



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Aprobación definitiva da Ordenanza reguladora das actuacións de rehabilitación para mellora enerxética dos edificios da Coruña

APROBACIÓN DEFINITIVA DA ORDENANZA REGULADORA DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN PARA MELLORA ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS DA CORUÑA.

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 11 de decembro de 2024, aprobou inicialmente a Ordenanza reguladora das actuacións de rehabilitación para mellora enerxética dos edificios da Coruña.

De conformidade co artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, o citado acordo someteuse a información pública polo prazo de trinta días, contados dende o día seguinte ao da publicación do anuncio da aprobación inicial no *Boletín Oficial da Provincia* (BOP) da Coruña, publicación que tivo lugar o día 30 de decembro de 2025. Así mesmo, o anuncio publicouse o 31 de decembro de 2024 nun diario dos de maior difusión e estivo exposto ao público no taboleiro de edictos municipal entre o 30 de decembro de 2024 e o 20 de febreiro de 2025, ambos os dous incluídos. Durante o devandito prazo presentáronse 3 escritos de reclamacións ou suxestións.

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 11 de xullo de 2025, adoptou o seguinte acordo:

PRIMEIRO.- *Estimar parcialmente as alegacións presentadas con código de asento RMPE1909DJ e RMPE1909NJ, con-
sonte ao recollido no fundamento xurídico terceiro, e tomar coñecemento do escrito achegado con código de asento RM-
PE190903, sinalando que os sistemas de illamento aportados son compatibles co articulado da ordenanza, segundo se sinala
no informe relativo ás alegacións presentadas á aprobación inicial de dita ordenanza (csv: 4W0D0L1Y1S5A5L590SXT).*

SEGUNDO.- *Aprobar as modificacións do texto inicial da ordenanza, consonte ás aportacións achegadas nos escritos de
alegacións.*

TERCEIRO: *Aprobar definitivamente a ORDENANZA REGULADORA DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN PARA MELLO-
RA ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS DA CORUÑA, consonte o texto do informe proposta, identificada co código de verificación
4WOM0549145L120WOKCO, e incorporada como anexo.*

CUARTO: *Ordenar a publicación no BOP do texto da ordenanza reguladora das actuacións de rehabilitación para mellora
enerxética dos edificios da Coruña aprobado, segundo o artigo 65.2 da Lei 7/1985, de Bases do Réxime Local.*

En cumprimento do establecido no referido artigo 70.2 da Lei de bases do réxime local, publícase neste acto o texto completo da Ordenanza reguladora das actuacións de rehabilitación para mellora enerxética dos edificios da Coruña, apro-
bada definitivamente o 11 de xullo de 2025, que entrará en vigor unha vez transcorra o prazo dos 15 días hábiles seguintes
ao desta publicación, consonte o sinalado no antedito artigo 65.2 da lei citada.

Contra o acordo transcrito, por tratarse da aprobación dunha disposición administrativa de carácter xeral, non caberá
recurso na vía administrativa (artigo 112.3 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das
Administracións públicas). Porén, poderá ser impugnado ante a Sala do contencioso administrativo do Tribunal Superior
de Xustiza de Galicia nun prazo máximo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ao da publicación desta
disposición (artigos 10.1.b) e 46.1 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso administrativa).

ORDENANZA REGULADORA DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN PARA MELLORA ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS DA CORUÑA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

As intervencións nos edificios destinadas a mellorar a súa eficiencia enerxética modifican a estética destes, polo que
producen un gran impacto na imaxe urbana da cidade.

As axudas públicas incentivan a dotar aos edificios da tecnoloxía axeitada que permita incrementar dita eficacia enerxé-
tica dos edificios de xeito que, se actualmente o número de intervencións esténdese á práctica totalidade da cidade e malia
que se acada un meirande confort nas vivendas, tamén o uso das tecnoloxías dos sistemas SITE de xeito regular, uniforme
e sen considerar as calidades dos edificios produce a uniformidade destes e pon en risco a calidade arquitectónica da
cidade e a percepción dos distintos contornos ou espazos, que impiden distinguir as características propias de cada época
ou do tecido urbano.

Neste senso, o documento de *Integración das actuacións de rehabilitación enerxética na Paisaxe Urbana de A Coruña*, que serve de base para a presente ordenanza recolle, no seu anexo, que a mellora da eficiencia enerxética en todos os sectores é un obxectivo indiscutible no actual contexto de crise climática.

Canalizar os fondos necesarios para fomentar as accións destinadas a mellorar as envolventes dos edificios é unha das estratexias máis eficaces para conseguir ese fin. Non en tanto, os resultados de experiencias rehabilitadoras permiten identificar o problema que afecta á calidade da paisaxe urbana e, sobre todo, ao carácter e identidade dos barrios da cidade. Nomeadamente, a tendencia unificadora na aplicación indiscriminada de solucións construtivas xenéricas, que non responden ás características da edificación intervida nin do seu entorno.

O baleiro legal descrito no parágrafo anterior, derivado dunha normativa pensada para a nova construción, levou a que prevalezan os sistemas e recomendacións das casas comerciais, e na que a decisión final sobre a estética da envolvente sexa das Comunidades de propietarios. Ante a falta de catalogación oficial dos edificios, non existen pautas para inserir os criterios que velen polo interese xeral de conservación do tecido arquitectónico da cidade, que piden seren acordadas polas administracións públicas.

As diversas investigacións e traballos de expertos nesta materia fanse eco destas preocupacións nos últimos meses, deixando constancia das visións sinaladas, ou inserindo conceptos como a “tematización das cidades” como o proceso de transformación no que os edificios rehabilitados resultan case idénticos, de xeito que se desvirtúa a “patrimonialización afectiva” da cidadanía co seu entorno construído. Tal e como recolle un destes artigos: “os edificios tamén son quen de contar a historia dun lugar”. A caracterización tipolóxica é unha das bases da análise urbana desde os anos 60, que permiten clasificar os distintos períodos da cidade en base aos seus atributos comúns.

Mediante a presente ordenanza búscase evitar unha banalización, por tanto, da nosa paisaxe urbana. Non se trata de conxelar ou converter a cidade en museo; a evolución e o cambio é parte esencial da historia urbana, que se foi adaptando ás necesidades de cada época, como espello das prioridades culturais e políticas dese momento. Actualmente, a loita contra o cambio climático é a principal prioridade e a cidade se adaptará a esa necesidade. O que é necesario é dirixir e planificar esa adaptación de modo que se mitiguen os efectos adversos que poida levar asociados.

Por outra parte, a explosión destas intervencións, posterior á aprobación do Plan Especial da Cidade Vella e Pescadería, xerou unha indefinición sobre aquelas intervencións que poidan ser autorizables no ámbito histórico e cales non; indefinición que a Comisión Asesora ditaminou pero que é necesario trasladalo á presente ordenanza como documento regulador.

Con estas finalidades exporse un texto no que se establecen diferentes intervencións autorizables segundo o ámbito da cidade na que se encontra o edificio, así como se o edificio está catalogado ou non.

Faise tamén especial fincapé na presente ordenanza nos conxuntos urbanos, en aquelas pezas da cidade cunha imaxe homoxénea que deben manter esa imaxe común y para as que se expón a necesidade de presentar unha solución única, aínda que poida tramitarse a licencia de forma independente por portais. Coa finalidade de evitar que algunha comunidade poida quedar atascada neste procedemento autorízase, en todo caso, unha intervención que manteña a imaxe, materiais, acabados e cores existentes, impondo o propio Concello este condicionante ás licencias posteriores.

Tampouco queremos coartar as intervencións máis profundas que permitan dotar aos edificios, non só dunha mellor eficiencia enerxética, senón tamén de mellores condicións de ventilación e de habitabilidade; é por isto que a presente ordenanza establece cauces para ditas intervencións.

I. OBXECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Obxecto.

O obxecto desta ordenanza é regular as condicións que se deben observar para intervir nas fachadas e cubertas dos edificios ao implantar os sistemas destinados a incrementar a súa eficiencia enerxética, así coma a implantación de instalacións vinculadas coa mellora da eficiencia enerxética en fachadas e cubertas dos edificios.

Art. 2. Ámbito.

O ámbito de aplicación das normas contidas nesta Ordenanza é o termo municipal. Para a determinación dos diferentes niveis de intervención permitidos, dividirase o termo municipal en ámbito do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería (norma zonal O do Plan Xeral de Ordenación) e restantes ámbitos do Plan Xeral.

Art. 3. Clasificación.

Os requisitos que se establecen para intervir nos edificios clasifícanse, por tanto, en función do ámbito de actuación Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería (norma zonal O do Plan Xeral de Ordenación) e restantes ámbitos do Plan Xeral e do nivel de protección dos edificios ou das súas contornas:

- Edificios catalogados dentro do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
- Edificios non catalogados dentro do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

- Edificios catalogados nas diferentes normas zonais do Plan Xeral de Ordenación Municipal (agás norma zonal 0) ou situados en contornas de protección e no ámbito do Camiño Inglés a Santiago.
- Edificios non catalogados nas diferentes normas zonais do Plan Xeral de Ordenación Municipal (agás norma zonal 0) .

II. CONDICIÓN S DE INTERVENCIÓN

Art. 4. En edificios catalogados dentro do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

En edificios catalogados ou que conteñan algún tipo de elemento protexido nas súas fachadas establécense as seguintes condicións:

1. Con carácter xeral, non se permite instalar medidas ou sistemas de illamento exterior nas fachadas dos edificios.
2. Excepcionalmente, autorizarase a implantación destes sistemas de illamento nas seguintes situacións:
 - Muros medianeiros que carezan de elementos característicos de interese arquitectónico ou cultural.
 - Fachadas traseiras dos edificios ou fachadas a patios interiores ou de mazá, sempre que carezan de elementos característicos de interese arquitectónico ou cultural.
3. A implantación de medidas de mellora de eficiencia enerxética nas cubertas existentes deberá realizarse na cara interior das mesmas, sempre que non afecte á percepción de elementos estruturais de interese patrimonial. Neste caso, previa autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería, pode autorizarse pola cara exterior da estrutura da cuberta sempre que se xustifique que o incremento de volume non afecta a imaxe urbana do edificio, e situando sobre o illamento os materiais de cubrición autorizados polo Plan Especial.
4. A implantación de instalacións vencelladas coa mellora da eficiencia enerxética do edificio (bombas de calor, sistemas de refrixeración alternativos ou elementos similares) non poderá realizarse nas fachadas exteriores dos edificios, debendo instalarse preferentemente no interior dos edificios. No caso de precisar facerse nas fachadas traseiras, sobre patios interiores ou nas cubertas, deberá xustificarse que non afecta á imaxe urbana do edificio ou da contorna e deberá contar con autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería. No caso de intervención xeral nun edificio, as instalacións preexistentes deberán adaptarse á presente ordenanza, eliminando aquelas que sexan desconformes coa mesma.
5. Os paneis solares non poderán instalarse de forma individualizada nos edificios situados no ámbito BIC do Conxunto Histórico e na contorna de respecto BIC. Poderá autorizarse a implantación de comunidades enerxéticas ou sistemas de autoconsumo colectivo en edificios dotacionais públicos ou privados, previa autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
6. Fora do ámbito BIC do Conxunto Histórico e da contorna de respecto BIC poderán instalarse paneis solares coplanares con respecto á cuberta do edificio, xustificando que non afecta á imaxe urbana do edificio ou da contorna, e previa autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería

Art. 5. En edificios non catalogados dentro do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

1. Con carácter xeral permítese mellorar o illamento e a eficacia enerxética das fachadas dos edificios cos sistemas e medios dispoñibles no mercado, sempre que se cumpran as seguintes condicións:
 - Manterase a composición e, preferentemente, o cromatismo existente na fachada. No caso de realizarse unha proposta que non manteña o cromatismo existente deberá autorizarse pola Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
 - A solución cromática terá que ter en conta as determinacións do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería no que respecta ás cores autorizadas.
 - Nas fachadas dos edificios nos que existan distintos materiais e texturas, estas deberán percibirse coa nova solución de illamento.
 - Os edificios deberán manterse e, nomeadamente, os ritmos, despeces e os elementos volumétricos da fachada. Malia o indicado anteriormente, no marco dunha intervención xeral de mellora da eficiencia enerxética en edificios sen caracteres determinantes nas súas fachadas, poderá procederse á modificación das características da fachada existente, de acordo cun proxecto que garanta un resultado de mellora do conxunto arquitectónico e da súa relación cos edificios colindantes, previo ditame favorable da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

- Aqueles edificios nos que a posición das carpinterías das ventás sexa un elemento definitorio da estética da fachada, deberán conservarse nesa mesma posición. Cando se presente un proxecto de mellora xeral da eficiencia enerxética das fachadas do edificio deberá presentarse unha proposta de novas carpinterías, que será vinculante unha vez autorizada, con independencia de que se execute parcialmente por parte de cada vivenda a posteriori e non na devandita licencia.
 - Nas plantas baixas dos edificios só se permitirá a implantación de sistemas de illamento exterior se se realiza nun proxecto unitario co conxunto da fachada do edificio, ou se se reproduce o xa implantado na fachada. Deberá xustificarse que non afecta á accesibilidade da beirarrúa na que se sitúa o edificio.
 - Os edificios con estrutura metálica ou de formigón vista deberán mantela vista, mantendo a expresividade do proxecto arquitectónico orixinal.
 - As fachadas dos edificios resoltas con elementos pétreos, cerámicos ou con sistemas de paneis prefabricados, que formen parte característica do proxecto arquitectónico orixinal, deberán reproducirse. Poderán reinterpretarse con outros materiais, previo ditame favorable da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
 - Os edificios que xa contén na súa composición con fachadas ventiladas, muros cortina ou sistemas lixeiros, deberán mantelos e realizar a intervención de illamento con sistemas análogos que permitan manter a imaxe urbana preexistente.
 - As medianeiras dos edificios que queden visibles desde o espazo público, especialmente as de singular altura, deberán tratarse como unha fachada máis, de forma unitaria, cunha composición unitaria co resto do edificio.
 - En edificios que conformen conxuntos con proxecto ou composición unitaria, ben en mazá cerrada ou noutros tipos de agrupacións de edificios, os proxectos de rehabilitación enerxética deberán responder cunha solución común para o conxunto destes. Malia o dito, poderán executarse dunha forma individualizada, sendo a unidade mínima que se esixirá para intervir a unidade rexistral ou inmovible con título constituído de propiedade horizontal ou, no seu defecto, a que resulte de aplicación conforme ao art. 2 da Lei de propiedade horizontal. Os proxectos deberán resolver a integración arquitectónica das fachadas a rehabilitar, en harmonía coas dos edificios sen rehabilitar lindeiros, para salvagardar a imaxe urbana.
2. No que respecta ás cubertas, as medidas de mellora de eficiencia enerxética nas cubertas existentes autorízanse sempre que se xustifique que o incremento de volume non afecta á imaxe urbana do edificio e situando sobre o illamento os materiais de cubrición autorizados polo Plan Especial.
3. No caso das instalacións de mellora de eficiencia enerxética:
- A implantación de instalacións vinculadas a mellorar a eficiencia enerxética do edificio (bombas de calor, sistemas de refrixeración alternativos ou elementos similares) non poderá realizarse nas fachadas exteriores dos edificios, debendo instalarse preferentemente no interior dos edificios. No caso de precisar facerse nas fachadas traseiras, sobre patios interiores ou nas cubertas, deberá xustificarse que non afecta á imaxe urbana do edificio ou da contorna e deberá contar con autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
 - No caso de intervención xeral nun edificio, as instalacións preexistentes deberán adaptarse á presente ordenanza, eliminando aquelas que sexan desconformes coa mesma.
 - Os paneis solares non poderán instalarse de forma individualizada nos edificios situados no ámbito BIC do Conxunto Histórico e na contorna de respecto BIC. Poderá autorizarse a implantación de comunidades enerxéticas ou sistemas de autoconsumo colectivo en edificios dotacionais públicos ou privados, previa autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
 - Fora do ámbito BIC do Conxunto Histórico e da contorna de respecto BIC poderán instalarse paneis solares coplanares con respecto á cuberta do edificio, xustificando que non afecta á imaxe urbana do edificio ou da contorna, e previa autorización da Comisión Asesora do Plan Especial de Rehabilitación e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

Art. 6. En edificios catalogados nas diferentes normas zonais do Plan Xeral de Ordenación Municipal (agás norma zonal O) ou situados en contornas de protección e no ámbito do Camiño Inglés a Santiago.

En edificios catalogados ou que contén con algún tipo de elemento protexido nas súas fachadas, así coma os situados en contornas de protección e no ámbito do Camiño Inglés a Santiago, establécense as seguintes condicións:

1. Con carácter xeral, non se permite instalar medidas ou sistemas de illamento nas fachadas dos edificios.

2. Excepcionalmente, autorizarase a implantación destes sistemas de illamento nas seguintes situacións:
- Muros medianeiros que carezan de elementos característicos de interese arquitectónico ou cultural.
 - Fachadas traseiras dos edificios ou fachadas a patios interiores ou de mazá, sempre que carezan de elementos característicos de interese arquitectónico ou cultural.

3. En edificios que conformen conxuntos con proxecto ou composición unitaria, ben en mazá cerrada ou noutros tipos de agrupacións de edificios, os proxectos de rehabilitación enerxética deberán responder cunha solución común para o conxunto destes.

Malia o dito, poderán executarse dunha forma individualizada, sendo a unidade mínima que se esixirá para intervir a unidade rexistral ou inmobile con título constituído de propiedade horizontal ou, no seu defecto, a que resulte de aplicación conforme ao art. 2 da Lei de propiedade horizontal. Os proxectos deberán resolver a integración arquitectónica das fachadas a rehabilitar, en harmonía coas dos edificios sen rehabilitar lindeiros, para salvagardar a imaxe urbana.

4. No que respecta ás cubertas, as medidas de mellora de eficiencia enerxética nas cubertas existentes autorízanse, sempre que se xustifique, que o incremento de volume non afecta á imaxe urbana do edificio e previa autorización da Dirección Xeral de Patrimonio, ou órgano competente na protección do patrimonio cultural da Xunta de Galicia.
5. A implantación de instalacións vinculadas a mellorar a eficiencia enerxética do edificio, así coma de paneis solares, deberá xustificar que non afecta á imaxe urbana do edificio e da contorna, e deberá contar con previa autorización da Dirección Xeral de Patrimonio, ou órgano competente na protección do patrimonio cultural da Xunta de Galicia. No caso de intervención xeral nun edificio, as instalacións preexistentes deberán adaptarse á presente ordenanza, eliminando aquelas que sexan desconformes coa mesma.
6. As instalacións vinculadas a mellorar a eficiencia enerxética do edificio (bombas de calor, sistemas de refrixeración alternativos ou elementos similares) non poderán instalarse nas fachadas exteriores dos edificios.

Art. 7. En edificios non catalogados nas diferentes normas zonais do Plan Xeral de Ordenación Municipal (agás norma zonal 0) .

1. No que respecta ás fachadas dos edificios, con carácter xeral, permítese mellorar o illamento e a eficacia enerxética dos edificios cos sistemas e medios dispoñibles no mercado, sempre que se cumpran as seguintes condicións:
- Manterase a composición e, preferentemente, o cromatismo existente na fachada. Naqueles edificios nos que a solución cromática sexa un elemento característico do proxecto orixinal do edificio, deberá manterse.
 - Nas fachadas dos edificios nos que existan distintos materiais e texturas, estas deberán percibirse coa nova solución de illamento.
 - Nos edificios deberán manterse, nomeadamente, os ritmos, despieces e os elementos volumétricos da fachada. Dentro dun proxecto xeral de mellora da eficiencia enerxética dun edificio permitirase a incorporación de elementos que, aínda que non existan previamente, poidan axudar á mellora enerxética do conxunto sempre que se executen integralmente e de forma coherente, tales como parasoís, toldos, galerías, etc.
 - Nos edificios nos que a rehabilitación enerxética está claramente condicionada pola escasa calidade arquitectónica dos mesmos (tamaño de ocos, composición da fachada, etc.) poderá proxectarse unha rehabilitación que, ademais de mellorar as condicións enerxéticas, mellore tamén as de habitabilidade.
 - Aqueles edificios nos que a posición das carpinterías das ventás sexa un elemento definitorio da estética da fachada, deberán conservarse nesa mesma posición. Cando se presente un proxecto de mellora xeral da eficiencia enerxética das fachadas do edificio deberá presentarse unha proposta de novas carpinterías, que será vinculante unha vez autorizada, con independencia de que se execute parcialmente por parte de cada vivenda a posteriori e non na devandita licenza.
 - Nas plantas baixas dos edificios só se permitirá a implantación de sistemas de illamento exterior se se realiza nun proxecto unitario co conxunto da fachada do edificio, ou se se reproduce o xa implantado na fachada. Deberá xustificarse que non afecta á accesibilidade da beirarrúa na que se sitúa o edificio.
 - Os edificios con estrutura metálica ou de formigón vista deberán mantela vista, mantendo a expresividade do proxecto arquitectónico orixinal.
 - As fachadas dos edificios resoltas con elementos pétreos, cerámicos ou con sistemas de paneis prefabricados, que formen parte característica do proxecto arquitectónico orixinal, deberán reproducirse.

- Os edificios que xa contén na súa composición con fachadas ventiladas, muros cortina ou sistemas lixeiros, deberán mantelos e realizar a intervención de illamento con sistemas análogos que permitan manter a imaxe urbana preexistente.
 - Nos edificios singulares recollidos na norma zonal 1 do PXOM, obxecto do estudo que se incorpora como Anexo I desta Ordenanza, as intervencións nas fachadas deberán axustarse ás condicións singulares recollidas para cada un deles nas fichas correspondentes, apartado 4.1 do Anexo I. As condicións singulares recollidas no citado apartado 4.1 do Anexo I teñen carácter normativo e vinculante.
 - As medianeiras dos edificios que queden visibles desde o espazo público, especialmente as de singular altura, deberán tratarse como unha fachada máis, de forma unitaria, cunha composición unitaria co resto do edificio.
 - En edificios que conformen conxuntos con proxecto ou composición unitaria, ben en mazá cerrada ou noutros tipos de agrupacións de edificios, os proxectos de rehabilitación enerxética deberán responder cunha solución común para o conxunto destes. Malia o dito, poderán executarse dunha forma individualizada, sendo a unidade mínima que se esixirá para intervir a unidade rexistral ou inmovible con título constituído de propiedade horizontal ou, no seu defecto, a que resulte de aplicación, conforme ao art. 2 da Lei de propiedade horizontal. Os proxectos deberán resolver a integración arquitectónica das fachadas a rehabilitar, en harmonía coas dos edificios sen rehabilitar lindeiros, para salvagardar a imaxe urbana.
2. No que respecta ás cubertas, as medidas de mellora de eficiencia enerxética nas cubertas existentes autorízanse sempre que se xustifique que o incremento de volume non afecta á imaxe urbana do edificio e previa autorización da Dirección Xeral de Patrimonio, ou órgano competente na protección do patrimonio cultural da Xunta de Galicia.
3. A implantación de instalacións vinculadas a mellorar a eficiencia enerxética do edificio, así coma de paneis solares, deberá xustificar que non afecta á imaxe urbana do edificio e da contorna. No caso de intervención xeral nun edificio, as instalacións preexistentes deberán adaptarse á presente ordenanza, eliminando aquelas que sexan desconformes coa mesma.
4. As instalacións vinculadas a mellorar a eficiencia enerxética do edificio (bombas de calor, sistemas de refrixación alternativos ou elementos similares) non poderán instalarse nas fachadas exteriores dos edificios.

III. DOCUMENTACIÓN DAS SOLICITUDES.

Art. 8. Documentación esencial.

As solicitudes de licencia ou aos formularios municipais de comunicación previa de obras deberán acompañarse as preceptivas autorizacións sectoriais (Dirección Xeral de Patrimonio, entre outras), o xustificante das taxas de tramitación, e o proxecto técnico firmado por técnico competente, que conterá as seguintes especificacións:

- Xustificación do cumprimento dos requisitos ou condicións de intervención que establece esta Ordenanza en cada unha das clasificacións.
- Concreción das cores, os acabados e os materiais que se prevén utilizar (Ral e definición cromática).
- Fotografías do inmovible onde se proxecta a mellora da eficiencia enerxética, de todas as súas fachadas, tanto interiores coma exteriores, así coma das medianeiras e da contorna urbana na que se integra.
- Incorporación do estudo da composición volumétrica e ritmo compositivo da fachada.
- Presentación do estudo que xustifique a integración da intervención no conxunto, para aqueles edificios que formen parte dun conxunto singular de carácter unitario, conxunto arquitectónico ou colonia singular.
- Integración dos planos de sección que detallen os elementos do sistema de illamento, con especial precisión do encontro coas carpinterías das ventás.
- Relación dos elementos auxiliares que se precisa dispoñer, en especial se se trata de grúas no ámbito da servidume do tráfico aéreo.
- Xustificación da redución da demanda enerxética de calefacción nun mínimo dun 30%, consonte ao establecido no Real Decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aprobou o texto refundido da Lei do solo e de rehabilitación urbana, e para os efectos da consideración do cómputo do volume engadido coa implantación do sistema previsto no artigo 7 do anexo I do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aprobou o Regulamento que desenvolve a Lei 2/2016, do solo de Galicia, do 10 de febreiro.
- Xustificarase o cumprimento da reacción ao lume, segundo o previsto no CTE, DB-SI, parágrafos 2,4, 1.5,1.6.

- Nomeamento da dirección das obras e da coordinación de Seguridade e saúde.

No caso das intervencións de mellora da eficiencia enerxética das cubertas deberá aportarse:

- Xustificación do cumprimento dos requisitos ou condicións de intervención que establece esta Ordenanza en cada unha das clasificacións.
- Plano situación, plano de cuberta (planta e seccións) acoutado e pendentes, estado actual e reformado, plano de usos e superficies de zona baixo cuberta e detalles construtivos.
- Se se vai tramitar mediante comunicación previa, certificado técnico de estrutura actual e a adecuación e capacidade estrutural do existente para a nova cuberta, toda vez que non se pode modificar a estrutura.
- Se se vai tramitar mediante comunicación previa, xustificación da redución na demanda enerxética, así como a conveniencia ou necesidade da súa realización fora da envolvente existente, de xeito que se cumpra co establecido no Anexo I do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aprobou o Regulamento que desenvolve a Lei 2/2016, do solo de Galicia, do 10 de febreiro.
- Memoria xustificativa do cumprimento dos documentos básicos do CTE que sexan de aplicación e, especificamente, das seccións SÍ 2, HS 1 e HE 1.

IV. PROCEDEMENTO

Art. 9. Tramitación das solicitudes de licenzas e das comunicacións previas de obras que se presenten.

1. Seguirase o procedemento previsto no artigo 143 e 146 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, e os artigos 354 e seguintes, e 361 e seguintes do Decreto 143/2016, polo que se aprobou o Regulamento que desenvolve dita lei ou, no seu caso, o que se estableza en modificación dos anteriores, e na ordenanza municipal reguladora da súa tramitación.
2. A intervención en edificios catalogados require a obtención de licenza previa, consonte establece o artigo 142.2.b) da Lei 2/2016, do solo de Galicia.
3. As intervencións en edificios non catalogados que non conleven incrementos de volume nin outras obras que requiran proxecto arquitectónico, tramitaranse por comunicación previa de obras consonte o modelo municipal.
4. Nos edificios situados no ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería, PEPRI, a intervención nas fachadas para mellorar a eficiencia enerxética require do previo ditame da Comisión Asesora.
5. Nos edificios incluídos no catálogo do Plan Xeral, deberá acompañarse á solicitude a autorización preceptiva da Dirección Xeral de Patrimonio, ou órgano competente na protección do patrimonio cultural da Xunta de Galicia.
6. Xunto ás solicitudes das licencias ou acompañando ao modelo municipal de comunicación previa de obras, achegaranse as autorizacións sectoriais esixibles.
7. Se a intervención precisa de medios auxiliares para executar as obras no ámbito da servidume aeronáutica, coma no caso dos guindastres e similares, deberá achegarse a previa e preceptiva autorización da *Axencia Estatal de Seguridade Aérea*, AESA, polo que deberá entregarse debidamente cumprimentado o formulario da solicitude.

Art. 10. Insuficiencia documental ou deficiencias das solicitudes ou comunicacións.

1. As omisións, incorreccións ou faltas na documentación obrigada producirán a paralización do procedemento e o requirimento da súa achega no prazo de 10 días.
Transcorrido este sen que se presentase, entenderase que se desiste do solicitado, polo que se procederá á súa declaración e ao arquivo do expediente.
2. No caso das comunicacións previas, as omisións ou carencias documentais determinarán a súa ineficacia como habilitación administrativa, (nomeadamente, a definición polo miúdo dos acabados, do RAL e gama cromática).
Poderá presentarse a emenda de aquelas no trámite que se concede ao acordarse a incoación do procedemento de declaración de ineficacia.

Art. 11. Resolución.

1. Os prazos de resolución das peticións previstos legalmente, en cada caso, contaránse desde o día seguinte á entrada nos rexistros ou na sede da solicitude ou presentación do modelo de comunicación coa documentación técnica completa.

2. Para que as comunicacións previas de obras que se presenten adquiren eficacia como título habilitante deberá presentarse a documentación esixible completa 15 días antes da data que se considere para iniciar as obras.
3. O contido das resolucións axustaranse ao previsto na lexislación do Solo e as ordenanzas municipais que rexen para a tramitación das habilitacións administrativas de obras no termo municipal da Coruña.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Única: Serán esixibles as determinacións desta norma nos procedementos relativos a obtención das habilitacións administrativas esixibles para executar as obras obxecto desta regulación que se presenten desde a data da súa entrada en vigor.

DISPOSICIÓN FINAL.

Única: Esta ordenanza entrará en vigor no prazo de 15 días da súa publicación no BOP.

ANEXO 1:

Integración das actuacións de rehabilitación enerxética na paisaxe urbana-A Coruña: <https://www.coruna.gal/urbanismo/OrdenanzaMelloraEnerxeticaAnexo1>

A Coruña, 15 de xullo de 2025

O concelleiro delegado responsable de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

(PD. Alcaldía, Decreto 3531/2024, BOP nº 123 do 27 de xuño de 2024)

Francisco Dinís Díaz Gallego

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN PARA MEJORA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DE A CORUÑA.

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 11 de diciembre de 2024, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de las actuaciones de rehabilitación para mejora energética de los edificios de A Coruña.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el citado acuerdo se sometió a información pública por el plazo de treinta días, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el *Boletín Oficial de la Provincia* (BOP) de A Coruña, publicación que tuvo lugar el día 30 de diciembre de 2024. Asimismo, el anuncio se publicó el 31 de diciembre de 2024 en un diario de los de mayor difusión y estuvo expuesto al público en el tablón de edictos municipal entre el 30 de diciembre de 2024 y el 20 de febrero de 2025, ambos incluidos. Durante dicho plazo se presentaron 3 escritos de reclamaciones o sugerencias.

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 11 de julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. - *Estimar parcialmente las alegaciones presentadas con código de asiento RMPE1909DJ y RMPE1909NJ, conforme a lo recogido en el fundamento jurídico tercero, y tomar conocimiento del escrito presentado con código de asiento RMPE1909O3, señalando que los sistemas de aislamiento aportados son compatibles con el articulado de la ordenanza, según se señala en el informe relativo a las alegaciones presentadas a la aprobación inicial de dicha ordenanza (csv: 4W0D0L1Y1S5A5L590SXT).*

SEGUNDO. - *Aprobar las modificaciones del texto inicial de la ordenanza, conforme a las aportaciones presentadas en los escritos de alegaciones.*

TERCERO. - *Aprobar definitivamente la ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN PARA MEJORA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DE A CORUÑA, conforme al texto del informe propuesta, identificada con el código de verificación 4WOM0549145L120WOKCO, e incorporada como anexo.*

CUARTO. - *Ordenar la publicación en el BOP del texto de la ordenanza reguladora de las actuaciones de rehabilitación para mejora energética de los edificios de A Coruña aprobado, según el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local.*

En cumplimiento de lo establecido en el referido artículo 70.2 de la Ley de bases de régimen local, se publica en este acto el texto completo de la Ordenanza reguladora de las actuaciones de rehabilitación para mejora energética de los edificios de A Coruña, aprobada definitivamente el 11 de julio de 2025, que entrará en vigor una vez transcurra el plazo de 15 días hábiles siguientes al de esta publicación, conforme a lo señalado en el antedicho artículo 65.2 de la citada ley.

Contra el acuerdo transcrito, por tratarse de la aprobación de una disposición administrativa de carácter general, no cabrá recurso en la vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas). Sin embargo, podrá ser impugnado ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en un plazo máximo de dos meses, que se contarán desde el día siguiente al de la publicación de esta disposición (artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa).

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN PARA MEJORA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DE A CORUÑA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las intervenciones en los edificios destinadas a mejorar su eficiencia energética modifican la estética de estos, por lo que producen un gran impacto en la imagen urbana de la ciudad.

Las ayudas públicas incentivan a dotar a los edificios de la tecnología idónea que permita incrementar dicha eficacia energética de los edificios de manera que, si actualmente el número de intervenciones se extiende a la práctica totalidad de la ciudad y a pesar de que se alcanza un mayor confort en las viviendas, también el uso de las tecnologías de los sistemas SATE de manera regular, uniforme y sin considerar las calidades de los edificios produce la uniformidad de estos y pone en riesgo la calidad arquitectónica de la ciudad y la percepción de los distintos contornos o espacios, que impiden distinguir las características propias de cada época o del tejido urbano.

En este sentido, el documento de *Integración de las actuaciones de rehabilitación energética en el Paisaje Urbano de A Coruña*, que sirve de base para la presente ordenanza recoge, en su anexo, que la mejora de la eficiencia energética en todos los sectores es un objetivo indiscutible en el actual contexto de crisis climática.

Canalizar los fondos necesarios para fomentar las acciones destinadas a mejorar las envolventes de los edificios es una de las estrategias más eficaces para conseguir ese fin. Sin embargo, los resultados de experiencias rehabilitadoras permiten identificar el problema que afecta a la calidad del paisaje urbano y, sobre todo, al carácter e identidad de los barrios de la ciudad. Nombradamente, la tendencia unificadora en la aplicación indiscriminada de soluciones constructivas genéricas, que no responden a las características de la edificación intervenida ni de su entorno.

El vacío legal descrito en el apartado anterior, derivado de una normativa pensada para la nueva construcción, llevó a que prevalezcan los sistemas y recomendaciones de las casas comerciales, en la que la decisión final sobre la estética de la envolvente sea de las Comunidades de propietarios. Ante la falta de catalogación oficial de los edificios, no existen pautas para insertar los criterios que velen por el interés general de conservación del tejido arquitectónico de la ciudad, que piden ser acordadas por las administraciones públicas.

Las diversas investigaciones y trabajos de expertos en esta materia se hacen eco de estas preocupaciones en los últimos meses, dejando constancia de las visiones señaladas, o insertando conceptos como la “tematización de las ciudades” como el proceso de transformación en el que los edificios rehabilitados resultan casi idénticos, de manera que se desvirtúa la “patrimonialización afectiva” de la ciudadanía con su entorno construido. Tal y como recoge uno de estos artículos: “los edificios también son capaces de contar la historia de un lugar”. La caracterización tipológica es una de las bases del análisis urbano desde los años 60, que permiten clasificar los distintos períodos de la ciudad en base a sus atributos comunes.

Mediante la presente ordenanza se busca evitar una banalización, por tanto, de nuestro paisaje urbano. No se trata de congelar o convertir la ciudad en museo; la evolución y el cambio es parte esencial de la historia urbana, que se fue adaptando a las necesidades de cada época, como espejo de las prioridades culturales y políticas de ese momento. Actualmente, la lucha contra el cambio climático es la principal prioridad y la ciudad se adaptará a esa necesidad. Lo que es necesario es dirigir y planificar esa adaptación de modo que se mitiguen los efectos adversos que pueda llevar asociados.

Por otra parte, la explosión de estas intervenciones, posterior a la aprobación del Plan Especial de la Ciudad Vieja y Pescadería, generó una indefinición sobre aquellas intervenciones que puedan ser autorizables en el ámbito histórico y cuales no; indefinición que la Comisión Asesora dictaminó pero que es necesario trasladar a la presente ordenanza como documento regulador.

Con estas finalidades se plantea un texto en el que se establecen diferentes intervenciones autorizables según el ámbito de la ciudad en la que se encuentra el edificio, así como si el edificio está catalogado o no.

Se hace también especial hincapié en la presente ordenanza en los conjuntos urbanos, en aquellas piezas de la ciudad con una imagen homogénea que deben mantener esa imagen común y para las que se plantea la necesidad de presentar una solución única, aunque pueda tramitarse la licencia de forma independiente por portales. Con la finalidad de evitar que alguna comunidad pueda quedar atascada en este procedimiento se autorizará, en todo caso, una intervención que mantenga la imagen, materiales, acabados y colores existentes, imponiendo el propio Ayuntamiento este condicionante a las licencias posteriores.

Tampoco queremos coartar las intervenciones más profundas que permitan dotar a los edificios, no solo de una mejor eficiencia energética, sino también de mejores condiciones de ventilación y de habitabilidad; es por esto que la presente ordenanza establece cauces para dichas intervenciones.

I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto.

El objeto de esta ordenanza es regular las condiciones que se deben observar para intervenir en las fachadas y cubiertas de los edificios al implantar los sistemas destinados a incrementar su eficiencia energética, así como la implantación de instalaciones vinculadas con la mejora de la eficiencia energética en fachadas y cubiertas de los edificios.

Art. 2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las normas contenidas en esta Ordenanza es el término municipal. Para la determinación de los diferentes niveles de intervención permitidos, se dividirá el término municipal en ámbito del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería (norma zonal O del Plan General de Ordenación) y restantes ámbitos del Plan General.

Art. 3. Clasificación.

Los requisitos que se establecen para intervenir en los edificios se clasifican, por tanto, en función del ámbito de actuación Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería (norma zonal O del Plan General de Ordenación) y restantes ámbitos del Plan General y del nivel de protección de los edificios o de sus entornos:

- Edificios catalogados dentro del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
- Edificios no catalogados dentro del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

- Edificios catalogados en las diferentes normas zonales del Plan General de Ordenación Municipal (excepto norma zonal O) o situados en entornos de protección y en el ámbito del Camino Inglés a Santiago.
- Edificios no catalogados en las diferentes normas zonales del Plan General de Ordenación Municipal (excepto norma zonal O).

II. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Art. 4. En edificios catalogados dentro del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

En edificios catalogados o que contengan algún tipo de elemento protegido en sus fachadas se establecen las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, no se permite instalar medidas o sistemas de aislamiento exterior en las fachadas de los edificios.
2. Excepcionalmente, se autorizará la implantación de estos sistemas de aislamiento en las siguientes situaciones:
 - Muros medianeros que carezcan de elementos característicos de interés arquitectónico o cultural.
 - Fachadas traseras de los edificios o fachadas a patios interiores o de manzana, siempre que carezcan de elementos característicos de interés arquitectónico o cultural.
3. La implantación de medidas de mejora de eficiencia energética en las cubiertas existentes deberá realizarse en la cara interior de las mismas, siempre que no afecte a la percepción de elementos estructurales de interés patrimonial. En este caso, previa autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, puede autorizarse por la cara exterior de la estructura de la cubierta siempre que se justifique que el incremento de volumen no afecta a la imagen urbana del edificio, y situando sobre el aislamiento los materiales de cubrición autorizados por el Plan Especial.
4. La implantación de instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio (bombas de calor, sistemas de refrigeración alternativos o elementos similares) no podrá realizarse en las fachadas exteriores de los edificios, debiendo instalarse preferentemente en el interior de los edificios. En el caso de precisar hacerse en las fachadas traseras, sobre patios interiores o en las cubiertas, deberá justificarse que no afecta a la imagen urbana del edificio o del entorno y deberá contar con autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería. En el caso de intervención general en un edificio, las instalaciones preexistentes deberán adaptarse a la presente ordenanza, eliminando aquellas que sean disconformes con la misma.
5. Los paneles solares no podrán instalarse de forma individualizada en los edificios situados en el ámbito BIC del Conjunto Histórico y en el entorno de respeto BIC. Podrá autorizarse la implantación de comunidades energéticas o sistemas de autoconsumo colectivo en edificios dotacionales públicos o privados, previa autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
6. Fuera del ámbito BIC del Conjunto Histórico y del entorno de respeto BIC podrán instalarse paneles solares coplanares con respecto a la cubierta del edificio, justificando que no afecta a la imagen urbana del edificio o del entorno, y previa autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

Art. 5. En edificios no catalogados dentro del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

1. Con carácter general se permite mejorar el aislamiento y la eficacia energética de las fachadas de los edificios con los sistemas y medios disponibles en el mercado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Se mantendrá la composición y, preferentemente, el cromatismo existente en la fachada. En el caso de realizarse una propuesta que no mantenga el cromatismo existente deberá autorizarse por la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
 - La solución cromática deberá tener en cuenta las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería en lo que respeta a los colores autorizados.
 - En las fachadas de los edificios en los que existan distintos materiales y texturas, éstas deberán percibirse con la nueva solución de aislamiento.
 - Los edificios deberán mantenerse y, nombradamente, los ritmos, despieces y los elementos volumétricos de la fachada. A pesar de lo indicado anteriormente, en el marco de una intervención general de mejora de la eficiencia energética en edificios sin caracteres determinantes en sus fachadas, podrá procederse a la modificación de las características de la fachada existente, de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y de su relación con los edificios colindantes, previo dictamen favorable de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

- Aquellos edificios en los que la posición de las carpinterías de las ventanas sea un elemento definitorio de la estética de la fachada, deberán conservarse en esa misma posición. Cuando se presente un proyecto de mejora general de la eficiencia energética de las fachadas del edificio deberá presentarse una propuesta de nuevas carpinterías, que será vinculante una vez autorizada, con independencia de que se ejecute parcialmente por parte de cada vivienda a posteriori y no en dicha licencia.
 - En las plantas bajas de los edificios solo se permitirá la implantación de sistemas de aislamiento exterior si se realiza en un proyecto unitario con el conjunto de la fachada del edificio, o si se reproduce el ya implantado en la fachada. Deberá justificarse que no afecta a la accesibilidad de la acera en la que se sitúa el edificio.
 - Los edificios con estructura metálica o de hormigón visto deberán mantenerla a la vista, manteniendo la expresividad del proyecto arquitectónico original.
 - Las fachadas de los edificios resueltas con elementos pétreos, cerámicos o con sistemas de paneles prefabricados, que formen parte característica del proyecto arquitectónico original, deberán reproducirse. Podrán reinterpretarse con otros materiales, previo dictamen favorable de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
 - Los edificios que ya cuenten en su composición con fachadas ventiladas, muros cortina o sistemas ligeros, deberán mantenerlos y realizar la intervención de aislamiento con sistemas análogos que permitan mantener la imagen urbana preexistente.
 - Las medianeras de los edificios que queden visibles desde el espacio público, especialmente las de singular altura, deberán tratarse como una fachada más, de forma unitaria, con una composición unitaria con el resto del edificio.
 - En edificios que conformen conjuntos con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupaciones de edificios, los proyectos de rehabilitación energética deberán responder con una solución común para el conjunto de estos. A pesar de lo dicho, podrán ejecutarse de una forma individualizada, siendo la unidad mínima que se exigirá para intervenir la unidad registral o inmueble con título constituido de propiedad horizontal o, en su defecto, la que resulte de aplicación conforme al art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los proyectos deberán resolver la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar, en armonía con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.
2. En lo que respeta a las cubiertas, las medidas de mejora de eficiencia energética en las cubiertas existentes se autorizan siempre que se justifique que el incremento de volumen no afecta a la imagen urbana del edificio y situando sobre el aislamiento los materiales de cubrición autorizados por el Plan Especial.
3. En el caso de las instalaciones de mejora de eficiencia energética:
- La implantación de instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio (bombas de calor, sistemas de refrigeración alternativos o elementos similares) no podrá realizarse en las fachadas exteriores de los edificios, debiendo instalarse preferentemente en el interior de los edificios. En el caso de precisar hacerse en las fachadas traseras, sobre patios interiores o en las cubiertas, deberá justificarse que no afecta a la imagen urbana del edificio o del entorno y deberá contar con autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
 - En el caso de intervención general en un edificio, las instalaciones preexistentes deberán adaptarse a la presente ordenanza, eliminando aquellas que sean disconformes con la misma.
 - Los paneles solares no podrán instalarse de forma individualizada en los edificios situados en el ámbito BIC del Conjunto Histórico y en el entorno de respeto BIC. Podrá autorizarse la implantación de comunidades energéticas o sistemas de autoconsumo colectivo en edificios dotacionales públicos o privados, previa autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
 - Fuera del ámbito BIC del Conjunto Histórico y del entorno de respeto BIC podrán instalarse paneles solares coplanares con respecto a la cubierta del edificio, justificando que no afecta a la imagen urbana del edificio o del entorno, y previa autorización de la Comisión Asesora del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.

Art. 6. En edificios catalogados en las diferentes normas zonales del Plan General de Ordenación Municipal (excepto norma zonal 0) o situados en entornos de protección y en el ámbito del Camino Inglés a Santiago.

En edificios catalogados o que cuenten con algún tipo de elemento protegido en sus fachadas, así como los situados en entornos de protección y en el ámbito del Camino Inglés a Santiago, se establecen las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, no se permite instalar medidas o sistemas de aislamiento en las fachadas de los edificios.

2. Excepcionalmente, se autorizará la implantación de estos sistemas de aislamiento en las siguientes situaciones:
- Muros medianeros que carezcan de elementos característicos de interés arquitectónico o cultural.
 - Fachadas traseras de los edificios o fachadas a patios interiores o de manzana, siempre que carezcan de elementos característicos de interés arquitectónico o cultural.

3. En edificios que conformen conjuntos con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupaciones de edificios, los proyectos de rehabilitación energética deberán responder con una solución común para el conjunto de estos.

A pesar de lo dicho, podrán ejecutarse de una forma individualizada, siendo la unidad mínima que se exigirá para intervenir la unidad registral o inmueble con título constituido de propiedad horizontal o, en su defecto, la que resulte de aplicación conforme al art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los proyectos deberán resolver la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar, en armonía con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.

4. En lo que respeta a las cubiertas, las medidas de mejora de eficiencia energética en las cubiertas existentes se autorizan, siempre que se justifique, que el incremento de volumen no afecta a la imagen urbana del edificio y previa autorización de la Dirección General de Patrimonio, u órgano competente en la protección del patrimonio cultural de la Xunta de Galicia.

5. La implantación de instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio, así como de paneles solares, deberá justificar que no afecta a la imagen urbana del edificio y del entorno, y deberá contar con previa autorización de la Dirección General de Patrimonio, u órgano competente en la protección del patrimonio cultural de la Xunta de Galicia. En el caso de intervención general en un edificio, las instalaciones preexistentes deberán adaptarse a la presente ordenanza, eliminando aquellas que sean disconformes con la misma.

6. Las instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio (bombas de calor, sistemas de refrigeración alternativos o elementos similares) no podrán instalarse en las fachadas exteriores de los edificios.

Art. 7. En edificios no catalogados en las diferentes normas zonales del Plan General de Ordenación Municipal (excepto norma zonal 0)

1. En lo que respeta a las fachadas de los edificios, con carácter general, se permite mejorar el aislamiento y la eficacia energética de los edificios con los sistemas y medios disponibles en el mercado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- Se mantendrá la composición y, preferentemente, el cromatismo existente en la fachada. En aquellos edificios en los que la solución cromática sea un elemento característico del proyecto original del edificio, deberá mantenerse.
 - En las fachadas de los edificios en los que existan distintos materiales y texturas, éstas deberán percibirse con la nueva solución de aislamiento.
 - En los edificios deberán mantenerse, nombradamente, los ritmos, despieces y los elementos volumétricos de la fachada. Dentro de un proyecto general de mejora de la eficiencia energética de un edificio se permitirá la incorporación de elementos que, aunque no existan previamente, puedan ayudar a la mejora energética del conjunto siempre que se ejecuten integralmente y de forma coherente, tales como parasoles, toldos, galerías, etc.
 - En los edificios en los que la rehabilitación energética está claramente condicionada por la escasa calidad arquitectónica de los mismos (tamaño de huecos, composición de la fachada, etc.) podrá proyectarse una rehabilitación que, además de mejorar las condiciones energéticas, mejore también las de habitabilidad.
 - Aquellos edificios en los que la posición de las carpinterías de las ventanas sea un elemento definitorio de la estética de la fachada, deberán conservarse en esa misma posición. Cuando se presente un proyecto de mejora general de la eficiencia energética de las fachadas del edificio deberá presentarse una propuesta de nuevas carpinterías, que será vinculante una vez autorizada, con independencia de que se ejecute parcialmente por parte de cada vivienda a posteriori y no en dicha licencia.
 - En las plantas bajas de los edificios solo se permitirá la implantación de sistemas de aislamiento exterior si se realiza en un proyecto unitario con el conjunto de la fachada del edificio, o si se reproduce el ya implantado en la fachada. Deberá justificarse que no afecta a la accesibilidad de la acera en la que se sitúa el edificio.
 - Los edificios con estructura metálica o de hormigón visto deberán mantenerla a la vista, manteniendo la expresividad del proyecto arquitectónico original.

- Las fachadas de los edificios resueltas con elementos pétreos, cerámicos o con sistemas de paneles prefabricados, que formen parte característica del proyecto arquitectónico original, deberán reproducirse.
 - Los edificios que ya cuenten en su composición con fachadas ventiladas, muros cortina o sistemas ligeros, deberán mantenerlos y realizar la intervención de aislamiento con sistemas análogos que permitan mantener la imagen urbana preexistente.
 - En los edificios singulares recogidos en la norma zonal 1 del PGOM, objeto del estudio que se incorpora como Anexo I de esta Ordenanza, las intervenciones en las fachadas deberán ajustarse a las condiciones singulares recogidas para cada uno de ellos en las fichas correspondientes, apartado 4.1 del Anexo I. Las condiciones singulares recogidas en el citado apartado 4.1 del Anexo I tienen carácter normativo y vinculante.
 - Las medianeras de los edificios que queden visibles desde el espacio público, especialmente las de singular altura, deberán tratarse como una fachada más, de forma unitaria, con una composición unitaria con el resto del edificio.
 - En edificios que conformen conjuntos con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupaciones de edificios, los proyectos de rehabilitación energética deberán responder con una solución común para el conjunto de estos. A pesar de lo dicho, podrán ejecutarse de una forma individualizada, siendo la unidad mínima que se exigirá para intervenir la unidad registral o inmueble con título constituido de propiedad horizontal o, en su defecto, la que resulte de aplicación, conforme al art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los proyectos deberán resolver la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar, en armonía con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.
2. En lo que respeta a las cubiertas, las medidas de mejora de eficiencia energética en las cubiertas existentes se autorizan siempre que se justifique que el incremento de volumen no afecta a la imagen urbana del edificio y previa autorización de la Dirección General de Patrimonio, u órgano competente en la protección del patrimonio cultural de la Xunta de Galicia.
3. La implantación de instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio, así como de paneles solares, deberá justificar que no afecta a la imagen urbana del edificio y del entorno. En el caso de intervención general en un edificio, las instalaciones preexistentes deberán adaptarse a la presente ordenanza, eliminando aquellas que sean disconformes con la misma.
4. Las instalaciones vinculadas a mejorar la eficiencia energética del edificio (bombas de calor, sistemas de refrigeración alternativos o elementos similares) no podrán instalarse en las fachadas exteriores de los edificios.

III. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES.

Art. 8. Documentación esencial.

A las solicitudes de licencia o a los formularios municipales de comunicación previa de obras deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones sectoriales (Dirección General de Patrimonio, entre otras), el justificante de las tasas de tramitación y el proyecto técnico firmado por técnico competente, que contendrá las siguientes especificaciones:

- Justificación del cumplimiento de los requisitos o condiciones de intervención que establece esta Ordenanza en cada una de las clasificaciones.
- Concreción de los colores, los acabados y los materiales que se prevén utilizar (Ral y definición cromática).
- Fotografías del inmueble donde se proyecta la mejora de la eficiencia energética, de todas sus fachadas, tanto interiores como exteriores, así como de las medianeras y del entorno urbano en el que se integra.
- Incorporación del estudio de la composición volumétrica y ritmo compositivo de la fachada.
- Presentación del estudio que justifique la integración de la intervención en el conjunto, para aquellos edificios que formen parte de un conjunto singular de carácter unitario, conjunto arquitectónico o colonia singular.
- Integración de los planos de sección que detallen los elementos del sistema de aislamiento, con especial precisión del encuentro con las carpinterías de las ventanas.
- Relación de los elementos auxiliares que se precisa disponer, en especial si se trata de grúas en el ámbito de la servidumbre del tráfico aéreo.
- Justificación de la reducción de la demanda energética de calefacción en un mínimo de un 30%, conforme a lo establecido en el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del suelo y de rehabilitación urbana, y a los efectos de la consideración del cómputo del volumen añadido con la implantación del sistema previsto en el artículo 7 del anexo I del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que desarrolla la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, de 10 de febrero .
- Se justificará el cumplimiento de la reacción al fuego, según lo previsto en el CTE, DB-SÍ, párrafos 2,4, 1.5, 1.6.
- Nombramiento de la dirección de las obras y de la coordinación de Seguridad y salud.

En el caso de las intervenciones de mejora de la eficiencia energética de las cubiertas deberá aportarse:

- Justificación del cumplimiento de los requisitos o condiciones de intervención que establece esta Ordenanza en cada una de las clasificaciones.
- Plano situación, plano de cubierta (planta y secciones) acotado y pendientes, estado actual y reformado, plano de usos y superficies de zona bajo cubierta y detalles constructivos.
- Si se va a tramitar mediante comunicación previa, certificado técnico de estructura actual y la adecuación y capacidad estructural del existente para la nueva cubierta, toda vez que no se puede modificar la estructura.
- Si se va a tramitar mediante comunicación previa, justificación de la reducción en la demanda energética, así como la conveniencia o necesidad de su realización fuera de la envolvente existente, de manera que se cumpla con lo establecido en el Anexo I del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que desarrolla la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, de 10 de febrero.
- Memoria justificativa del cumplimiento de los documentos básicos del CTE que sean de aplicación y, específicamente, de las secciones SÍ 2, HS 1 y HE 1.

IV. PROCEDIMIENTO

Art. 9. Tramitación de las solicitudes de licencias y de las comunicaciones previas de obras que se presenten.

1. Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 143 y 146 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, y los artículos 354 y siguientes, y 361 y siguientes del Decreto 143/2016, por el que se aprobó el Reglamento que desarrolla dicha ley o, en su caso, lo que se establezca en modificación de los anteriores, y en la ordenanza municipal reguladora de su tramitación.
2. La intervención en edificios catalogados requiere la obtención de licencia previa, conforme establece el artículo 142.2.b) de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia.
3. Las intervenciones en edificios no catalogados que no conlleven incrementos de volumen ni otras obras que requieran proyecto arquitectónico, se tramitarán por comunicación previa de obras, conforme el modelo municipal.
4. En los edificios situados en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, PEPRI, la intervención en las fachadas para mejorar la eficiencia energética requiere de previo dictamen de la Comisión Asesora.
5. En los edificios incluidos en el catálogo del Plan General, deberá acompañarse a la solicitud la autorización preceptiva de la Dirección General de Patrimonio, u órgano competente en la protección del patrimonio cultural de la Xunta de Galicia.
6. Con las solicitudes de las licencias o acompañando al modelo municipal de comunicación previa de obras, se aportarán las autorizaciones sectoriales exigibles.
7. Si la intervención precisa de medios auxiliares para ejecutar las obras en el ámbito de la servidumbre aeronáutica, como en el caso de las grúas y similares, deberá aportarse la previa y preceptiva autorización de la *Agencia Estatal de Seguridad Aérea*, AESA, por lo que deberá entregarse debidamente cumplimentado el formulario de la solicitud.

Art. 10. Insuficiencia documental o deficiencias de las solicitudes o comunicaciones.

1. Las omisiones, incorrecciones o faltas en la documentación obligatoria producirán la paralización del procedimiento y el requerimiento de su aportación en el plazo de 10 días.

Transcurrido éste sin que se presentase, se entenderá que se desiste de lo solicitado, por lo que se procederá a su declaración y al archivo del expediente.

2. En el caso de las comunicaciones previas, las omisiones o carencias documentales determinarán su ineficacia como habilitación administrativa, (nombradamente, la definición detallada de los acabados, del RAL y gama cromática).

Podrá presentarse la enmienda de aquellas en el trámite que se concede al acordarse la incoación del procedimiento de declaración de ineficacia.

Art. 11. Resolución.

1. Los plazos de resolución de las peticiones previstos legalmente, en cada caso, se contarán desde el día siguiente a la entrada en los registros o en la sede de la solicitud o presentación del modelo de comunicación con la documentación técnica completa.

2. Para que las comunicaciones previas de obras que se presenten adquieran eficacia como título habilitante deberá presentarse la documentación exigible completa 15 días antes de la fecha que se considere para iniciar las obras.
3. El contenido de las resoluciones se ajustará a lo previsto en la legislación del Suelo y las ordenanzas municipales que rigen para la tramitación de las habilitaciones administrativas de obras en el término municipal de A Coruña.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Única: Serán exigibles las determinaciones de esta norma en los procedimientos relativos a la obtención de las habilitaciones administrativas exigibles para ejecutar las obras objeto de esta regulación que se presenten desde la fecha de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN FINAL.

Única: Esta ordenanza entrará en vigor en el plazo de 15 días de su publicación en el BOP

ANEXO 1:

Integración de las actuaciones de rehabilitación energética en el paisaje urbano-A Coruña: <https://www.coruna.gal/urbanismo/OrdenanzaMelloraEnerxeticaAnexo1>

A Coruña, 15 de julio de 2025

El concejal delegado responsable de Urbanismo, Rehabilitación y Vivienda

(PD. Alcaldía, Decreto 3531/2024, BOP nº 123 de 27 de junio de 2024)

Francisco Dinís Díaz Gallego

2025/4749