

## MODIFICACIÓN CUBIERTAS AJARDINADAS

Este tipo de sistemas de cubierta ajardinadas se basan en la colocación sobre un elemento de soporte resistente, de plantas o arbustos adecuados con poca profundidad de raíces. Para su buen funcionamiento, será necesario una buena impermeabilización, así como capas antiraíces, drenantes y filtrantes.

Las ventajas de este tipo de sistemas son muchas y están comprobadas. En cuanto a la habitabilidad de la vivienda: gran eficiencia energética resultando viviendas de demanda de energía casi nula, buenas condiciones atmosféricas, de aislamiento y de protección contra el ruido. En cuanto al entorno urbano, son edificaciones que se integran con el entorno, reducen el polvo y el calentamiento urbano...

La situación actual a este respecto del Texto Refundido del Plan General de Ordenación, que fue aprobado por acuerdo de CUOTA de 8 de marzo de 2012 y publicación en el BOPA de 14 de noviembre de 2012, establece lo siguiente respecto a las cubiertas:

SUELO NO URBANIZABLE – artículo 467:

- *No se autoriza el empleo de cubiertas planas. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.*
- *Como material de cubrición, en estas edificaciones de vivienda o auxiliares a ésta, se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o árabe.*

SUELO URBANO – artículo 152:

- 1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.*
- 2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% (17º) y el 60% (30º), integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro de un plano virtual de 45º de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.*
- 3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbre la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.*
- 4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. Cuando lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, y en edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación, se empleará exclusivamente teja cerámica.*
- 5. En las construcciones industriales las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.*

En suelo urbano hay que tener en cuenta además, que algunas ordenanzas establecen sus propias condiciones. Se resumen las mismas en el siguiente cuadro:

Artículo	Ordenanza	Condiciones de cubiertas
285	Edificación según Alineaciones centro (SAC)	- No se permite la construcción de cubiertas planas - El material de las cubiertas será la teja cerámica
289.2	Bloque asilado (BA)	- Se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas
293.3	Edificación Tradicional (ET)	- No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas, excepto para la cubrición de los cuerpos de edificación de planta baja, no coincidentes con la ocupación de plantas superiores - Como material en las cubiertas se empleará la teja cerámica
297.3	Residencial Protegida (RP)	- No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas, pudiendo emplearse para la cubrición de los cuerpos de enlace o conexión entre la edificación nueva y la existente, o construcciones auxiliares. No obstante en la nueva edificación podrá incorporarse áreas de cubierta plana que faciliten el fraccionamiento y composición del volumen edificable con arreglo a los criterios anteriormente señalados. - No se prohíbe ningún material
301.3	Vivienda unifamiliar (VU)	- No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas
305.3	Terciario (TER)	- Se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas

Como se puede comprobar el PGO, *a priori*, no permite el empleo de este sistema constructivo, por lo que para poder llevarse a cabo se debería realizar una modificación puntual del PGO, con el fin de incorporar este tipo de cubiertas. Vistas las múltiples ventajas y su adaptación al entorno, hay numerosos planes (los más recientes) que ya han incorporado la posibilidad de realizar este tipo de cubiertas, tanto en suelo no urbanizable como el suelo urbano: Gijón, Rivaddeva, Peñamellera alta...

Para ello se modificarán los siguientes artículos: 467 – 152 - 285.2 – 289.2 – 293.3 – 297.3 – 301.3 – 305 - 316, con la siguiente redacción:

#### **SUELO NO URBANIZABLE – artículo 467**

##### ARTÍCULO 467. CUBIERTAS

En las edificaciones de uso residencial y otros usos compatibles:

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. El canto de los aleros no superará los 15 cm de espesor.
- b) Como material de cubrición, en estas edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o árabe. No se autoriza el empleo del PVC en canalones y bajantes.
- c) La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4 m respecto al forjado horizontal de la última planta. Las escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones, tales como casetas de ascensor, se integrarán sin excesivas rupturas, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45º de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado horizontal de la última planta.
- d) Al objeto de facilitar el mejor uso del espacio de la planta bajocubierta, y como es tradicional, se permite elevar el cerramiento vertical por encima del forjado de la última planta, hasta un

máximo de 1.2 m, o de forma que en ningún caso se supere la altura máxima de 7 m en este caso medida a la arista inferior del alero.

e) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.

f) En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1.50 m y su altura no será superior a 1.20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.

g) Así mismo, se autorizará un cuerpo enrasado con la fachada exterior cuyo tratamiento exterior será de iguales características que la de aquella. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3 m o del 30% de la longitud de la fachada, y una altura máxima de 2.5 m medidos desde el forjado horizontal de la última planta. La cubrición de este cuerpo se realizará con faldones del mismo material y pendiente que el resto de la cubierta.

2. En las edificaciones destinadas a las **actividades agrarias o industriales** se permite el empleo de materiales metálicos o tipo fibrocemento, de colores acordes con el dominante en la zona, prohibiéndose los materiales plásticos traslúcidos, excepto en los invernaderos, o como elementos de iluminación natural, que podrán realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados y en proporción adecuada a la superficie total de la cubierta.

*3. De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento y para cualquier uso, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior a 12º, exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja o planta baja más una y que preferentemente la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno.*

## **SUELO URBANO – artículo 152**

### **ARTÍCULO 152. CUBIERTAS, CORNISAS Y ALEROS**

1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.

2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% (17º) y el 60% (30º), integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro de un plano virtual de 45º de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.

4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. Cuando lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, y en edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación, se empleará exclusivamente teja cerámica.

5. En las construcciones industriales las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.

*5 bis. De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para cualquier uso, con pendiente inferior a 12º, en aquellas ordenanzas y con las condiciones que se establezcan expresamente.*

6. **Cornisas y Aleros.** Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm y proporcional a su longitud de vuelo. Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación exterior no podrá superar los 40 cm en calles de menos de 6 m y 70 cm en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 cm sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán preferentemente en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él.

Sin embargo, al objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, y como es tradicional, se puede realizar un recrecido en la misma línea de las fachadas con una altura máxima de 0,80 m. respecto al último forjado, computándose a efectos de la altura máxima de la edificación. Se prohíbe expresamente la realización de este recrecido en un plano más exterior a la línea de fachada (como, por ejemplo, en el extremo del alero).

En cuanto a las modificaciones a realizar en las ordenanzas de suelo urbano, se establecen los siguientes criterios:

- Parece que no es un sistema demasiado compatible con edificaciones existentes del casco histórico, protegidas o tradicionales, a los que se aplican las ordenanzas edificaciones según alineaciones zona centro (SAC), edificación tradicional (ET) y residencial protegida (RP).
- Dentro de estas ordenanzas, se podían permitir en patios de manzana, cuerpos de edificación en planta baja o cubrición de los cuerpos de enlace o conexión entre la edificación nueva y la existente, donde ya se permitía la cubierta plana.
- Pero sí podría ser compatible con edificios incluidos en alineaciones según ensanche (SAE), bloque abierto (BA), vivienda unifamiliar (VU), Terciario, industrial (I) y las edificaciones permitidas en espacios libres (EL).

Las ordenanzas en suelo urbano se modificarían del siguiente modo:

#### **EDIFICACIONES SEGÚN ALINEACIONES CENTRO (SAC) – artículo 285.**

#### **ARTÍCULO 285. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en los Capítulos 2, 3 y 4 del Título II, referidos a las Condiciones Generales de la Urbanización, de la Edificación y de Protección, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Lo recogido en el Artículo 148. Condiciones generales de composición, Condiciones Generales de Composición, será especialmente de aplicación en la Subzona de Ordenanza **SAC-Zona de Casco**.

No se permite la construcción de cubiertas planas.

*De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para la cubrición de patis de manzana, con pendiente inferior a 12º.*

3. Otras condiciones específicas en la subzona **SAC-Zona de Casco**:

a) **Composición:** En la subzona **SAC** se fraccionará el volumen edificado en unidades de 15 m. de frente máximo.

b) **Materiales:**

- Las carpinterías, con independencia del material, deberán estar lacadas en colores tradicionales en la zona, siendo preferentemente de madera.

- No se permite el empleo de ladrillo caravista, de plaqueta de ladrillo, ni de bloque de hormigón visto. Si se utilizan plaquetas vidriadas su empleo se ajustará al tradicional en la zona, en cuanto a proporción, relación con recercados, etc.

- En balcones no se permite el empleo de barandillas macizas, debiendo ser caladas o transparentes.

- El material de las cubiertas será la teja cerámica.

c) Los huecos de fachada en plantas superiores serán cuadrados o de proporción vertical (mayor altura que anchura).

## **BLOQUE AISLADO – artículo 289**

### ARTÍCULO 289. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título II, referido a las Condiciones Generales de la Urbanización y de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas ó sobre una misma parcela se proyecten edificios de diferentes usos, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc., integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

c) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

d) Se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas. *De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para todo tipo de usos, con pendiente inferior a 12º.*

e) Cuando se realice vivienda en la planta bajo-cubierta, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, cumplirán las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II.

### **EDIFICACIÓN TRADICIONAL (ET)– artículo 293.3**

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas, excepto para la cubrición de los cuerpos de edificación de planta baja, no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores. *De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para la cubrición de estos cuerpos, con pendiente inferior a 12º.*

b) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

c) Como material en las cubiertas se empleará la teja cerámica.

d) Los cuerpos necesarios para el alojamiento de la maquinaria de ascensor o resultantes del cumplimiento de la normativa técnica aplicable, deberán ubicarse bajo la envolvente de la cubierta, no autorizándose la construcción de casetones resaltados sobre la misma.

e) Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, deberán cumplir las condiciones generales recogidas en el Capítulo 4 del Título II.

### **RESIDENCIAL PROTEGIDA (RP)- artículo 297.3**

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas, pudiendo emplearse para la cubrición de los cuerpos de enlace o conexión entre la edificación nueva y la existente, o construcciones auxiliares.

No obstante en la nueva edificación podrá incorporarse áreas de cubierta plana que faciliten el fraccionamiento y composición del volumen edificable con arreglo a los criterios anteriormente señalados.

*De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para la cubrición de estos cuerpos, con pendiente inferior a 12º.*

b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos del existente en el edificio a conservar deberá justificarse demostrando su idoneidad, adecuación al proyecto e integración en el entorno.

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU) – artículo 301.3**

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.

b) Los elementos de iluminación y ventilación de las plantas bajo cubierta cumplirán las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II.

*c) De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para todo tipo de usos, con pendiente inferior a 12º.*

### TERCIARIO (TER) – artículo 305.

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.
2. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones, en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.
3. Se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
4. *De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para todo tipo de usos, con pendiente inferior a 12º.*

### INDUSTRIAL (I)- artículo 313

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.
2. Sobre edificaciones industriales existentes se podrán llevar a cabo operaciones de fraccionamiento en locales de menor tamaño, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el grado I.2
3. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capítulo 3. Condiciones generales de protección ambiental del Título II.
4. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En todo caso deberán cumplirse obligatoriamente las condiciones señaladas en el Artículo 185 de estas Normas.
5. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará preferentemente al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno.
6. *De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, se permitirán las cubiertas ajardinadas para todo tipo de usos, con pendiente inferior a 12º.*