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto establece os traballos profesionais que deben someterse a visado colexial obligatorio, concretando asemade o réxime xurídico aplicable aos mesmos.

DÉCIMO OITAVO.- No caso que nos ocupa, e visto canto antecede, considérase que o expediente seguiu a tramitación establecida na Lexislación aplicable procedendo a súa aprobación pola Xunta de Goberno Local, ao se-lo órgano municipal competente de conformidade co Decreto de delegación de competencias do alcalde na Xunta de Goberno Local de día 17 de xuño de 2019.

CONSIDERACIÓNS

PRIMEIRA.- Cómpre realizar unha exposición do novo marco normativo no que se atopan as edificacións existentes que no se adaptan integramente as especificacións establecidas no Planeamento Municipal, tras a entrada en vigor da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), como resulta no presente suposto.

O artigo 103 da derogada Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, distinguía dos situacións diferentes dentro da figura do fóra de ordenación, establecendo por un lado un fóra de ordenación total definido como aquel xerado por unha completa incompatibilidade coas previsións do Planeamento respectivo onde únicamente se autorizaban a realización de meras obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, e outra situación de fóra de ordenación parcial que se producía porque se incumplía únicamente determinadas prescricións do Planeamento, contemplándose a posibilidade de obras de mellora, reforma e ampliación que expresamente contemplase o Planeamento respectivo, cuestión problemática sobre todo nos municipios como é o do Concello de Riviera onde o Planeamento non estaba adaptado á mencionada Lei 9/2002.

A nova LSG no seu artigo 90 que substitúe o derogado 103 da Lei 9/2002, introduce como importante novidade a eliminación á referencia da categoría do réxime de fóra de ordenación parcial, para referirse únicamente a unha situación de fóra de ordenación que pola súa redacción no seu punto 1º e equivalente e concordante co antigo fóra de ordenación total da Lei 9/2002.

O artigo 90 contén unha relación pechada dos supostos de fóra de ordenación, a diferenza do artigo 103.2º da Lei 9/2002, destacando a nova Lei que quedarán afectados por tal situación, *“os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estar afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos”*, establecendo así unha sucinta enumeración dos supostos de fóra de ordenación a diferenza da antiga Lei que evita a interpretación técnica ou xurídica de cando unha edificación está afectada por tal situación.

Cómpre nesta categoría de fóra de ordenación mencionar o disposto polo artigo 205 do Decreto 143/2016 de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG que establece que *“éste réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos”*.

Nas edificacións que se atopan en situación de fóra de ordenación so poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento de uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento de valor expropiatorio futuro, exixencia ésta última non contenida no artigo 103 da Lei 9/2002 pero que de feito si





se realizaba en virtude do disposto no Regulamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 28/1999, (derogado polo recente Decreto 143/2016 de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG), que trataba de evitar que determinadas obras conlevasen unha revalorización das edificacións que dificultase a súa expropiación futura e con elo dificultar o efectivo desenvolvemento das determinacións do Plan respectivo.

A importante novidade que introduce a LSG é a supresión da categoría de fóra de ordenación parcial, si ben o punto 2º do artigo 90 establece que *“o Planeamento Urbanístico determinará o réxime ao que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes a súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións pero que non estén incursas na situación de fóra de ordenación, conforme ao sinalado no punto anterior, e se poderán realizar como mínimo as obras sinaladas no punto anterior”*, observándose do anterior que se mantén implícita unha situación análoga aínda que máis xenérica e imprecisa se cabe, ao que establecía o artigo 103.3º da Lei 9/2002. Destaca o feito de que non se exige para dita situación a existencia de renuncia ao incremento do valor expropiatorio que na Lei 9/2002 de facto se aplicaba a ambos réximes, e en contraposición co previsto pola Lei 9/2002 non se definen as obras que a maiores se autorizan y que poderán realizarse en tal situación derivando dita labor ao Planeamento respectivo.

Considero importante aínda que non é aplicable ao suposto que nos ocupa por tratarse de distinta calificación de de Solo como é Solo Rustico e Solo de Núcleo onde o artigo 40 da LSG, introduce a novidade para as edificacións sitas en solo rústico e solo de núcleo rural, que contén de modo colateral un réxime complementario para as edificacións incursas na antiga categoría de fóra de ordenación parcial, posibilitando dito artigo a posibilidade de acometer nas edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico e sen necesidade de cumprir todos os parámetros urbanísticos a excepción do límite de altura, obras de rehabilitación, reconstrución e por razóns xustificadas, ampliación inclusive en volume independente, sen superar o volume orixinal, mantendo en todo caso as características esenciais do edificio. Aos efectos do artigo 40, terán a consideración de tradicionais todas aquelas sen excepción existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975 de 2 de maio de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, que entrou en vigor o 25 de maio de 1975, do que se observa que o carácter tradicional que establece a nova Lei refírese a antigüidade da edificación con independencia da tipoloxía e características das mesmas, pois a norma non impón que deban resultar vivendas o construcións usualmente consideradas como tradicionais no medio rural galego, no senso que pola contra si existía o artigo 29 da Lei 9/2002 ao referirse a vivendas de núcleos rurais.

O artigo 40 non se refire nin trata en exclusiva as edificacións na precedente e agora extinta situación de fóra de ordenación parcial pois tamén é aplicable para aquelas edificacións nas que aínda cumpríndose a totalidade dos parámetros urbanísticos do Plan en vigor se pretenda realizar unha ampliación que non resultaría permitida polo Plan pero si autorizaría o artigo 40 nas condicións citadas. Neste suposto tampoco se exige a renuncia ao incremento do valor expropiatorio, xa que a edificación resulta axustada ao ordenamento xurídico.

Polo anteriormente exposto coa nova LSG o marco xurídico distingue tres situacións:

Edificacións en situación de fóra de ordenación por quedar afectadas por novos viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos no Planeamento; atendendo ao artigo 205 do Decreto 143/2016 de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG este réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos





afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos Nelas se poderán autorizar solamente obras de conservación e as imprescindibles para garantir o uso preexistente.

Edificacións que sin atoparse no suposto precedente, incumpran algún parámetro urbanístico establecido no Planeamento Municipal. Nestas edificacións resultarían autorizables, además das obras sinaladas no apartado precedente, aquelas outras que permita o Planeamento.

Edificacións preexistentes á entrada en vigor da Lei 19/1975 de 2 de maio de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, sitas en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico que incumpran a súa vez algún parámetro urbanístico. Nestas edificacións resultarían autorizables, además das obras sinaladas nos apartados precedentes, aquelas obras de rehabilitación, reconstrucción e por razóns justificadas, ampliación inclusive en volume independente sen superar o 50% do volume da edificación orixinal.

SEGUNDA.- Consta nos arquivos municipais sentenza emitida na data 9 de xuño de 2016 polo Xulgado Contencioso/Administrativo nº 1 de Santiago de Compostela en relación ao procedemento abreviado nº 379/2014 / procedemento ordinario nº 379/2014 no que considera axustado á normativa obra de aumento de volumen en edificación fóra de ordenación (neste suposto incluso incumprindo parcela mínima, ocupación, edificabilidade).

TERCEIRA.- Visto o marco xurídico anterior, visto que a nova LSG e o seu Regulamento permiten ampliacións de edificación incluos en Solo Rústico e Solo de Núcleo Rural, vistoque o aumento de superficie por custións hixiénico sanitarias no caso que nos ocupa e dun 20%, inferior ao 35% permitido polo PXOM de Ribeira e polo que se informa favorablemente o expediente debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

Polo anteriormente exposto, visto o informe emitido en relación ao réxime urbanístico aplicable aos edificios, construción e instalación erixidos con anterioridade a aprobación definitiva do planeamento asinado poa directora xeral de ordenación do Territorio e Urbanismo Sra. M^a Encarnación Rivas Díaz con sinatura dixital de día 3 de xuño de 2020, visto o informe técnico emitido polo arquitecto Jesús García Ramos con sinatura dixital de data 3 de decembro de 2020, visto o informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral, Urbanismo, José Martínez de Llano orosa, de data 30/12/2020, e da documentación obrante no expediente, **a Xunta de Goberno Local, por unanimidade dos presentes, ACORDA:**

PRIMEIRO.- CONCEDER á Sra. Carina Muñiz Sevilla **LICENZA DE OBRAS (1/21)** para reforma de cuberta e ampliación de vivenda unifamiliar existente e sita na Rúa do Brañal nº 12-A, Palmeira, Ribeira, en parcela con ref^a catastral nº 15074A035003310000KW, nos termos do Proxecto Técnico visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia de data 24 de setembro de 2019 Informe xustificación normativa de outubro de 2020 redactado polo Sr. José Ramón Boo Pego, (arquitecto técnico col. nº 2.600).

SEGUNDO.- A obra iniciárase no prazo máximo de seis meses contados a partir da data da notificación da licenza e rematará no prazo máximo de tres anos desde a notificación da licenza.

TERCEIRO.- Unha vez concluída a obra o interesado deberá solicitar a preceptiva licenza municipal de primeira ocupación debendo actualizar os datos catastrales a efectos



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021	JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021	Fecha: 20/01/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





da actualización do Imposto sobre Bens Inmóbles (I.B.I. art. 60 a 77 do texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais):

- *Certificado Final de Obra cos preceptivos visados colexiais.*
- *Acta de recepción de edificio terminado.*
- *Presentación do Modelo 900-D da declaración catastral.*
- *Certificado de idoneidade emitido polas empresas concesionarias do servizo.*

CUARTO.- Teranse en conta as seguintes condicións xerais:

- *A parcela estará valada durante a execución da obra. O valo será de madeira e pintarase con franxas verticais en cores branca e azul, de 30 centímetros de ancho, coa adopción das pertinentes medidas de seguridade, cunha altura mínima de 2,50 metros, satisfacéndose os correspondentes dereitos, incluídos os de ocupación da vía pública, se fora necesaria a súa utilización temporal, de acordo ás respectivas Ordenanzas Fiscais. A parte da vía pública obxecto de ocupación por valo, no seu caso, será determinada polos Servizos Técnicos Municipais nunha acta de planeamento, de tal maneira que non resulte interrompido ó tránsito.*
- *A licenza e demais documentación, ou copias fidedignas de todo isto, estarán no poder do encargado das obras para a súa exhibición ás autoridades ou funcionarios competentes.*
- *Non no previsto nas condicións xerais e especiais, estarase ó establecido na lexislación do Réxime Local e Urbanística e demais disposicións pertinentes.*
- *O incumprimento da licenza en calquera das súas cláusulas determinará a súa invalidez e caducidade sen indemnización de ningunha clase, de conformidade co establecido no artigo 16 do citado Regulamento de servizos e demais normas de pertinente aplicación, sendo responsables o promotor, construtor ou dirección técnica.*
- *Deberá xestionar correctamente os residuos de construción e demolición xerados de acordo co disposto na normativa estatal e autonómica aplicable (Lei 10/1998, do 21 de abril, de residuos e Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión dos residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia, Real Decreto 105/2008, do 1 de xaneiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, e Lei 10/2008, do 3 de novembro, de residuos de Galicia).*
- *Non poderán almacenarse materiais ou outros obxectos fóra do recinto valado.*
- *A presente licenza non ampara a utilización de grúas. Se iso fora preciso, presentarase a correspondente solicitude.*
- *A obra realizarase baixo a dirección de técnicos competentes, co cumprimento dos demais requisitos regulamentarios e a adopción das pertinentes medidas de seguridade.*
- *Procederase con carácter previo ao inicio das obras ao seu replanteo polos Servizos Técnicos Municipais e, e tal efecto, participarase a data da súa iniciación.*
- *As fachadas estarán suxeitas a servidume gratuíta de instalación de placas, números, soportes outros que o Concello determine a fins públicos.*
- *Colocarase na fronte da parcela e en lugar visible un cartel de 1,50 metros de ancho por 1 de alto, como mínimo, no que se conteñan de maneira clara os*





seguintes datos: "1. Clase de obra; 2. Número de licenza municipal; 3. Alturas; 4. Voos; 5. Nome e apelidos o promotor, Arquitecto, Aparellador e Contratista".

- *Os servizos urbanísticos, camiños, ..., quedarán en perfectas condicións, vindo obrigado o titular da licenza á súa debida reposición, no caso de deterioros producidos durante a execución da obra, sen prexuízo das facultades da Administración para a execución subsidiaria a costa do interesado.*

QUINTO.- Durante a execución da obra non poderá establecerse sinalización algunha que afecte á circulación pola estrada sen a expresa autorización escrita do Concello de Riveira. Asimesmo non poderá instalarse elementos de iluminación que poidan cegar ós conductores dos automóviles que circulen pola estrada. A contravención destas condicións serán consideradas como faltas moi graves, e darán lugar á tramitación do expediente de reposición da legalidade urbanística.

SEXTO.- Durante a execución da obra adoptaranse as precaucións oportunas para que en ningún caso se produza arrastre de terras ou de calesquera outros materiais á plataforma ou foxos da estrada, ben adheridos ás rodas dos vehículos ou maquinaria que participe nas obras o por calquera outra causa. Asimesmo non poderán verterse á calzada, beiravías, foxos, desmontes ou terrapléns da estrada as augas da choiva ou calquera outros produtos ou materiais procedentes da construción autorizada. O incumprimento destas condicións serán considerados como faltas graves, e darán lugar á tramitación do expediente de reposición da legalidade urbanística.

SÉTIMO.- Se os técnicos do Departamento de Urbanismo do Concello de Riveira encargados da inspección e vixilancia da obra aprecianse desviacións na execución da obra respecto ás condicións impostas na licenza, procederase a inmediata paralización da obra, sen prexuízo de incoar expediente de reposición da legalidade urbanística.

OITAVO.- O titular da licenza virá obrigado a repoñer, o seu cargo os elementos da estrada que resulten afectados pola execución da obra, restituíndos ás súas anteriores condicións de seguridade, funcionalidade e aspecto.

NOVENO.- Asimesmo a licenza concedida:

- *So producirá efectos entre o Concello e o titular da licenza, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.*
- *Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, en tanto as licenzas no prexuzgan a titularidade dominical da propiedade nin a existencia ou validez dos negocios xurídicos celebrados entre particulares en función do principio de autonomía da vontade das partes.*
- *Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incurrir os seus titulares.*
- *Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*





2.- RESOLUCIÓN EN RELACIÓN Á SOLICITUDE DE LICENZA OBRA - M^a JOSEFA ENCARNACIÓN VICENTA GONZÁLEZ E EMILIO MARTIS MIRANDA.

FINALIDADE DA LICENZA DE OBRA: Construcción de vivenda unifamiliar de planta soto e planta baixa.

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo Urbano Ordenanza 6.3-A Residencial Extensiva Unifamiliar Illada.

REF^a CATASTRAL: 15074A016002040000KO.

SITUACIÓN: Lugar de Fafián nº 16, Ribeira.

PROMOTOR/A: Sra. M^a Josefa Encarnación Vicenta González, (DNI 52.930.025-X) e Sr. Emilio Martis Miranda, (DNI 52.459.285-B).

AUTOR/A PROXECTO: Sra. M^a Carmen Gago Fernández, (arquitecta, col. 2.498).

PROXECTO: Proxecto Básico de xuño de 2020 / Informe técnico de decembro de 2020 / Plano 1S2 de situación e aliñacións.

ORZAMENTO EXECUCIÓN MATERIAL: 195.925,30 €.

Visto o expediente de referencia e tendo en conta os seguintes

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Vistos os escritos presentados pola Sra. M^a Josefa Encarnación Vicenta González, (DNI 52.930.025-X) e Sr. Emilio Martis Miranda, (DNI 52.459.285-B), rexistrados de entrada os días 18 de setembro e 22 de decembro de 2020, (Rexistro de entrada nº 11.891 e 17.510), mediante os que solicita licenza de obras para construción de vivenda unifamiliar de planta soto e planta baixa, no lugar de Fafián nº 16, Ribeira, en parcela con ref^a catastral nº 15074A016002040000KO achegándose Proxecto Básico de xuño de 2020, Informe técnico de decembro de 2020, Plano 1S2 de situación e aliñacións redactado pola Sra. M^a Carmen Gago Fernández, (arquitecta, col. 2.498).

SEGUNDO.- Visto o informe técnico emitido polo arquitecto técnico municipal Sr. Jesús García Ramos con sinatura dixital de día 29 de decembro de 2020, no que analiza en **sentido favorable** o axuste da obra pretendida ás determinacións da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, do Código Técnico da Edificación e do Planeamento Municipal e demais normativa urbanística de aplicación.

TERCEIRO.- Visto o informe emitido pola enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira o día 30 de decembro de 2020 en relación á fianza para responder pola reposición de pavimento nas aceras ás que da fronte o solar que nos ocupa, valorada en de 1.035,95 €.

FUNDAMENTOS DE DEREITO

PRIMEIRO.- A parcela na que se proxecta vivenda clasifícase no Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Riveira, aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación Municipal en sesión celebrada na data 17.12.02, publicado no B.O.P. de data 14.01.03 e no D.O.G. do 20.03.03, como como **SOLO URBANO CONSOLIDADO ORDENANZA 6.3-A RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR ILLADA.**

SEGUNDO.- Establece o artigo 17.a) da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia que o Solo Urbano Consolidado e aquel que está integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

TERCEIRO.- O artigo 18.1 da Lei do Solo de Galicia dispón que terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas reiduais á rede de saneamento, subministración de





enerxía eléctrica e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existe planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións e rasantes de todas as vías ás que dean fronte.

CUARTO.- O artigo 19 da Lei do Solo de Galicia establece os dereitos dos propietarios de solo urbano, mencionando que teñen o dereito de completar a urbanización dos terreos para que adquiren a condición de soar e a edificar estes nas condicións establecidas nesta lei e no planeamento aplicable e, cando proceda, participar na execución de actuacións de transformación urbanística nun réxime de xusta distribución de beneficios e cargas.

QUINTO.- O artigo 20 da Lei do Solo de Galicia recolle os deberes dos propietarios de solo urbano consolidado do.

En solo urbano consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

a) Ceder gratuitamente á administración titular da vía os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente.

b) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a teñen, a condición de soar, nos supostos de edificar ou rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán os custos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento.

c) Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás exigencias do planeamento cando for preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

d) Edificar os soares no prazo establecido.

e) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación, co fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 135.

f) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados na área de actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

Igualmente, deberán indemnizar os titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións e plantacións que non poidan conservarse

SEXTO.- O artigo 142 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, dispón que a licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo.

SÉTIMO.- O procedemento de outorgamento de licenzas ven regulado no artigo 143 da Lei do Solo, onde se establece que 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.

A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolverase no prazo de tres meses, contado 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.

As solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto técnico 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, e o seu autor responde da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel.

A estes efectos no expediente consta Proxecto Básico de xuño de 2020, Informe técnico de decembro de 2020, Plano 1S2 de situación e aliñacións redactado pola Sra. M^a Carmen Gago Fernández, (arquitecta, col. 2.498).

Transcurrido este prazo sen se comunicar ningún acto, terá os efectos establecidos de conformidade co disposto nos artigos 21 e ss da Lei 39/2015 de 1 de outubro do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, exixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada.

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, nos termos e condicións que se determinen regulamentariamente.

OITAVO.- O artigo 144 da Lei do Solo regula a prelación de licenzas e outros títulos administrativos.

Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo sexan realizados en terreos de dominio público, exixiranse as autorizacións ou concesións preceptivas previas por parte do titular do dominio público. A falta destas ou a súa denegación impediralle ao órgano competente outorgar a licenza e ao particular obter o título habilitante.

Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia.

No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requiran a previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais ditada polo órgano ambiental competente, ou cando for negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

Non se poderá presentar a comunicación previa nin conceder licenza sen que se acredite o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando sexan procedentes de acordo co disposto nesta lei.

NOVENO.- O artigo 145 da Lei do Solo establece que no acto de outorgamento da licenza de edificación determinaranse os prazos de caducidade por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

Na súa falta, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa, sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente.

A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.

DÉCIMO.- O artigo 147 da Lei do Solo establece que os actos relacionados no artigo 142 que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.





As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e sectorial, así como do planeamento en vigor.

DÉCIMO PRIMEIRO.- Establece o artigo 357 do 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:

1. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello (artigo 143.2 da LSG).

Ese prazo suspenderase de conformidade co disposto no artigo 354.2 así como nos casos previstos na lexislación sobre procedemento administrativo común das administracións públicas.

2. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos vixentes no momento da súa concesión.

3. As resolucións sobre o outorgamento ou denegación de licenzas urbanísticas deben ser motivadas e congruentes co solicitado, con explícita referencia ás normas ou determinacións do planeamento que se incumpran.

4. A resolución mediante a cal se outorgue a licenza deberá consignar expresamente, ademais de calquera outra especificación requirida polas disposicións vixentes e o que o órgano competente considere oportuno incluír, os seguintes aspectos:

a) Clasificación e cualificación urbanística do solo obxecto da actuación.

b) Finalidade da actuación e uso a que se destinará.

c) Altura, volumes e ocupación de parcela permitidos.

d) Orzamento de execución material.

e) Situación e localización das obras, coa súa identificación catastral ou coordenadas UTM, así como o número de predio rexistral, de encontrarse inscrito.

f) Nome ou razón social da persoa promotora.

g) Técnico autor do proxecto e, se é o caso, dirección facultativa das obras e técnico coordinador de seguridade e saúde.

h) Prazos para o inicio e remate das obras e posibilidade de solicitar prórrogas.

i) Calquera outro dato que se considere oportuno en aplicación da normativa aplicable e das condicións singulares en función da tipoloxía do acto de uso do solo ou do subsolo autorizado.

5. Concedida a licenza, selaranse e dilixenciaranse os distintos documentos e todos os planos que integran o proxecto técnico para a debida constancia do contido daquela.

6. Será requisito indispensable en todas as obras dispor, xunto á obra, de copia autorizada da licenza municipal, e nas obras maiores a colocación do cartel indicador en que se faga constar o nome e apelidos das persoas técnicas e directoras e da persoa contratista, ordenanza que se aplica, usos aos que se vai a destinar a construción, data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, o número de plantas autorizadas e o número de expediente.

DÉCIMO SEGUNDO.- O Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

DÉCIMO TERCEIRO.- A Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade

DÉCIMO CUARTO.- O Decreto 29/2010 polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de vivendas en Galicia.

DÉCIMO QUINTO.- O Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto establece os traballos profesionais que deben someterse a visado colexial obligatorio, concretando asemade o réxime xurídico aplicable aos mesmos.





DÉCIMO SEXTO.- No caso que nos ocupa, e visto canto antecede, considérase que o expediente seguiu a tramitación establecida na Lexislación aplicable procedendo a súa aprobación pola Xunta de Goberno Local, ao se-lo órgano municipal competente de conformidade co Decreto de delegación de competencias do alcalde na Xunta de Goberno Local de día 17 de xuño de 2019.

Polo anteriormente exposto, visto o informe técnico favorable emitido polo arquitecto técnico municipal Jesús García Ramos con sinatura dixital de data 29 de decembro de 2020 e visto o informe técnico emitido pola Enxeñeira Municipal Uxía Landeira Pereira na data 30 de decembro de 2020, visto o informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral, Urbanismo, José Martínez de Llano Orosa, de data 04/01/2021, e da documentación obrante no expediente, **a Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **ACORDA:**

PRIMEIRO.- CONCEDER á Sra. M^a Josefa Encarnación Vicenta González e ao Sr. Emilio Martis Miranda, **LICENZA DE OBRAS (Nº 2/21) PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA UNIFAMILIAR DE PLANTA SOTO E PLANTA BAIXA**, no lugar de Fafián nº 16, Ribeira, en parcela con ref^a catastral nº 15074A016002040000KO, nos termos do Proxecto Básico de xuño de 2020 do informe técnico de decembro de 2020, así como do Plano 1S2 de situación e aliñacións redactados pola Sra. M^a Carmen Gago Fernández, (arquitecta, col. 2.498):

- *Deberá presentar con anterioridade ao inicio das obras **Proxecto de Execución visado polo Colexio Oficial Colexio Oficial de Arquitectos.***
- *Deberá depositar **unha fianza nas arcas municipais de 1.035,95 € en metálico ou mediante aval bancario no momento de retirar a licenza**, segundo informe da enxeñeira municipal para responder pola reposición de pavimento nas aceras ás que da fronte o solar.*
- *Deberá presentar con anterioridade ao inicio das obras **Oficio de Dirección de Obra de Execución Material e Coordinación de Seguridade e Saúde** co preceptivo visao colexial.*

SEGUNDO.- A obra iniciárase no prazo máximo de seis meses contados a partir da data da notificación da licenza e rematará no prazo máximo de tres anos desde a notificación da licenza.

TERCEIRO.- Unha vez concluída a obra o interesado deberá solicitar a preceptiva licenza municipal de primeira ocupación debendo actualizar os datos catastrales a efectos da actualización do Imposto sobre Bens Inmóveis (I.B.I. art. 60 a 77 do texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais):

- *Certificado Final de Obra cos preceptivos visados colexiais.*
- *Acta de recepción de edificio terminado.*
- *Presentación do Modelo 900-D da declaración catastral.*
- *Certificado de idoneidade emitido polas empresas concesionarias do servizo.*

CUARTO.- Teranse en conta as seguintes condicións xerais:

- *A parcela estará valada durante a execución da obra. O valo será de madeira e pintárase con franxas verticais en cores branca e azul, de 30 centímetros de ancho, coa adopción das pertinentes medidas de seguridade, cunha altura mínima de 2,50 metros, satisfacéndose os correspondentes dereitos, incluídos os*





de ocupación da vía pública, se fora necesaria a súa utilización temporal, de acordo ás respectivas Ordenanzas Fiscais. A parte da vía pública obxecto de ocupación por valo, no seu caso, será determinada polos Servizos Técnicos Municipais nunha acta de planeamento, de tal maneira que non resulte interrompido ó tránsito.

- *A licenza e demais documentación, ou copias fidedignas de todo isto, estarán no poder do encargado das obras para a súa exhibición ás autoridades ou funcionarios competentes.*
- *Non no previsto nas condicións xerais e especiais, estarase ó establecido na lexislación do Réxime Local e Urbanística e demais disposicións pertinentes.*
- *O incumprimento da licenza en calquera das súas cláusulas determinará a súa invalidez e caducidade sen indemnización de ningunha clase, de conformidade co establecido no artigo 16 do citado Regulamento de servizos e demais normas de pertinente aplicación, sendo responsables o promotor, construtor ou dirección técnica.*
- *Deberá xestionar correctamente os residuos de construción e demolición xerados de acordo co disposto na normativa estatal e autonómica aplicable (Lei 10/1998, do 21 de abril, de residuos e Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión dos residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia, Real Decreto 105/2008, do 1 de xaneiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, e Lei 10/2008, do 3 de novembro, de residuos de Galicia).*
- *Non poderán almacenarse materiais ou outros obxectos fóra do recinto valado.*
- *A presente licenza non ampara a utilización de grúas. Se iso fora preciso, presentarase a correspondente solicitude.*
- *A obra realizarase baixo a dirección de técnicos competentes, co cumprimentos dos demais requisitos regulamentarios e a adopción das pertinentes medidas de seguridade.*
- *Procederase con carácter previo ao inicio das obras ao seu replanteo polos Servizos Técnicos Municipais e, e tal efecto, participarse a data da súa iniciación.*
- *As fachadas estarán suxeitas a servidume gratuíta de instalación de placas, números, soportes outros que o Concello determine a fins públicos.*
- *Colocarase na fronte da parcela e en lugar visible un cartel de 1,50 metros de ancho por 1 de alto, como mínimo, no que se conteñan de maneira clara os seguintes datos: "1. Clase de obra; 2. Número de licenza municipal; 3. Alturas; 4. Voos; 5. Nome e apelidos o promotor, Arquitecto, Aparellador e Contratista".*
- *Os servizos urbanísticos, camiños, ..., quedarán en perfectas condicións, vindo obrigado o titular da licenza á súa debida reposición, no caso de deterioros producidos durante a execución da obra, sen prexuízo das facultades da Administración para a execución subsidiaria a costa do interesado.*

QUINTO.- Durante a execución da obra non poderá establecerse sinalización algunha que afecte á circulación pola estrada sen a expresa autorización escrita do Concello de Riveira. Asimesmo non poderá instalarse elementos de iluminación que poidan cegar ós condutores dos automóviles que circulen pola estrada. A contravención destas condicións serán consideradas como faltas moi graves, e darán lugar á tramitación do expediente de reposición da legalidade urbanística.





SEXTO.- Durante a execución da obra adoptaranse as precaucións oportunas para que en ningún caso se produza arrastre de terras ou de calesquera outros materiais á plataforma ou foxos da estrada, ben adheridos ás rodas dos vehículos ou maquinaria que participe nas obras o por calquera outra causa. Asimesmo non poderán verterse á calzada, beiravías, foxos, desmontes ou terrapléns da estrada as augas da choiva ou calquera outros produtos ou materiais procedentes da construción autorizada. O incumprimento destas condicións serán considerados como faltas graves, e darán lugar á tramitación do expediente de reposición da legalidade urbanística.

SÉTIMO.- Se os técnicos do Departamento de Urbanismo do Concello de Riveira encargados da inspección e vixilancia da obra aprecianse desviacións na execución da obra respecto ás condicións impostas na licenza, procederá a inmediata paralización da obra, sen prexuízo de incoar expediente de reposición da legalidade urbanística.

OITAVO.- O titular da licenza virá obrigado a repoñer, o seu cargo os elementos da estrada que resulten afectados pola execución da obra, restituíndos ás súas anteriores condicións de seguridade, funcionalidade e aspecto.

NOVENO.- Asimesmo a licenza concedida:

- *So producirá efectos entre o Concello e o titular da licenza, sen alterar as relacións xurídicas privadas entre este e terceiras persoas.*
- *Enténdese outorgadas a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, en tanto as licenzas no prexuzgan a titularidade dominical da propiedade nin a existencia ou validez dos negocios xurídicos celebrados entre particulares en función do principio de autonomía da vontade das partes.*
- *Non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que puideran incurrir os seus titulares.*
- *Por outro lado, os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.*

VII.- INFORMACIÓNS URBANÍSTICAS.

1.- Visto o escrito presentado por **Miguel Ballesterio Ejarque**, de data 28/02/2020 (Rexistro de entrada nº 3.015), no que solicita certificación urbanística de que as parcelas con referencia catastral 15074A034002640000KG e 15074A034002030000KL están situadas en solo rústico.

Visto o informe emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 28/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

As parcelas con referencia catastral 15074A034002640000KG e 15074A034002030000KL están situadas en solo rústico de protección forestal





2.- Visto o escrito presentado por **Maximino Castaño Soñora**, de data 21/12/2020 (Rexistro de entrada nº 17.358), no que solicita certificación urbanística de que as parcelas con referencia catastral 15074A921005970000UQ e 15074A921005980000UP están situadas en solo rústico.

Visto o informe emitido ao respecto polo Arquitecto Técnico, Manuel Sabín Sabín, de data 29/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

De acordo con el PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL de RIBEIRA, aprobado el 17 de Diciembre de 2.002. Al objeto de ver la viabilidad de lo solicitado y ajustarse a la Normativa reseñada, en cuanto a los parámetros urbanísticos y sin entrar en las valoraciones o competencias de otros organismos y La Ley del Suelo 2/2.016, además para este caso concreto, en el que se señala una finca en el plano adjunto de referencia catastral 15074A921005970000UQ y 15074A921005980000UP que están clasificadas como **SUELO RUSTICO de PROTECCIÓN ORDINARIA**, con las siguientes determinaciones:
Que las parcelas objeto de informe están clasificadas como:

Suelo Rústico de protección ordinaria.

Artículo 35. *Usos y actividades en suelo rústico*

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

- a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes y rellenos.
- b) Muros de contención, así como vallado de fincas.
- c) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- d) Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
- e) Actividades científicas, escolares y divulgativas.
- f) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.
- g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos.
- h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas.
- i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.
- j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
- k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias.
- l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio.





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

n) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.

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

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados.

q) Otros usos análogos que se determinen reglamentariamente y coordinados entre la legislación sectorial y la presente ley.

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos.

Artículo 36. Régimen de usos

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

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

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente.

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

Artículo 38. Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico

La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente ley corresponde a la persona titular del órgano competente en materia de urbanismo, ajustándose el procedimiento a las siguientes reglas:

a) El promotor habrá de presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente.

b) El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, uso solicitado, altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.





c) Simultáneamente, se solicitarán los informes o autorizaciones sectoriales preceptivos.

d) Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado al órgano competente en materia de urbanismo, incluyendo las alegaciones presentadas, los informes o autorizaciones sectoriales y los informes técnico y jurídico municipales sobre la conformidad con la legalidad urbanística.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento remitiese el expediente completo, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación al órgano competente en materia de urbanismo, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

e) El órgano competente en materia de urbanismo podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente ley.

f) El órgano competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente ley y a los instrumentos de ordenación del territorio, resolviendo en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido el plazo sin resolución expresa, la misma se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Artículo 39. Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico

Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración en la forma que reglamentariamente se determine.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

– Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

– El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

– Los cierres de fábrica no podrán exceder de 1,5 metros de altura, debiendo adaptarse al medio en que se ubiquen.





– La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hicieran imprescindible.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

– Habrá de justificarse suficientemente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de emplazarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 35.1, letras g), h), i), l) y m).

– La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, salvo para los usos regulados en el artículo 35.1.m) y para la ampliación de cementerios. A estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas.

– La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20 % de la superficie de la finca. En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, explotaciones ganaderas, establecimientos de acuicultura e infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas, podrán ocupar hasta el 60 % de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de la misma.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

– Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

– Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento, no pudiendo en caso alguno ser inferiores a 5 metros.

– Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes habrán de definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de estos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

e) Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica.

f) Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera habrán de estar íntimamente ligadas a las mismas. A tal efecto, deberá acreditarse que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que ésta cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

g) Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán ubicarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, salvo que el planeamiento municipal motive, en atención a las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del entorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territo-





rial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

La distancia a la vivienda no será tenida en cuenta si la misma y la explotación son del mismo titular.

A los efectos de la presente ley, se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

3.- Visto o escrito presentado por UFD Distribución Electricidad, S.A, de data 30/11/2020 (Rexistro de entrada nº 16.284), no que solicita información urbanística de parcela situada en Insuela, 51 (Palmeira).

Visto o informe emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 28/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

Categoría solo: Urbano Ordenanza 6.3

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

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

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

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

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

REQUISITOS DE LA PARCELA:

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





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

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

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

-La **parcela está situada en suelo URBANO Ordenanza 6.3- Residencial extensiva unifamiliar aislada** según el vigente Plan General de Ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente en acuerdo plenario de la Corporación de 17/12/02, cuyas condiciones se especifican a continuación:

ARTICULO 157: ORDENANZA 6.3- RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR AISLADA.

1. Definición y ámbito

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano menos densificados de los núcleos urbanos en contacto con las direcciones de carretera y calles definidas en los Planos de Ordenación, en la que se localizan viviendas unifamiliares aisladas con jardines en la parte de su parcela no edificada.

1.1. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obra de:

- demolición
- reforma
- ampliación
- nueva planta

1.2. Usos globales

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar.

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

1.3 Tipologías edificatorias





Cuerpos volados cerrados: Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 50% de su superficie.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,4 metros.

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

Cubiertas: Igual que ordenanza 6.1.

2.5. Condiciones ambientales y estéticas

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

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

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

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

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

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

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

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

4.- Visto o escrito presentado por Roberto Eiras Núñez, de data 09/11/2020 (Rexistro de entrada nº 14.863), no que solicita información urbanística de parcela situada en Aguiño.

Visto o informe emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 30/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

Categoría solo: Núcleo Rural C e Rústico
Ref. catastral: 15074 A 02600523

El objeto del informe es establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la citada parcela según la normativa de aplicación. La parcela ocupa dos categorías de suelo, una





parte de parcela está situada en suelo clasificado por el PXOM de Riveira como suelo de NUCLEO RURAL C y la otra está situada en suelo clasificado por el PXOM de Riveira como suelo RUSTICO. A cada parte de parcela le son de aplicación las condiciones urbanísticas que se desarrollan en el correspondiente apartado de este informe.

PARTE DE PARCELA SITUADA EN SUELO DE NUCLEO RURAL C

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

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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

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

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

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

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



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021		Fecha: 20/01/2021
JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 38. Condiciones de edificación en los núcleos rurales.





1. Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

Se preservarán los valores tradicionales, encaminando las actuaciones a la rehabilitación, renovación y regeneración, valorando las propuestas arquitectónicas contemporáneas que pongan en valor a arquitectura del núcleo.

b) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos [artículo 27.4.b) de la LSG].

2. Será cada ayuntamiento, en el ámbito de su plan general de ordenación municipal, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, lo que establezca la regulación pormenorizada de los parámetros edificatorios, en función de sus características y estructura parcelaria.

Asimismo es obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 135 del Plan General de Ordenación Urbana de Riveira, que regula las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN de la ordenanza de aplicación que a continuación se reproducen, sin perjuicio de que en aplicación de la disposición derogatoria única de la ley 2/2016 del Suelo de Galicia quedan derogados los preceptos de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones del planeamiento urbanístico que se opongán a la citada ley 2/2016:

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

Obras admisibles

Serán obras preferentes las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Ampliación

Obra nueva.

Usos globales característicos, compatibles y prohibidos

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar

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

Tipologías edificatorias

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

Parámetros de la edificación





Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 800 m2.

Frente mínimo: Será de 10 m.

Condiciones de ocupación

Posición: La posición de la edificación quedará retranqueada:

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

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

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

Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2

Altura de la edificación

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

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

Altura de coronación: 4 sobre el último forjado.

Elementos arquitectónicos

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

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

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

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

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

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

Condiciones ambientales y estéticas.

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

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

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

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

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

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



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021		Fecha: 20/01/2021
JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021		Hora: 14:09
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		





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

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

Aparcamientos.

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

PARTE DE PARCELA SITUADA EN SUELO RÚSTICO:

NORMATIVA APLICABLE

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

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

Artigo 35. Usos e actividades en solo rústico

1. Os usos e as actividades admisibles en solo rústico serán os seguintes:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes e recheos.
- b) Muros de contención, así como valado de predios.
- c) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- d) Campamentos de turismo e instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- e) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- f) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.
- h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- k) Actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias.





- l) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo.
- m) Instalacións e infraestruturas hidráulicas, de telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- n) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- ñ) Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- o) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- p) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.
- q) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.

2. Os restantes usos en solo rústico son usos prohibidos.

Artigo 36. Réxime de usos

1. Os usos e actividades relacionados no artigo anterior son admisibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio e, se é o caso, logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.
2. En todo caso, 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 ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número seguinte.
3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.
4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente.
5. Así mesmo, poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio, logo da obtención do título municipal habilitante e sen necesidade de autorización urbanística autonómica.

Artigo 37. Limitacións de apertura de camiños

1. No solo rústico non está permitida a apertura de camiños que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, agás no caso dos camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de minas, de montes ou de ambiente.
2. As novas aperturas de camiños deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.

La referencia a la disposición derogatoria única de la Ley 2/2016 tiene incidencia en lo manifestado en la presente ordenanza municipal (suelo de Núcleo Rural) y en lo referente al computo de parcela mínima, posibilitando este apartado la inclusión de terrenos de otra





clase de suelo (suelo rústico) a los efectos de computar edificabilidad y superficie de parcela de ámbitos distintos. Ante lo aquí expuesto cabe significar que el hecho de poder computar superficie entre ámbitos de suelo de distinta clasificación como se dispone en el artículo 135 del PXOM "norma de suelo rural poco consolidado" contraviene lo dispuesto al respecto por la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y en consecuencia se informa al respecto que no se puede computar superficies de distintas clases de suelo por total incompatibilidad urbanística.

5.- Visto o escrito presentado por **Ana María González Álvarez**, de data 27/11/2020 (Rexistro de entrada nº 16.166), no que solicita información urbanística de parcela situada en Aguiño.

Visto o informe emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 30/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

Categoría solo: Industrial Ordenanza 7
Ref. catastral: 8376001MH9087N0001BI

NORMATIVA APLICABLE

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

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

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

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

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

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



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021		Fecha: 20/01/2021
JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





REQUISITOS DE LA PARCELA:

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

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

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

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

-Plan General de Ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente según acuerdo plenario de la Corporación de 17/12/02

CONDICIONES PARTICULARES

La parcela se encuentra situada en suelo urbano con normativa Ordenanza 7: Suelo urbano industrial.

Es de aplicación las condiciones generales expuestas en el apartado "Normativa aplicable" de este informe, y las propias de la Ordenanza de la Ordenanza 7: Suelo urbano industrial que a continuación se detallan:

Artículo 158: Ordenanza 7: Suelo urbano industrial

1. Definición y ámbito

Se define esta ordenanza con objeto de regular las edificaciones y los usos que han de soportar aquellas, de utilización industrial. Principalmente se refieren a las zonas industriales existentes en el Polígono Industrial de Xarás y las señaladas en planos.

Dentro de la misma ordenanza se distinguen tres apartados o categorías:

Industria en Polígono: Para el caso del de Xarás, en el que deberá regularse la edificación por las propias Ordenanzas del Plan Parcial que lo generó.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20210617015
MARIA JOSE SAMPEDRO FERNANDEZ-CONCELLEIRA DELEGADA DE CULTURA, INFRAESTRUCTURAS E URBANISMO. - 20/01/2021		Fecha: 20/01/2021
JOSE MARTINEZ DE LLANO OROSA-SECRETARIO GENERAL EN FUNCIONES - 20/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/01/2021 14:11:23		Hora: 14:09





Industria en Pasillo: Es el caso de algunas agrupaciones industriales que se han desarrollado esporádicamente a lo largo de las vías de comunicación (carreteras), y que sin llegar a formar un polígono o unidad con instalaciones de régimen común, constituyen unidades de marcadas características comunes y cuyo control de la edificación, usos y vertidos deben empezar a considerarse colectivamente.

c) Industrias en enclaves urbanos.

1.1. Obras admisibles.

Serán admisibles todo tipo de obras, de Derribo, Reparación y Mantenimiento, Restauración, Rehabilitación, Reforma, Ampliación y Nueva Planta.

1.2. Usos:

Uso global: industrial

Uso característico: almacenamiento, guarda y distribución de productos o industria ligera.

Usos admisibles: se admiten como usos compatibles los de viviendas para guardas y conserjes y oficina ligada a la administración de las propias industria o almacenes, así como usos asistenciales, sanitario y comercial.

2. Parámetros de la edificación

Industrias en polígono: Las actuales y las que determinan las ordenanzas existentes en el Polígono Industrial de Xarás y en los planes parciales a desarrollar.

En el caso de parcelas mayores de 5.000 m² se autorizará a los edificios representativos de las naves de las industrias un fondo de edificación de 30 metros.

Industrias en pasillo y enclaves urbanos.

Edificabilidad: 0,40 m²/m²

Ocupación: 40%

Altura máxima: 10 m.

En el caso de industrias existentes en el momento de aprobación de estas normas se permitirán las ocupaciones y edificabilidades existentes, o ampliaciones que no superen los parámetros de este suelo.

Las alineaciones serán las existentes, debiendo adaptarse en su modificación o ampliaciones a las distancias mínimas fijadas por la Ley de carreteras y en todo caso, a las fijadas por este Plan.

Posición de edificación: el retranqueo de la edificación será de 5 metros con respecto a la alineación y a los linderos.

3. Transformación de uso

Dado el carácter de las industrias calificadas, cuando su emplazamiento se sitúe en el interior de enclaves urbanos residenciales, se posibilita la transformación del uso industrial al residencial, a través del Plan Especial de Reforma interior correspondiente, respetando las siguientes determinaciones:

Se señala como unidad mínima una superficie de 1 Has. o una unidad básica rodeada por calles con superficie menor. Las características de la tipología, ordenación y las alturas deberán ser similares a las de suelo urbano consolidado próximo, sin superar las máximas establecidas del presente Plan, sin embargo, el PERI podrá proponer ordenanzas propias diferentes debidamente justificada su adecuación al ámbito de la actuación.

La edificabilidad no superará la mayor del suelo urbano residencial en contacto con el área, con un máximo de 0,825 m/m para el uso residencial.

La delimitación de la unidad deberá tener contacto con el suelo urbano residencial. La superficie libre de edificación no será inferior al 50% de la superficie de la unidad, entre el viario y terrenos destinados a equipamientos y zonas libres, de dominio y uso público.

La industria se desplazará dentro del mismo municipio.

LA PARCELA TIENE FRENTE A VIAL POR SU LADO NE.





6.- Visto o escrito presentado por **Kücan Iztok**, de data 30/11/2020 (Registro de entrada nº 16.273), no que solicita información urbanística de parcela situada en Rúa Buenos Aires (Corrubedo).

Visto o informe emitido ao respecto polo Aparellador Municipal, Jesús García Ramos, de data 30/12/2020, a **Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **acorda informar** ao solicitante como segue:

Categoría solo: Urbano 6.3 A e Rústico de Protección Ordinaria
Ref. catastral: 15074 A 051010290000KH

La parcela tiene una parte de su superficie situada en suelo urbano ordenanza 6.3 A y otra parte en suelo rústico que aproximadamente se corresponden con las áreas a y b respectivamente, representadas en el plano catastral que acompaña a la solicitud.

Le corresponde el régimen siguiente:

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

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

SUELO URBANO 6.3:

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

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

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

REQUISITOS DE LA PARCELA:

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios





urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y iluminación pública, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Se existe planeamiento, además de lo anterior, deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.

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

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

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

ARTICULO 157: ORDENANZA 6.3- RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR AISLADA.

1. Definición y ámbito

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano menos densificados de los núcleos urbanos en contacto con las direcciones de carretera y calles definidas en los Planos de Ordenación, en la que se localizan viviendas unifamiliares aisladas con jardines en la parte de su parcela no edificada.

1.1. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obra de:

- demolición
- reforma
- ampliación
- nueva planta

1.2. Usos globales

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar.





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

1.3 Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

1.4. Normativa sectorial

Cada uso que se incluye en la edificación deberá estar sujeto a la normativa sectorial que le afecte. El uso residencial queda regulado globalmente por las condiciones de habitabilidad del Decreto 311/1992.

2. Parámetros de la edificación

2.1. Condiciones de la parcela

Parcela mínima: Tipo A: 500 m2.
 Tipo B: 1.000 m2.
 Tipo C: 1.000 m2.

Frente mínimo: 12 metros.

Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción de una circunferencia de 12 m. de diámetro.

2.2. Condiciones de ocupación

Ocupación máxima de la parcela: Tipo A-B-C 30%.
Retranqueos: La posición de la edificación quedará retranqueada respecto a los linderos: 3 metros y a las vías la establecida en estas normas.

2.3. Condiciones de volúmen

Edificabilidad máxima: Tipo A: 0,8 m2/m2
 Tipo B: 0,4 m2/m2
 Tipo C: 0,4 m2/m2

Computando a estos efectos la planta semisótano a partir de una altura sobre rasante de 1 metro.

Altura de la edificación:

Nº plantas: Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 m. Se admite la planta sótano.

H. máxima: 6,5 metros.

Altura de coronación: 4,0 m. desde el último forjado.

Los porches abiertos computarán a efectos de edificabilidad la mitad de su superficie siempre que tengan una profundidad mayor que 1 metro.





Las terrazas computarán siempre la mitad de su superficie.

2.4. Elementos arquitectónicos

Cerramiento de parcelas: Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro. En el caso de cierres realizados con piedra natural la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros, en el caso de superar los 15 m², solo se autorizaran si existe la edificación principal.

Cuerpos volados cerrados: Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 50% de su superficie.

Cornisas y aleros: La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,4 metros.

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

Cubiertas: Igual que ordenanza 6.1.

2.5. Condiciones ambientales y estéticas

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

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

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

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

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

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

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





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

SUELO RÚSTICO

1. Os usos e as actividades admisibles en solo rústico serán os seguintes:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes e recheos.
- b) Muros de contención, así como valado de predios.
- c) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- d) Campamentos de turismo e instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- e) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- f) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.
- h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- k) Actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias.
- l) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo.
- m) Instalacións e infraestruturas hidráulicas, de telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- n) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- ñ) Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- o) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- p) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.
- q) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.

2. Os restantes usos en solo rústico son usos prohibidos.





Réxime de usos

1. Os usos e actividades relacionados no artigo anterior son admisibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio e, se é o caso, logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.
2. En todo caso, 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 ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número seguinte.
3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.
4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente.
5. Así mesmo, poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio, logo da obtención do título municipal habilitante e sen necesidade de autorización urbanística autonómica.

VIII.- LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

IX.- LICENZAS DE SEGREGACIÓN.

RESOLUCIÓN EN RELACIÓN Á SOLICITUDE DE LICENZA DE SEGREGACIÓN E POSTERIOR AGRUPACIÓN DE FINCAS - JOSÉ MANUEL CASAS FERNÁNDEZ E IRENE CALLÓN SANDA.

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo de Núcleo Rural A, Solo de Núcleo Rural B e Solo de Núcleo Rural C-2

SITUACIÓN: Lugar de Goda nº 10, Perdigoteira, Artes, Ribeira.

REFª CATASTRAL: 15074A802000340000ZW.

FINCAS MATRIZ: Finca matriz A con refª catastral nº 15074A802000340000ZW, que de acordo co levantamento taquimétrico conta cunha superficie de 2.756,00 m².

FINCAS RESULTANTES TRAS A SEGREGACIÓN:

FINCA A, (RESTO FINCA MATRIZ), que de acordo coa medición realizada e contemplada no proxecto conta cunha superficie bruta de 1.716,00 m², unha superficie de cesión de 436,38 m² resultando unha superficie neta de 1.279,62 m², que linda: Norte finca B resultante da segregación; Sur estrada; Este Sr. José Francisco Gómez; Oeste camiño asfaltado.

FINCA B, que de acordo co levantamento taquimétrico conta cunha superficie bruta de 1.040,00 m², unha superficie de cesión de 44,00 m² resultando unha superficie neta de 996,00 m², que linda: Norte Sra. María Rosa Gago Brión, Sra. Ana Torres Losada, Sr. Carlos Guillermo Ayaso Sainz; Sur finca A resultante da segregación; Este Sr. José Francisco Gómez, Sr. Carlos Rey Rodríguez e Sra. Mª del Carmen Chouza Pego; Oeste camiño asfaltado e Sra. María Rosa Gago Brión.





SUPERFICIE DE CESIÓN A VIAIS: Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñeacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 480,38 m², resultando na franxa sita na Finca A unha superficie de cesión de 436,38 m² e na Finca B unha superficie de cesión de 44,00 m².

PROMOTOR/A: Sr. José Manuel Casais Fernández, (D.N.I. 52.937.335-Y) e Sra. Irene Callón Sanda, (D.N.I. 53.484.481-M).

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

PROXECTO: Estudio Técnico de segregación de fincas de setembro de 2020 / Escritura de Propiedade.

Visto o expediente de referencia e tendo en conta os seguintes

ANTECEDENTES DE FEITO

PRIMEIRO.- Vista a solicitude de licenza de segregación de finca presentada polo Sr. José Manuel Casais Fernández, (D.N.I. 52.937.335-Y) e pola Sra. Irene Callón Sanda, (D.N.I. 53.484.481-M), en escritos rexistrado de entrada o día 29 de setembro de 2020, (Rexistros de entrada nº 12.477 12.496 respectivamente), con refª catastral nº 15074A802000340000ZW, sita no lugar de Goda nº 10, Perdigoteira, Artes, Ribeira, achegándose Estudio Técnico de segregación de fincas de setembro de 2020 redactado polo Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633), así como Escritura de Propiedade.

SEGUNDO.- Visto o informe técnico emitido polo arquitecto técnico municipal Sr. Jesús García Ramos con sinatura dixital de día 7 de decembro de 2020.

TERCEIRO.- Consta no expediente plano de cesión emitido pola oficina técnica emitido de decembro de 2020

FUNDAMENTOS DE DEREITO

PRIMEIRO.- As fincas nas que se proxecta a segregación clasifícanse no Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Riveira, aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación Municipal en sesión celebrada na data 17 de decembro de 2002, publicado no B.O.P. de data 14 de xaneiro de 2003 e no D.O.G. do 20 de marzo de 2003, como **SOLO DENÚCLEO RURAL A, B e C-2.**

SEGUNDO.- Establece a Disposición Transitoria Primeira da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

Respecto ao planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

TERCEIRO.- En relación co anterior establece o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Riveira.

Artículo 33: Suelo de núcleo rural.

1.-Constituyen esta clase de suelo los terrenos que están incluidos dentro del ámbito delimitado como Núcleo Rural por el presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.





2.-Los terrenos situados en esta clase de suelo serán destinados a los usos que guarden relación con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos, de acuerdo con las condiciones establecidas por este Plan.

3.-Cuando se pretendan construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo. A estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso en áreas no consolidadas por la edificación, se formulará el correspondiente Plan Especial de mejora del medio rural y éstas deberán tener una anchura mínima de ocho metros.

4.-Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en que se emplazan, quedando prohibidas las características de las zonas urbanas.

NORMA URBANÍSTICA DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 132: Normas generales

Cesiones

Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del viario.

Siempre que sea necesario proceder al ensanchamiento, apertura o mejoras de las vías de acceso existentes en el suelo de núcleo rural, en áreas no consolidadas por la edificación estos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros y en todos los casos, como mínimo, las nuevas construcciones o cierres, deberán retranquearse 4 metros del eje de la vía pública a que den frente.

En caso de ejecución de Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Lei do solo de Galicia.

Para los efectos de edificación todo terreno contará cuando menos con agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales (colectiva o no). De no existir estos servicios, su obtención irá pareja a la construcción de la edificación. La colocación de toda fosa séptica se hará a 30 m. de cualquier pozo de agua.

Servicios urbanísticos

La conexión con los servicios urbanísticos existentes en el núcleo rural, para las nuevas edificaciones serán ejecutadas a costa de los promotores de las mismas.

Artículo 134: Norma del suelo de núcleo rural en áreas medio consolidadas. SNR-B Definición norma zonal S.N.R.-B

Comprende esta norma las áreas de suelo de los núcleos rurales anejas a las zonas consolidadas, que no llegan a definir claramente una trama de edificaciones, pero donde la edificación esta ocupado hasta un 50% de las parcelas próximas a las aldeas y lugares de origen agrario y morfología definida que constituyen la base de la trama rural.

Ámbito

El ámbito está definido en los planos de ordenación de los distintos núcleos.

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

Obras admisibles

Serán obras preferentes las de:

- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación
- Restauración





Permitiéndose las de reforma y ampliación y en los solares vacantes las de obra nueva.

Los proyectos realizados en los solares en los que exista una edificación antigua, mantendrán los cerramientos de piedra existentes, huecos de piedra, balcones y galerías de madera y otros elementos comunes a la arquitectura popular.

Usos globales característicos, compatibles y prohibidos

Uso global: residencial extensivo.

Uso característico pormenorizado: vivienda unifamiliar.

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

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada y adosada. Se mantendrá el tipo de ocupación no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

Parámetros de la edificación

Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 500 m². no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie.

Frente mínimo: será de 8 m. Cuando se trate de un solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 4 m. (y se cumplan el resto de las condiciones de edificación).

Condiciones de ocupación

Posición: Se conservarán las existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer su reajuste o retranqueo a través de las figuras de planeamiento previstas para este fin, cuando pueda derivarse mejora para las condiciones del espacio público y para las condiciones de edificación de las parcelas.

En áreas poco consolidadas se aplicará la normativa viaria.

La edificación se situará en la parcela aislada entre medianeras, o adosada a la parcela contigua si esta dejase una medianera consolidada o previo acuerdo entre lindantes. En cualquier caso, se trata de ocultar medianeras, no creando otras nuevas bajo ningún concepto, respetando en los otros casos un mínimo de 3 metros a linderos.

Ocupación máxima en la parcela: La ocupación máxima será del 35% de la parcela total y con el límite de 200 m². construidos por planta.

Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

Altura de la edificación

Número plantas: bajo + una planta y aprovechamiento bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se admite la planta sótano.

Altura máxima: 6,5 metros de altura.

Altura de coronación: 4 metros por encima de la altura máxima.

Elementos arquitectónicos

Cerramientos de parcela: Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 m. En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.





Cuerpos volados: Se autorizan cuerpos volados como elementos exentos añadidos al cuerpo principal, como galerías y miradores.

Las dimensiones y características de estos elementos serán las definidas en las condiciones generales de edificación, permitiéndose a partir de la primera planta.

Balcones: No se permite sobresalir con balcones sobre los cuerpos volados. En el resto de los casos, se autorizan hasta un vuelo máximo de 60 cm con separación mínima a medianerías de la misma magnitud.

Construcciones auxiliares: Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, siendo obligatoriamente de una sola planta y una altura máxima de cornisa de 3,00 m., computándose su edificabilidad y ocupación a partir de 30 m², y no pudiendo superar los 50 m².

Cornisas y aleros: El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 30 cm.

Condiciones ambientales y estéticas.

Los edificios quedarán integrados en la entidad de los núcleos tradicionales con volúmenes similares a los existentes.

Se conservarán los muros de piedra de cerramiento, las estructuras portantes y los huecos de piedra, los balcones y galerías tradicionales que pudieran existir.

Cerramientos exteriores y materiales: La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de materiales cuya entidad distorsione la armonía existente o sean de naturaleza extraña al medio, como los cerramientos de bloques sin enfoscar ni pintar que no sean de terminación para ser vistos, o los de ladrillo visto sin arraigo en el medio.

Las carpinterías podrán ser de madera, P.V.C., o de aluminio, pero en este ultimo caso se prohíben los colores metálicos anodizados, debiendo estar lacados de blanco u otro color.

CUARTO.- Os artigos 23 a 26 Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia definen e regulan o Solo de Núcleo Rural, establencedo o artigo 23 o seguinte:

1. Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais que o planeamento defina e delimite tendo en conta o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, de ser o caso, a tipoloxía tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel.

2. O planeamento, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorpore no estudo do medio rural, delimitará os núcleos rurais do seu ámbito de aplicación atendendo os parámetros anteriores, significadamente os antecedentes existentes de delimitacións anteriores, as súas peculiaridades urbanísticas e morfolóxicas e a súa capacidade de acollida da demanda previsible do uso residencial no medio rural. A definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nesta lei, e axustaranse ás infraestruturas e pegadas físicas dos elementos naturais existentes, sendo necesario, se é o caso, prever a total urbanización e suficiencia das redes de dotacións, comunicacións e servizos.

3. A delimitación dos núcleos rurais que o planeamento estableza virá referida a algún dos seguintes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a vinculación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.





A súa delimitación realizarase atendendo a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e a morfoloxía e as tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50 %, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros).

b) Núcleo rural común, constituído por aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral establece para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

QUINTO.- Establece o artigo 24 da LSG o réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural.

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente neles.

2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.

3. No caso da construción de novas edificacións ou cambio de uso das existentes ou de rehabilitacións integrais, deberán ademais executar á súa costa a conexión cos servizos existentes no núcleo.

4. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá exixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

5. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existiren, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

6. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais, os propietarios ou propietarias de solo están obrigados a:

a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado a espazos libres, zonas verdes e equipamentos, e á administración titular correspondente, o destinado a viais.

b) Custear e, de ser o caso, executar as obras de urbanización previstas no ámbito da actuación integral.

c) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da devandita área, agás nas actuacións integrais para as que o novo plan non prevexa un incremento da superficie edificable respecto das ordenanzas tipo do núcleo. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento.





7. As novas edificacións que se pretendan situar nos núcleos rurais tradicionais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica.

b) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

SEXTO.- O artigo 25 da LSG contempla os usos do solo de núcleo rural.

1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións de edificación admisibles nos ámbitos delimitados como núcleos rurais de poboación, con supeditación ás determinacións contidas nesta lei.

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse como complementarios os usos terciarios ou produtivos, actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

SÉTIMO.- O artigo 26 da LSG enumera as actuacións incompatibles.

1. Nos núcleos rurais están prohibidas as seguintes actuacións:

a) As edificacións e usos característicos das zonas urbanas e aquelas cuxa tipoloxía resulte impropia en relación coas determinacións do planeamento.

b) Os parcelamentos que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo.

c) As naves industriais.

d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento de muros tradicionais dos rúeiros ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións artesanais ou para o autoconsumo.

g) A demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

– Construcións que non presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico.

– Todos os engadidos e edificacións auxiliares que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva ou que polos seus materiais supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio ou non sexan propios do asentamento rural tradicional.

2. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, nos núcleos tradicionais estarán prohibidos:

a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

b) Os novos tendidos aéreos.

c) A execución de actuacións integrais que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

OITAVO.- O procedemento de outorgamento de licenzas ven regulado no artigo 143 da LOUG, onde se establece que 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.

A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolverase no prazo de tres meses, contado 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.

As solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberá achegarse proxecto técnico 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, e o seu autor responde da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel.

A estes efectos no expediente consta Estudio Técnico de segregación de fincas de setembro de 2020 redactado polo Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633), así como Escritura de Propiedade.

Transcurrido este prazo sen se comunicar ningún acto, terá os efectos establecidos de conformidade co disposto nos artigos 21 e ss da Lei 39/2015 de 1 de outubro do procedemento administrativo común das administracións públicas.

NOVENO.- O artigo 148 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia dispón que considerárase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa edificación.

DÉCIMO.- O artigo 149 establece 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.

No obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente.

DÉCIMO PRIMEIRO.- O artigo 150 establece que non se poderán efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico exible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibido en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

Non se poderá realizar ningunha parcelación que dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás que os ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros co fin de agrupalos cos seus predios para constituir un novo.

Serán indivisibles as parcelas edificables conforme una relación determinada entre superficie de solo e superficie construíble, cando se edifique a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edifique a correspondente só a unha parte dela, a restante, se é inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

En ningún caso se considerarán soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.

Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos comportará a obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento.

Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza municipal, agás que o concello declare a súa innecesiedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:

- a) A aprobación dun proxecto de compensación, reparcelación ou expropiación.





- b) A execución de infraestruturas e dotacións públicas.
- c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe.

Os notarios e rexistradores da propiedade exixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terreos resolución administrativa na que se acredite o outorgamento da licenza municipal ou declaración da súa innecesariedade.

DÉCIMO SEGUNDO.- O Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto establece os traballos profesionais que deben someterse a visado colexial obligatorio, concretando asemade o réxime xurídico aplicable aos mesmos.

DÉCIMO TERCEIRO.- No caso que nos ocupa, e visto canto antecede, considérase que o expediente seguiu a tramitación establecida na Lexislación aplicable procedendo a súa aprobación pola Xunta de Goberno Local, ao se-lo órgano municipal competente de conformidade co Decreto de delegación de competencias do alcalde na Xunta de Goberno Local de día 17 de xuño de 2019.

CONSIDERACIÓNS

PRIMEIRA.- As edificacións existentes atendendo ao disposto polo artigo 90.1º da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia quedan incursas no réxime de fora de ordenación por estaren afectados por viais, nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

SEGUNDA.- Visto o plano de cesión redactado en decembro de 2020 pola oficina técnica modifícase a superficie de cesión das fincas da zona afectada por aliñeacións establecidas polo planeamento respecto ao vial municipal.

TERCEIRA.- En relación ao vial DP - 7302 con anterioridade á solicitude de licenza de obra deberá presentar a preceptiva concesión emitido polo Servizo de Vías e Obras da Deputación da Coruña.

Polo anteriormente exposto da documentación obrante no expediente e visto o informe técnico emitido polo arquitecto técnico municipal Sr. Jesús García Ramos con sinatura dixital o día 7 de decembro de 2020, visto o plano de cesión emitido pola oficina técnica de decembro de 2020, e visto o informe xurídico con proposta de resolución emitido ao respecto polo Técnico de Administración Xeral, Urbanismo, José Martínez de Llano Orosa, de data 04/01/2021, e da documentación obrante no expediente, **a Xunta de Goberno Local**, por unanimidade dos presentes, **ACORDA:**

PRIMEIRO.- CONCEDER ao Sr. José Manuel Casais Fernández, e á Sra. Irene Callón Sanda, (D.N.I. 53.484.481-M) a **LICENZA DE SEGREGACIÓN DE FINCA (Nº 1/21)** con refª catastral nº 15074A802000340000ZW, sita no lugar de Goda nº 10, Perdigoiteira, Artes, Ribeira, nos termos do Estudio Técnico de segregación de fincas de setembro de 2020 redactado polo Sr. Emilio J. Domínguez Rodríguez (enxeñeiro da edificación col. nº 2.633), resultando finalmente dous fincas de modo que:

- **FINCA MATRIZ:** Fincas matriz A con refª catastral nº 15074A802000340000ZW, que de acordo co levantamento taquimétrico conta cunha superficie de 2.756,00 m².
- **FINCAS RESULTANTES TRAS A SEGREGACIÓN:**
- **FINCA A, (RESTO FINCA MATRIZ),** que de acordo coa medición realizada e contemplada no proxecto conta cunha superficie bruta de 1.716,00 m², unha





superficie de cesión de 436,38 m² resultando unha superficie neta de 1.279,62 m², que linda: Norte finca B resultante da segregación; Sur estrada; Este Sr. José Francisco Gómez; Oeste camiño asfaltado.

- **FINCA B**, que de acordo co levantamento taquimétrico conta cunha superficie bruta de 1.040,00 m², unha superficie de cesión de 44,00 m² resultando unha superficie neta de 996,00 m², que linda: Norte Sra. María Rosa Gago Brión, Sra. Ana Torres Losada, Sr. Carlos Guillermo Ayaso Sainz; Sur finca A resultante da segregación; Este Sr. José Francisco Gómez, Sr. Carlos Rey Rodríguez e Sra. M^a del Carmen Chouza Pego; Oeste camiño asfaltado e Sra. María Rosa Gago Brión.
- **SUPERFICIE DE CESIÓN A VIAIS**: Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 480,38 m², resultando na franxa sita na Finca A unha superficie de cesión de 436,38 m² e na Finca B unha superficie de cesión de 44,00 m².

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

Deberá ceder a dominio e uso público os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso da zona afectada por aliñacións establecidas polo planeamento, que segundo a enxeñeira municipal Uxía Landeira Pereira comprende unha superficie total de cesión de 480,38 m², resultando na franxa sita na Finca A unha superficie de cesión de 436,38 m² e na Finca B unha superficie de cesión de 44,00 m².

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

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

CUARTO.- Asimesmo a licenza concedida:

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





X.- RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

XI.- VAOS PERMANENTES.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

XII.- OUTROS ESCRITOS E COMUNICACIÓNS.

Non se presenta ningún expediente para a súa aprobación

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

A Presidenta da sesión
María José Sampedro Fernández

Dou fe, o secretario acctal.
José Martínez de Llano Orosa

