

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Asunto: CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Los criterios que se recogen en este documento son los que se siguen en el Servicio de Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística para aplicar la normativa del Plan General y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, principalmente.

El objetivo de estos criterios de servicio es el de garantizar la homogeneidad en la interpretación normativa y la seguridad jurídica del personal encargado de la tramitación de los procedimientos relativos al control de la legalidad y de todos y cada uno de los distintos operadores que intervienen en el proceso constructivo de la ciudad.

Tratan de resolver las dudas o conflictos que surgen al aplicar terminología que puede resultar ambigua o indeterminada; ante la inicial o aparente contradicción de dos normas de aplicación concurrente o ante el resultado equívoco de la lectura literal de un vocablo o presupuesto. No alteran ni modifican la normativa a probada.

Agrupar en un único documento los distintos criterios del servicio tiene como finalidad la de facilitar su difusión, tanto con carácter informativo, y formativo, como para garantizar la transparencia en el funcionamiento del servicio público.

Esta transparencia es también uno de los objetivos de la Mesa por el Desarrollo Urbano Sostenible, que se formalizó en la sesión inicial de 22-11-2019, y en la que tras escuchar las demandas de los colegios y asociaciones que la integran, (sesiones de 27-01-y 21-07-2020) se expusieron y aclararon el contenido de las interpretaciones de las normas señaladas:

- **Respecto a la normativa del PGOM aprobado por Orden de la CMATI de 25-02-2013.**

1º CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.

El artículo 5.2.7.3. establece que:

Para la nueva implantación y construcción de garajes-aparcamientos, se observarán las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos, vinculados a cualquier uso, deberán de cumplir las condiciones establecidas en las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia vigentes.

Sobre la compatibilidad de las dimensiones de las plazas con las disposiciones del Decreto 29/2010 que establece las condiciones de habitabilidad de las viviendas de Galicia, resulta de aplicación lo establecido en el punto 4 del Art 5.2.7) del PGOM: *los garajes- aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso horizontal de tres (3) metros de ancho y de 5 metros de fondo, como mínimo, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.*

En el Anexo I.B.5.1.1 b) del Decreto 29/2010 figura que El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,50 m.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

No obstante el punto a) del citado Anexo I.B.5 señala que las dimensiones que se recogen resultan de aplicación a ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, con independencia de que también se deban cumplir las determinaciones que el planeamiento establezca.

El punto b) de este Anexo I.B.5 remite para los establecimientos construidos en ámbitos de planeamiento con ordenación detallada que se aprobó con anterioridad a la entrada en vigor del decreto 29/2010 a la aplicación de la normativa del planeamiento municipal, y subsidiaria y complementariamente lo recogido en este apartado, siempre que las dimensiones del solar hagan técnicamente viable su cumplimiento.

Por lo que el criterio de servicio es el de exigir con carácter general que se cumplan las dimensiones establecidas tanto en el Plan General como en el Anexo del Decreto 29/2010 y en caso de discrepancia se exigirá el más garantista para los usuarios siempre que las dimensiones del solar hagan técnicamente viable su cumplimiento.

En este sentido resulta más restrictiva la exigencia del PGMO que exige un fondo de 5 m, que es la que se aplicará con carácter general.

2º EXCEPCIONES AL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. Art. 6.6.4.e)

El PGOM prevé la exención de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento a los solares que tengan las características establecidas en el apartado e).

e.1)- Tengan un fondo inferior a quince metros (15 m).

e.2)- Superficie de solar igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2).

e.3)- Fachada igual o inferior a ochocientos centímetros (800 cm).

La 1ª y la 3ª se refieren a las dimensiones del solar y la 2ª a la superficie.

Aunque no se indica expresamente si deben concurrir las 3 circunstancias para considerar que el solar está exento de esta obligación, de la casuística examinada resulta que la concurrencia de la condición 1ª o la 3ª con la 2ª imposibilita de facto el cumplimiento de la reserva, por lo que es suficiente que se justifique la concurrencia de 2 de ellas, una de dimensión y otra de superficie.

Los solares con estas condiciones procederán del resultado de las operaciones de gestión y parcelación o segregación que se hubiesen realizado con anterioridad a la aprobación inicial del Plan PGOM, puesto que no se permitirán parcelaciones de las que resulten parcelas que incumplan la normativa en general y la posibilidad de reserva de aparcamiento en particular.

3º CONDICIONES DE ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA DE LA EDIFICACIÓN. (6.3.5.4 Y 5 PGOM)

El artículo 6.3.5.5 establece con relación a la adaptación topográfica y a los movimientos de tierras que:

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

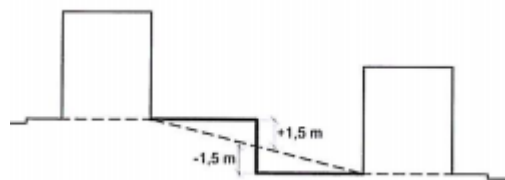
SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Los planes determinarán las condiciones topográficas resultantes de la ordenación, que podrán ser ajustadas en lo que se refiere a rasantes y movimiento de tierras por los proyectos de urbanización.

Para parcelas con edificación aislada o en hilera, dentro de las parcelas se considera como terreno de implantación el existente, regularizando la plataforma de nivelación en terrenos inclinados de manera que no se supere en más de un metro con cincuenta centímetros (1,50) la rasante natural en ninguna arista perimetral de contacto de la edificación con el terreno, salvo determinación en contra de la norma zonal. En cualquier caso, se podrá asimilar el terreno natural a los planos que unan las cotas de los vértices que geométricen la parcela y aplicar la condición anterior.

Tampoco se podrá elevar artificialmente la rasante del frente de la parcela mediante muros en más de un metro.

Con carácter excepcional debidamente justificado y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán permitir soluciones de escalonamiento distintas de las anteriores con el objeto de adaptar la tipología de vivienda unifamiliar en terrenos con pendiente excesiva.



Aunque se considerará, conforme a lo señalado, que el terreno de implantación es el que existe, en los casos en los la pendiente resulta tan acusada que impide la implantación del edificio en las condiciones necesarias, se podrá asimilar el terreno natural a los planos que unan las cotas de los vértices que geométricen la parcela y aplicar la condición de que no se supere en más de un metro con cincuenta centímetros (1,50) dicho plano

4º COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

El artículo 6.4.1 relativo a la edificabilidad y superficie edificable establece:

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies construidas de todas las plantas (superficie edificable), o por la relativa, en metros cuadrados construidos respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate (edificabilidad).

Para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

El cómputo de la edificabilidad correspondiente a las parcelas calificadas por el plan general como espacios libres de titularidad privada se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 5.2.6.2., apartado 3.

El art 64.5 del Decreto 143/2016, del 22 de septiembre dispone las siguientes reglas para determinar la superficie edificable total:

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas (artículo 41.4.a) de la LSG).

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %.

En el punto 4 del Anexo I del Decreto 143/2016 se define:

a) Superficie edificable: superficie construible máxima en una parcela, ámbito, o sector, referida a los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, ámbito o sector.

c) Edificabilidad o índice de edificabilidad neta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) Aprovechamiento tipo: edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

e) Aprovechamiento general: aprovechamiento del área de reparto resultado del cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de la misma y la superficie total del área, incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a ella y excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.

En aplicación de estos preceptos se adoptan como criterios para el cómputo de la edificabilidad los siguientes:

- Obra de nueva construcción:

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

De conformidad con lo establecido en el art 64.5 del Decreto 143/2016, *se computan todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso que se destinen*, con las excepciones que figuran en el Decreto

Por otra parte en el Anexo de este Decreto se define la **Superficie edificable** como la superficie construible referida a los diferentes usos, por tanto, todas las superficies construidas, referidas a los diferentes usos, se computaran con las excepciones que figuran en dicha norma.

Respecto a los huecos de ascensor, patinillos, cuartos de instalaciones, conductos de ventilación y otros, se considera que no computan a efectos de superficie edificable, por cuanto no se trata de superficies construidas sino de huecos en forjados. No obstante, sí se sumarán en el cómputo los cuartos de instalaciones de servicio, como las de calefacción, electricidad, gas o análogas, cuando no se sitúen en el subsuelo tal y como prevé la citada norma.

- Cómputo de los soportales de uso público en parcela privada:

Con carácter general no computan al no tratarse de un uso lucrativo.

- Cómputo de las escaleras:

Suma al cómputo de la edificabilidad el desarrollo de las escaleras.

- Cómputo de edificabilidad de las terrazas de las plantas de ático retranqueado y de las cubiertas planas

Las terrazas sin cubrir no computan edificabilidad según lo previsto en el art 64 del Decreto 143/2016.

5º CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LAS CUBIERTAS.

El art. 6.4.3.4.f. en lo que se refiere a las construcciones por encima de la altura de la cubierta establece:

f)- Construcciones por encima de la altura. Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto c) sólo se permite la construcción de chimeneas, torreones, antenas, cajas de escalera, rótulos publicitarios (art. 6.8.8.) y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, podrán instalarse paneles solares.

Se entiende como elementos compatibles con el plan sobre las cubiertas los previstos en la citada disposición.

En lo que respecta a la caja del ascensor, se asimilará a estos efectos a la caja de escalera siempre que se integren en la estructura estética del edificio.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

No pueden disponerse, sin embargo en el ámbito de aplicación de la norma de aplicación a las Colonias Protegidas, (ordenanza 4), ya que no pueden sobresalir estos elementos del plano de la cubierta.

6º ENTREPLANTAS. Art.6.4.4.4.

El PGOM prohíbe la construcción de entreplantas y ampliar las existentes.

Esta prohibición impide legalizar las ejecutadas al margen de la legalidad y sin que la administración hubiese podido tener constancia de ellas.

A las entreplantas existentes les será de aplicación el régimen previsto para las construcciones parcialmente incompatibles con el planeamiento, siempre que se encuentren en las condiciones autorizadas, en otro caso deberá ajustarse a ellas o eliminarlas.

7º EVACUACIÓN DE HUMOS. Art. 6.6.3

Con carácter general, y preferentemente, la evacuación de humos se realizará a través de chimeneas, estancas y exclusivas, que deberán de canalizarse hasta la cubierta, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas y en Ordenanza Municipal Medioambiental.

Para la implantación y ejercicio de las actividades se permite, no obstante lo señalado en el apartado anterior, con carácter excepcional, autorizar otros sistemas alternativos de evacuación en aquellos locales en los que concurran y se acrediten alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Problemas estructurales que dificulten la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio;
- b) Que la instalación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados;
- c) Que el tipo de edificio, su grado de catalogación o el de su entorno recomienden esta solución excepcional. En estos supuestos, podrá autorizarse la extracción del aire del local por otros medios siempre que se acredite que las medidas correctoras y de mantenimiento son suficientes.

Las medidas correctoras y de mantenimiento serán revisadas y comprobadas en cualquier tiempo en tanto permanezca vigente la habilitación para ejercer la actividad.

Esta regulación no es de aplicación al uso residencial para cuya implantación ha de quedar resuelta definitivamente la evacuación de humos para todas las viviendas del edificio, a la cubierta y en condiciones de estanqueidad y exclusividad.

Así, el apartado I.A.4.1 d) "*Equipos y aparatos*" del Anexo I del Decreto 29 /2010, del 4 de marzo por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, establece que:

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

*d) Los conductos de extracción para la ventilación general de las viviendas y el conducto de extracción específico de humos de la cocción de la campana **deberán ser individualizados y llevarse hasta la cubierta del edificio.***

Por tanto, las viviendas contarán con conductos individualizados que deberán llevarse hasta la cubierta del edificio para la ventilación general y para el conducto de extracción específico de humos de la cocción de la campana.

8º CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIVIENDA EXTERIOR. ART. 6.5 PXOM.

El Anexo 1. I.A.1.1. del Decreto 29/2010 por el que se aprueban las condiciones de habitabilidad de las viviendas en Galicia, establece que las viviendas deberán cumplir las determinaciones que establezca sobre vivienda exterior el planeamiento municipal, como mínimo las relativas a las condiciones de los espacios exteriores:

I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

*a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el planeamiento, relativas, como mínimo, a las condiciones de los **espacios exteriores**, a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la **estancia mayor** de las viviendas.*

b) En caso de que no exista planeamiento aprobado o cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior, (...)

c) Por lo menos la estancia mayor, y otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los espacios exteriores indicados en los puntos anteriores de este apartado. Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de las estancias y las cocinas de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior bien a través de dichos espacios exteriores o a través de los patios interiores previstos en el apartado I.B.2.

En este caso han de cumplirse, como establece el apartado a) las determinaciones que sobre vivienda exterior define el PGOM.

El PGOM establece en el art. 6.5.10 que se entenderá que un espacio reúne las condiciones de espacio exterior de calidad cuando cumpla las condiciones mínimas establecidas en la normativa de habitabilidad vigente en el momento de su aplicación.

A estos efectos el planeamiento considera espacios exteriores de calidad los siguientes:

1.- Los patios de manzana resultantes de la aplicación de las normas zonales de ensanche y núcleo tradicional con tipología de edificación adosada, que reúnan las siguientes condiciones:

a) Se pueda inscribir en los mismos un círculo de diámetro mayor e igual a la altura media ponderada de los edificios permitidos por el planeamiento que conforman el patio de manzana (D mayor o igual H), con un mínimo de 16 m.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

b) Estén unidos a vía pública o espacio libre público, por un hueco de dimensiones mínimas de 5 m. de anchura y 4 m. de altura, por el que pueda acceder un vehículo del servicio de extinción de incendios.

2.- Los espacios libres de parcela en las tipologías de edificación abierta, unifamiliares o colectivas, que cumplan con las condiciones de la norma zonal correspondiente de aplicación.

El art. 6.5.1 define la pieza exterior como aquella que dispone al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumpla las condiciones de la normativa de habitabilidad y las del art. 6.5.10 de estas normas.

En lo que respecta a los patios, el art. 6.5.2. define el patio como todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios. También tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras partes de su dimensión total.

El patio de manzana es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

Cumplirán con las condiciones de vivienda exterior que establece el art. 6.5.10 del PGOM aquellas viviendas cuya estancia mayor obtengan su ventilación e iluminación a través de los espacios señalados en el PGOM. Si la vivienda cuenta con más de una estancia, la segunda estancia deberá obtener su ventilación e iluminación desde alguno de los espacios exteriores que señala en Anexo I.A.1.1, referido a las condiciones de vivienda exterior.

9º CAMBIOS DE USO

Las edificaciones y locales podrán mantener los usos autorizados a la entrada en vigor del PGOM.

Para modificar o cambiar los usos de los edificios, plantas de los edificios o locales deberán ejecutarse las obras necesarias para que se adapten a la normativa vigente en el momento de la solicitud, urbanística y sectorial, usos urbanísticos, accesibilidad, habitabilidad, CTE, cuyo cumplimiento se justificará en el proyecto correspondiente.

Para implantar el uso de vivienda habrán de cumplirse las condiciones de habitabilidad previstas en el Decreto 29/2010.

10º ALCANCE DE LA APLICACIÓN DEL ART. 7.2.2.5.2 PGOM.

El artículo 7.2.2.5.2 del PGOM reconoce como parámetros normativos de altura y volumen los que se derivan de la edificación construida existente conforme a la información contenida en la cartografía base del PGOM, y para en caso de discrepancia entre esta y la realidad existente prevalecerá esta última siempre que esté debidamente acreditada.

Esta norma no constituye una reserva de dispensación de la obligación de observar la normativa urbanística y no resulta de aplicación, por tanto, para amparar o legalizar a aquellas

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

obras que se construyeron ilegal o irregularmente y que resultan ilegalizables en aplicación del planeamiento vigente, ya que en estos casos procede la reposición de la legalidad.

11º CRITERIOS PARA AMPLIAR EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL UBICADOS EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL 2.

Se considera, según lo establecido en el art.2.3.2.3, que no se les aplicará el régimen de fuera de ordenación ni de incompatibilidad parcial con el PGOM a los edificios protegidos o catalogados en los que habrá de estarse a lo previsto en las correspondientes fichas o normas que regulen específicamente su nivel de protección y obras admisibles.

La ampliación de los edificios es posible siempre que figure en cada ficha del catálogo, aunque se establece el límite máximo de 2 plantas.

Esta posibilidad se refiere a los edificios catalogados con nivel de protección ambiental, e incluidos en la norma zonal 2.

Las obras permitidas son:

1. Conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.
2. Derribo interior del edificio debiendo conservar la fachada.

En el primer caso, la ampliación será autorizable siempre que no desvirtúe el contexto ambiental ni se produzca un menoscabo de los valores a proteger.

El aprovechamiento resultante será el que resulte de aplicar los parámetros establecidos en la norma zonal con el número máximo de dos plantas.

La ocupación máxima prevista se refiere a las plantas que se amplía, siempre que permanezca el edificio existente

Si el edificio se derriba en su totalidad, manteniendo exclusivamente la fachada, deberá observarse la aplicación de todos los parámetros establecidos, incluso el de la ocupación máxima de la parcela permitida.

12º CONSERVACIÓN TIPOLOGICA DE LOS EDIFICIOS EN COLONIAS PROTEGIDAS.

El art. 7.2.4, NORMA ZONAL 4 que regula las COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES comprende las áreas de suelo urbano recogidas con el código 4 en el plano O.6 Zonificación para las Colonias de Ciudad Jardín, Campo de Marte, Campo de Artillería y Juan Canalejo, Grupo Pardo Santallana y las estructuras de núcleos tradicionales.

Se establece la conservación de la tipología característica de cada ámbito.

Se consideran características tipológicas de los edificios objeto de protección: la disposición de volúmenes y alturas de la edificación, la composición y el tratamiento de los elementos de las fachadas, el ritmo y la disposición de los huecos y las soluciones de cornisas y de las cubiertas.

Esta protección alcanza a la recuperación y reposición de los elementos tipológicos que se hubiesen modificado o desaparecido, salvo indicación contraria de las condiciones particulares de la subzona correspondiente.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

De producirse la situación ruinoso de uno de estos edificios protegidos tipológicamente sólo se autorizarán las obras de reconstrucción o recuperación tipológica del edificio con las características que lo componían. La ampliación se permitirá en el ámbito de las subzonas donde se prevea esta posibilidad, sin perjuicio de lo anterior.

Sólo se admiten obras de nueva planta en solares residuales sin edificación, con la condición de respetar tipológicamente las condiciones del entorno, por lo que en las parcelas edificadas no se permite la obra de nueva planta, sólo se permiten obras de sustitución (reconstrucción de la edificación principal) y obras de ampliación, bien incrementando la superficie edificada, acondicionando el bajo cubierta, o bien mediante la construcción de una planta bajo rasante (40%). Estas ampliaciones cumplirán las condiciones particulares regulada para cada subzona.

Los límites edificatorios previstos para las nuevas edificaciones en el apartado 4, no resultan de aplicación si se mantiene el edificio existente.

- **Respecto a la normativa del PEPRI aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 26-01-2015.**

1º DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE EN LOS PROYECTOS DE OBRAS

- EN EDIFICIOS EXISTENTES:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23, los proyectos de obras en los edificios existentes deberán contener:

- a) Documentación fotográfica
- b) Levantamiento a escala mínima 1:100
- c) Se las obras afectaran a fachadas o cubiertas del edificio, (alzado calle a 1:250).
- d) Descripción de daños reflejada en planos y fotografías.
- e) Descripción dos usos existentes y del estado de ocupación do edificio.
- f) justificación del ajuste a la Normativa do Plan Especial e á particularizada do edificio.
- g) Planos de proyecto a escala 1:100.

Cuando el edificio esté en el Catálogo do Plan Especial, además:

- a) Memoria histórica (documentos y a evolución do edificio)
- b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

- EN LAS DEMOLICIONES:

Según lo previsto en el artículo 24, incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad de demolerlo, documentación fotográfica del edificio o parte a demoler.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

2º CONDICIONES PARA IMPLANTAR NUEVAS VIVIENDAS

El art. 129. relativo al uso residencial prevé:

2. En la clase de vivienda se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Categoría 2ª. Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Establece las siguientes condiciones generales:

- En las edificaciones existentes, con carácter general, no se incrementará el número de viviendas pero se toleran las subdivisiones de viviendas siempre que ello sea posible, sin alterar los elementos básicos protegidos de organización de la edificación cumpliendo las condiciones vigentes en la normativa de habitabilidad.

- Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle o plaza a la que dé frente la parcela edificable.

Se consideraran exteriores, también, aquellas edificaciones sujetas a protección que reúnan las condiciones establecidas como límites mínimos de habitabilidad, (LMH).

- No es exigible la dotación de aparcamiento cuando para cumplirla se perjudiquen los valores culturales y arquitectónicos que se pretenden proteger.

En consecuencia, se permite el uso de vivienda unifamiliar en el ámbito del PEPRI, y aunque se prohíbe incrementar el número de viviendas se tolera la subdivisión de viviendas siempre que sea compatible con el régimen de protección de los edificios si se cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas y en todo caso, la condición de vivienda exterior.

3º DETERMINACIONES DEL ANEXO DE HABITABILIDAD.

Resulta de aplicación a las obras de rehabilitación, de las que se excluye las de remodelación del edificio según la tipificación de obras establecida en el art. 8 del Decreto 29/2010 en los edificios de viviendas catalogados en el PEPRI.

En los edificios no catalogados se aplicará lo establecido en el citado decreto y en el Código Técnico de la Edificación.

Se cumplirán las condiciones establecidas para que se considere vivienda exterior, la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle o plaza a la que dé frente la parcela edificable.

Cuando se justifique esta imposibilidad por las dimensiones o la geometría de la parcela, será suficiente con que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación de la segunda estancia a través de los patios interiores mínimos establecidos en los apartados 4.3 del Anexo de habitabilidad.

Se entiende por espacio exterior de calidad, según el apartado 4.4 del Anexo el constituido por calles, plazas o espacios libres públicos a los que de frente la parcela edificable así como

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

los patios de manzana accesibles por motivos de seguridad desde los espacios comunes de la edificación o bien abiertos a otros espacios públicos.

Se debe, a estos efectos comprobar el plano núm. 7 que se adjunta al Anexo que determina estos espacios que grafía con una trama gris.

Las condiciones de los patios interiores, que pueden ser abiertos o cerrados, reguladas en el apartado 4.3 del Anexo exigen que se dimensionen en función de las piezas que se iluminan y ventilan a través de ellos.

Las dimensiones de los patios serán las establecidas en el Decreto 29/2010, aunque podrán mantenerse las de los patios existentes siempre que no se incrementen las estancias vivideras del edificio que en cada planta del edificio obtienen la ventilación e iluminación a través de ellos.

4º REGULACIÓN DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

El artículo 93 del PEPRI considera la altura como la dimensión vertical del edificio.

Con carácter general, el plan consolida las alturas existentes y establece en los planos y alzados de ordenación los parámetros de referencia en cada caso para integrar las obras de ampliación e de nueva edificación que se permiten.

No se puede superar la altura máxima establecida y se distingue entre la altura máxima de cornisa y la de coronación.

No se establece la altura máxima como un parámetro obligatorio, ya que se regula como límite máximo y no obligatorio, sin perjuicio de que de la protección singular de cada edificio, de su entorno, o del conjunto al que pertenezcan, de forma singular, procediese exigir su cumplimiento.

Se establece la correspondencia entre la altura y el número de plantas del edificio en el artículo 96, según el cual cuando una parcela o solar sea contigua a edificios catalogados, la nueva edificación procurará ajustar su altura de techo de la planta baja y su altura de cornisa a las alturas de la planta baja y de cornisa de los edificios catalogados, que serán tomadas como puntos fijos de referencia para la composición del nuevo edificio, salvo que, en este segundo caso, no exista correspondencia entre el número de plantas del edificio catalogado y el autorizado en el nuevo edificio.

Se permite en estos casos singulares estudiar el ajuste de las alturas.

5º PLANTA ÁTICO

El artículo 99 define la planta ático como la planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta que dispone de plano de cerramiento o luces diferenciada del plano de cubierta.

Se considera como una planta de piso.

El retranqueo a la línea de fachada será de 2 metros.

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO.

SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

La diferencia de altura entre la línea de cornisa de la edificación y la línea de cornisa del ático será como máximo de 2,5m y la pendiente del plano de cubierta no será inferior a 20° ni superior a 25°. La altura máxima de la cumbre será de 3,50 m. desde la altura de la cornisa de la edificación.

Se prevé la pervivencia de las plantas áticos que existen sin perjuicio de que según las fichas de catálogo de cada edificio sea obligado adecuarlas, en estos casos se señala la actuación con el identificativo TA.

6º SINGULARIDAD DE LA PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DE LA CIUDAD VIEJA: ORDENANZA CV.

El artículo 142 del PEPRI establece la salvaguarda general del conjunto edificatorio del ámbito de la ordenanza CV para mantener los modos constructivos, la organización y la estructura de los edificios que definen su tipología característica.

Obliga a mantener las estructuras pétreas verticales, la posición originaria de los accesos y la caja de escaleras, sin perjuicio de otras determinaciones que establezcan las fichas que correspondan a cada edificio.

A Coruña, a 23 de octubre del 2020.

A xefa da Oficina Técnica do Servizo de IEDU

Ana Debén Rodriguez

A xefa do Servizo de IEDU.

Yolanda Teixido Infante

Conforme,

A directora da Área de Urbanismo.

María Hernandez García.