



**CONCELLO DE
OLEIROS**

RESOLUCIÓN Nº 4.741/2011

Na Casa Consistorial de Oleiros, a treinta de novembro de dous mil once, o Alcalde-Presidente, **DON ÁNGEL GARCÍA SEOANE**, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

RESULTANDO que os técnicos do Departamento de Urbanismo difiren na aplicación do artigo 113.5 da normativa do PXMO, en concreto en relación á posibilidade de aproveitamento baixo cuberta cando se trata de edificacións con cuberta plana.

RESULTANDO que historicamente as cubertas planas se construían en zonas xeográficas onde se rexistraban baixos niveis de precipitacións pero actualmente ao desenvolverse novas técnicas e novos materiais, estas cubertas constrúense tamén en zonas de clima atlántico, observándose un aumento de proxectos presentados con estas características.

RESULTANDO que se denominan cubertas planas ás cubertas sensiblemente horizontais, comúnmente compostas por un ou varios faldóns de pendente inferior ao 5%. A diferenza das cubertas inclinadas, as cubertas planas permiten o tránsito das persoas pola súa superficie, así como a colocación de maquinaria. Conceptualmente, o funcionamento dunha cuberta plana e un tellado ou cuberta inclinada son distintos: mentres que o tellado trata de evacuar a auga, a cuberta plana a recolle para conducila ata os sumidoiros.

RESULTANDO que aínda que as cubertas planas existen desde antigo nas civilizacións ubicadas en zonas de escasa choiva, a auxe deste tipo de cubertas veu da man do movemento moderno e do desenvolvemento de materiais impermeables capaces de garantir unha boa estanqueidade.

RESULTANDO que no Departamento de Urbanismo se observa un incremento na construción deste tipo de cubertas no Termo Municipal de Oleiros. Ata agora súa construción está amparada en instrumentos de planeamento (estudos de detalle de ordenación de volume, plans parciais con ordenanzas específicas que expresa e claramente autorizan este tipo de cubertas e regulan o aproveitamento baixo unha cuberta “virtual”, etc.) sen embargo en solos urbanos consolidados non todos os técnicos do Departamento de Urbanismo coinciden na mesma lectura do art. 113.6 do PXMO en orde a posibilitar o aproveitamento edificatorio, o que na práctica supón que o cidadán reciba información distinta segundo sexa o técnico co que se consulte.

RESULTANDO que no ánimo de establecer un criterio único a aplicar por todos os técnicos, se solicitou do arquitecto municipal que ten atribuída a función de “establecer criterios técnicos para a aplicación do PXMO” que realizara un criterio interpretativo do citado artigo relativo a condicións xerais de volume, construcións por riba da altura.



CONCELLO DE OLEIROS

RESULTANDO que sobre a base do anterior o arquitecto municipal formulou o seguinte criterio interpretativo xa comentado na reunión técnica do día 14 de novembro, para a aplicación do art. 113.6 do PXMO:

“O citado artigo recolle o seguinte texto:

“As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ámbolos dous casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e as chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30° desde a altura máxima en liña de fachada e patios, non podendo sobrepasar en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior, salvo condicións particulares reguladas polas Ordenanzas correspondentes. As vertentes de cuberta serán rectas e continuas. O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma e se cumpran as condicións de iluminación das Normas do Hábitat Galego.

En ordenanzas de vivenda unifamiliar autorízanse bufardas con anchura máxima de 2,50 m e altura non superior á cumieira, sempre que se recubra do mesmo material da cuberta ou de vidro que se sitúen en plano de fachada e non ocupen máis de 1/3 de lonxitude de cada fachada.”

Desta redacción dedúcese:

Primeiro: A posibilidade de cubrir as edificacións ben con tellados ou azoteas.

É dicir, o plan posibilita o emprego para as cubertas das edificacións de tellados ou azoteas¹. Polo tanto as cubertas do edificio poden ser con tellados ou cubertas planas.

Segundo: O texto define con claridade un volume formado polo plano de 30° desde a altura máxima en liña de fachada e patios, non podendo sobrepasar en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior. Dentro deste volume deben estar inscritos os tellados, azoteas e tódolos elementos, agás antenas e chemineas.

Polo tanto pódese entender que a ordenanza está a definir un sólido capaz de acoller no seu interior o volume construído da cuberta.

Terceiro: Dise tamén que as vertentes² serán rectas e contínuas. Polo tanto as vertentes poden ser varias. No caso de tellados as vertentes son cada un dos faldóns e no caso das cubertas planas cada unha das azoteas.

Cuarto: Para vivendas unifamiliares autorízanse bufardas³. O elemento de bufarda ven asociado á solución construtiva de cuberta con tellado polo que non ten lóxica utilizalo na definición ou xustificación do sólido capaz.

¹ Azotea: segundo o dicionario da Real Academia Galega: “Parte chá situada no alto dun edificio, cubríndoo total ou parcialmente, por onde se pode andar, estende-la roupa, etc. *No verán pasa as tardes na azotea, tomando o sol.* SIN. **eirado, terraza.**”

² Vertente: segundo o dicionario da Real Academia Galega: “Cada unha das partes dun tellado que verten as augas en distinta dirección. *Un tellado de catro vertentes*”

³ Bufarda: segundo o dicionario da Real Academia Galega: Pequena abertura na parede ou no teito dunha casa para dar luz, para ventilar ou para saír ó tellado.



CONCELLO DE OLEIROS

DEFINICIÓN DO SÓLIDO CAPAZ.

A definición literal que o plan fai do citado sólido capaz é:

“volumen formado polo plano de 30° desde a altura máxima en liña de fachada e patios, non podendo sobrepasar en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior.”

No caso de aplicar criterios de maior ocupación permitidos pola ordenanza 2 por adaptación á topografía do terreo, aplicarase para a altura máxima do sólido 1,50 metros en vez dos 3,50 metros do caso xeral.

Para a definición xeométrica deste sólido capaz débese polo tanto partir da altura máxima e formar o plano a 30° sen superar a altura de 3,50 metros desde a altura máxima.

Débese ter en conta que a altura a define o Plan Xeral ata a liña de cornixa, entendendo por tal (artigo 109.9 como a intersección do plano de fachada co plano de cuberta. Esta liña de cornixa pode ser real ou o resultado da intersección de ámbolos dous planos. No caso de cubertas planas a liña de cornixa a definirá o remate da fachada incluíndo nela o peto da cuberta se é que existe. Polo tanto a altura máxima medirase ata o remate de dito peto.

A altura da fachada medirase desde a rasante do terreo ou da beirarrúa. No caso de modificacións da rasante natural do terreo para implantar a edificación a altura medirase desde a rasante que resulte máis baixa: a natural ou a modificada. Isto coa excepción de que a ordenanza ou a figura de planeamento que defina a ordenación detallada estableza outro xeito de fixar a altura máxima.

A altura das fachadas resultantes deberán cumprir en todo caso coa limitación da altura máxima da fachada. Isto supón que en cada plano de fachada que define liñas de cornixa, cada unha das liñas de cornixa cumprirán coa altura máxima.

En calquera caso, e considerando que a altura da edificación defínese por nº de plantas, nos alzados xerais da edificación non poderán visualizarse máis plantas que as permitidas pola ordenanza. É dicir, no caso de vivendas unifamiliares con altura de baixo e planta e aproveitamento baixo cuberta, so poderán verse tres niveis de fachada (baixo, planta baixa e baixo cuberta).

Coa fin de unificar a aplicación polos técnicos municipais do artigo 135.6 do PXMO nun único sentido na tramitación de expedientes das licenzas urbanísticas, en uso das facultades delegadas,



**CONCELLO DE
OLEIROS**

RESOLVO:

Primeiro.- Aceptar o criterio interpretativo do art. 135.6 do PXMO no sentido antes razoado.

Segundo.- Comunicar aos técnicos municipais do Departamento de Urbanismo.

Terceiro.- Publicalo na Web municipal.

O Alcalde-Presidente,

Dou fe,
A Secretaria en funcións,

Asdo.: Pilar Cela Alvarez.

NOTA.- Achéganse croquis de posibles aplicacións do criterio exposto.