

Informe sobre aplicación del artículo 64.5 del RLSG en relación con el artículo 6.4.5 del PGOM de A Coruña (Ayuntamiento de A Coruña – Expediente XCP-23/046)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 27.06.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/1885991) oficio del Ayuntamiento de A Coruña en el solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones relacionadas con el cómputo de la edificabilidad de los elementos volados o que sobresalgan del cerramiento de la fachada:

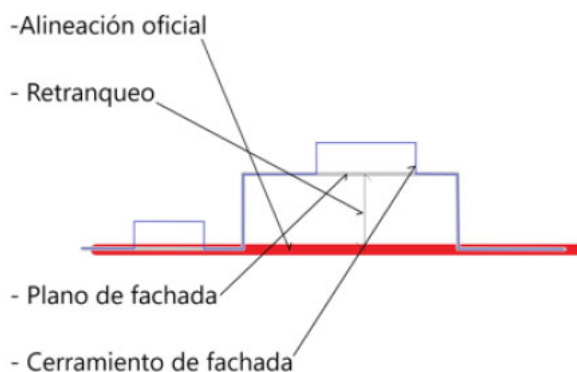
"[...]

"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.la) 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?"

La consulta va acompañada del siguiente gráfico explicativo:



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de A Coruña cuenta con Plan general de ordenación municipal (en adelante, PGOM), aprobado definitivamente el 25.02.2013, publicado en el Diario Oficial de Galicia



núm. 48, del 08.03.2013 y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña núm. 129, del 09.07.2013.

El PGOM de A Coruña está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, al amparo del establecido en la disposición transitoria primera apartado 1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en el sucesivo, LSG), conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las reglas previstas en la citada disposición transitoria.

TERCERA.- La consulta municipal versa sobre el cómputo de edificabilidad en el PGOM de Coruña en relación con el artículo 64.5.la) del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), nombradamente de elementos volados o reculados de la edificación.

Así, la primera cuestión suscitada se refiere a la interpretación de la expresión "elementos análogos" recogida en el artículo 64.5.la) del RLSG, que establece el siguiente:

"[...] 5. Para la determinación de la superficie edificable total deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas (artículo 41.4 de la LSG).

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso a 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 trastero de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o la instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas (artículo 41.4.la) de la LSG).

Para 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, soportales 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 %".

La referencia contenida en el artículo 64.5.la) del RLSG a los "elementos análogos" a los balcones, terrazas y soportales debe entenderse efectuada a aquellos espacios de la edificación susceptibles de ser ocupados o habitados que tienen la característica de no encontrarse completamente cerrados, es decir semicerrados o abiertos, y por lo tanto asimilables debido a su tipología.

CUARTA.- Aclarado lo anterior, el ayuntamiento consulta si los elementos volados desde el plano de fachada cuando hay retranqueo cara el interior de la alineación oficial podrían computarse conforme el artículo 64.5.la) del RLSG.

La normativa del PGOM de A Coruña se refiere al concepto de edificabilidad y a su cómputo en los siguientes preceptos:

- Artículo 1.1.5 del PGOM. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas:

"Sin perjuicio de las determinaciones incluidas 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 a cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana lo de la zona de que se trate".



- En las condiciones generales de la edificación, el artículo 6.4.1. del PGOM establece, entre otras cuestiones, que "... Para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente ...".

A la vista de lo expuesto, nombradamente de las condiciones generales de la edificación recogidas en el artículo 6.4.1 del PGOM, para el cómputo de la edificabilidad a lo que se refiere la consulta se estará al dispuesto en la legislación vigente, en concreto al artículo 64.5.a) del RLSG.

Las condiciones para el cómputo de la edificabilidad de estos elementos se definen en dicho artículo 64.5.a) del RLSG, atendiendo a sí se encuentran cubiertos y por cuantas orientaciones están cerrados. De esta forma, no tiene incidencia si el elemento es volado o su posición con respecto a la alineación oficial.

QUINTA.- Teniendo en cuenta el establecido en los apartados anteriores, los elementos análogos que sobresalgan del cerramiento de la fachada se computan, por remisión del PGOM de A Coruña, de acuerdo con el establecido en el artículo 64.5.la) del RLSG.

CONCLUSIÓN

1.- Se entenderá por elementos análogos a los balcones, terrazas y soportales conforme el artículo 64.5.a) del RLSG, aquellos espacios de la edificación susceptibles de ser ocupados o habitados que tienen la característica de no encontrarse completamente cerrados, es decir semipechados o abiertos, y por lo tanto asimilables debido a su tipología.

2.- En el Ayuntamiento de A Coruña, los elementos volados desde el plano de fachada y los elementos análogos que sobresalgan del cerramiento de fachada se computarán de acuerdo con el establecido en el artículo 64.5.a) del RLSG. De esta forma, no tiene incidencia si el elemento es volado o su posición con respecto a la alineación oficial."

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

