

Ref: CU 01.2023

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por el distrito de San Blas-Canillejas referente a la posibilidad de sustitución del material de cubrición de cubierta para la edificación situada en la C/ Cinco 5, la cual pertenece al ámbito de Aplicación del APR 20.06 “Colonia Ciudad Pegaso” (Plan Especial de Protección Ciudad Pegaso PE 20.311)

Palabra Clave: APE 20.06, Ciudad Pegaso, cubierta.

Con fecha 9 de enero de 2023, se eleva consulta por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de San Blas-Canillejas (transcrita a continuación), la cual es referida a la posibilidad de sustituir el material de cubrición existente de placa ondulada de fibrocemento existente, por placa ondulada homologada en color teja para la edificación situada en la C/ Cinco 5 del APR 20.06 “Colonia Ciudad Pegaso:

“Antecedentes:

- *Vivienda unifamiliar en c/ Cinco, 5.*
- *Ámbito de planeamiento APR 20.06 COLONIA CIUDAD PEGASO, Plan Especial de Protección Colonia Ciudad Pegaso (PE 20.311).*
- *Con fecha 26/10/2022 se emitió Orden de Ejecución de conservación de cubiertas con sustitución del material de cubrición en la vivienda unifamiliar de dos alturas situada en c/ Cinco nº 5, con nº de expediente 117/2021/02798, en relación con el expediente nº 711/2021/18945 de ITE desfavorable de cubierta.*
- *Con fechas 24 y 28 de noviembre de 2.022 ha sido presentada por el titular la documentación referente a los materiales que se van a emplear en las obras, indicando que se trata de placa ondulada con aislamiento en color teja con una pendiente del 10%, dado que la pendiente de los faldones existentes **no alcanza la pendiente exigida en el CTE DB – HS.***
- *La tipología de cubierta a que obliga la normativa del Plan Especial en el artº 15.3.e.i de las Normas es de teja cerámica plana.*
- *Dicha cubrición no responde adecuadamente a las exigencias del CTE, de ahí que la vivienda presente humedades y desperfectos diversos en planta superior.*
- *En la actualidad, la mayoría de las viviendas de este ámbito dispone de cubierta de placa ondulada de fibrocemento en color gris.*

Consulta:

La pregunta que formula este Servicio para valoración es la siguiente: ¿es posible sustituir la cubrición de la cubierta existente de placa ondulada de fibrocemento gris por placa ondulada homologada en color teja para conseguir que la cubierta cumpla adecuadamente su función de evacuación de aguas de lluvia?.”

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- APR “Colonia Ciudad Pegaso (Plan Especial de Protección colonia Ciudad Pegaso-PE 20.311)
 - o Art.7.1.a de las Normas del APR.
 - o Ficha del Catálogo del Modelo “A” (indicaciones escritas)
- DB HS 1 “Protección ante la humedad” Apdo.2.4.2.1.e del CTE.

HECHOS

Se plantea consulta por parte de los servicios técnicos de la Junta Municipal de Distrito de San Blas-Canillejas referida a la posibilidad de sustituir la cubrición existente de placa ondulada de fibrocemento por otra de placas ondulada homologada con aumento de la pendiente de la cubierta hasta el 10%, modificado con ello las originales de la edificación.

Por otra parte, de la lectura del apartado relativo a los materiales de cubierta definidos en el Art.15.3.e.i, así como de las indicaciones escritas del plano de Catálogo de la edificación del Modelo “A” dispuestas en el plano C-01ª del APR, se desprende una contradicción inicial, ya que el primero hace referencia a la teja plana, mientras que en las segundas alude a plancha continua ondulada o teja curva.

CONSIDERACIONES

- La edificación situada en la C/ Cinco 5, está incluida dentro del ámbito de aplicación del APR 20.06 “Colonia Ciudad Pegaso” correspondiente al Plan Especial de Protección Colonia Ciudad Pegaso (PE 20.311).
- La citada edificación se encuentra señalada en el plano de protección de la edificación P-02 del APR 20.02 con protección nivel 2 volumétrica y el modelo del Catálogo asignado a la parcela corresponde al “A”, que se define gráficamente con indicaciones específicas escritas en los planos C-01-a-b-c-d del APR 20.06.
- En relación con la discrepancia detectada en los documentos señalados del APR, se cree que para este caso puede resolverse considerando la mayor especificidad de la ficha de catálogo del Modelo “A” respecto a la normativa general del APR atendiendo al Art.1.1.5 de las NN.UU. del PGOUM-97, en el sentido de considerar como condiciones estéticas de la edificación, la utilización de plancha ondulada o teja curva como material de cubrición.
- Respecto a la inclinación de la cubierta, se señala que la original de la edificación forma parte de las condiciones morfológicas a mantener o recuperar según lo señalado expresamente tanto en el Art.7.1.a de las Normas del APE como en las indicaciones escritas de la ficha de Catálogo del Modelo “A”, con el objetivo de mantener la envolvente exterior de la edificación principal, así como la prohibición de demoler o alterar la posición de sus fachadas. Es por ello por lo que en el caso de que se utilizase un material de cubrición en dicha cubierta que no cumpla las condiciones de pendiente señaladas en la tabla 2.10 del DB HS-1, se deberá disponer una capa de impermeabilización según lo dispuesto en el Apdo. 2.4.2.1.e del citado documento del CTE.

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, ante lo anteriormente manifestado se puede concluir lo siguiente:

1. Los materiales de cubrición admitidos para la edificación correspondiente con la ficha de catálogo del modelo "A" son la plancha ondulada o la teja curva.
2. La inclinación de las cubiertas es una característica morfológica que mantener, lo cual se señala expresamente tanto en el Art.7.1.a de las Normas del APR, como en las indicaciones escritas de la ficha de Catálogo del Modelo "A", en el sentido de no poder alterar la envolvente del edificio principal ni demoler o alterar la posición de ninguna de las fachadas.

Madrid, 27 marzo de 2023