

A Xunta de Goberno Local, en sesión celebrada o día 07/04/2014 aprobou o informe aclaratorio redactado pola Oficina de Planeamento, SA sobre as dimensións das alturas dos locais do Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Barrio da Magdalena en relación ao Plan Xeral en vigor, que se transcribe para xeral coñecemento:

“INFORME SOBRE DIMENSIONES DE LAS ALTURAS DE LOS LOCALES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL BARRIO DE LA MAGDALENA EN RELACIÓN AL PLAN GENERAL EN VIGOR

INFORME

El Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Barrio de la Magdalena en Ferrol fue aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 2007.

Analizada su normativa urbanística, no se encuentra regulación alguna referida a las alturas de los locales, remitiéndose por lo tanto dicha regulación a lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Municipal, conforme a lo establecido en el art. 6 de la normativa del Plan Especial.

La remisión al Plan General la entendemos hecha al artículo 92 de su normativa urbanística donde se pormenorizan en el epígrafe 2.d) las condiciones de uso de los locales comerciales, estableciendo una altura libre mínima de tres metros en aquellos que fueron construidos con posterioridad a la entrada en vigor de este planeamiento (“... salvo aquellos que foron construídos con anterioridade á entrada en vigor deste Plan,...”).

Más adelante, y dentro del mismo epígrafe de la normativa, el Plan General establece que “en todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e as condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais”.

Por lo tanto se da una doble circunstancia, por una parte su aplicación a edificaciones realizadas con posterioridad al 28 de diciembre de 2000, fecha de aprobación definitiva del Plan General, por lo que la inmensa mayoría de los edificios existentes al interior del ámbito del Plan Especial estarían en este supuesto, y por otra la propia catalogación y determinaciones de protección del Plan Especial, como instrumento de desarrollo del Plan General, con una regulación pormenorizada de las alturas de edificación a través de los alzados y la vinculación de estas alturas a la disposición de la distribución de plantas dentro de la edificación existente (art. 96), y un mandato normativo de mantenimiento de los caracteres determinantes de la edificación catalogada.

Por todo ello se estima que la aplicación del Plan General en el ámbito del Plan Especial, en lo que a locales comerciales se refiere, tiene un alcance limitado en los términos antes expuestos.

En cuanto a los locales de oficinas en entreplantas, su regulación en el Plan General se establece en el art. 93 de la Normativa, donde en el epígrafe 1c) se indica que “nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivendas”, siendo estas de 2,50 m. de altura libre conforme al artículo 108.11.

En relación a los usos existentes, el art. 139 de la Normativa del Plan Especial establece que aquellos “existentes con anterioridade á entrada en vigor do presente Plan Especial que resultan non

autorizables en aplicación das normas anteriores, manteranse en situación xenérica de fóra de ordenación, permitiéndose as obras de mantemento de seguridade, salubridade, hixiene e ornato, podendo autorizarse obras parciais de consolidación”, estableciendo a continuación la situación expresa de fuera de ordenación de las actividades molestas, nocivas o peligrosas.

Dicho esto, toda vez que la regulación establecida tanto en el Plan General como en la LOUGA en relación a las condiciones de fuera de ordenación se refiere exclusivamente a la edificación y no a los usos, cabe considerar que siempre que no exista la posibilidad de usos que resulten incompatibles, podrán mantenerse los existentes y, por supuesto, autorizarse cambios del mismo dentro de los previstos en el planeamiento como autorizables.

Por otra parte no podemos olvidar que el artículo 206.2 de la normativa del Plan General establece que “a cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación en ningunha circunstancia aos inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos plans de desenvolvemento do mesmo que estableza medidas especiais de protección” tal y como es el Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Barrio de La Magdalena, y que el propio Plan Especial limita la condición de disconformidad con la ordenación a los edificios de nivel 5 y dentro de éstos a aquéllos en donde el Plan Especial establezca una situación expresa de fuera de ordenación.”