

Instrucción nº 3

Interpretación PGOU y Ordenanza Condiciones Estéticas

Asunto: Aclaración del contenido de los artículos 4.79 del P.G.O.U vigente aprobado definitivamente con fecha 13 de octubre 2015 de la ordenanza nº 24 Reguladora de las condiciones estéticas del Municipio (BOCAM 29.12.2016) (OOEE)

Objeto: el objeto de esta instrucción tiene como finalidad aclarar el contenido del artículo 15 de la OOEE con relación al art. 4.79 de la OOMM

Propuesta: Considerando que la excepcionalidad referida en el artículo 4.79 de las OOMM: "Excepcionalmente se permitían cubierta planas ni servidumbre en la vía pública "no aparece recogida en el artículo 15 de OOEE, al objeto de concretar tal extremo se redacta el artículo 4.79 Refundido conforme al texto propuesto siguiente:

Art.4.79.- Cubiertas.

<<< Las cubiertas se diseñarán inclinadas, con una pendiente máxima de veinticinco grados (25º) sexagesimales y mínima de veinte grados (20º) medidos desde el vértice de la cara inferior de alero de forjado que en ningún caso podrá superar la altura máxima permitida a la que hacen referencia los artículos 4.29 y ss.

Se orientarán, excepto casos excepcionales en que las pendientes del terreno sean en sentido Este-Oeste, con los planos de cubierta en dirección Norte-Sur y, en todos los casos, siguiendo la pendiente del terreno.

Los aleros volados sobre la fachada tendrán una dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros; en ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

En los casos de la Ordenanza Clave 1. Manzanas en Casco (Grados 1º y 2º) los aleros tendrán un vuelo máximo de 30 centímetros y canto de forjado o tablero de 12 centímetros.

Cuando la cubierta se resuelva mediante un único faldón este discurrirá siguiendo desde la línea horizontal de alero de fachada, en un único plano sin quiebros, y siguiendo la pendiente del terreno.

En el casco urbano y ensanche se permitirán excepcionalmente cubiertas planas para formación de terrazas descubiertas no pudiendo ocupar estas más de un tercio de la planta cubierta, ni ser visibles desde la vía pública, debiendo contar con petos de cubierta en todos los lados de la terraza, con una altura mínima de 90 cm.

En espacios habitables bajo cubierta podrán disponerse en el faldón, mansardas de un ancho máximo de 1,00m, retranqueadas con respecto a la línea de fachada un mínimo de 2m. y 1,50 m. en el caso de terrazas planas. En el caso de disponer más de una mansarda por faldón, se diseñarán con una separación mínima de 3,00m.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos veinte (320) centímetros medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta vividera o de la arista de cornisa.

Como norma de general cumplimiento, se construirán a base de material de teja cerámica curva preferentemente de color rojizo. Se prohíbe el uso de teja mixta. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las de aluminio, así como los recubrimientos plásticos.

En los casos de la ordenanza Clave 1 Manzana en casco, Grado 1º Histórico no se permitirá la ejecución de mansardas o buhardillas, debiendo resolverse la iluminación de la planta bajo cubierta con huecos localizados en el mismo plano que el faldón de cubierta, sin formar quiebros con este.>>>



Esta instrucción de presenta al objeto de su aprobación y/o ratificación por el Pleno Municipal, si procede.

Olmeda de las Fuentes

26 marzo 2021

El Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento e Imagen Urbana

