

Informe sobre a interpretación do artigo 13.3 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, en relación á execución dunha fachada SATE nas plantas altas dun edificio con fronte a vía pública. (Colexio Oficial de Arquitectura Técnica da Coruña Expediente XCP-25/014)

ANTECEDENTES

PRIMEIRO.- O 31.03.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/920288) oficio asinado por Juan Carlos Mato Méndez, Presidente do Colexio Oficial de Arquitectura Técnica da Coruña, no que solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a seguinte consulta en relación á execución dun sistema de illamento polo exterior SATE nas plantas altas residenciais dunha das fachadas con fronte á vía pública:

"3. El artículo 13 de la Ley 1/2019, de Rehabilitación y Regeneración Urbanas de Galicia, establece:

"2. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, aleros y soportales, tanto si se sitúan en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. (...)"

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que se requieran para la realización de obras que consigan reducir, al menos, en un treinta por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas. (...)"

4. El estudio realizado por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM), titulado "DICTAMEN EVALUACIÓN SISTEMA SATE. UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID" encargado por el Consejo general de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) relacionado con el sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE), dictamina: "se puede afirmar que la variación de la volumetría del edificio sobre el que se actúa ejecutando un SATE practicante no sufre modificación y, en cualquier caso, es despreciable."

Teniendo en cuenta el literal del artículo 13 indicando y el estudio la UPM que afirma que la volumetría del edificio sobre la que se aplica un SATE es despreciable, SOLICITA se de respuesta a la siguiente consulta:



1º.- Si la ejecución de una fachada SATE con frente a la vía pública, se considera que ocupa una superficie de dominio público, y

2º.- Si se trata de una obra de las que se necesite conseguir reducir, al menos, en un treinta por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio. "

Xunto coa solicitude achégase documentación relativa a un expediente concreto de obtención de licenza de obras para a execución dun sistema de illamento polo exterior SATE nas plantas altas residenciais dunha das fachadas con fronte á vía pública, en concreto: informe técnico xurídico municipal, ditame da Universidade Politécnica de Madrid acerca da influencia da execución dun sistema SATE sobre a estrutura dun edificio e a variación da súa configuración arquitectónica e informe do asesor xurídico do COATG.

SEGUNDO.- O 10.04.2024 solicitouse informe sobre a consulta formulada á Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo, dependente da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, por incidir no ámbito das súas competencias, incorporándose neste informe a resposta trasladada polo citado organismo sobre as cuestións suscitadas.

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 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 os colexios profesionais afectados pola ordenación do territorio e urbanismo.

SEGUNDA.- A consulta formulada polo COAT versa sobre a aplicación do artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación e Rexeneración e Renovación Urbana* (en diante, Lei de Rehabilitación), polo que o informe deste órgano consultivo emítese en coordinación e de conformidade cos criterios do organismo competente por razón da materia, o Instituto Galego de Vivenda e Solo.

A consulta do presidente do Colexio Oficial de Arquitectura Técnica da Coruña vén motivada polo requirimento efectuado polo Concello de Santiago ao promotor da obra, no trámite de licenza, con respecto ao SATE a colocar no lateral oeste, no que se sinala: "... que quede acreditada a súa necesidade, e coa menor incidencia posible non se considerará como aumento de volume. Nembargantes para poder ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público deberá xustificarse a redución, polo menos nun trinta por cento da demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio (Lei 1/2019 de rehabilitación e de rexeneración urbana)".

Cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto



no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso, por se puidese resultar de utilidade, fanse as seguintes consideracións.

TERCEIRA.- A consulta refírese á aplicación do artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*, denominado *"efectos da delimitación espacial dun ámbito de rehabilitación edificatoria ou de rexeneración ou renovación urbanas"*, que establece o seguinte:

"(...) 2. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo coma no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución, e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, das dotacións e dos demais elementos do dominio público.

"(...) 3. O disposto no punto anterior será tamén aplicable aos espazos que se requiran para a realización de obras que consigan reducir, polo menos, nun trinta por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio, e que consistan:

a) Na instalación de illamento térmico ou de fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou no cerramento ou o acristalamento das terrazas xa teitadas.

b) Na instalación de dispositivos bioclimáticos apegados ás fachadas ou ás cubertas.

c) Na realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou a dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou nas cubertas, cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, polo menos, nun trinta por cento.

d) Na realización de obras nas zonas comúns ou nas vivendas que logren reducir, polo menos, nun trinta por cento o consumo de auga no conxunto do edificio."

O obxectivo perseguido polo disposto no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*, resulta claro: cando se pretendan levar a cabo actuacións de rehabilitación edificatoria coa finalidade de reducir a demanda enerxética, poderanse utilizar elementos construtivos que se sitúen en terreos de dominio público e, polo tanto, a actuación de rehabilitación poderá exceder o límite da edificación establecido polo planeamento, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- Que a actuación de rehabilitación pretendida garanta unha redución de cando menos o 30 % da demanda enerxética do edificio existente.
- Que non resulte viable técnica ou economicamente ningunha outra solución.
- Que, trala actuación, quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

Como norma xeral, nin as novas edificacións nin as actuacións de rehabilitación realiza-



das sobre as edificacións existentes poden invadir os terreos de dominio público, nin superar o límite de edificación establecida polo planeamento, nin incrementar a dimensión do voo da fachada alén do establecido no devandito planeamento.

Sen embargo, a *Lei 1/2019, do 22 de abril*, establece unha excepción a esta norma xeral nos casos de actuacións de rehabilitación edificatoria que teñan por obxecto unha redución do 30 % da demanda enerxética do edificio existente, cando non resulte viable técnica ou economicamente outra solución e cando a ocupación do espazo público non impida a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos de dominio público.

Se nunha actuación de rehabilitación algunha destas tres condicións non se cumpre, non se poderá aplicar a esta actuación a excepción que contempla a *Lei 1/2019, do 22 de abril*.

Por este motivo, resulta totalmente coherente que o Concello de Santiago de Compostela solicite a xustificación destas condicións para determinar a viabilidade da actuación obxecto desta consulta.

Porén e, á vista dos presupostos esixidos no citado artigo, non pode entenderse que a execución dunha fachada SATE nas plantas altas dun edificio con fronte a vía pública implique a ocupación do dominio público, polo que non resultaría de aplicación nese caso a regulación prevista no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*.

CONCLUSIÓNS

1.- De conformidade co establecido no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*, para poder acollerse á excepción prevista no mesmo que permitiría a ocupación de terreos de dominio público, é preciso que se cumpran as condicións establecidas na dita lei para este tipo de actuacións:

- Que a actuación de rehabilitación pretendida garanta unha redución de cando menos o 30 % da demanda enerxética do edificio existente.
- Que non resulte viable técnica ou economicamente ningunha outra solución.
- Que, trala actuación, quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

E, polo tanto, para poder ocupar os terreos de dominio público resulta preciso que a actuación de rehabilitación garanta unha redución de, cando menos, o 30 % da demanda enerxética.

2.- Con carácter xeral, non pode entenderse que a execución dunha fachada SATE nas plantas altas dun edificio implique a ocupación do dominio público, polo que non resultaría de aplicación nese caso a regulación prevista no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*.



O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.