

Ref.: c.u. 47 /2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán referente a las condiciones de evacuación de aire en preinstalación de aire acondicionado.

Con fecha 27 de octubre 2008 tuvo entrada en esta Secretaría Permanente, consulta urbanística efectuada por el Distrito de Tetuán, relativa a las condiciones de evacuación en preinstalación de aire acondicionado.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

La consulta plantea dos cuestiones relacionadas con la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (O.G.P.M.A.U.), de 24 de julio de 1985; una, relativa a la aplicación de su artículo 35 para el caso de viviendas y no sólo locales o actividades; y otra, en relación con la aplicación del artículo 32.4 en caso de que el volumen de aire sea superior a 1 m³/seg.

En relación con la primera de ellas, debe señalarse que el artículo 35 de la O.G.P.M.A.U. dispone que:

“Cuando las diferentes salidas al exterior, procedentes de ventilación o climatización de un local o actividad disten entre sí más de 5 metros, se considerarán independientes. También será así cuando se hallen en distintos paramentos verticales, que formen un ángulo convexo superior a 180°.

En caso de no ser así se considerarán efectos aditivos, valorando que las diferentes salidas equivalen a una misma, cuyo caudal será la suma de los caudales de todas ellas y la concentración de CO la media ponderada de las concentraciones emitidas por cada salida.”

Se plantea si este precepto debe aplicarse exclusivamente a locales y actividades o si también deberían entenderse referidas las viviendas en tanto en cuanto el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid permite la implantación del uso residencial en los locales.

En primer lugar, hay que partir del contexto en el que el precepto se sitúa, concretamente en el Título III relativo a la Ventilación forzada y/o acondicionamiento de locales y viviendas de la OGPMU. Este Título está integrado por 5 artículos; el 32, con 7 apartados, establece una serie de criterios de aplicación para la colocación de las unidades condensadoras de los equipos de climatización en función del caudal de aire evacuado.

El artículo 33, establece la regla general de que en el caso de obras de nueva construcción o de reestructuración general se deberá dotar a la edificación resultante de preinstalación de aire acondicionado.

Es a partir del artículo 34 donde desaparecen las referencias expresas a las viviendas, distinguiendo únicamente entre locales o actividades. Este precepto establece los límites de

concentración de monóxido de carbono que puede llegar a expulsar el aire procedente de la ventilación o climatización.

Por su parte, el artículo 35, que es el auténtico objeto de la primera parte de la consulta que se ha formulado, establece un criterio de carácter general que facilita la aplicación adecuada del criterio contenido en el artículo 34, a los efectos de computar los niveles de concentración de monóxido de carbono en aquellos supuestos en los que un local o actividad haya instalado más de una unidad condensadora. Para ello establece que si las unidades condensadoras pertenecientes a un local o actividad se sitúan –se entiende, entre ellas- a menos de 5 metros, los efectos de todas ellas se considerarán aditivos para determinar si se da o no cumplimiento a los límites previstos en el citado artículo 34.

La cuestión es que este artículo hace referencia a “locales o actividades” sin mencionar las viviendas, lo cual parece no concordar con el espíritu de una Ordenanza cuya finalidad es, a la postre, la protección del medio ambiente y, en este caso concreto, mediante el control de la calidad del aire expulsado para evitar posibles molestias a vecinos y colindantes, con independencia de la procedencia del caudal de aire.

Este principio no se puede imputar de forma exclusiva a los locales o actividades puesto que en las viviendas, que cada vez en mayor medida instalan este tipo de aparatos, se podrían dar idénticos supuestos de hecho que en los locales en los que se desarrollen actividades, de tal manera que una vivienda puede tener diferentes unidades condensaras ubicadas de tal forma que sus efectos sean aditivos, por lo que, si se hace una interpretación literal del referido precepto, podrían superar los límites del artículo 34, obviando en consecuencia la finalidad última de la propia Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

Por todo ello, se considera que el artículo 35 es de aplicación asimismo a las viviendas.

La segunda cuestión planteada es sobre si el artículo 32.4 debe aplicarse solo a unidades condensadoras con salida de flujo de expulsión perpendicular al plano de fachada o si debe extenderse su aplicación también a las unidades condensadoras situadas en cubierta.

Este precepto ha establecido que *“para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg, la evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos 1 metro la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes en un radio de 15 metros”*.

De la lectura de este artículo se puede deducir que en cualquier caso, y siempre que el volumen de aire exceda del metro cúbico por segundo, su expulsión se hará desde la cubierta del edificio. En cuanto a las condiciones que deben reunirse para esta evacuación de aire, el referido precepto ha establecido que se deberá hacer mediante chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos 1 metro la del edificio propio.

En la actualidad, con carácter general, las máquinas condensadoras cuyo caudal de aire evacuado excede de 1 m³/seg. reúnen en sí mismas, los requisitos que permiten garantizar que la expulsión se va a producir sobre el metro de altura al que hace referencia el citado artículo, y en caso de no ser así, es posible que mediante sencillos sistemas que eleven las unidades condensadoras se supla esta carencia de chimenea propia.

CONCLUSIÓN

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

El artículo 35 de la OGPMAU es de aplicación tanto a los locales y actividades como a las viviendas toda vez que se considera que la finalidad última del Título III es la protección de medio ambiente mediante el control tanto de la forma de expulsión del aire evacuado por las unidades condensadoras como de la calidad del mismo, provenga de donde provenga.

El artículo 32.4 establece la obligación de que, en cualquier caso, cuando la expulsión de aire exceda de 1 m³/seg., ésta se deberá realizar a través de chimeneas propias ubicadas en la cubierta de la edificación.

Madrid, 20 de abril de 2009