

Informe sobre viabilidade do emprego de cubertas planas en parcelas afectadas pola Ordenanza de solo urbano residencial de baixa densidade – Grao 1 de Cedeira

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 14.05.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/1587625) oficio asinado por Diego José Valiño Rodríguez, en representación da Asociación de Empresarios da Comarca de Arzúa, no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"[...] En una parcela situada en el Concello de Cedeira, en la Rúa Cristo, en parcela con referencia catastral 6047940NJ7354N0001DW, calificada según el Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Cedeira como Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad - Grado 1, conforme al régimen general de esta clase de suelo previsto en el PXOM, a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (art.24.7.a), Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, Reglamento de la ley 2/2016 (art. 38.a), al Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan Básico Autonómico de Galicia (art. 43), Guía de Boas Prácticas para a intervención nos Núcleos Rurais (punto 6.3), ¿existe impedimento al empleo de cubierta plana en una vivienda unifamiliar aislada, Se solicita informe sobre la viabilidad del empleo de cubierta plana en una vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción, en suelo urbano, situada en Rúa Cristo, Concello de Cedeira, en parcela con referencia catastral 6047940NJ7354N0001DW, justificando la integración en el entorno, tipología, colores, materiales, etc.?"

CONSIDERACIÓNS 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 persoas titulares da presidencia das organizacións empresariais.

SEGUNDA.- O Concello de Cedeira conta con Plan xeral de ordenación urbana (PXOU) aprobado definitivamente o 25.01.1995 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 135, do 14.06.1995.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte no seu número 2:

"O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:



a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

[...]”.

TERCEIRA.- O presente informe ten por obxecto analizar a viabilidade do emprego de cubertas planas en parcelas afectadas pola Ordenanza de solo urbano de edificación residencial de baixa densidade – Grao 1 do PXOU de Cedeira.

A normativa do PXOU de Cedeira, concretamente o punto 2.30 das “Ordenanzas xerais: definicións, parámetros e normativa e regulamento”, refírese aos parámetros de configuración de cubertas co seguinte teor literal:

“As cubertas estarán concebidas dentro das limitacións determinadas polos seguintes parámetros:

a) LIÑA DE ARRINQUE DUN PLANO INCLINADO DE CUBERTA .- Con esta denominación identifícase cada unha das liñas definidas polos puntos de contacto de cada plano da cuberta real ou referencial coa aresta superior máis avanzada do beiril, cornixa ou peitoril que configure o remate da fachada cara a que se produce a escorrentía.

Formaranse, polo expresado, tantas liñas de arrinque como escorrentías se teñan cara a cadansúa fachada.

[...]

a.4) Nas edificacións que teñan azotea sobre a última planta, con peitoril na fachada, tomarase como liña de arrinque do plano referencial a aresta superior exterior do peitoril. O beiril da cuberta do ático, no seu caso, situarase sobre o fronte do cerramento deste coincidindo co plano referencial que arrincando dende a expresada aresta de fachada remate no cumio, sen rebasa-la pendente nin altura máximas admitidas.

[...]

a.6) No caso de azoteas recuadas do plano de fachada, a cuberta arrincará dende a aresta superior exterior do beiril ou cornixa (bordo do cal, no seu caso) formando unha primeira escorrentía que se interromperá para a formación da azotea, reiniciándose, salvada ésta, sobre o cerramento do ático, no mesmo plano, ata o cume.

[...]

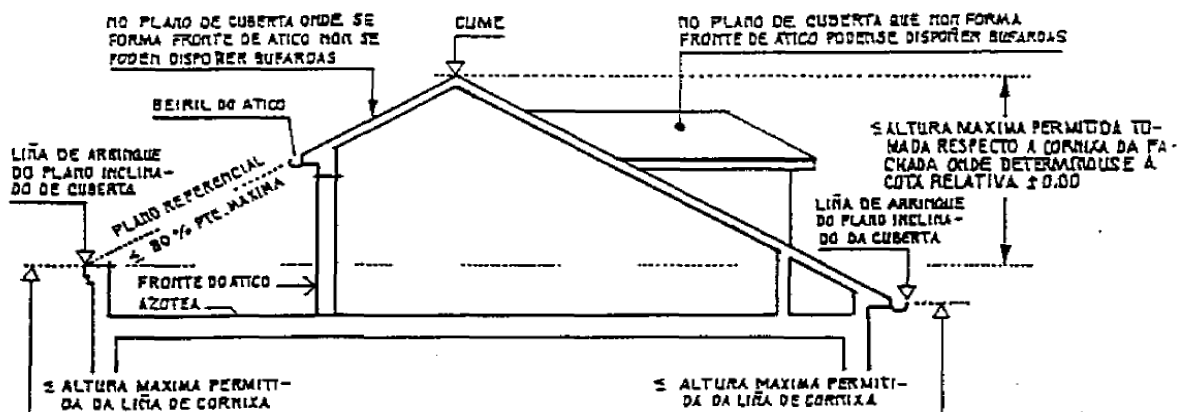
b) PENDENTE MAXIMA ADMISIBLE DOS PLANOS INCLINADOS DAS CUBERTAS.- Os planos inclinados das cubertas non deben ter pendente maior do 80%, equivalente a 38° 39' de ángulo respecto á horizontal.

Está pendente limita tamén a inclinación máxima admisible para os planos referenciais das cubertas recuadas, áticos e outras circunstancias, tal como detállase en cadanseu caso.

Nas edificacións reguladas por aliñacións oficiais presentarase escorrentía cara a rúa e cara ós espazos privados libres de edificación, dispoñendo a liña do cume paralela ó vial ou coa menor oblicuidade técnica coherente coa configuración, cando non sexa posible gardar a equidistancia.

Malia lo expresado, a pendente máxima dada para as cubertas pode rebordarse nas cubricións de bufardas, planos referenciais das cubertas de casquete esférico ou sector cilíndrico e outros casos que son detallados nos correspondentes apartados deste regulamento, dentro dos parámetros sinalados neles.





c) **ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DE CUBERTA.** - Ningún punto dunha cuberta pode rebordar o parámetro de "altura máxima permitida de cuberta", segundo as determinación contidas neste mesmo apartado, tomada sempre a relación coa cota de nivel da "liña de arrinque do plano inclinado da cuberta" correspondente á fachada levantada sobre a "correspondente rasante" (na que situouse a cota referencial relativa [...]) ata o cumo ou punto máis elevado da cubrición.

c.1) Nas edificacións que non sexan adxetivas doutras, que teñan a súa cornixa nunha altura non superior a 7,50 m. a cuberta non poderá ter unha altura superior a 3,50 m. [...].

Como pode apreciarse, as ordenanzas xerais regulan as cubertas coa definición da liña de arrinque do plano de cuberta, a pendente máxima dos planos das cubertas e a altura máxima permitida da cuberta.

Desta forma, establécense alturas máximas da cuberta e unha inclinación máxima do 80% (equivalente a 38° 39' de ángulo respecto á horizontal), polo que cabe concluír que o PXOU prevé o emprego de cubertas inclinadas pero non limita a pendente mínima. Ademais, o planeamento urbanístico municipal regula supostos nos que a edificación remata cunha azotea, polo que non descarta a posibilidade de que a cuberta poida ser plana.

As consideracións anteriores deben completarse coas previsións relativas á Ordenanza de solo urbano de edificación residencial de baixa densidade Graos 1 e 2 da normativa do PXOU, á que se refire á consulta, que se refire ás condicións estéticas nos seguintes termos:

"Ademais das condicións estéticas xerais, é condición primordial a utilización dos materiais tradicionais de maior significación e raigaño na arquitectura local, así como as forma: máis axeitadas ós deseños máis relevantes do lugar, coas adecuacións necesarias ás técnicas construtivas actuais. As edificacións serán de traza sinxela e digna, con cubertas tradicionais, carpintería exterior en madeira pintada nas cores usuais: da bisbarra -ou vernizada- ou materiais de aspecto semellante cantería, alomenos nalgúns elementos, e, moi especialmente, a incorporación de galerías típicas, fiestras-balcón, porches e demais compoñentes de recoñecido prestixio nas construcións autóctonas destacadas. En todo caso, se terá presente, de xeito nidio, a incorporación ó contexto e a harmonización coa paisaxe, dando cumprimento ó artigo 138 da L.S.

O emprego de modernas técnicas e as solucións da arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raigaño nin ó emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e outros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica [...].

Así pois, o planeamento municipal exige que as cubertas das edificacións incluídas no seu ámbito de aplicación sexan tradicionais, sen especificar as características que deben reunir para ter a dita consideración.



Polo tanto, estamos en presenza dun concepto xurídico indeterminado que admite unha certa marxe de apreciación técnica a avaliar en cada caso concreto en atención ás circunstancias concorrentes e que requirirá unha análise técnica da cuberta pretendida e o seu necesario contraste coas cubertas tradicionais do termo municipal e coa harmonización coa paisaxe.

En atención ao exposto, corresponderá ao Concello de Cedeira, no ámbito das súas competencias, valorar, no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante de natureza urbanística, se as cubertas propostas teñen a consideración de cubertas tradicionais e poden ser autorizadas.

CONCLUSIÓN

1. O punto 2.30 das "Ordenanzas xerais: definicións, parámetros e normativa e regulamento" da normativa do PXOU de Cedeira prevé o emprego de cubertas inclinadas pero non limita a pendente mínima. Ademais, regula supostos nos que a edificación remata cunha azotea, polo que non descarta a posibilidade de que a cuberta poida ser plana.

A Ordenanza de solo urbano de edificación residencial de baixa densidade Graos 1 exige que as cubertas das edificacións incluídas no seu ámbito de aplicación sexan tradicionais.

2. Corresponderá ao Concello de Cedeira, no ámbito das súas competencias, valorar, no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante de natureza urbanística, se as cubertas propostas teñen a consideración de cubertas tradicionais e poden ser autorizadas.

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.

