

Ref: cu 30-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Arganzuela en relación con el saliente máximo permitido a la unidad condensadora de un equipo de aire acondicionado instalado en la fachada del patio interior del edificio situado en la c/ General Palanca, 12.

Palabras clave: Aire acondicionado. Fachadas

Con fecha 14 de junio 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Arganzuela relativa al saliente máximo permitido a la unidad condensadora de una instalación de aire acondicionado, respecto al plano de fachada del patio interior de un edificio situado en la c/ General Palanca, 12

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

Expedientes:

- 102/2011/04400 : orden de legalización en tramitación
- 102/2011/4513: licencia para instalación de aire acondicionado en vivienda, concedida con fecha 16/08/2011

CONSIDERACIONES

En la J.M.D. Arganzuela se inicia el expediente de disciplina urbanística nº 102/2011/04400 con motivo de la instalación en una fachada de patio interior no visible desde la vía pública, de un aparato individual de aire acondicionado, expediente que no ha sido archivado, aún habiéndose concedido la licencia que legaliza la instalación (nº expediente 102/2011/4513), a causa de la entrada de diversos escritos por parte del denunciante e informes de policía expresando que la instalación de aire acondicionado incumple el art. 6.10.8 de las NNUU al sobresalir más de 30cm con respecto a la fachada, hecho constatado por parte de la inspectora urbanística del distrito, en cuya visita de inspección comprueba que el equipo sobresale 39cm respecto del plano de fachada.

El control urbanístico sobre la instalación de equipos autónomos de aire acondicionado en fachadas consiste por un lado en comprobar el cumplimiento de unas condiciones estéticas (saliente máximo, integración en la fachada mediante un estudio conjunto de la misma, informe de la CPPHAN cuando sea preceptivo, etc.) y por otro lado comprobar el cumplimiento de unas condiciones medioambientales (molestias que pueda generar el

aparato como consecuencia de la evacuación de aire caliente o enrarecido, distancias a colindantes, etc.).

Del contenido de la consulta podemos entender que la instalación cuestionada cumple las condiciones ambientales. Respecto de las condiciones estéticas reguladas en el capítulo 6.10 de las NNUU, señalar que son, conforme su definición, las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Dentro del referido capítulo, el artículo 6.10.8 cuestionado en la consulta dispone que:

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30cm del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45cm, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

Analizando el contenido del artículo, por un lado hay que entender que estos límites en los salientes máximos de los equipos respecto del plano de fachada están establecidos con el objeto de mejorar la imagen de la ciudad y exclusivamente por motivos estéticos dado que nos encontramos en el capítulo así titulado, por lo que parece razonable que no sean tenidos en cuenta cuando se trata de fachadas no visibles desde la vía pública y por tanto sin incidencia en la imagen de la ciudad.

Por otro lado, no parece razonable el hecho de que ninguna instalación de acondicionamiento de aire pueda sobresalir del plano de fachada más de 30cm excepto si se trata de aparatos de aire acondicionado individuales visibles desde la vía pública que podrán llegar hasta 45cm, por lo cual resulta procedente la interpretación hecha por el Distrito y expresada en la consulta en el sentido de considerar que en el punto 1 del art. 6.10.8 se está refiriendo a instalaciones comunes del edificio y el punto 2 a instalaciones individuales en fachadas desde la vía pública, de tal forma que el caso planteado no se encontraría en ninguno de los supuestos regulados en el referido artículo al tratarse de un aparato de aire acondicionado individual en una fachada no visible desde la vía pública, por lo cual se entiende razonable permitir en estos casos un saliente al menos de 45cm, sin necesidad de incorporar elementos para su integración en la fachada ni redactar un estudio conjunto, dado que la fachada no es visible desde la vía pública y por tanto no incide en la imagen de la ciudad, teniendo en cuenta que en todo caso se habrá de respetar la anchura mínima de patios que, tal y como se especifica en el artículo 6.7.13 de las NNUU, no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Por otra parte, hay que considerar la evolución que han experimentado los equipos de aire acondicionado durante los años transcurridos desde la aprobación del vigente Plan, de forma que consultados diversos catálogos de diferentes fabricantes, se pone de manifiesto que la inmensa mayoría de las unidades exteriores de estos equipos tienen un fondo mayor

de 30cm, a lo que hay que añadir un espacio libre al menos de 15cm alrededor de la parte trasera de la unidad para permitir una adecuada aireación del equipo, lo que nos llevaría a la imposibilidad de instalar este tipo de equipos salientes en fachadas.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera apropiado admitir un saliente máximo de 45cm a los aparatos de aire acondicionado individuales instalados sobre fachadas no protegidas ni visibles desde la vía pública, siempre que no ocupen el ancho mínimo de patio establecido en las NNUU, sin necesidad de incorporar elementos de protección visual ni redactar un proyecto conjunto para su integración en la fachada.

Madrid, 7 de septiembre de 2012

EL ASESOR TÉCNICO