



CONSELLO DA XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DATA 09/01/2025

Sras./Sres. Asistentes:

PRESIDENTE

PAOLA MARÍA MOCHALES

VOGAIS

LUZ MARIA ABALO PÉREZ

ROSA ABUÍN RODRÍGUEZ

JUAN ANDRÉS BAYÓN ROLO

TÉCNICO

EMILIO PUMAR DURÁN

XERENTE

SONIA GARCÍA CORZO

SECRETARIO/A

MARIA ROSARIO GONZÁLEZ PACIOS

Na Casa do Concello de Vilagarcía de Arousa, ás 10:07 do día 09/01/2025 reúnense en primeira convocatoria os/as membros do Consello da Xerencia de Urbanismo que á marxe se relacionan como asistentes, co obxecto de levar a cabo a sesión.

Comprobada a existencia de quórum suficiente, queda constituída a sesión e pasan a tratarse os asuntos incluídos na orde do día.

NÚMERO 1.- APROBACIÓN, SE PROCEDE, DA ACTA DA SESIÓN ANTERIOR.- A Presidencia abriu o acto, e pola súa orde deuse conta da acta da sesión anterior, de data 12-decembro-2024, que se aprobou por unanimidade.

VISTOS OS INFORMES OBRANTES NOS EXPEDIENTES ACÓRDASE INFORMAR AS SEGUINTE SOLICITUDES:

COMUNICACIÓNS PREVIAS OBRAS MENORES

PRP2025/0014

Dáse conta do recurso de reposición presentado por Dña. Carmen Ana Gens Lois, con data 05.12.2024, contra á Resolución de Alcaldía do Concello de Vilagarcía de Arousa de data 31.10.2024, pola que se declara a ineficacia da comunicación previa presentada para instalación de portal na rúa Rueiro nº 44, Guillán .

Consta informe técnico municipal, de data 12.12.2024, no que, respecto do citado recurso de reposición, ratifícase no seu informe de data 09.08.2024 no que indicaba que a comunicación presentada resulta ineficaz dado que o portal ubícase en zona destinada a viario público, polo que non é admisible.

Con data 19.12.2024, emítese informe xurídico ao respecto do recurso presentado que dí literalmente:

".....Neste caso, declárase a ineficacia da comunicación previa obxecto do expediente, dado que se constata polos servizos técnicos municipais que o portal ao que se refire a citada comunicación previa, afecta a viario público, ratificando tal expremo a técnica municipal.

Ao respecto, cabe ter en conta que no art. 3.1. RBEL, indícase que os camiños son bens de uso público local, establecendo o art. 79.3 da LRBRL que:

"Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público. Tienen la consideración de comunales aquellos cuyo aprovechamiento corresponda al común de los vecinos."

Pois ben, a Constitución Española establece no art. 132 que respecto dos bens de dominio público

rexen os principios de inalienabilidade, imprescriptibilidade e inembargabilidade, tales principios veñen asemade recollidos no art. 80 da LRBRL, que establece que os bens de dominio público son inalienables (non poden venderse), imprescriptibles (non poden adquirirse por usucapión), inembargables (non son obxecto de embargo), resulta por tanto que os camiños públicos, en tanto bens públicos, non se poden invadir ni ser obxecto de apropiación exclusiva por parte dun particular. Por todo anterior, concorre causa de ineficacia da comunicación previa, ao constatarse a invasión do viario público polos servizos técnicos municipais, polo que, en consecuencia, infórmase a procedencia de desestimar o recurso de reposición presentado pola interesada contra a resolución da Alcaldía de data 31 de outubro de 2024, polo que se declara a ineficacia da comunicación previa en cuestión. "

O Consello da Xerencia de Urbanismo, á vista do informe anteriormente transcrito, informa a desestimación do recurso de reposición interposto por Dña. Carmen Ana Gens Lois contra á Resolución de Alcaldía do Concello de Vilagarcía de Arousa de data 31.10.2024.

Déase traslado do presente acordo ao Departamento de Disciplina Urbanística os efectos de continuar coa tramitación do expediente DISC/2024/108 (Expte. URB/2024/000640)

PRP2025/0015

Declarar a ineficacia da comunicación previa presentada por Control e Inspección Reglamentaria S.L.U. en representación de D. Luís Miguel Pazos Barreira para acondicionamento de local comercial situado na rúa Alexandre Bóveda nº 16, baixo drta (Ref. Cat.: 9160914NH1196S0002LK), de conformidade co informe técnico emitido no que se indica que tendo en conta que o uso anterior foi almacén, trátase dun cambio de uso, polo que deberá tramitarse por licenza. (Expte. URB/2024/000946) .

PRP2025/0019

Informar favorablemente a comunicación previa e documentación adxunta presentada por Dña. María del Carmen Blanco Lorenzo en representación de COM. PROP. ALCALDE REY DAVIÑA 43, para obras de limpeza de canos e revisión de galerías en edificio de vivendas situado na rúa Alcalde Rey Daviña nº 43 (Ref. Cat. 9364503NH1196S), tal e como se indica na documentación presentada.

A maquinaria, medios auxiliares e de seguridade precisos para a execución dos traballos cumprirán as Disposicións Mínimas de Seguridade e Saúde nas obras de construción R.D. 1627/1997. A responsabilidade do cumprimento das normas de montaxe e medidas de protección a adoptar para salvagardar os usuarios e instalacións da vía pública compete unicamente ao contratista, nas obras menores, ou aos axentes intervinientes na obra, nas obras maiores.

As estadas cumprirán as Normas UNE-EN 12810-1:2005, 12810-2:2005 e 12811-1:2005, en consonancia coas Notas Técnicas de Prevención 669 e 670. As torres de traballo móbiles cumprirán a Norma UNE-EN 1004:2006, en consonancia coas Notas Técnicas de Prevención 695 e 696. En calquera dos casos terase en conta o indicado no RD 1215/1997 sobre as disposicións mínimas de seguridade e saúde para a utilización polos traballadores dos equipos de traballo (modificado polo RD 2177/2004), debendo contar cun Plan de Montaxe, utilización e desmontaxe elaborado por técnico competente, en función da complexidade da instalación temporal (estadas ou torres móbiles), segundo o Real Decreto.

Os cascallos procedentes das obras levaranse a un punto limpo dos autorizados pola Comunidade Autónoma de Galicia.

A ocupación de vía pública, se a houbese, axustarase ás condicións que lle fixen os Servizos de

Tráfico en función das características do tráfico da rúa, debendo repoñer, en calquera caso, as posibles roturas sobre a vía pública.

Comunicaselle que as obras remataranse no prazo máximo de un ano. (Expte. URB/2024/001062)

PRP2025/0021

Informar favorablemente a comunicación previa e documentación adxunta presentada por Dna. M^a Jesús Balo Rodríguez en representación de COM. PROP. ROSALÍA DE CASTRO 28, para obras de reparación de fachada de patios en edificio de vivendas situado na Avd. Rosalía de Castro nº 28 A (Ref. Cat. 9469008NH1196N), tal e como se indica na documentación que se achega.

A maquinaria, medios auxiliares e de seguridade precisos para a execución dos traballos cumprirán as Disposicións Mínimas de Seguridade e Saúde nas obras de construción R.D. 1627/1997. A responsabilidade do cumprimento das normas de montaxe e medidas de protección a adoptar para salvagardar os usuarios e instalacións da vía pública compete unicamente ao contratista, nas obras menores, ou aos axentes intervintes na obra, nas obras maiores.

As estadas cumprirán as Normas UNE-EN 12810-1:2005, 12810-2:2005 e 12811-1:2005, en consonancia coas Notas Técnicas de Prevención 669 e 670. As torres de traballo móbiles cumprirán a Norma UNE-EN 1004:2006, en consonancia coas Notas Técnicas de Prevención 695 e 696. En calquera dos casos terase en conta o indicado no RD 1215/1997 sobre as disposicións mínimas de seguridade e saúde para a utilización polos traballadores dos equipos de traballo (modificado polo RD 2177/2004), debendo contar cun Plan de Montaxe, utilización e desmontaxe elaborado por técnico competente, en función da complexidade da instalación temporal (estadas ou torres móbiles), segundo o Real Decreto.

Os cascallos procedentes das obras levaranse a un punto limpo dos autorizados pola Comunidade Autónoma de Galicia.

A ocupación de vía pública, se a houbese, axustarase ás condicións que lle fixen os Servizos de Tráfico en función das características do tráfico da rúa, debendo repoñer, en calquera caso, as posibles roturas sobre a vía pública.

Comunicaselle que as obras remataranse no prazo máximo de un ano. (Expte. URB/2024/001065)

LICENZAS DE OBRAS MENORES

PRP2025/0001

Informar favorablemente a solicitude de Dna. Ana María Salgado López en representación de UFD DISTRIBUCION ELECTRICIDAD, SA, para obras de ampliación na rede eléctrica na rúa Outeiro, Bamio (Nº SDG: 638221129001) consistentes na execución de 4 ml de nova canalización soterrada da rede eléctrica de 0,4 x 0,8 m con tubo PEAD diámetro 160 mm para conectar con CPM de cliente, baixo as seguintes condicións:

- Antes do inicio dos traballos, realizarase previamente un replanteo dos mesmos cos servizos técnicos municipais, coa localización dos servizos municipais afectados polas obras. (Sr Diego Teléf. 670 507 938).
- As obras executaranse baixo a inspección e vixilancia do persoal técnico do Concello de Vilagarcía de Arousa. Co obxecto de poder comprobar o estado das redes de servizos municipais soterrados afectados polas obras e - unha vez executada a canalización e antes de tapar a gabiá - , solicitarase a inspección dos servizos técnicos municipais para que poidan proceder a súa inspección.

- Previo o inicio das obras, o interesado deberá solicitar ás distintas compañías, unha relación de servizos afectados na zona do ámbito de actuación.
- **Reposicións :**

Reposición da vía e beiravía coa mesma tipoloxía cá existente.

O solicitante adoptará ao seu cargo e durante a execución das obras, as medidas de protección individuais e colectivas necesarias para garantir o cumprimento das normas de seguridade e saúde na fase de execución, acordo co R.D. 1627/1997.

- No caso que, polo Concello de Vilagarcía de Arousa, fose preciso realizar calquera tipo de obra no dominio público municipal e resultase afectada a obra e/ou instalación á que se refire a presente autorización, será por conta do solicitante o traslado, adaptación, reposición ou calquera outra actuación que resultase necesaria, nos prazos e condicións que estableza o Organismo titular do dominio público, sen que isto supoña ningún custo para o Concello.
- **Autorizacións Sectoriais:**

Cumpriranse estritamente as condicións establecidas na autorización sectorial da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas (Expt. IF204A/PO/2024/0838) ao estar na zona de afección da estrada PO-192.

- A fianza de 500,00 € depositada para garantir que a zona de vía pública afectada polas obras queda en perfectas condicións de uso, devolverase unha vez comprobado este extremo. (Expte. URB/2024/001007)

PRP2025/0006

Informar favorablemente a solicitude presentada por D. Daniel Pardo Dacosta para obras de acometida ás redes de auga e saneamento, na rúa da Cultura nº 11, Faxilde (Ref. Cat. 7746106NH1174N0001AD), **sen efectuar a conexión ata dispoñer do título habilitante de primeira ocupación**, baixo as seguintes condicións:

OBRAS DE ACOMETIDA REDE DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA

- O punto de toma fixarao o persoal do servizo, co que o solicitante convirá o momento da súa execución, que realizará dito persoal e baixo a súa inspección e vixilancia.
- A arqueta de acometida será de ladrillo oco dobre de 1/2 pé de espesor, revestido interiormente, de dimensións interiores 50 x 50 x 40 cms., con tapa rexistro de fundición de 40 x 40 cms., e no seu interior colocarse a chave xeral de corte. Esta arqueta colocarse na beirarrúa fronte á finca que solicite a toma.

OBRAS DE ACOMETIDA REDE DE SANEAMENTO

- Xunto á fachada do edificio, e construída sempre en vía pública, disporase de arqueta de rexistro de ladrillo macizo de 1/2 pé, revestido interiormente, de medidas interiores 60 x 60 con emboquillado de 50 x 50 e tapa de rexistro de fundición destas medidas.
- O punto de conexión fixarao o persoal do concello, co que o solicitante convirá o momento da súa execución baixo a súa inspección e vixilancia.
- A conexión realizarase a pozo de rexistro.
- A recollida de Augas Pluviais realizarase en rede independente. (Expte. URB/2024/000965)

PRP2025/0008

Informar favorablemente a solicitude presentada por Dna. Gisele Isabel Filella Portas, para obras de acometida á rede de saneamento (pluviais), na rúa Armando Cotarelo Valledor nº 20 (Ref. Cat. 7954004NH1175S0001ZG), **sen efectuar a conexión ata dispoñer do título habilitante de primeira ocupación**, baixo as seguintes condicións:

OBRAS DE ACOMETIDA DE SANEAMENTO (PLUVIAIS)

- O punto de toma fixarao o persoal do servizo do Concello (Diego teléf. 670.507.938), co que o interesado convirá o momento da súa execución, que realizará baixo a súa inspección e vixilancia.
- Repoñeranse tódolos servizos municipais afectados o seu estado inicial.
- A conexión realizarase a pozo de rexistro e o ramal de acometida será con tubo de PVC de diámetro 160 mm como mínimo.
- Xunto á fachada do edificio, e construída sempre en vía pública, disporase de arqueta de rexistro de ladrillo macizo de 1/2 pé, revestido interiormente, de medidas interiores 50 x 50 e tapa de rexistro de fundición de 60 x 60 cm.
- A fianza de 500 € depositada para garantir que a zona de vía pública afectada polas acometidas queda en perfectas condicións de uso, devolverase unha vez comprobado este extremo. (Expte. URB/2024/001002)

PRP2025/0010

Informar favorablemente a solicitude presentada por D. Victor Manuel Del Oro Moares, para acometidas ás redes de auga e saneamento, na rúa Rubians de Abaixo, 25 - Rubiáns (Ref. Cat. 1937702NH2113N0001DU), baixo as seguintes condicións:

CONEXIÓN REDE DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA

- O punto de toma fixarao o persoal do servizo, co que o solicitante convirá o momento da súa execución, que realizará dito persoal e baixo a súa inspección e vixilancia.
- A arqueta de acometida será de ladrillo oco dobre de 1/2 pé de espesor, revestido interiormente, de dimensións interiores 50 x 50 x 40 cms., con tapa rexistro de fundición de 40 x 40 cms., e no seu interior colocarse a chave xeral de corte. Esta arqueta colocarse na beirarrúa fronte á finca que solicite a toma.

CONEXIÓN REDE DE SANEAMENTO

- Xunto á fachada do edificio, e construída sempre en vía pública, disporase de arqueta de rexistro de ladrillo macizo de 1/2 pé, revestido interiormente, de medidas interiores 60 x 60 con emboquillado de 50 x 50 e tapa de rexistro de fundición destas medidas.
- O punto de conexión fixarao o persoal do concello, co que o solicitante convirá o momento da súa execución baixo a súa inspección e vixilancia.
- A conexión realizarase a pozo de rexistro.
- A recollida de Augas Pluviais realizarase en rede independente. (Expte. URB/2024/001026)

LICENZAS DE OBRAS MAIORES

PRP2025/0024

Informar favorablemente a solicitude presentada por D. Sergio Otero Nieto en representación de D. Ramón Domínguez Meaños, vistos os informes técnico e xurídico, para construción de vivenda unifamiliar de planta baixa e peche de parcela en Camiño de Renza, Sobrán, de conformidade co proxecto básico redactado polo arquitecto D. Sergio Otero Nieto, asinado electronicamente o 16.05.2024 e documento de cesión dos terreos afectados pola traza viaria para a súa incorporación á vía pública asinado con data 19.12.2024. En aplicación do Artº 357.4 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, faise constar:

1. Clasificación e cualificación urbanística do solo obxecto da actuación: Ordenanza nº 11 (NP-2).
 2. Finalidade da actuación e uso a que se destinará: Residencial (vivenda unifamiliar)
 3. Altura, volumes e ocupación de parcela permitidos: 6,50 m , 40% (80 % se é planta baixa)
 4. Orzamento de execución material: 139.334,88 €
 5. Referencia catastral ou coordenadas UTM, así como o número de predio rexistral, de encontrarse inscrito: 7735309NH1173N0001YL
 6. Técnico director da obra: Arquitecto D. Sergio Otero Nieto
- De conformidade co disposto no Art. 145 da LSG o prazo de inicio das obras non poderá exceder de seis meses e o de finalización de 3 anos, dende a data do seu outorgamento (Dito prazo computarase dende o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza) Non poderá interromperse as obras por tempo superior a seis meses.
 - A concesión de prórrogas dos prazos de inicio e remate das obras condicionarase a que se respete a normativa urbanística vixente no tempo da concesión da prórroga e, no caso de obras xa iniciadas, a que a edificación sexa rematada exteriormente (Art. 145.2 LSG e 359 do RLSG)
 - Será requisito indispensable dispor, xunto á obra, copia autorizada da licenza municipal, e nas obras maiores, a colocación do cartel indicador no 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.
 - A licenza entenderase outorgada salvo dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, segundo o Art.350.3 do RLSG.
 - De ser o caso as obras axustaranse as condicións e contido das autorizacións e informes esixidos pola lexislación sectorial.
 - No curso da execución das obras adoptaranse as medidas necesarias ao amparo do disposto no Real Decreto 1627/1997, do 24 de outubro, polo que se establecen disposicións mínimas de seguridade e de saúde nas obras de construción e demais normativa ao respecto.
 - **Non se poderá iniciar a execución das obras mentres non se achega e se autorice polo Concello o preceptivo proxecto de execución visado polo COAG, que deberá acompañarse da seguinte documentación (Estudo de seguridade e saúde e oficios de dirección da execución material e de coordinador de seguridade e saúde).**
 - Rematadas as obras, e con carácter previo a súa ocupación, deberá formularse

comunicación previa de primeira ocupación (Art. 142.3 LSG) aportando a documentación esixida no Art. 355. 3 do RLSC(Certificado acreditativo da efectiva e completa finalización das obras, previa á visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, subscrito por técnico competente e visado polo colexio profesional cando así o esixa a normativa vixente, así como unha declaración do técnico sobre a conformidade das obras executadas co proxecto autorizado pola licenza de obras correspondente. Achegarase igualmente á solicitude documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións executadas no inmovible de conformidade coa súa normativa reguladora e, no seu caso, certificación emitida polas empresas subministradoras dos servizos públicos, da adecuada execución das acometidas das redes de subministración). Así como certificación acreditativa da inscrición no Rexistro da Propiedade de Vilagarcía de Arousa da superficie cedida ao Concello libre de cargas e gravames.

Así mesmo, infórmase favorablemente as obras ordinarias de urbanización e obras de acometidas aos servizos municipais de auga e saneamento de conformidade co anexo de obras ordinarias de urbanización achegado con data 04.10.2024, condicionado ao cumprimento as condicións establecidas no informe do enxeñeiro técnico municipal de data 10.10.2024, que a seguir se indican:

OBRAS DE ACOMETIDA REDE DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA

- O punto de toma fixarao o persoal do servizo da Concesionaria de augas, Espina e Delfin, co que o solicitante convirá o momento da súa execución, que realizará dito persoal e baixo a súa inspección e vixilancia.
- A arqueta de acometida será de ladrillo oco dobre de 1/2 pé de espesor, revestido interiormente, de dimensións interiores 40 x 40 cms., con tapa rexistro de fundición de 40 x 40 cms., e no seu interior colocarse a chave xeral de corte. Esta arqueta colocarse na beirarrúa fronte á finca que solicite a toma.

OBRAS DE ACOMETIDA REDE DE SANEAMENTO

- O punto de toma fixarao o persoal do servizo municipal de obras do concello, co que o solicitante convirá o momento da súa execución, que realizará dito persoal e baixo a súa inspección e vixilancia.
- Xunto á fachada do edificio, e construída sempre en vía pública , disporase de arqueta de rexistro de ladrillo macizo de 1/2 pé, revestido interiormente, de medidas interiores 50 x 50 con emboquillado de 50 x 50 e tapa de rexistro de fundición destas medidas.
- O ramal de acometida será de tubo de PVC mínimo de $\varnothing$ 160 mm.
- A conexión realizarase a pozo de rexistro.

Non se poderá realizar a conexión efectiva ás redes de auga e saneamento ata que non se obteña o título habilitante para a primeira ocupación da vivenda. (Expte. URB/2024/000654)

PRP2025/0025

- Mediante resolución da Alcaldía de data 17.03.2011, concédese licenza de obra para construción de vivenda unifamiliar acaroada no Plan Parcial lugar de Tomé, Parcela 2, Faxilde, no expediente 70/2011 á entidade “GALAITEC S.L.”

- Mediante escrito presentado en data 06.09.2024, por Dña. María José Zamarreño Pérez e D. Juan Marcos Fernández Torres, solicítase a transmisión da licenza a seu nome, acompañando escritura de compra do inmovible.

Á vista do anteriormente exposto e da documentación achegada, e visto o informe xurídico de data 19.12.2024, o Consello da Xerencia informa favorablemente o cambio de titularidade da licenza de obra para construción de vivenda unifamiliar acaroada no Plan Parcial lugar de Tomé,

Parcela 2, Faxilde, a favor de Dna. María José Zamarreño Pérez e D. Juan Marcos Fernández Torres, (Expte. URB/2024/000802)

COMUNICACIÓN APERTURAS ESTABLECEMENTOS

PRP2025/0023

Informar favorablemente a comunicación de cambio de titularidade, da licenza de apertura de data 17.04.2008 outorgada a favor da entidade Gumermarijo S.L. para a actividade de café bar (Epígrafe 673.2) situado na rúa Romero Ortiz nº 39, baixo (Ref. Cat.: 9363206NH1196S0001DJ), quedando subrogada a entidade QUERORESTAURACIÓN S.L., representada por Óscar Piñeiro Andújar e José Dieste Navazas, na posición do anterior titular cos efectos previstos no Art. 20.3 do Decreto 144/2016:

"3. A responsabilidade do cumprimento dos requisitos administrativos a que estivese sometida a actividade ou o establecemento trasladarase á nova persoa titular a partir do momento en que o cambio de titularidade se fixese efectivo, con independencia da data en que se leve a cabo a comunicación do cambio de titularidade prevista neste artigo....."

Recórdaselle que en caso de modificar as condicións da autorización ou de proceder a unha reforma substancial do local ou se afecte á súa salubridade ou seguridade, deberá presentar a correspondente comunicación previa.. (Expt. ACTI/2024/000099)

ASUNTOS VARIOS

PRP2025/0026

Dáse conta da Resolución de Augas de Galicia de data 19.12.2024, de recoñecemento do dereito ao uso privativo dun caudal de auga procedente dun pozo e inscrición no Rexistro de Augas de Galicia, no lugar de rúa Montiño nº 3, San Pedro de Cea, a D. José Luís Álvarez Leiro. (Clave: DH.B36.97483)

O Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo queda sabedor.

E sen máis asuntos que tratar, ás 10:10 levantouse a sesión da que se estende a presente acta e eu, Secretaria, dou fe.