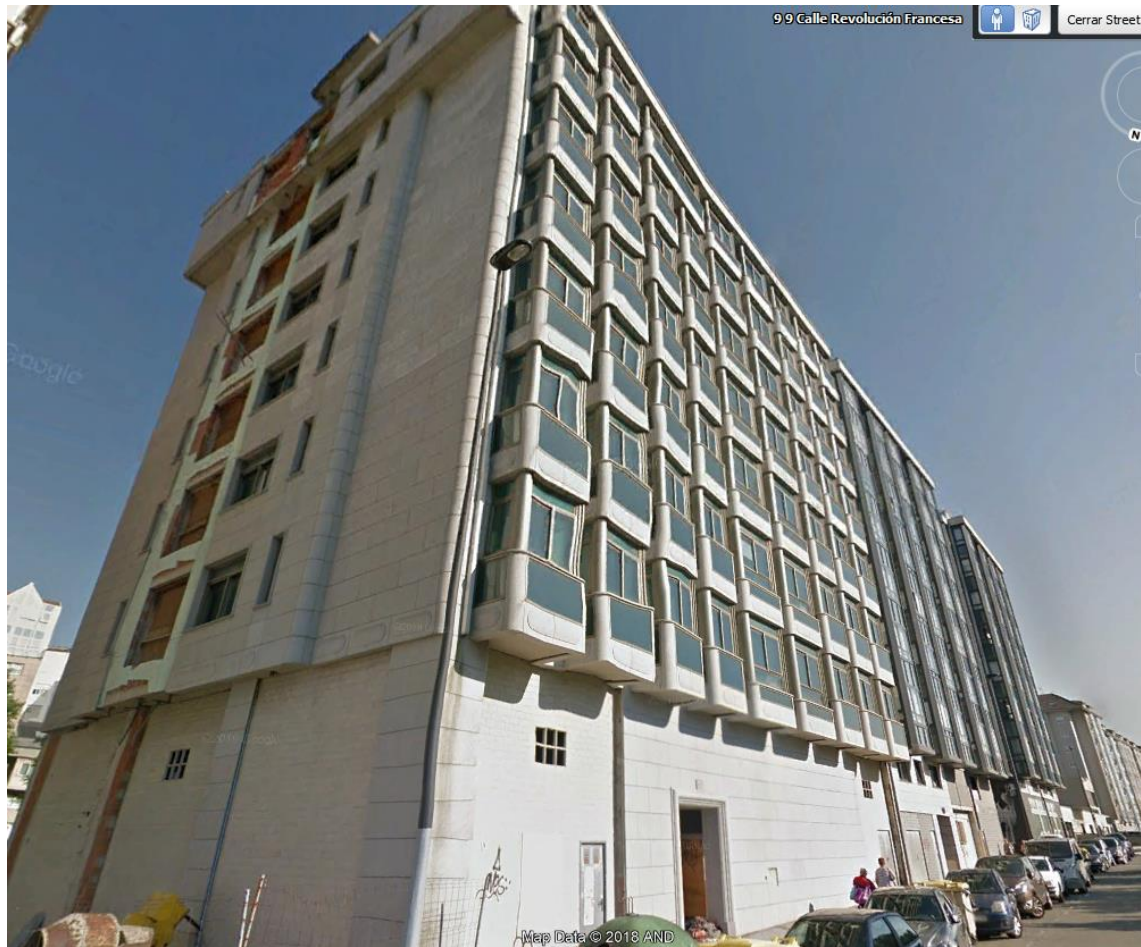


SUPUESTO PRACTICO 1: EDIFICACIONES SIN TERMINAR:



Edificio en A Coruña, ejecutado con licencia del año 2008 en base al PGOM de 1998.

En construcción hasta el año 2010 y luego paralizado. La promotora entró en Proceso de Concurso de Acreedores.

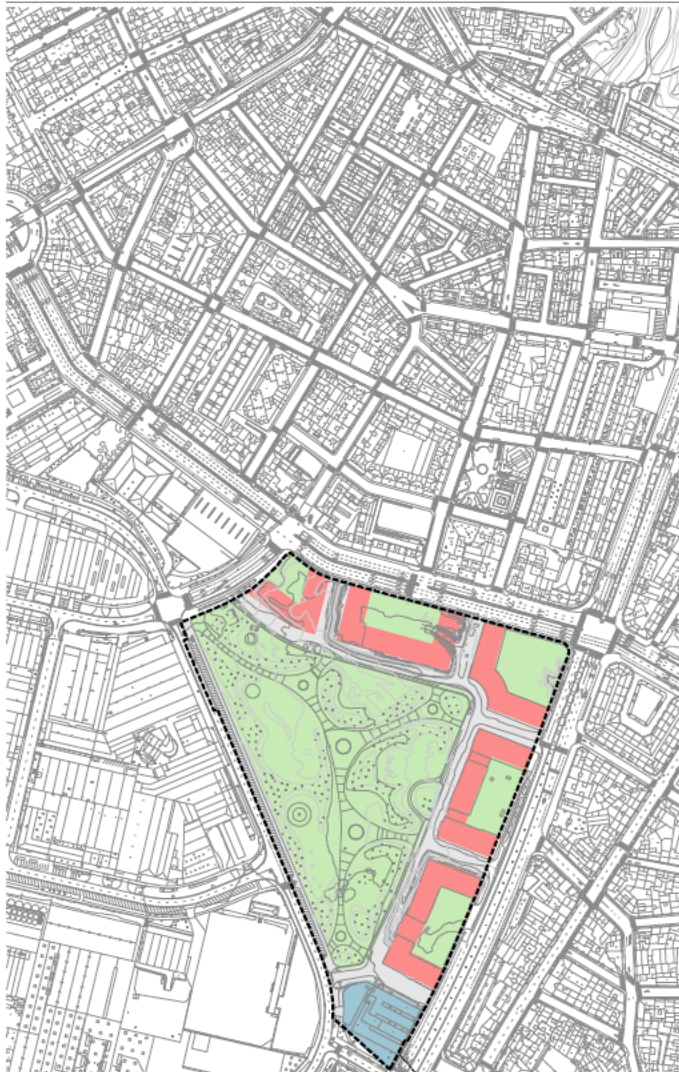
Edificio incluido en un API (Área de Planeamiento incorporado) en el PGOM 2013, con la siguiente ficha:

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO: Parque de Vioño

2629

(POL F8.01)

API N26



Ámbito:  
SUELO URBANO CONSOLIDADO, Parque del Vioño.

Planeamiento Básico del Área:

Referencia nº	Denominación:	Fecha de aprobación:
Expediente:	PGOM 1998	15/10/1998

Desarrollos y/o Modificaciones:

Referencia nº	Denominación:	Fecha de aprobación:
EDD 7/99	Estudio de Detalle en Polígono nº2 del APE F8.01 del PGOM	16/04/1999
EDD 9/03	Texto Refundido del Estudio de Detalle en el ARP F8.01 Polígono "Parque de Vioño"	05/07/2004
EDD 13/06	Modificación puntual parcial del Estudio de Detalle del Polígono F8.01 previamente aprobado con carácter definitivo por acuerdo de 5/7/2004-Texto Refundido del Estudio de Detalle en el "Parque de Vioño"	02/04/2007

Determinaciones complementarias PGOM 2013:  
1 Modificación de la delimitación del API

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Consultar, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor  
  
Alejandro Ramos Antelo Martínez

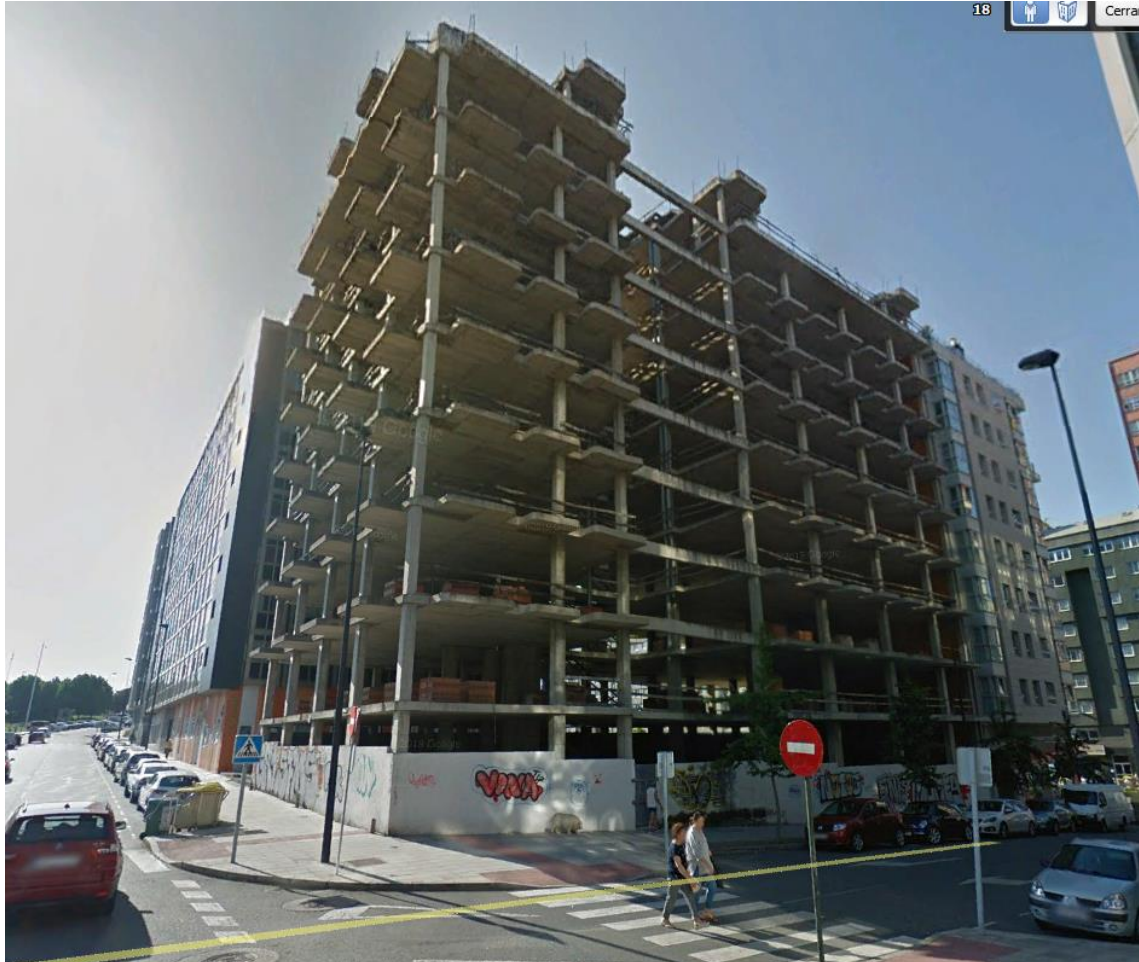
Cuestión:

Procedimiento administrativo para promover la terminación/demolición del edificio.

Haz un esquema de las acciones a desarrollar.

**SUPUESTO PRACTICO 2:**

En el mismo ámbito, en el API N26 con el mismo planeamiento en vigor, la siguiente edificación:



Cuestión:

Procedimiento administrativo para promover la terminación/demolición del edificio.

Haz un esquema de las acciones a desarrollar.



### SUPUESTO PRACTICO 3: ACCESIBILIDAD

Edificación con diez viviendas en la que existe un problema de accesibilidad con más de 8 peldaños en el portal e imposibilidad de hacer rampa interior y tres peldaños en donde se ubica la puerta del portal. Existe un sótano inferior. Un vecino con discapacidad necesita recorrido accesible.



Cuestiones:

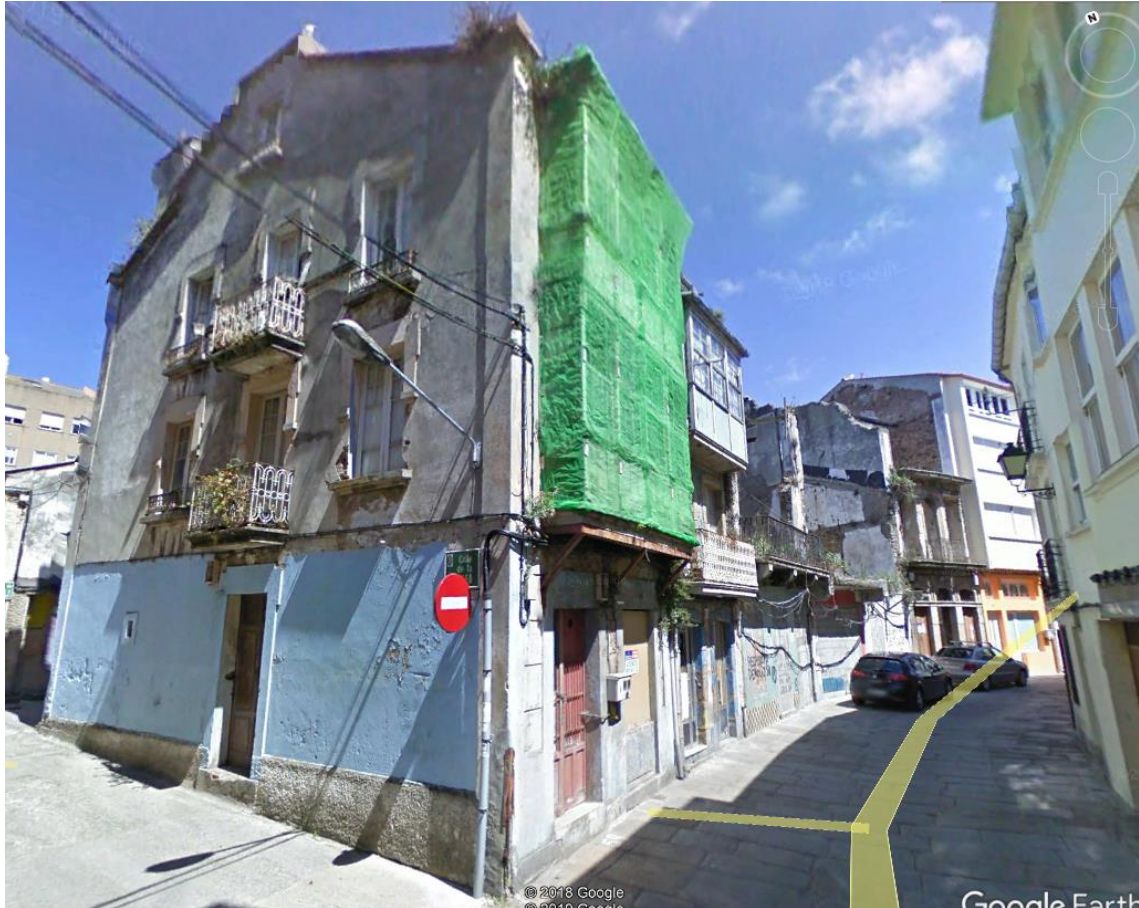
1. ¿Se puede plantear la ocupación de la vía pública para hacer una rampa exterior?.

Se llega a una solución técnica viable con la construcción de una rampa. Tenemos una comunidad de 10 vecinos. Cada vecino paga 12 cuotas de 50 euros al mes, es decir, 600 euros al año. Si sumamos las cuotas de los 10 vecinos en un año, son 6.000 euros. La obra cuesta 5.000 euros.

2. ¿Se puede hacer la obra sin acuerdo de la comunidad?
3. Si la obra cuesta 10.000€ es necesario el acuerdo de la comunidad?.

**SUPUESTO PRACTICO 4: DEBER DE CONSERVACION.**

En el municipio existe deshabitado un edificio, que se encuentra sujeto por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana a protección por interés patrimonial catalogado e incluido en un Conjunto Histórico Artístico como BIC (Bien de Interés Cultural), y que amenaza peligro de desprendimiento de parte de uno de sus balcones.



Ante el riesgo inminente que supone para los usuarios de la vía pública los riesgos señalados, ¿cómo ha de actuar el Ayuntamiento?

## SUPUESTO PRACTICO 5: DEBER DE CONSERVACION.



Edificación en estado de ruina, incluido en el catálogo de protección del PGOM con la siguiente ficha:



<b>DENOMINACIÓN:</b> Edificio de viviendas		<b>Ficha nº:</b> 10-002-2
<b>Localización:</b> Avda. General Sanjurjo, 152		<b>Plano nº:</b> 010
		<b>Folla nº:</b> 069
<b>Tipoloxía:</b>	Edificio entre medianeiras	<b>Nº de plantas:</b> 2/3
<b>Data de construción:</b>	1925	<b>Estilo:</b> Modernista
<b>Autor:</b>	Ampliacións, Antonio López Fernández	
<b>Materiais fachada:</b>	Revoco pintado. Carpintería de madeira.	
<b>Caracteres singulares:</b>	Abundancia de elementos decorativos.	
<b>Estado de conservación:</b> Malo	<b>Propiedade:</b>	Privada
<b>Protección existente:</b>	Incluído no Catálogo do PXOU 1998	
<b>OBSERVACIÓN DO INTERESE</b>		
<b>Interese de carácter histórico:</b>	Representante da arquitectura de principios de século	
<b>Interese de carácter arquitectónico:</b>	Fermoso exemplo de arquitectura cheo de detalles e elementos decorativos. Apréciase a influencia do arquitecto Pedro Mariño	
<b>Interese de carácter urbanístico:</b>	Edificio que se inserta na que foi saída da cidade.	
<b>-----</b>		
<b>Uso orixinal:</b>	Residencial - comercial	
<b>Uso actual</b>		
<b>planta 1ª:</b>		
<b>Planta baixa:</b>	Non Residencial (Local comercial)	
<b>Planta tipo:</b>	Residencial (Viviendas)	
<b>Interés de carácter funcional:</b>	Edificio en pleno uso perfectamente adaptado ó mesmo.	
<b>-----</b>		
<b>Observacións:</b>		
<b>Nivel de protección:</b>	II	
<b>Ordenanza de aplicación:</b>	2.3	

**DUENÇA:**  
que se estende para facer constar que el presente documento, refrendado, se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor



Ficha Nº 10-002-2	
<b>SITUACIÓN</b>  	<b>FOTOGRAFÍA</b>  <p>que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella. A Coruña, a 16 de mayo de 2013 El Oficial Mayor</p> <p><i>Alejandro Pardo Antelo Martínez</i></p>
<b>EMPLAZAMIENTO</b>  	
<b>PLANTAS/ALZADOS O U DETALLES</b> 	

- **Nivel II - Protección estructural:** Los bienes incluidos en este nivel de protección se recogen en el Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos. Este nivel está formado por edificios en los que interesa conservar íntegramente alguno o algunos de sus elementos como son la fachada, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente, su envolvente, los patios interiores, los elementos estructurales y tipológicos básicos y su distribución de espacios

## 2.- Protección estructural

### a)- Obras permitidas.

Se consideran obras preferentes las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Las obras de reestructuración se autorizarán de hecho excepcional, limitadas a los elementos estrictamente necesarios por su mal estado de conservación o pérdida de funcionalidad, y de manera justificada, sin suponer riesgo de pérdida o daño de los valores que motivan la protección estructural del edificio o elemento.

Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

La Administración municipal podrá autorizar, en casos debidamente justificados, cambios parciales en la utilización de materiales.

Deberán conservarse las fachadas del edificio a la calle y a los patios de manzana, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente.

Las nuevas soluciones constructivas interiores (sistemas de particiones, acabados e instalaciones) así como la nueva organización espacial y funcional interior deberán ser compatibles con la capacidad resistente de la estructura protegida y procurar una adecuada integración arquitectónica entre los elementos o sistemas que se conserven y los de nueva construcción. Los cambios parciales en la utilización de materiales así como los refuerzos de estructuras protegidas, podrán ser autorizados por la Consellería de Cultura, previa justificación de la exigencias que motiven dicha necesidad (estado de conservación, introducción de nuevas cargas cuantitativamente superiores a la capacidad resistente de la estructura, etc).



**b)- Alineaciones de la edificación.**

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables, salvo en el caso de obras de ampliación señaladas expresamente en el apartado anterior.

**c)- Usos.**

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que para los usos en la zona determina el Plan General.

En ningún caso la aceptación genérica para un nuevo uso en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrá justificar una intervención que afecte o desvirtúe elementos protegidos basada en la necesidad de adecuación del edificio o parte de él para la implantación del nuevo uso.

El propietario tiene un inquilino en la planta baja.

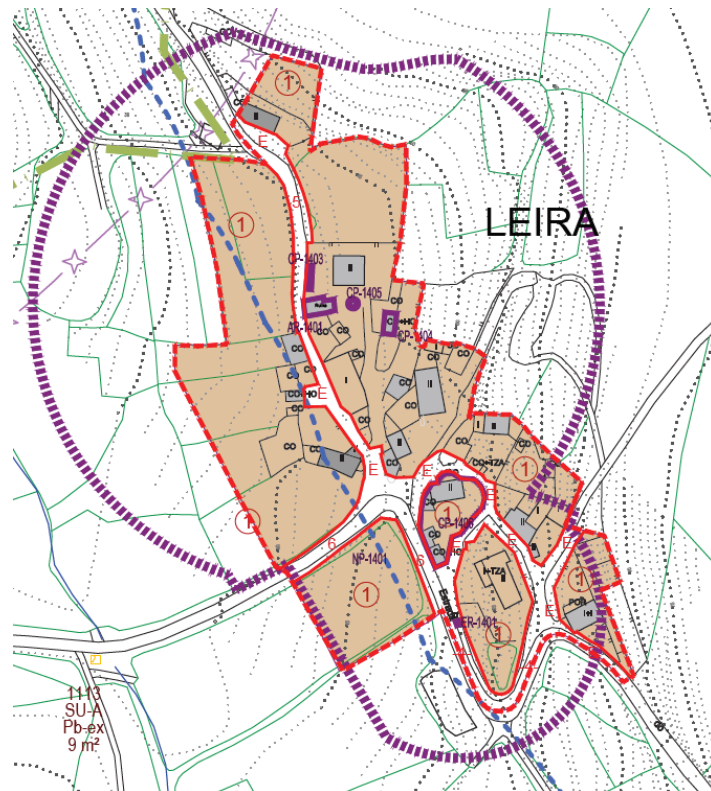
Posibles actuaciones para su conservación.

¿Se le podría aplicar el canon de inmuebles en estado de abandono que recoge la nueva Ley de Rehabilitación de Galicia?

Actuaciones con el inquilino.

**SUPUESTO PRACTICO 6: NOVEDADES NUEVA LEY DE REHABILITACION DE GALICIA.**

Un particular interesado en la recuperación de un núcleo rural tradicional en Orense, para realizar una actuación etnográfica destinada a turismo rural. El núcleo está constituido por 15 edificaciones todas ellas en estado de abandono.

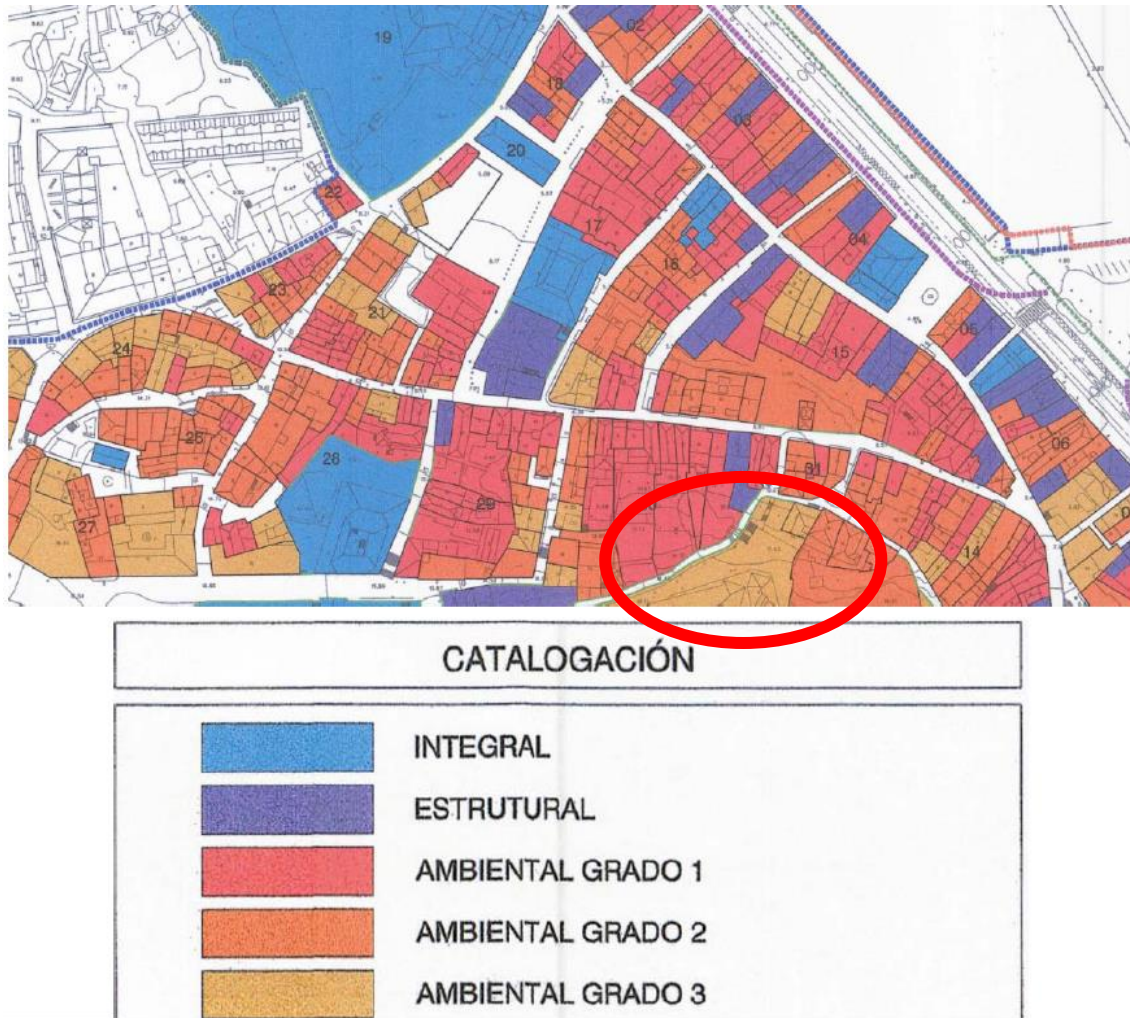


La mayoría de ellas provienen de herencias fragmentadas y con varios propietarios.

Cuestión: Posibilidad de actuación para el interesado en base a la nueva ley de Rehabilitación.

**SUPUESTO PRACTICO 7: NOVEDADES NUEVA LEY DE REHABILITACION DE GALICIA.**

Casco histórico. En una parcela del perímetro del Casco Histórico, en Protección ambiental grado 3 se pretende hacer una nueva dotación pública y liberar el suelo de edificación. La parcela de 2.000 m<sup>2</sup> cuenta dentro del ámbito del Plan Especial en el que está incluido, con un aprovechamiento urbanístico de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para una nueva edificación con frente al viario y con unas condiciones de edificación tipológicas muy concretas.



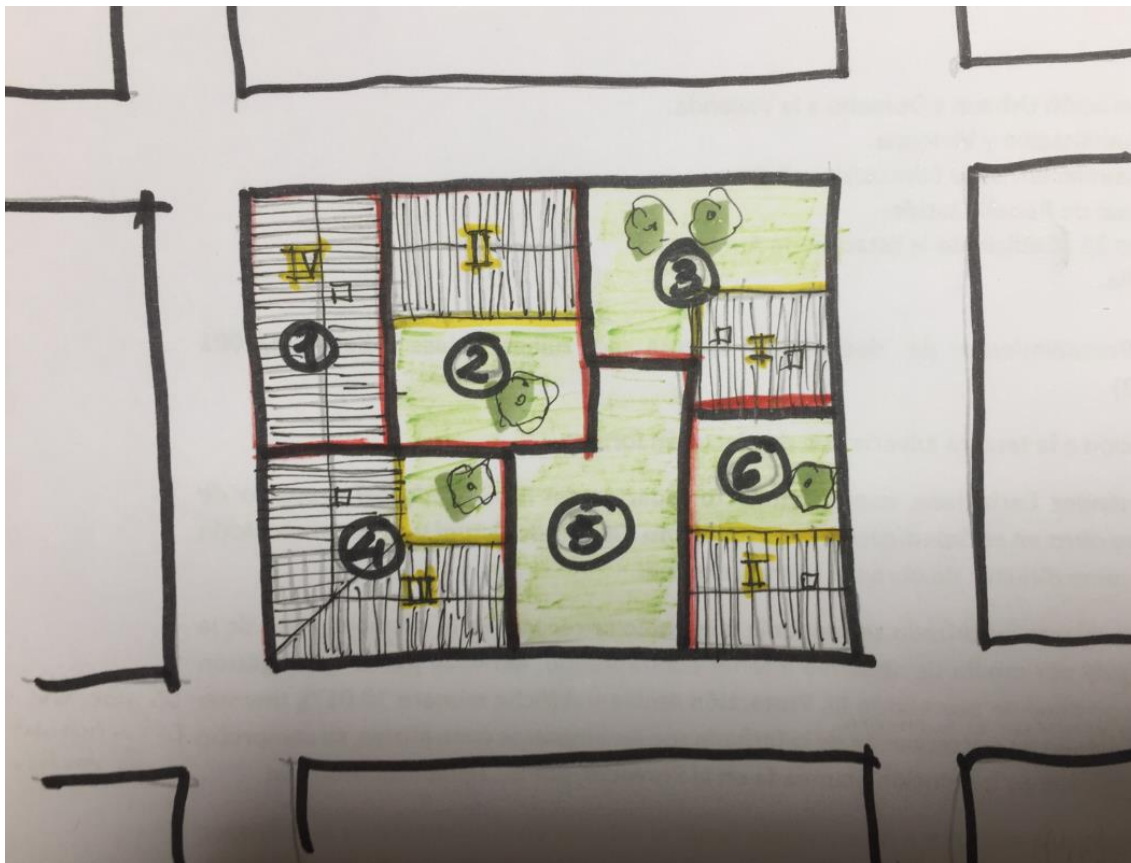
Posibilidades de ordenación. ¿Sería posible plantear un ámbito de gestión discontinuo con una zona exterior para materializar el aprovechamiento urbanístico? Si es así, mecanismo para introducir esa solución.

¿Sería posible plantear un aparcamiento privado en subsuelo para los residentes en la parcela que se prevé ceder para dotación pública?



**SUPUESTO PRACTICO 8: NOVEDADES NUEVA LEY DE REHABILITACION DE GALICIA.**

Casco histórico. Está delimitada un Área de Rehabilitación Integral (ARI) en la que se pretende obtener una nueva dotación pública en superficie y un aparcamiento en subsuelo para residentes en una manzana completa en la que existen 6 parcelas con la siguiente configuración física:

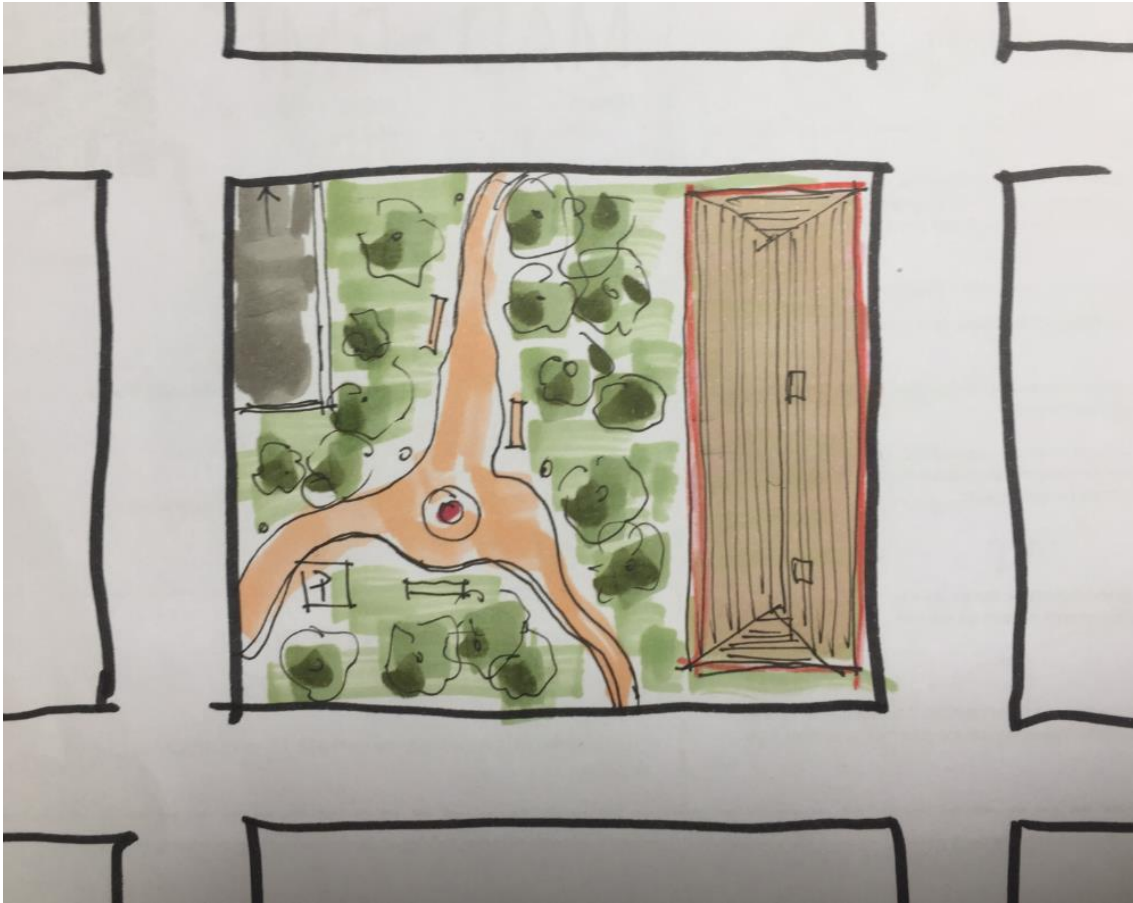


De las seis parcelas existe una parcela vacante y el resto está edificada con las siguientes superficies construidas y número de propietarios. Estimamos que en cada una de las parcelas los propietarios tienen la misma cuota de propiedad del inmueble. Así mismo las edificaciones en función de su estado de conservación tienen una valoración de mercado.

De esta forma tenemos:

Parcela	Superficie Parcela (m2)	Superficie construida (m2)	número propietarios	Valor de mercado
1	200	800	4	600.000,00 €
2	300	200	2	300.000,00 €
3	400	200	1	250.000,00 €
4	400	900	3	600.000,00 €
5	400	0	1	150.000,00 €
6	300	200	2	350.000,00 €
	2000			2.250.000,00 €

Realizar una operación de reparto de beneficios y cargas para liberar el suelo, en la que se plantea un convenio con los propietarios y/o una sustitución forzosa, para lo que se prevé que la edificación se sustituya por esta otra:



Para ello se plantea una equidistribución de beneficios y cargas para adjudicarle a cada propietario un porcentaje de la parcela de resultado

Cuestiones:

- Realizar el cálculo de las cuotas de adjudicación de la nueva edificación a cada propietario según la Ley del Suelo de Galicia.
- Realizar el cálculo de las cotas a cada propietario en función del valor de mercado y las cuotas de propiedad.
- Comparar los resultados.

En las edificaciones existe un arrendamiento de una vivienda con un contrato del año 1963 y con una renta actual de 70,08€/mes. El estado es regular-defectuoso.

Existe también una actividad de hostelería en uno de los bajos. Presenta unos beneficios anuales de 30.252,09€ del año 2017. Tiene personal contratado con un coste anual de 70.190€

- Calcular el valor de la indemnización del arrendamiento.
- Procedimiento de actuación con respecto a la actividad y coste.