

Ref.: c.u. 36/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a cómputo de edificabilidad de patio cubierto en la calle Bancarrota, nº 16.

Con fecha 27 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a cómputo de edificabilidad de patio cubierto en la calle Bancarrota, nº 16.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

Licencias

- *Licencia de nueva planta de expediente nº 121/2001/2211, concedida por Decreto de 31 de octubre de 2002.*

CONSIDERACIONES

El Distrito de Barajas, con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística relativa al expediente nº 121/2008/02540, formula consulta sobre el cómputo de edificabilidad de un patio en el supuesto de que se cubriera con materiales opacos.

El cubrimiento de patios se regula en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 6.7.21, el cual permite, con carácter general, que los patios de parcela puedan cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos con una serie de condiciones. Asimismo, se establece que la superficie cubierta de esta forma no computará a efectos de edificabilidad, determinación también recogida, por remisión, en el artículo 6.5.3.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

A la vista de lo cual, resulta claro que el cubrimiento de patios sólo puede realizarse en la forma permitida en el artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuya primera condición es que se realice mediante elementos traslúcidos, descartándose cualquier solución de cubrimiento con elementos opacos.

Ahora bien, en el supuesto de que todas las piezas habitables vertidas al patio dispongan de huecos a otras fachadas, que garanticen sus condiciones de ventilación e iluminación, el cubrimiento del patio sería factible sin respetar las condiciones del artículo 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, pero en este caso no sería aplicable la exclusión del cómputo de edificabilidad prevista en el citado artículo, y, consiguientemente, la superficie cubierta computaría a efectos de edificabilidad.

En cuanto a la incorporación de captadores solares sobre la cubierta opaca del patio, con el fin de mejorar la eficacia energética del edificio, se considera que los mismos no suponen ningún elemento que permita excepcionar las reglas referidas, puesto que en la regulación de los artículos 6.5.3 y 6.7.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, nada se dice al respecto.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

El cubrimiento de un patio con cubierta opaca, sólo es posible cuando todas las piezas habitables vertidas al patio disponen de huecos a otras fachadas, que garantizan sus condiciones de ventilación e iluminación. En este supuesto, la superficie cubierta computa a efectos de edificabilidad, con independencia de la posible incorporación de elementos de instalaciones para mejorar la eficacia energética del edificio.

Madrid, 26 de junio de 2009