

ROSANA PICHEL PICHÉL
ARQUITECTA _NIF-44081313-L
C/Augusto González Besada 9, of.4
36001_Pontevedra_Galicia_España

FECHA_29/02/24

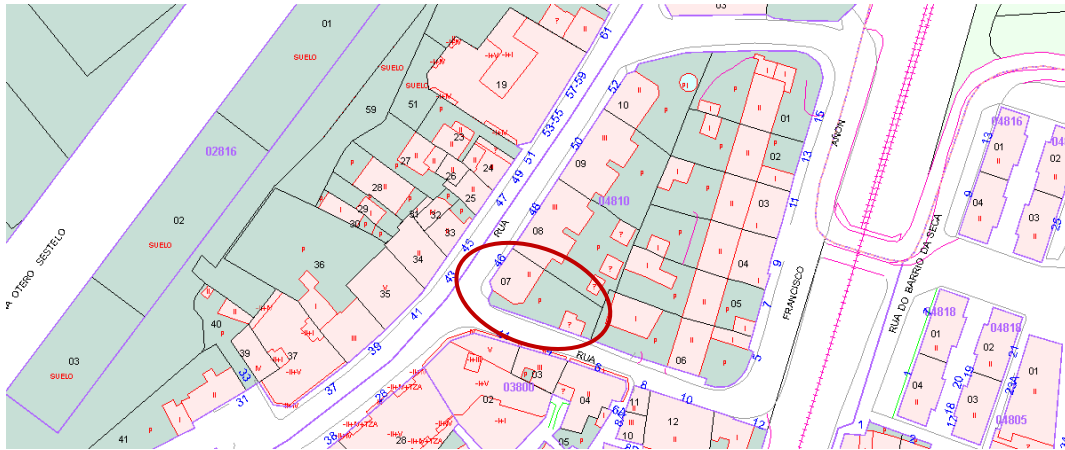
INFORME PREVIO DE VIAVILIDAD Y TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES PARA
REFORMA DE EDIFICACIÓN DESTINADA A DOS VIVIENDAS EN RÚA DA
SECA 46, 36002 PONTEVEDRA.

Tras un análisis documental previo y visita presencial el día 29 de febrero del presente año con el técnico municipal encargado de informar, llegado el caso, de las obras permitidas en la edificación arriba descrita, se enumeran las diferentes posibilidades de actuación y la forma de tramitarlas a continuación de la descripción de la propiedad, de su emplazamiento y afecciones.

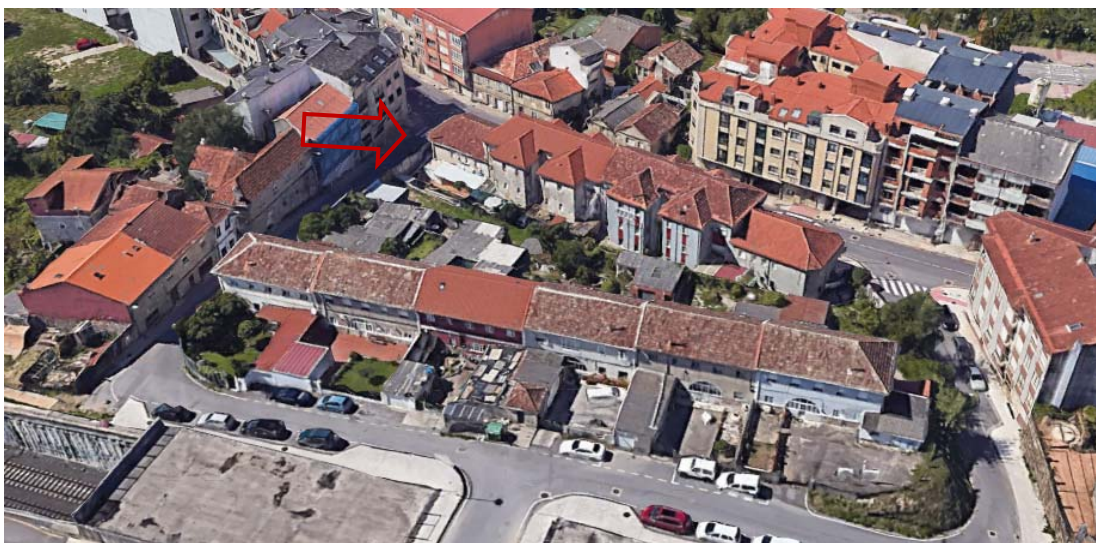
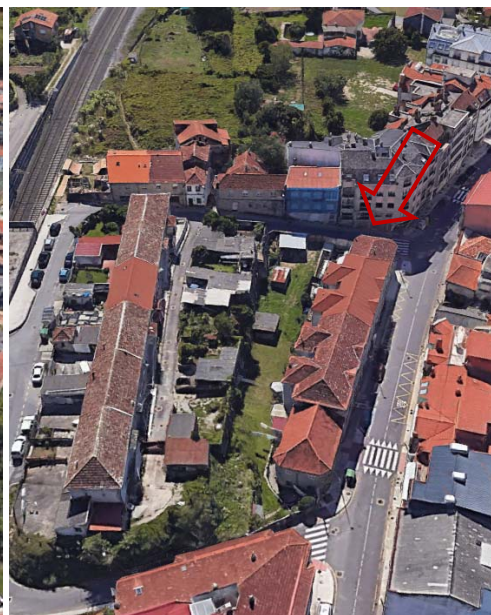
La edificación actual, datada del año 1953 según catastro, configura la esquina entre las calles rúa da Seca y Francisco Añón, y se distribuye en planta baja y planta primera. El inmueble, actualmente, dispone de división horizontal. Sus referencias catastrales son 0481007NG3908S0001KK para la planta baja y 0481007NG3908S0002LL la primera planta, ambas destinadas a uso vivienda.



Imagen de la fachada

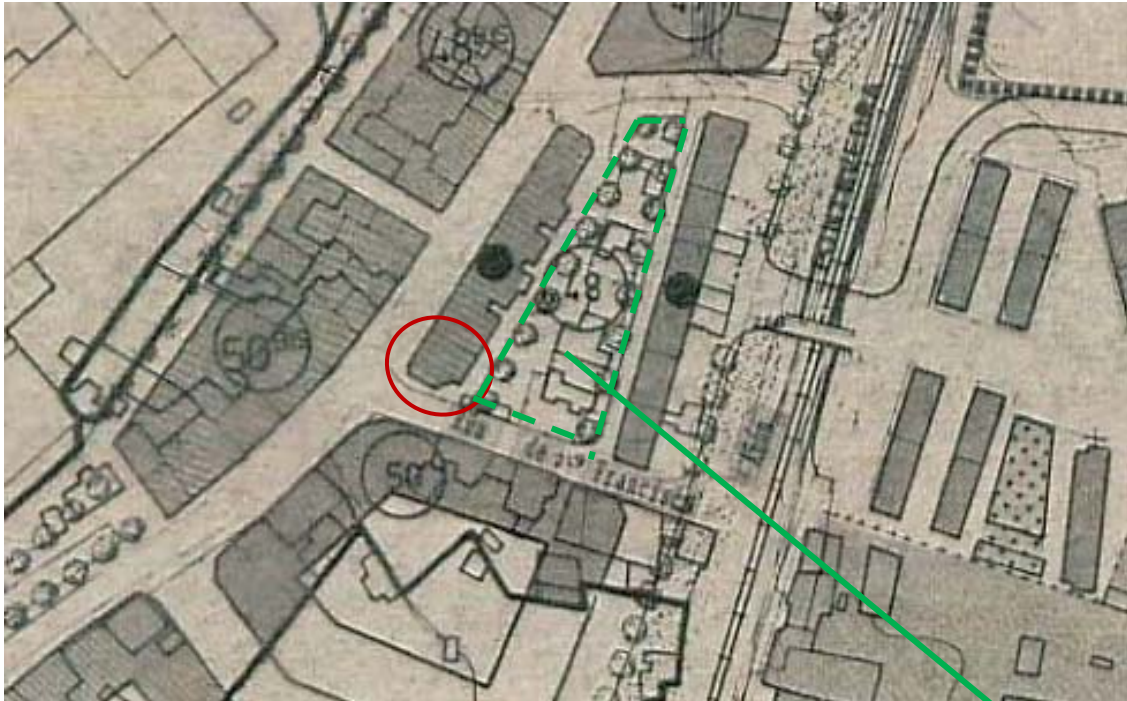


Plano de Catastro



Imágenes aéreas

Según el PXOM de Pontevedra la manzana en donde se sitúa la edificación es la número 48 y la misma es preexistente al Planeamiento (por eso está marcada con un punto negro). En dicha manzana se puede **mantener las alturas existentes y la configuración en planta que dicta el planeamiento**.



Plano 0-4.3b

Según Ordenanza del PXOM de esa manzana se establece una **ZONA VERDE** (indicada con color verde en el plano superior).

MANZANA NUM.: 48



USO:

Existentes.

ALTURA:

La existente.

PROFUNDIDAD DE EDIFICACION:

La existente, excepto en zona verde.

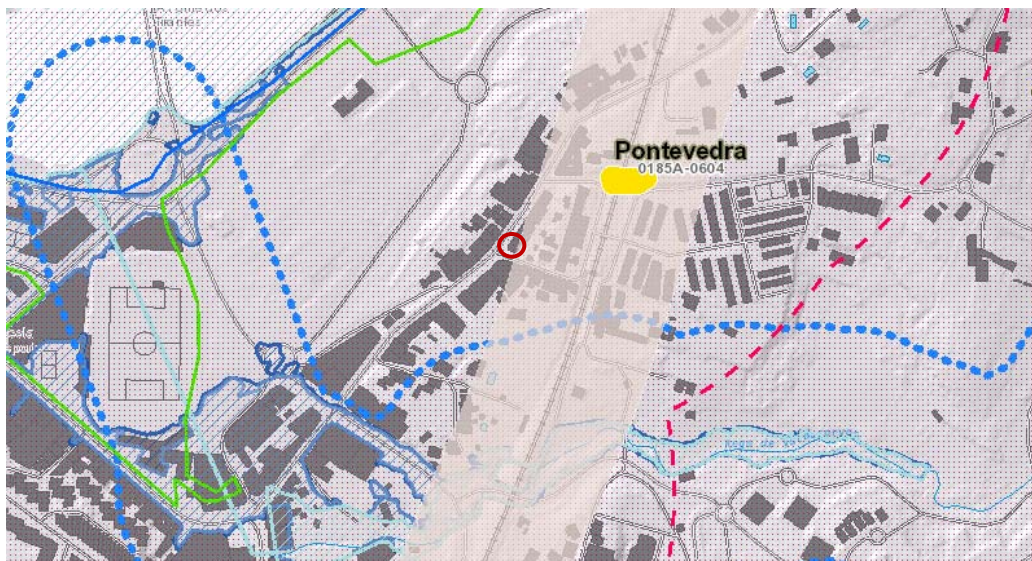
CARACTERISTICAS ESPECIALES:

Se recoge ordenación y edificación existente, excepto las que existen en la zona verde definida, que quedarán afectadas de fuera de ordenación



Zona verde planteada en el PXOM

La edificación no se ve afectada ni por la fuente, anexa por su frente, ni por el ferrocarril (no hay que tramitar ninguna autorización extra ni a Aguas de Galicia ni a Ferrocarriles, según indicaciones del técnico municipal).



Plan Básico Autonómico

Actuaciones posibles y forma de tramitarlas:

1-Sustitución de cubierta (manteniendo la altura y configuración existente) e incluso revestimiento exterior SATE de fachada: COMUNICACIÓN PREVIA

2-Reforma interior de un baño o un tabique manteniendo las dos viviendas existentes: COMUNICACIÓN PREVIA

Estas dos primeras opciones son las únicas que se tramitan por Comunicación Previa (rapidez en la tramitación y no exigencia de cesiones al ayuntamiento....la parcela trasera y lateral se mantiene tal y como está en la actualidad y no se puede hacer NADA en ella...sólo conservar lo que hay. No permiten solicitar ningún tipo de permiso sobre la misma).

3-En relación al bajocubierta permiten subir un metro de altura en el frente y la trasera/lateral, y con una inclinación de 30° dar uso a ese bajocubierta. Dicha actuación se tramitaría por LICENCIA.

4-También se puede ampliar la vivienda hacia atrás, y en altura, para completar la alineación permitida por el ayuntamiento (aproximadamente la dimensión de la cubrición trasera existente actualmente pero en altura). Dicha actuación se tramitaría por LICENCIA.

(la opción 3 y cuatro requerirían de intervención en la estructura y por lo tanto en la dirección de obra es necesario arquitecto y aparejador).

5-Si se reforma totalmente las viviendas, manteniendo las dos que hay con el mismo número de estancias pero con la posibilidad de cambio en la distribución, se tramitaría por LICENCIA y sin tener que cumplir la normativa del Hábitat.

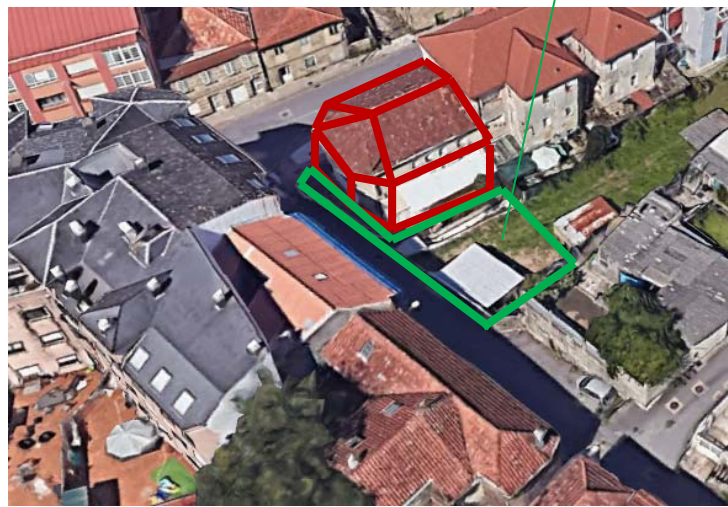
6-Si se reforma totalmente las viviendas existentes (2uds) modificando el número de estancias. Se tramita por LICENCIA y hay que cumplir la normativa del Hábitat.

7-Si se modifica el número de viviendas (actualmente dos) hay que tramitarlo por LICENCIA y cumpliendo la normativa de Hábitat (habría que ver si encajan dos viviendas por planta con las dimensiones mínimas exigidas por el Hábitat).

Dependiendo del tipo de tramitación (Comunicación Previa o Licencia), según la propuesta planteada, los extremos exigidos por el ayuntamiento son muy diferentes:

-Comunicación Previa: permite mantener la parcela trasera y trozo de terreno anexo a la vivienda por la calle lateral tal y como está en la actualidad (no permitiendo ninguna actuación sobre la misma).

-Licencia: toda actuación sujeta a Licencia supone que hay que cumplir las alineaciones del PXOM, y eso significa CEDER al ayuntamiento gratuitamente la parcela trasera y la lateral y URBANIZARLO.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.