

Informe sobre aplicación do artigo 64.5 do RLSG en relación co artigo 6.4.5 do PXOM de A Coruña (Concello de A Coruña – Expediente XCP-23/046)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 27.06.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/1885991) oficio do Concello da Coruña no solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións relacionadas co cómputo da edificabilidade dos elementos voados ou que sobresaian do cerramento da fachada:

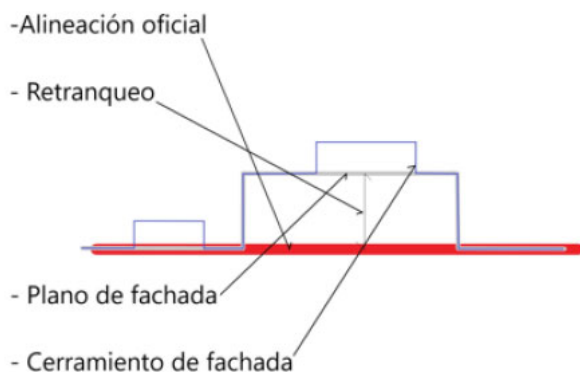
"[...]

"1.- *¿Qué se entiende por elementos análogos conforme al art. 64.5.a) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia? Se solicita una enunciación de aquellos supuestos que puedan constituir elementos análogos.*

2 *¿Cómo se computan los elementos volados desde el plano de fachada cuando hay retranqueo hacia el interior de la alineación oficial?, ¿se computarían conforme al art. 64.5.a) del RLSG?*

3.- *De existir remetidos o huecos con respecto al plano de fachada, ¿cómo se computarían los elementos análogos que sobresalgan del cerramiento de fachada?"*

A consulta vai acompañada do seguinte gráfico explicativo:



CONSIDERACIÓN XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.



SEGUNDA.- O Concello da Coruña conta con Plan xeral de ordenación municipal (en adiante, PXOM), aprobado definitivamente o 25.02.2013, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 48, do 08.03.2013 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 129, do 09.07.2013.

O PXOM da Coruña está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do establecido na disposición transitoria primeira apartado 1 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (no sucesivo, LSG), conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte ás regras previstas na citada disposición transitoria.

TERCEIRA.- A consulta municipal versa sobre o cómputo de edificabilidade no PXOM de Coruña en relación co artigo 64.5.a) do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG), nomeadamente de elementos voados ou recuados da edificación.

Así, a primeira cuestión suscitada refírese á interpretación da expresión "elementos análogos" recollida no artigo 64.5.a) do RLSG, que establece o seguinte:

"[...] 5. Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras (artigo 41.4 da LSG).

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso a que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas (artigo 41.4.a) da LSG).

Para estes efectos, a superficie construída dos aproveitamentos baixo cuberta computarase a partir dunha altura mínima de 1,80 metros.

Os balcóns, terrazas, soportais e demais elementos análogos que estean cubertos computaranse ao 50 % da súa superficie, salvo que estean pechados por tres ou catro orientacións, en cuxo caso computarán ao 100 %".

A referencia contida no artigo 64.5.a) do RLSG aos "elementos análogos" aos balcóns, terrazas e soportais debe entenderse efectuada a aqueles espazos da edificación susceptibles de ser ocupados ou habitados que teñen a característica de non atoparse completamente pechados, é dicir semipechados ou abertos, e polo tanto asimilables debido á súa tipoloxía.

CUARTA.- Aclarado o anterior, o concello consulta se os elementos voados desde o plano de fachada cando hai retranqueo cara o interior da aliñación oficial poderían computarse consonte o artigo 64.5.a) do RLSG.

A normativa do PXOM de Coruña refírese ao concepto de edificabilidade e ao seu cómputo nos seguintes preceptos:

- Artigo 1.1.5 do PXOM. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas:

"Sin perjuicio de las determinaciones incluídas en las Normas Generales de Edificación y en las Normas Zonales de esta normativa, se definen a continuación conceptos urbanísticos utilizados en estas Normas:

[...]

Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela de manera relativa, en metros cuadrados



edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate”.

- Nas condicións xerais da edificación, o artigo 6.4.1. do PXOM establece, entre outras cuestións, que “... Para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente ...”.

Á vista do exposto, nomeadamente das condicións xerais da edificación recollidas no artigo 6.4.1 do PXOM, para o cómputo da edificabilidade ao que se refire a consulta estarase ao disposto na lexislación vixente, en concreto ao artigo 64.5.a) do RLSG.

As condicións para o cómputo da edificabilidade destes elementos defínense no dito artigo 64.5.a) do RLSG, atendendo a si se atopan cubertos e por cantas orientacións están pechados. Desta forma, non ten incidencia se o elemento é voado ou a súa posición con respecto á aliñación oficial.

QUINTA.- Tendo en conta o establecido nos apartados anteriores, os elementos análogos que sobresaian do cerramento da fachada compútanse, por remisión do PXOM da Coruña, de acordo co establecido no artigo 64.5.a) do RLSG.

CONCLUSIÓN

1.- Entenderase por elementos análogos aos balcóns, terrazas e soportais conforme o artigo 64.5.a) do RLSG, aqueles espazos da edificación susceptibles de ser ocupados ou habitados que teñen a característica de non atoparse completamente pechados, é dicir semi-pechados ou abertos, e polo tanto asimilables debido á súa tipoloxía.

2.- No Concello de A Coruña, os elementos voados dende o plano de fachada e os elementos análogos que sobresaian do cerramento de fachada computaranse de acordo co establecido no artigo 64.5.a) do RLSG. Desta forma, non ten incidencia se o elemento é voado ou a súa posición con respecto á aliñación oficial.”.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.