Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

Acta núm. 17/2026.
Sesión ordinaria da Xunta de Goberno Local
do 17 de novembro de 2026.

ASISTENTES:
Pablo Lago Sanmartín.
Sandy Marie Cebral Gómez.
María Rosa Romero Fariña.
Carlos Noya Pereira.
Non asiste:
José Antonio Vidal González.

Na alcaldía da Casa do Concello de Brión, ás 14:00 horas do 17 de novembro de 2026, reuníronse en primeira convocatoria os/as señores/as concelleiros/as membros da Xunta de Goberno Local deste Concello que se relacionan, para celebraren sesión ordinaria.

Preside o señor alcalde Pablo Lago Sanmartín, e asiste como secretario Javier Nieves González, secretario do Concello.

Ábrese a sesión cos seguintes asuntos:

1º) APROBACIÓN DA ACTA DA SESIÓN ANTERIOR NÚM. 16/2026, DO 03/11/2026.
2º) COMUNICACIÓNS PREVIAS (OBRAS).
3º) COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRAS.
4º) COMUNICACIÓN PREVIA (ACTIVIDADE).
5º) LICENZAS DE OBRA MENOR.
6º) LICENZAS DE OBRA MAIOR.
7º) APROBACIÓN DA PROPOSTA DA ALCALDIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE URB-1 VILLA AMALIA.
8º) ROGOS E PREGUNTAS.

PRIMEIRO.- APROBACIÓN DA ACTA DA SESIÓN ANTERIOR NÚM. 16/2026, DO 03/11/2026.

Acórdase por unanimidade a aprobación da acta da xunta anterior do día 03.11.2026, acta núm. 16/2026, coa seguinte corrección de erro material: No punto cuarto da orde do día, no apartado a) onde di: NEDGIA GALICIA S.A., debe dicir: NEDGIA SA.

SEGUNDO.- COMUNICACIÓNS PREVIAS (OBRAS).

a) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por BEATRIZ SANMARTÍN PÉREZ, na que comunica que vai executar obras de acondicionamento dun local na planta baixa da vivenda sita no lugar de Sabaxáns nº 81, Bastavales, coa finalidade de destinalo á actividade de despacho profesional de fisioterapia.

As obras segundo a documentación técnica anexa, redactada polo arquitecto Felipe G. Casas Boquete con visado do 09.07.2026, e a documentación complementaria visada o 30.10.2026, afectan ao acondicionamento interior do citado local, agás a modificación do seu portal de acceso, e comprenden os traballos de trasdosado dos paramentos verticais, execución de falso teito con illamento acústico, colocación dun novo pavimento, distribución interior mediante compartimentación do local, así como a execución das instalacións correspondentes de fontanería, electricidade, renovación de aire e protección contra incendios.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

A edificación (referencia catastral 8013115NH2471S0000DL) emprazase dentro dun ámbito de solo urbano consolidado, séndolle de aplicación a ordenanza UC-2.

A Xunta de Goberno Local, á vista do informe emitido polo arquitecto municipal, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento e autorizar as obras, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. Unha vez rematadas as obras de acondicionamento, tramitarase a autorización para o inicio da actividade mediante Comunicación Previa, achegando o correspondente certificado final de obra, asinado polo autor do proxecto de acondicionamento, así como a autorización sanitaria preceptiva, de conformidade co disposto no Decreto 42/2014, para a inscrición e posta en funcionamento do establecemento sanitario.

-. Os prazos para o inicio e final das obras amparadas nunha comunicación previa, non poderán exceder de tres meses e un ano respectivamente, segundo o establecido no artigo 363.1 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.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 389,44 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 454,01 euros.

b) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por Ireno Ingeniería e Instalaciones Renovables, S.L., que di actuar en representación de LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, pola que comunica a execución de obras na vivenda situada en Monte Devesa 33 - Os Ánxeles.

As actuacións previstas, consonte coa memoria técnica de deseño asinada o 06.10.2026 polo enxeñeiro industrial Arturo Carrasco Iturra, consisten na instalación de 14 paneis solares fotovoltaicos para autoconsumo, dispostos de forma coplanaria sobre o faldón sur da cuberta mediante unha subestrutura de aluminio apoiada sobre esta, así como na instalación dun sistema de aerotermia para a produción de auga quente sanitaria (ACS) e calefacción, mediante unha bomba de calor ancorada á fachada leste da edificación.

A vivenda (referencia catastral 6246123NH2464N0001XD) onde se pretenden executar as obras atópase dentro dun ámbito clasificado polo PXOM como solo urbano, séndolle de aplicación a ordenanza UC-3 do PXOM.

A Xunta de Goberno Local, á vista do informe emitido polo arquitecto municipal, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento e autorizar as obras, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coa seguinte condición:

-. Os prazos para o inicio e final das obras amparadas nunha comunicación previa, non poderán exceder de tres meses e un ano respectivamente, segundo o establecido no artigo 363.1 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.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 404,28 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 468,85 euros.

c) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por MANUEL GARCÍA CAMIÑO, na que comunica que vai executar obras de mellora nunha vivenda sita na Avda. Santa Minia nº 101, Brión.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

-. No exterior da vivenda as obras previstas consisten na substitución da actual cuberta de tella plana por unha nova cuberta de tella cerámica curva, colocada sobre o fibrocemento existente e apoiada na estrutura actual de madeira, que se manterá sen modificacións. A actuación non suporá un incremento do volume da edificación nin alteración da estrutura portante da cuberta. Así mesmo, realizarase a instalación dunha cheminea, a colocación de tres claraboias e a montaxe de canalóns e baixantes.

-. No interior da vivenda, as actuacións previstas consisten na mellora do illamento do solado da planta baixa e na reforma do cuarto de baño, que incluirá a substitución dos aparellos sanitarios, a execución dunha nova partición interior, a renovación dos revestimentos cerámicos e a reforma das instalacións de fontanería.

A vivenda (referencia catastral 6364404NH2466N) na que se van executar as obras, atópase sobre un ámbito de solo clasificado como solo urbano consolidado, séndolle de aplicación a ordenanza UC-1 do PXOM.

A Xunta de Goberno Local, á vista do informe emitido polo arquitecto municipal, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento e autorizar as obras, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. Deberase manter o actual entramado estrutural existente da cuberta.

-. Os prazos para o inicio e final das obras amparadas nunha comunicación previa, non poderán exceder de tres meses e un ano respectivamente, segundo o establecido no artigo 363.1 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.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 478,14 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 542,71 euros.

d) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por Beatriz García Fernández, que di actuar en representación de BEATRIZ NOVO VARELA, pola que comunica a execución de obras de acondicionamento nun local situado na planta baixa do inmoble sito na avenida de Noia, nº 38, baixo, local 2, en Os Ánxeles. No devandito local desenvolvéronse anteriormente outras actividades comerciais, concretamente a de tenda de tapicería. As obras teñen por obxecto acondicionar o local para destinalo á actividade de lavandería autoservizo.

As obras previstas, segundo o proxecto redactado pola arquitecta técnica Beatriz García Fernández, asinado o 29.10.2026, así como a documentación complementaria asinada o 12.11.2026, consisten no acondicionamento interior do local e na modificación da súa distribución actual, co obxecto de adaptalo ao desenvolvemento da nova actividade de autoservizo de lavandería. Así mesmo, executaranse as instalacións necesarias de fontanería e electricidade, xunto co sistema de extracción ao exterior, a través da fachada, dos vapores xerados polas secadoras. Cómpre sinalar que o local dispón actualmente dun sistema de ventilación mecánica forzada, preexistente da anterior actividade, mentres que o aseo conta cun sistema de ventilación forzada conectado ao conduto tipo «shunt» do edificio.

A edificación (referencia catastral 6349310NH2465S0045WQ) atópase dentro dun ámbito de solo urbano consolidado, séndolle de aplicación a ordenanza UC-1.

A Xunta de Goberno Local, á vista do informe emitido polo arquitecto municipal, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento e autorizar as obras, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

-. Unha vez rematadas as obras de acondicionamento, tramitarase a autorización para o inicio da actividade mediante Comunicación Previa, achegando o correspondente certificado final de obra, asinado polo autora do proxecto de acondicionamento.

-. Os prazos para o inicio e final das obras amparadas nunha comunicación previa, non poderán exceder de tres meses e un ano respectivamente, segundo o establecido no artigo 363.1 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.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 123,94 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 188,51 euros.

TERCEIRO .- COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRAS.

a) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por Francisco Xabier Liñares Túñez, que di actuar en representación de ÁNGELES ROMERO BELLO e JOSÉ MANUEL GARCÍA ESTÉVEZ, solicitando autorización para o inicio das obras de construción dunha vivenda unifamiliar na Avda. Noia 60 – Os Ánxeles.

Antecedentes:

Con data 21.07.2026 a Xunta de Goberno Local concede licenza a ÁNGELES ROMERO BELLO e JOSÉ MANUEL GARCÍA ESTÉVEZ, para a construción dunha vivenda unifamiliar e obras de urbanización simultáneas, na Avda. Noia 60 - Os Ánxeles, segundo proxecto básico asinado en data 22.06.2026, e o Anexo de obras ordinarias de urbanización de data 20.05.2026, ambos sen visar, asinados pola sociedade SALGADO E LIÑARES arquitectos S.L.P.

A Xunta de Goberno Local, á vista dos informes favorables emitidos pola arquitecta municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento da presentación do proxecto de execución asinado pola sociedade SALGADO E LIÑARES arquitectos S.L.P, visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia con data 21.09.2026 (expte. 2605122), e documentación complementaria (oficio de dirección da execución da obra e nomeamento do coordinador de seguridade e saúde); que desenvolve o proxecto básico asinado en data 22.06.2026, sen visar, asinado pola sociedade SALGADO E LIÑARES arquitectos S.L.P., e autorizar o inicio das obras.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 64,57 euros.

CUARTO.- COMUNICACIÓN PREVIA (ACTIVIDADE)

a) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por MARTA MARTÍNEZ LÓPEZ, na que comunica o inicio da actividade de aloxamento e mantemento de animais (cabalos) e outros, en Mourentáns, Viceso.

Antecedentes:

A Xunta de Goberno Local do 02.11.2021 concedeu licenza para construír unha edificación destinada a aloxamento e mantemento de animais (cabalos) e outros, en Mourentáns Viceso, segundo proxecto técnico asinado polo enxeñeiro técnico agrícola Pedro María Melero Cao,

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

visado polo Colexio Oficial de Enxeñeiros Técnicos Agrícolas (A Coruña – Pontevedra), visado núm. 703/21.

Con data 26.08.2022 comunícase o inicio da actividade, segundo o disposto na Lei 9/2013, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.

A Xunta de Goberno Local, á vista do certificado final de obra asinado con data 01.11.2024 polo
enxeñeiro técnico agrícola Pedro María Melero Cao, visado polo Colexio Oficial de Enxeñeiros Técnicos Agrícolas de A Coruña e Pontevedra con data 21.10.2026 (nº 20260838), e do informe favorable emitido pola arquitecta municipal, no que sinala que consta realizada visita de comprobación o 23.09.2024, por unanimidade, acorda:

1º) Tomar coñecemento da comunicación efectuada e autorizar o uso das edificacións para a actividade de aloxamento e mantemento de animais (cabalos) e outros, situado en Mourentáns, Viceso, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coa seguinte condición:

.- Farase constar no Rexistro da Propiedade que a totalidade da superficie da parcela catastral 15013C504006070000JO (8.433 m^2) clasificada como solo rústico, está vinculada aos 266,96 m2 construídos e ao uso autorizado: "Edificación destinada a aloxamento e mantemento de animais (cabalos) e outros", segundo o disposto no artigo 39.e) da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Taxa de tramitación de licenzas de actividade: 109,24 euros.
.- Taxa pola licenza de apertura de establecementos: 263,25 euros.
Total: 372,49 euros.

QUINTO.- LICENZAS DE OBRA MENOR.

a) Deuse conta dunha comunicación previa asinada por ESTHER PAIS PAZOS, na que comunica que vai executar un peche de parcela mediante a construción dun muro de cachotaría de granito.

O muro situarase na fronte (lado leste) da parcela sita en Mourentáns, nº 31, Viceso, en contacto cun vial municipal, e terá unha lonxitude aproximada de 62 metros lineais, que se executará mediante a colocación de tres fiadas de bloques de granito «gris Mondariz», de 60 cm de altura cada unha, segundo se recolle no croquis que se achega coa comunicación previa.

Así mesmo, prevese a colocación de dúas columnas de pedra no lindeiro oeste, en contacto cun vial municipal, co obxecto de instalar posteriormente un portalón de acceso á parcela.

A parcela (referencia catastral 1373504NH2417S0001UY) sobre a que se pretende actuar atópase sobre un ámbito de solo clasificado como solo de núcleo rural, séndolle de aplicación as normas para as áreas consolidadas pola edificación da zona oeste (ordenanza nº 9: NRO-1) e situase na aldea de Mourentáns que está integrada no catálogo de bens de interese cultural do PXOM, identificada coa clave: VE-2 e con nivel de protección estrutural, polo que as intervencións que se pretendan realizar nela deberán ser autorizadas polo Concello mediante o procedemento establecido no artigo 142.2.b da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

A Xunta de Goberno Local, á vista dos informes favorables emitidos polo arquitecto municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza de obras solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

- A altura do peche que se execute na fronte da parcela (lado leste), así como a das columnas que se instalen na fronte oeste, non poderá superar os 1,80 metros, debendo respectarse, en ambos os casos, un afastamento mínimo de 4 metros respecto do eixo do vial municipal correspondente a cada un dos lindes.

- Que a pedra a empregar sexa pedra da zona ou a máis semellante á empregada orixinariamente na zona.

.- Os prazos de iniciación, interrupción máxima e finalización das obras, de acordo co establecido no artigo 145 da Lei 2/2016, do solo de Galicia: seis meses para iniciar, seis meses de interrupción e tres anos para rematar a obra, contados os de inicio e remate desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 210,00 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 274,57 euros.

b) Deuse conta dunha instancia presentada por CONSUELO GARCÍA REY , na que solicita licenza para executar obras de reparación da cuberta da vivenda situada en Vidaloiso, nº 8, Bastavales. As actuacións previstas consisten na substitución parcial da actual cobertura de tella cerámica curva, concretamente nos faldóns da cuberta que protexen a galería da vivenda, cunha superficie aproximada de 28 m².

A parcela (referencia catastral 8918309NH2481N0001JH) sobre a que se pretende actuar atopase sobre un ámbito de solo clasificado como solo de núcleo rural, séndolle de aplicación as normas para as áreas consolidadas pola edificación da zona leste (ordenanza nº 8: NRL-1).e situase na aldea de Vidaloiso que está integrada no catálogo de bens de interese cultural do PXOM, identificada coa clave: XBE5 e con nivel de protección estrutural, polo que as intervencións que se pretendan realizar nela deberán ser autorizadas polo Concello mediante o procedemento establecido no artigo 142.2.b da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

A Xunta de Goberno Local, á vista dos informes favorables emitidos polo arquitecto municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza de obras solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

.- Deberá de empregarse como material de acabado tella cerámica curva, na mesma cor que a existente.

.- Os prazos de iniciación, interrupción máxima e finalización das obras, de acordo co establecido no artigo 145 da Lei 2/2016, do solo de Galicia: seis meses para iniciar, seis meses de interrupción e tres anos para rematar a obra, contados os de inicio e remate desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO): 54,32 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 118,89 euros.

SEXTO.- LICENZAS DE OBRA MAIOR.

a) Deuse conta dunha instancia presentada por Roberto García Rey, que di actuar en representación de JOSÉ BENITO ROMERO BARCO, solicitando licenza para a rehabilitación e

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

ampliación dunha vivenda unifamiliar en Liñares 72 – Brión, segundo proxecto básico e de execución asinado polo arquitecto Roberto García Rey, visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia con data 30.09.2026 (expte: 2602159).

A parcela onde se van executar as obras (referencia catastral 5750402NH2455S0001SA) emprázase sobre un ámbito de solo clasificado como solo de núcleo rural, séndolle de aplicación a ordenanza nº 8 do PXOM (NRL-1).

A Xunta de Goberno Local, á vista dos informes favorables emitidos pola arquitecta municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. A obra axustarase estritamente ao proxecto básico e de execución asinado polo arquitecto Roberto García Rey, visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia con data 30.09.2026 (expte: 2602159).

-. Como garantía da urbanización do espazo de cesión ao Concello dos terreos necesarios para a apertura o regularización do viario preciso (20,00 m^2 asinados en documento administrativo de cesión), deberá aportar aval ou fianza en metálico por un importe de 900,00 €, con carácter previo á expedición da licenza urbanística.

-. Conectará cos servizos existentes no entorno da parcela; rede municipal de abastecemento, rede municipal de saneamento, sen conectar pluviais coas fecais, rede de electricidade e telefonía sen novos tendidos aéreos, soterrando e recuando postes, de ser o caso, e acondicionará a ampliación de vía para uso público no fronte da parcela, dispoñendo canle para paso das augas de escorrenta da cuneta – resolverase con tubo de PVC ou PP soterrado con diámetro non menor a 400 mm e sumidoiros de recollida cada 20 metros. O pavimento contará cunha solución resistente no tempo coma formigón sobre base firma regularizada e executarase unha beirarrúa, de formigón armado coloreado, en cor laranxa con dosificación 5kg/m3.

-. A obtención da licenza para a rehabilitación vivenda unifamiliar, non implica licenza para o peche, para o que deberá facer unha comunicación previa, segundo o artigo 142 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

-. Nas obras que se executasen sen licenza ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietarios dos terreos ou empresario das obras, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

-. Se o director da obra deixa de actuar nela debe poñelo en coñecemento do concello no prazo de 3 días, mediante oficio debidamente visado polo colexio oficial. Os propietarios están obrigados a nomear seguidamente un novo facultativo, comunicándoo por escrito ao Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a alcaldía ordenará a inmediata suspensión das obras.

-. Será requisito indispensable dispor a pé de obra de copia autorizada da licenza municipal e a colocación dun cartel indicador no que se faga constar o nome e os apelidos das persoas técnicas e directoras e do contratista, ordenanza que se aplica, usos aos que se vai destinar a construción, a data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, número de plantas autorizadas e o número de expediente.

-. Os prazos de iniciación, interrupción máxima e finalización das obras, de acordo co establecido no artigo 145 da Lei 2/2016, do solo de Galicia: seis meses para iniciar, seis meses de interrupción e tres anos para rematar a obra, contados os de inicio e remate desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza. No caso de incumprimento dos prazos citados procederase á incoación do expediente para a declaración

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

de caducidade da licenza. Os ditos prazos poderán prorrogarse a solicitude do titular da licenza sempre e cando 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.

-. Durante a execución da obra adoptaranse todas as medidas de seguridade e saúde laboral establecidas na normativa vixente, tanto respecto á edificación como á vía pública.

-. Os escombros e provisións de materiais non poderán amorearse na vía pública.

-. Dará cumprimento ao artigo 4.c do Real Decreto 105/2008, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, referente ás obrigas do produtor de residuos de construción e demolición: dispoñer da documentación que acredite que os residuos de construción e demolición realmente producidos nas súas obras foron xestionados, no seu caso, na obra ou entregados a unha instalación de valorización ou de eliminación para o seu tratamento por xestor de residuos autorizado.

-. Unha vez rematadas as obras deberá presentar a correspondente comunicación previa de primeira ocupación da totalidade do edificado (artigo 146.1. f) e g) da Lei 2/2016, do solo de Galicia).

Asemade, acórdase tamén por unanimidade, consonte co informe da arquitecta municipal, a aceptación da cesión efectuada de: 20,00 m^2, destinados á regularización do viario, previsto no artigo 24.2) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que se formulou en documento administrativo con data 29 de outubro de 2026.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO) provisional: 1.023,62 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 96,03 euros.
Total: 1.119,65 euros.

b) Deuse conta dunha instancia presentada por María Dolores Blanco Pouso, que di actuar en representación de NOVATERRA MBC S.L., solicitando licenza para a construción dunha vivenda unifamiliar en Liñares 67 – Brión, segundo proxecto básico asinado pola arquitecta María Dolores Blanco Pouso con data 02.07.2026, sen visar.

A parcela onde se vai executar a obra ("Parcela 498 – matriz"), procedente da segregación da finca con referencia catastral núm. 6051202NH2455S0001OA, que conta con licenza outorgada pola Xunta de Goberno Local de data 19.05.2026, emprázase sobre un ámbito de solo clasificado como solo de núcleo rural para áreas non consolidadas pola edificación, séndolle de aplicación a ordenanza nº 8 do PXOM (NRL-2). A parcela sitúase na zona de afección da estrada AG-56.

A Xunta de Goberno Local, á vista da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas (AXI) (expte. IF204A/AC/2026/1026) do 20.10.2026, e dos informes favorables emitidos pola arquitecta municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. Consonte co disposto no artigo 143.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o inicio das obras autorizadas esixirá a presentación no concello dunha comunicación previa, acompañada do correspondente proxecto de execución e da documentación complementaria que proceda (oficio de dirección da obra, oficio de dirección da execución da obra e nomeamento do coordinador de seguridade e saúde)

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

nun prazo máximo de 6 meses contados desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza.

Coa devandita comunicación previa achegarase, ademais, un documento asinado pola persoa técnica que redactase o proxecto de execución, onde sinale que este se axusta e desenvolve as determinacións do proxecto básico que serviu para a concesión da licenza sen introducir modificacións substanciais.
Se o proxecto de execución modifica de forma substancial o proxecto básico autorizado, a persoa interesada deberá solicitar previamente a modificación da licenza outorgada coa documentación esixida, e non poderá iniciar a obra en tanto non a obteña.
Para estes efectos, terán a consideración de modificacións substanciais do proxecto básico os cambios de uso, así como aquelas que afecten de forma significativa ás condicións de volume e forma dos edificios, a posición e ocupación do edificio na parcela, a edificabilidade, as alturas, os retranqueos e a separación a linde, o número de vivendas, as condicións de seguridade e outras de incidencia análoga.

-. A obra axustarase estritamente ao proxecto básico asinado pola arquitecta María Dolores Blanco Pouso, en data 02.07.2026, sen visar, e ás condicións establecidas na autorización da Axencia Galega de Infraestruturas (AXI) (expte. IF204A/AC/2026/1026).

-. Como garantía da urbanización do espazo de cesión ao Concello dos terreos necesarios para a apertura o regularización do viario preciso (aceptados pola Xunta de Goberno Local con data 19.05.2026), deberá aportar aval ou fianza en metálico por un importe de 900,00 €, con carácter previo á expedición da licenza urbanística.

-. Conectará cos servizos existentes no entorno da parcela; rede municipal de abastecemento, rede municipal de saneamento, sen conectar pluviais coas fecais, rede de electricidade e telefonía sen novos tendidos aéreos, soterrando e recuando postes, de ser o caso, e acondicionará a ampliación de vía para uso público no fronte da parcela, dispoñendo canle para paso das augas de escorrenta da cuneta – resolverase con tubo de PVC ou PP soterrado con diámetro non menor a 400mm e sumidoiros de recollida cada 20 metros. O pavimento contará cunha solución resistente no tempo coma formigón sobre base firma regularizada e executarase unha beirarrúa, de formigón armado coloreado, en cor laranxa con dosificación 5kg/m^3.

- A obtención da licenza para a construción da vivenda unifamiliar, non implica licenza para o peche, para o que deberá facer unha comunicación previa, segundo o artigo 142 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

-. Nas obras que se executasen sen licenza ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietarios dos terreos ou empresario das obras, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

-. Se o director da obra deixa de actuar nela debe poñelo en coñecemento do concello no prazo de 3 días, mediante oficio debidamente visado polo colexio oficial. Os propietarios están obrigados a nomear seguidamente un novo facultativo, comunicándoo por escrito ao Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a alcaldía ordenará a inmediata suspensión das obras.

-. Será requisito indispensable dispor a pé de obra de copia autorizada da licenza municipal e a colocación dun cartel indicador no que se faga constar o nome e os apelidos das persoas técnicas e directoras e do contratista, ordenanza que se aplica, usos aos que se vai destinar a construción, a data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, número de plantas autorizadas e o número de expediente.

-. Os prazos de iniciación, interrupción máxima e finalización das obras, de acordo co establecido no artigo 145 da Lei 2/2016, do solo de Galicia: seis meses para iniciar, seis meses de interrupción e tres anos para rematar a obra, contados os de inicio e remate desde o día

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza. No caso de incumprimento dos prazos citados procederase á incoación do expediente para a declaración de caducidade da licenza. Os ditos prazos poderán prorrogarse a solicitude do titular da licenza sempre e cando 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.

-. Durante a execución da obra adoptaranse todas as medidas de seguridade e saúde laboral establecidas na normativa vixente, tanto respecto á edificación como á vía pública.

-. Os escombros e provisións de materiais non poderán amorearse na vía pública.

-. Dará cumprimento ao artigo 4.c do Real Decreto 105/2008, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, referente ás obrigas do produtor de residuos de construción e demolición: dispoñer da documentación que acredite que os residuos de construción e demolición realmente producidos nas súas obras foron xestionados, no seu caso, na obra ou entregados a unha instalación de valorización ou de eliminación para o seu tratamento por xestor de residuos autorizado.

-. Unha vez rematadas as obras deberá presentar a correspondente comunicación previa de primeira ocupación da totalidade do edificado (artigo 146.1. f) e g) da Lei 2/2016, do solo de Galicia).

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO) provisional: 4.798,82 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 96,03 euros.
Total: 4.894,85 euros.

c) Deuse conta dunha instancia presentada por María Dolores Blanco Pouso, que di actuar en representación de NOVATERRA MBC S.L., solicitando licenza para a construción dunha vivenda unifamiliar en Liñares 71 – Brión, segundo proxecto básico asinado pola arquitecta María Dolores Blanco Pouso con data 11.08.2026, sen visar.

A parcela onde se vai executar a obra (“Parcela 498 – 4”), procedente da segregación da finca con referencia catastral núm. 6051202NH2455S0001OA, que conta con licenza outorgada pola Xunta de Goberno Local de data 19.05.2026, emprázase sobre un ámbito de solo clasificado como solo de núcleo rural para áreas non consolidadas pola edificación, séndolle de aplicación a ordenanza nº 8 do PXOM (NRL-2). A parcela sitúase na zona de afección da estrada AG-56.

A Xunta de Goberno Local, á vista da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas (AXI) (expte. IF204A/AC/2026/1027) do 20.10.2026, e dos informes favorables emitidos pola arquitecta municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. Consonte co disposto no artigo 143.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o inicio das obras autorizadas esixirá a presentación no concello dunha comunicación previa, acompañada do correspondente proxecto de execución e da documentación complementaria que proceda (oficio de dirección da obra, oficio de dirección da execución da obra e nomeamento do coordinador de seguridade e saúde) nun prazo máximo de 6 meses contados desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

Coa devandita comunicación previa achegarase, ademais, un documento asinado pola persoa técnica que redactase o proxecto de execución, onde sinale que este se axusta e desenvolve as determinacións do proxecto básico que serviu para a concesión da licenza sen introducir modificacións substanciais.
Se o proxecto de execución modifica de forma substancial o proxecto básico autorizado, a persoa interesada deberá solicitar previamente a modificación da licenza outorgada coa documentación esixida, e non poderá iniciar a obra en tanto non a obteña.
Para estes efectos, terán a consideración de modificacións substanciais do proxecto básico os cambios de uso, así como aquelas que afecten de forma significativa ás condicións de volume e forma dos edificios, a posición e ocupación do edificio na parcela, a edificabilidade, as alturas, os retranqueos e a separación a linde, o número de vivendas, as condicións de seguridade e outras de incidencia análoga.

-. A obra axustarase estritamente ao proxecto básico asinado pola arquitecta María Dolores Blanco Pouso, en data 11.08.2026, sen visar, e ás condicións establecidas na autorización da Axencia Galega de Infraestruturas (AXI) (expte. IF204A/AC/2026/1027).

-. Como garantía da urbanización do espazo de cesión ao Concello dos terreos necesarios para a apertura o regularización do viario preciso (aceptados pola Xunta de Goberno Local con data 19.05.2026), deberá aportar aval ou fianza en metálico por un importe de 900,00 €, con carácter previo á expedición da licenza urbanística.

-. Conectará cos servizos existentes no entorno da parcela; rede municipal de abastecemento, rede municipal de saneamento, sen conectar pluviais coas fecais, rede de electricidade e telefonía sen novos tendidos aéreos, soterrando e recuando postes, de ser o caso, e acondicionará a ampliación de vía para uso público no fronte da parcela, dispoñendo canle para paso das augas de escorrenta da cuneta – resolverase con tubo de PVC ou PP soterrado con diámetro non menor a 400mm e sumidoiros de recollida cada 20 metros. O pavimento contará cunha solución resistente no tempo coma formigón sobre base firma regularizada e executarase unha beirarrúa, de formigón armado coloreado, en cor laranxa con dosificación 5kg/m^3.

- A obtención da licenza para a construción da vivenda unifamiliar, non implica licenza para o peche, para o que deberá facer unha comunicación previa, segundo o artigo 142 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

-. Nas obras que se executasen sen licenza ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietarios dos terreos ou empresario das obras, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

-. Se o director da obra deixa de actuar nela debe poñelo en coñecemento do concello no prazo de 3 días, mediante oficio debidamente visado polo colexio oficial. Os propietarios están obrigados a nomear seguidamente un novo facultativo, comunicándoo por escrito ao Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a alcaldía ordenará a inmediata suspensión das obras.

-. Será requisito indispensable dispor a pé de obra de copia autorizada da licenza municipal e a colocación dun cartel indicador no que se faga constar o nome e os apelidos das persoas técnicas e directoras e do contratista, ordenanza que se aplica, usos aos que se vai destinar a construción, a data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, número de plantas autorizadas e o número de expediente.

-. Os prazos de iniciación, interrupción máxima e finalización das obras, de acordo co establecido no artigo 145 da Lei 2/2016, do solo de Galicia: seis meses para iniciar, seis meses de interrupción e tres anos para rematar a obra, contados os de inicio e remate desde o día seguinte ao da notificación ao interesado do outorgamento da licenza. No caso de incumprimento dos prazos citados procederase á incoación do expediente para a declaración

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

de caducidade da licenza. Os ditos prazos poderán prorrogarse a solicitude do titular da licenza sempre e cando 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.

-. Durante a execución da obra adoptaranse todas as medidas de seguridade e saúde laboral establecidas na normativa vixente, tanto respecto á edificación como á vía pública.

-. Os escombros e provisións de materiais non poderán amorearse na vía pública.

-. Dará cumprimento ao artigo 4.c do Real Decreto 105/2008, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, referente ás obrigas do produtor de residuos de construción e demolición: dispoñer da documentación que acredite que os residuos de construción e demolición realmente producidos nas súas obras foron xestionados, no seu caso, na obra ou entregados a unha instalación de valorización ou de eliminación para o seu tratamento por xestor de residuos autorizado.

-. Unha vez rematadas as obras deberá presentar a correspondente comunicación previa de primeira ocupación da totalidade do edificado (artigo 146.1. f) e g) da Lei 2/2016, do solo de Galicia).

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO) provisional: 4.798,82 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 96,03 euros.
Total: 4.894,85 euros.

d) Deuse conta dunha instancia presentada por José Manuel Nieto Olveira, que di actuar en representación de ERMITAS PAIS PEREIRA, solicitando licenza para executar obras de reconstrución da cuberta da vivenda unifamiliar sita na Avenida de Santa Minia nº 144, Brión.

As obras previstas, segundo o proxecto básico e de execución redactado polo arquitecto técnico José Manuel Nieto Olveira, visado o 19.10.2026, consisten na substitución da estrutura e da cobertura actual da cuberta por unha nova estrutura formada por viguetas prefabricadas de formigón, apoiadas sobre tabiques de fábrica de ladrillo tipo «palomeiros». A nova cobertura estará composta por placas de fibrocemento e tella cerámica curva, mantendo a configuración e a altura actuais da cuberta, que será de 2,50 metros, segundo se recolle na documentación técnica presentada.

A parcela onde se van executar as obras (referencia catastral 6663903NH2466N0001BQ) atópase sobre un ámbito de solo clasificado como solo urbano consolidado**,** séndolle de aplicación a ordenanza UC-1.

A Xunta de Goberno Local, á vista dos informes favorables emitidos polo arquitecto municipal e polo asesor xurídico urbanístico do Concello, por unanimidade, acorda:

1º) Conceder a licenza solicitada, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, coas seguintes condicións:

-. A obra deberá axustarse estritamente ao proxecto en base ao cal se lle outorga a licenza redactado polo arquitecto técnico José Manuel Nieto Olveira, con visado do 19.10.2026.

-.Nas obras que se executasen sen licenza ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietario dos terreos ou empresario das obras, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

-.O prazo de iniciación das obras non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, contados desde a data de notificación do outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses (Art. 31.b) do PXOM). No caso de

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

incumprimento dos prazos citados procederase á incoación do expediente para a declaración de caducidade da licenza. O interesado deberá notificar ao Concello a data de iniciación das obras. O Concello poderá conceder prórroga dos referidos prazos de acordo co previsto ao respecto pola vixente Lei 2/2016 (artigo 145.2)

-.Cando o facultativo director dunha obra deixe de actuar na mesma debe poñelo en coñecemento do Concello no termo de tres días, mediante oficio debidamente visado polo Colexio Oficial. O propietario, á súa vez, está obrigado a nomear seguidamente, novo facultativo director da obra, comunicándoo por escrito ao Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a Alcadía - Presidencia ordenará a inmediata suspensión da obra.

-.Será requisito indispensable en tódalas obras dispor, ao pé da obra, de copia autorizada da licenza municipal e do proxecto autorizado, que estará a disposición da inspección municipal.

-.Nas obras maiores será necesaria a colocación do cartel indicador de obra nun lugar visible dende o exterior, no que se faga consta-lo nome e apelidos do promotor, do contratista, dos técnicos proxectistas, dos directores da obra, de execución da obra e do coordinador de seguridade e saúde; ordenanza de aplicación e usos aos que se vai destinar a edificación, superficie construída, altura e número de plantas; data de expedición da licenza, número de expediente e prazo de execución das obras.

-.Durante a execución da obra adoptaranse tódalas medidas de seguridade e saúde laboral establecidas na normativa vixente, tanto respecto á edificación como á vía pública.

-.Os escombros e provisións de materiais non poderán amorearse na vía pública.

-.Darase cumprimento ao artigo 4.c do Real Decreto 105/2008 polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición, referente ás obrigacións do produtor de residuos de construción e demolición: Dispoñer da documentación que acredite que os residuos de construción e demolición realmente producidos nas súas obras foron xestionados, no seu caso, na obra ou entregados a unha instalación de valorización ou de eliminación para o seu tratamento por xestor de residuos autorizado.

2º) Aprobar as seguintes liquidacións de tributos devengados polo expediente:
.- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO) provisional: 341,69 euros.
.- Taxa de tramitación de licenzas urbanísticas: 64,57 euros.
Total: 406,26 euros.

SÉTIMO.- APROBACIÓN DA PROPOSTA DA ALCALDIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE URB-1 VILLA AMALIA.

Dada conta da proposta da alcaldía do 10.11.2026, que transcrita di:

ANTECEDENTES:

Visto o expediente tramitado de: Modificación do Proxecto de Equidistribución de Villa Amalia, e resultando que por resolución desta alcaldía do 27.07.2026, acordouse:

Primeiro.- Avocar a competencia para a aprobación inicial da modificación do Proxecto de Equidistribución do Sector de Solo Urbanizable URB-1 Villa Amalia, presentado polo arquitecto Don Carlos Pérez Pérez en data 16.06.2026, por razóns de urxencia, unha vez que o expediente se atopa completo, dado que se trata dun acto de mero trámite coa única finalidade de iniciar o procedemento e proceder á súa notificación aos interesados e sometemento ao trámite de información pública, sen que resulte preciso para iso agardar á vindeira sesión da Xunta de Goberno Local, á que en todo caso corresponderá a súa aprobación definitiva.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

Segundo.- Aprobar inicialmente o Proxecto de Equidistribución do Sector de Solo Urbanizable URB-1 Villa Amalia, presentado polo arquitecto Don Carlos Pérez Pérez en data 16.06.2026, procedendo a sometelo ao trámite de información pública durante un mes, mediante publicación no BOP e nun dos xornais de maior difusión na provincia, con notificación individualizada aos interesados.

Resultando que o expediente de aprobación da modificación do Proxecto de Equidistribución do Sector de Solo Urbanizable URB-1 Villa Amalia, aprobado inicialmente por resolución da alcaldía do 27.07.2026, someteuse a información pública durante o prazo dun mes contado dende o día seguinte ao da última publicación do anuncio no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, con notificación individualizada aos interesados, téndose publicado o anuncio no BOP núm. 144, do 31.07.2026, e no xornal El Correo Gallego de data 03.08.2026, téndose presentado neste prazo o seguinte escrito de alegacións:

-. SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANÓNIMA. Rexistro de entrada núm. 202699900001872, de data 31.08.2026.

Visto o informe do asesor xurídico urbanístico do Concello Carlos Abal Lourido, asinado con data 30.10.2026, que transcrito di:

“” INFORME XURÍDICO.

ASUNTO: Resolución de alegacións e aprobación definitiva da Modificación do Proxecto de Equidistribución de Villa Amalia.

En relación coa Modificación do Proxecto de Equidistribución de Villa Amalia, infórmase:

I.- ANTECEDENTES DE FEITO.

1.- A modificación do Proxecto de Equidistribución foi aprobada inicialmente por Decreto da Alcaldía de 27.07.26, publicada no BOP de 31.07.26 e no diario El Correo Gallego de 3.08.26, con notificación individualizada aos titulares dos predios (SAREB, Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU e Shaidal SL).

2.- Durante o período de exposición pública presentouse unha única alegación por SAREB, na que en síntese alégase:

i.- Oposición expresa á modificación do Proxecto de Equidistribución, xa que o que se pretende é substituír as parcelas C e D, de uso residencial e cunha edificabilidade conxunta de 8.482 m², polas parcelas O e P, de uso comercial e hoteleiro e cunha edificabilidade conxunta de 5.999 m². SAREB considera que isto altera substancialmente os seus dereitos, tanto cuantitativa como cualitativamente, e non acepta que unha compensación económica permita considerar equivalentes ambas as adxudicacións.

ii.- A modificación responde fundamentalmente ao interese privado de Shaidal, S.L., ao facilitarlle a concentración das parcelas destinadas a vivenda colectiva. Sostense que a conveniencia empresarial do propietario maioritario non xustifica modificar un proxecto aprobado definitivamente e inscrito, prexudicando outro propietario.

iii.- Non se acredita suficientemente a necesidade da modificación nin a inexistencia de alternativas menos prexudiciais. En particular, non se xustifica por que deben afectarse

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

precisamente as parcelas de SAREB, nin se considera adecuadamente a posibilidade de que Shaidal as adquira mediante compravenda, sen que esta mercantil presentase ningunha oferta.

iv.- A modificación prexudica o interese público relacionado coa promoción de vivenda asequible, porque, segundo sostén SAREB, os seus activos atópanse en proceso de integración na entidade pública estatal Casa47. Privala das parcelas residenciais reduciría a capacidade do devandito operador público para desenvolver vivenda accesible, contradicindo a finalidade invocada para xustificar a modificación.

v.- Altérase unha adxudicación consolidada desde maio de 2006, aprobada definitivamente e inscrita no Rexistro da Propiedade. SAREB adquiriu posteriormente as parcelas e subrogouse nos dereitos e obrigas dos seus anteriores titulares, polo que non se está a definir agora a súa posición inicial, senón a modificar unha posición xurídica previamente determinada e adquirida.

vi.- As parcelas que se lle ofrecen a SAREB teñen peores condicións materiais de desenvolvemento. As parcelas C e D lindan cun viario executado e contan con accesibilidade inmediata, mentres que as parcelas O e P carecen de acceso aberto e dependen de actuacións de urbanización pendentes. Isto reduce as súas posibilidades de desenvolvemento e comercialización, sen que esa diferenza fose adecuadamente analizada nin compensada.

vii.- Vulnérase o principio de equidistribución de beneficios e cargas, porque a equivalencia entre adxudicacións debe atender á súa situación material, accesibilidade, urbanización efectiva e posibilidades reais de aproveitamento, e non unicamente ás superficies ou edificabilidades teóricas. A substitución proposta xera un desequilibrio en prexuízo de SAREB.

viii.- Vulnéranse a confianza lexítima e a seguridade xurídica, ao modificarse unha adxudicación firme e consolidada sen unha motivación reforzada que acredite a necesidade, proporcionalidade e equivalencia da operación. SAREB sostén que podía confiar na estabilidade da repartición aprobada e que a actuación municipal resulta contraditoria coas súas decisións anteriores.

ix.- Non existe equivalencia acreditada entre os aproveitamentos residenciais e os comerciais e hoteleiros. Estes usos presentan distinta demanda, rendibilidade, risco, investimento necesario e posibilidades de realización económica. Por iso, a súa substitución modifica a natureza e o valor do patrimonio adxudicado a SAREB, sen que abonde con comparar metros cadrados de edificabilidade.

x.- A documentación económica non xustifica suficientemente a compensación proposta, ao carecer dunha análise comparada de valores, riscos, demanda, rendibilidade e viabilidade, así como de estudos de mercado. Obxéctase, ademais, que a taxación achegada para calcular a indemnización foi elaborada cunha finalidade de garantía hipotecaria.

xi.- A valoración das obras de urbanización está desactualizada e utiliza unha metodoloxía inadecuada, porque parte dun informe de 2013 actualizado unicamente mediante o IPC. SAREB sostén que este índice non reflicte a evolución específica dos custos de materiais, man de obra, maquinaria, enerxía e transporte, polo que reclama unha valoración actualizada baseada en prezos reais de urbanización.
Por todo isto, solicita que se rexeite a modificación e se manteñan as parcelas e a adxudicación que lle corresponden conforme ao Proxecto de Equidistribución aprobado en 2006.

II.- NORMATIVA APLICABLE.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

-. Lei 2/2016 do Solo de Galicia.
-. Lei 7/85 de Bases do Réxime Local.
-. RD-Lexislativo 7/2015.
-. Decreto 143/2016 polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

III.- INFORME.

1.- Como antecedentes de necesaria consideración débese ter en conta que no ano 2017 representantes de SAREB presentáronse no Concello e mantiveron diversas reunións con autoridades e persoal, manifestando a súa vontade de impulsar o desenvolvemento dunha parte do ámbito do sector de Villa Amalia, no que se ubican as parcelas de vivenda colectiva, mediante a delimitación dunha unidade funcional que permitise a inmediata finalización da obra de urbanización pendente e a promoción das parcelas de uso residencial no seu entorno.

No marco destas conversas, e precisamente a instancia de SAREB, tramitouse a modificación do sistema de actuación, pasando ao sistema de cooperación. A modificación foi aprobada definitivamente na sesión da Xunta de Goberno Local na sesión do 8 de febreiro de 2017.

Posteriormente celebráronse diversas reunións para concretar a delimitación desa unidade funcional e as condicións de desenvolvemento da mesma. Na última delas consensuouse o texto dun convenio que os representantes de SAREB prometeron presentar por Rexistro de Entrada municipal nos vindeiros días, unha vez asinado pola representación da entidade.

Porén, nunca se chegou a producir a presentación do convenio asinado por SAREB, polo que aquela negociación non chegou a traducirse na formalización do instrumento previsto nin no efectivo desenvolvemento da unidade funcional.

Agora é o propietario maioritario do ámbito quen manifesta a súa vontade de asumir o desenvolvemento dunha parte do ámbito (coincidente, precisamente, no substancial coa mesma unidade funcional que pretendía desenvolver SAREB) e como mostra de seriedade do seu compromiso presenta unha proposta de modificación do Proxecto de Equidistribución orientada a facilitar a execución das previsións do planeamento mediante a reasignación de parcelas, concentrando na súa titularidade terreos destinados á promoción de vivenda colectiva.

Resulta por tanto comprensible que o Concello, que no seu día confiou infrutuosamente na intención de desenvolvemento manifestada por SAREB, confíe agora na vontade do propietario maioritario que, aparentemente, ten toda a intención de levar a cabo dito desenvolvemento, especialmente tendo en vista que dende a perspectiva urbanística o verdadeiro interese público reside en que realmente se executen e leven á práctica as previsións do planeamento, ao marxe de cal sexa o operador que o faga, e SAREB, que tivo na súa man asumir o protagonismo en dito desenvolvemento, desentendeuse do mesmo durante todos estes anos, sen que polo tanto poda vir agora a tratar de impedir o mesmo, sen ofrecer unha alternativa viable e seria.

2.- Sobre a finalidade da modificación e a concorrencia de interese público.

Como se acaba de sinalar, a execución do planeamento e materialización real das súas previsións constitúe a única finalidade á que debe servir a actuación municipal neste expediente, coa finalidade de que se remate canto antes o proceso urbanizatorio iniciado no seu día e se poidan poñer no mercado, tamén canto antes, as vivendas que se constrúan nas parcelas, circunstancia que tamén se debe considerar como de interese público, no contexto

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

actual de escaseza de vivenda e incremento esaxerado de prezos de venda que impide acceder á mesma a moitas familias que non contan cos recursos necesarios para iso.

A circunstancia de que a iniciativa para iso proceda dun propietario privado e lle proporcione unha organización das súas parcelas máis acaída para promover a edificación non permite concluír, por iso, que a modificación careza de interese público.

A colaboración da iniciativa privada forma parte dos elementos que a lexislación urbanística permite considerar na organización da execución do planeamento. Pola súa banda, a equidistribución debe garantir a proporcionalidade dos dereitos e a xusta distribución dos beneficios e cargas, incluíndo as compensacións que legalmente procedan.

Por iso, o relevante é determinar se a proposta responde a unha finalidade urbanística obxectiva, resulta acaída para facilitar a execución do ámbito e respecta os dereitos dos propietarios afectados. O beneficio que poida obter o promotor da iniciativa non exclúe a concorrencia dun interese público, sempre que este se identifique e xustifique de maneira suficiente.

A existencia de interese público ligada á inmediata execución do planeamento resulta innegable, polo que a valoración sobre a demanda do interese público debe necesariamente ter en conta a prolongada falta de materialización das actuacións anteriormente negociadas e á existencia dunha iniciativa actual que manifesta unha disposición efectiva ao desenvolvemento do sector, que substitúe á que amosou SAREB no seu día que, malia a súa protesta, non presenta alternativa ningunha mais que prolongar no tempo a situación existente.

3.- Sobre as negociacións mantidas con SAREB e a súa relevancia para valorar as posibilidades reais de execución.

Os antecedentes antes sinalados das relacións entre o Concello e SAREB para o desenvolvemento do ámbito impiden presentar a modificación como unha decisión adoptada sen procurar previamente solucións compatibles coa conservación das parcelas residenciais na titularidade desta entidade.
Pola contra, o Concello mantivo no seu día a súa disposición a facilitar o desenvolvemento proposto por SAREB que comprendía especificamente as súas parcelas, e adaptou, a instancia desta, o sistema de actuación, mediante a súa substitución polo de cooperación.

A actuación municipal non se limitou, polo tanto, á celebración de contactos preliminares, senón que se adoptou unha decisión administrativa destinada a facilitar a solución negociada e avanzouse ata consensuar o texto dun convenio, que os representantes de SAREB nunca chegaron a presentar para a súa sinatura.

A falta de culminación deste proceso, directamente imputable a SAREB, constitúe un antecedente obxectivo relevante para avaliar a consistencia das expectativas de desenvolvemento que agora se invocan. Non se trata de atribuír ao convenio non formalizado efectos obrigacionais que non lle correspondan, nin de sancionar a ausencia de sinatura, senón de ponderar a ausencia real e efectiva, por parte da SAREB, de vontade real de desenvolvemento do ámbito.

O Concello non está obrigado a manter indefinidamente a súa estratexia de execución subordinada á eventual concreción dunha disposición negociadora que, malia as actuacións municipais desenvolvidas para atendela, non chegou a materializarse.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

Na súa consecuencia, ante a presentación dunha proposta concreta polo propietario maioritario, acompañada dunha vontade de desenvolvemento exteriorizada mediante actuacións comprobables, resulta razoable que a Administración valore esta iniciativa atendendo á súa viabilidade e capacidade efectiva de execución, sen outorgar prevalencia a expectativas de actuación futura carentes dunha concreción equivalente, máxime cando existe experiencia sobre a frustración de tales expectativas por falla dunha vontade real de promoción.

4.- Sobre a invocación da futura intervención de Casa47.

A referencia á integración dos activos de SAREB nunha entidade pública destinada á promoción de vivenda asequible non acredita, por si mesma, a existencia dunha actuación concreta e executable sobre as parcelas C e D.

Para que tal circunstancia poida resultar decisiva neste expediente, sería necesario identificar a súa incidencia específica no sector, a efectiva inclusión das parcelas nun programa de actuación, os compromisos asumidos, a programación temporal e os medios previstos para acometer a urbanización e a posterior edificación, e nada diso se fai.

A finalidade xeral atribuída a unha entidade pública non permite presumir automaticamente a execución dunha promoción determinada, nin obriga o Concello a pospoñer unha iniciativa concreta mentres non se definan aquelas actuacións.

Tampouco cabe asumir que a promoción de vivenda asequible constitúa unha actividade reservada exclusivamente ao sector público, pois tamén se pode facilitar pola iniciativa privada.

Por conseguinte, a invocación da futura adquisición das parcelas por Casa47 non constitúe, nos termos expostos nas alegacións, razón suficiente para rexeitar a modificación.

5.- Sobre a oposición de SAREB á modificación e a estabilidade da adxudicación anterior.

A oposición expresa dun propietario non pode identificarse, sen unha previsión legal específica que así o estableza, cun dereito de veto sobre calquera modificación do instrumento de xestión.

A firmeza da adxudicación anterior non permite resolver o expediente coa simple afirmación da súa absoluta inmutabilidade, polo que a alegación relativa á existencia dunha adxudicación anterior non determina por si soa a improcedencia da modificación, máxime cando se pode constatar o fracaso da distribución parcelaria orixinal, xa que en vinte anos non se conseguiu finalizar a urbanización do ámbito e a súa promoción.

6.- Sobre a necesidade da modificación e as alternativas propostas.

A posibilidade de que Shaidal adquira mediante compravenda as parcelas de SAREB, á que se alude nas alegacións, constitúe unha alternativa negocial que só depende da vontade e do acordo de ambas as entidades, na que o Concello obviamente non pode entrar.

A Administración non pode impoñer a un propietario a celebración desa compravenda nin condicionar necesariamente a execución do planeamento á consecución dun acordo privado de resultado incerto.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

Ademais, os antecedentes descritos poñen de manifesto que xa se explorou unha solución que permitía desenvolver os terreos de SAREB mantendo a súa titularidade, sen que chegase a formalizarse o convenio consensuado.

Estes antecedentes permiten rexeitar que o Concello prescindise de toda consideración de alternativas.

7.- Sobre o principio de confianza lexítima.

O cambio de criterio na organización da execución urbanística non implica unha vulneración do principio de confianza lexítima, especialmente cando resulta evidente que a situación actual de organización da propiedade non foi quen de permitir a culminación do proceso de desenvolvemento urbanístico.

Neste caso, a conduta municipal presenta unha continuidade na súa finalidade: procurar o desenvolvemento efectivo do sector: primeiro intentouse mediante unha solución negociada con SAREB, para o que se chegou a modificar o sistema de actuación e se consensuou un convenio, e posteriormente, ante a falta de culminación daquela vía, precisamente por causa imputable a SAREB, que desistiu de dito proceso, tramítase unha iniciativa distinta a instancia da propietaria maioritaria do ámbito.

Por iso, a modificación non pode cualificarse de incoherente polo único feito de que substitúa unha solución que non chegou a materializarse, por outra que ten maiores visos de éxito.

Todo iso, obviamente, sen prexuízo da obriga de respectar e valorar correctamente os dereitos patrimoniais de SAREB.

8.- Sobre a equivalencia das parcelas e as diferenzas de uso, accesibilidade e urbanización.

A distinta edificabilidade e os diferentes usos das parcelas non permiten concluír que exista unha lesión do principio de equidistribución, especialmente se se ten en conta que no Proxecto de Equidistribución orixinal pártese da base de que todos os usos teñen o mesmo valor.

A existencia dun viario executado fronte a determinadas parcelas non implica en absoluto que estas poidan edificarse de maneira inmediata e independente das restantes obrigas urbanísticas, como parece desprenderse das alegacións, xa que se atopa pendente de remate a obra urbanizadora, que debe executarse e rematarse para a totalidade do ámbito, sen que as cargas que pesan sobre unhas parcelas, polo feito de se atopar cun maior grao de urbanización, sexan menores que as que corresponden ás parcelas menos urbanizadas, posto que os custes se reparten entre todas elas en función das porcentaxes de participación na carga urbanizatoria que figuran no propio proxecto de equidistribución.

9.- Sobre a vulneración do principio de equidistribución de beneficios e cargas.

Sinálase polo alegante que a definición de dereitos e a distribución de cargas non pode vir dada en función da superficie e aproveitamento das parcelas senón tamén da súa situación relativa dentro do ámbito. Sen embargo, a invocación desta circunstancia de xeito xenérico, sen maior concreción, unida ao feito de que o ámbito de actuación no que se produce a modificación das adxudicacións é relativamente reducido, non permite ter en conta outros criterios, á hora de distribuír as cargas, que non sexan os da distinta edificabilidade das parcelas.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

10.- Sobre a finalidade hipotecaria da taxación e a actualización dos custos de urbanización.

O feito de que a taxación aportada pola empresa se elaborase con finalidade hipotecaria non permite, como se pretende, concluír que todos os seus datos ou conclusións carezan de utilidade.

En último termo, sexa cal sexa a finalidade da taxación, os criterios de valoración son os mesmos, isto é, os recollidos na normativa estatal aplicable (RD-Lexislativo 7/2015 e RD 1492/2011), á que reenvía o art 105.1.f da Lei 2/2016 do Solo de Galicia así como o art 260.1.f do seu Regulamento aprobado por Decreto 143/2016.

En todo caso, por parte da alegante non se aporta dato ou indicio ningún que permita concluír que o seu contido é erróneo ou alonxado da realidade, senón que se limita a criticar a valoración pola súa antigüidade e polo método de actualización empregado mediante aplicación do incremento do IPC cando, sen embargo, debe entenderse que se trata dun método obxectivo e ponderado.

10.- Conclusión.

Á vista do exposto, infórmanse desfavorablemente as alegacións presentadas por SAREB, por considerar que non se aporta nas mesmas argumento ningún, nin xurídico nin de oportunidade, que impida culminar o proceso de modificación do proxecto de equidistribución iniciado a instancia da propietaria maioritaria do ámbito, máxime tendo en vista que por SAREB non se aporta alternativa ningunha para o remate da obra urbanizadora e posta no mercado das vivendas construibles no ámbito do Sector de Solo Urbanizable nº 1 ("Villa Amalia"), cando sen embargo consta que o Concello procurou previamente unha solución negociada de desenvolvemento a iniciativa da SAREB, adaptando a súa actuación ás solicitudes desta entidade e redactando un convenio urbanístico que, malia estar consensuado, non se chegou a formalizar por causa únicamente imputable a SAREB, circunstancia que reforza a procedencia da toma en consideración dunha alternativa concreta e real de execución por parte do propietario maioritario e exclúe que o Concello deba permanecer indefinidamente á espera da materialización daquel proceso iniciado no seu día.

Proponse, na súa consecuencia, a DESESTIMACIÓN DAS ALEGACIÓNS FORMULADAS, e a APROBACIÓN DEFINITIVA da modificación do proxecto de equidistribución.

A aprobación definitiva da modificación do proxecto de equidistribución corresponde ao Alcalde (art. 21.1.j. da Lei 7/85), que ten delegada esta competencia na Xunta de Goberno Local por Resolución da Alcaldía de 26.06.2023 (BOP 30.06.2023).""

De acordo con todo o indicado, propoño á Xunta de Goberno Local a adopción do seguinte **acordo:**

1º) Desestimar as alegacións presentadas por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, consonte co contido do informe xurídico transcrito.

2º) Aprobar definitivamente a modificación do Proxecto de Equidistribución do Sector de Solo Urbanizable URB-1 Villa Amalia, presentado polo arquitecto Don Carlos Pérez Pérez en data 16.06.2026, que consta no expediente.

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/

Concello de Brión

Praza do Concello, 1
15865 - Brión

981 887 006
concello@concellodebrion.gal
www.concellodebrion.gal

3º) Notificar este acordo aos interesados e unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva, se procederá á súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda:

1º) Aprobar a proposta da alcaldía nos seus propios termos.

OITAVO-. ROGOS E PREGUNTAS.

Non se produciu ningunha.

O señor alcalde declara rematado o acto, e a sesión foi levantada sendo as 14,26 horas, procedéndose a redactar a acta, de todo o cal eu, como secretario dou fe.

O alcalde
Vº e Prace
Pablo Lago Sanmartín

O secretario

Javier Nieves González

CVD: 2mc/dbgwwolTY2N60VFK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.concellodebrion.org/