

Ref: CU 49-14

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral- El Pardo, sobre la aplicación de reglas de prescripción a la instalación de aires acondicionados.**

**Palabras Clave: Climatización. Procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas.**

Con fecha 10 de octubre de 2014 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral- El Pardo relativa a la consideración de la instalación de equipos de aire acondicionado en fachada como obra o como actividad a efectos de aplicar las reglas de prescripción de infracciones urbanísticas así como la necesidad de su control municipal en cuanto instalación vinculada al uso residencial.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

- Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas, aprobada por acuerdo del Pleno de 23 de diciembre de 2004, modificada por acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014 (OMTLU)
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 19 de abril de 1997. (NN.UU).
- Consulta urbanística 52/2000 de 20 de octubre de 2000 del Departamento de Urbanismo de Coordinación Territorial.

### **CONSIDERACIONES**

Para dar respuesta adecuada a las cuestiones planteadas por el distrito de Fuencarral-El Pardo se va a abordar primeramente la segunda de ellas relativa la necesidad de sometimiento a licencia u otro medio de intervención municipal de la instalación de aires acondicionados en el uso residencial.

En este sentido la consulta plantea la posibilidad de equiparar la instalación de aire acondicionado a otras instalaciones propias de las viviendas para las que, dada su directa vinculación con el uso residencial, no se exige específicamente ningún control municipal (hornos, frigoríficos, equipos de reproducción sonora...). Efectivamente la existencia de estos elementos es habitual en el uso de vivienda sin que por ello estén sujetos a un control municipal. No obstante, los equipos de instalación de aire acondicionado aun formando parte, de manera cada vez más generalizada, del uso residencial presentan una serie de características que justifican un control urbanístico municipal tanto en cuanto a su instalación como en cuanto a su funcionamiento. Por una parte se trata de instalaciones susceptibles de

producir molestias, ruidos, vibraciones, etc... al exterior incidiendo por lo tanto en los derechos de terceros colindantes. Por otro se trata de instalaciones cuya ubicación necesariamente afecta al exterior de las edificaciones (fachadas, huecos y cubiertas), por lo que su colocación y funcionamiento trasciende del ámbito privado de cada una de las viviendas produciendo un impacto al exterior desde el punto de vista de la estética y de la seguridad.

Esto permite, por tanto, afirmar que la instalación de aparatos de aire acondicionado se configura como una actuación de relevancia urbanística que queda sometida al correspondiente control municipal.

Esta afirmación, encuentra su fundamento legal en la cláusula general del artículo 151 de la ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme a la cual están sujetas a licencia urbanística *“todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades”*

Por su parte, el Artículo 2.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, Actuaciones sujetas a licencia, dispone que *“Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, todos aquellos actos recogidos en el art. 242 de la LS, así como en la legislación autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.”*

Tanto la previsión legal de la Ley 9/2001 como la de las NN.UU evidencian la clara voluntad de someter a control municipal todas aquellas actuaciones que puedan tener un impacto urbanístico por afectar potencialmente a aspectos medioambientales, de seguridad, de estética...

De modo más específico el artículo 11 de la OMTLU, relativo al alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa, dispone en su apartado 4 que *“la intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales.”* De modo que, *a sensu contrario*, el control municipal de las instalaciones especializadas objeto de regulación mediante ordenanza municipal será procedente.

En este sentido, tanto la colocación de los aparatos de aire acondicionado como su funcionamiento son objeto de regulación en ordenanzas municipales: Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (24 de julio de 1985) Título III. Ventilación forzada y/o acondicionamiento de locales y viviendas. Artículo 32 y siguientes y Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (25 de febrero de 2011) Capítulo V, del Título I. Condiciones de la edificación y sus

instalaciones respecto a la contaminación acústica y térmica, (artículos 20 y siguientes) y Capítulo VIII. Condiciones exigibles a usuarios de vía pública, actividades domésticas y relaciones vecinales, (artículo 46), lo cual justifica plenamente, en el contexto de la OMTLU, el control urbanístico de la instalación y funcionamiento de los aparatos de aire acondicionado.

Finalmente la propia Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, se refiere en su Anexo I. B. Documentación específica según el tipo de actuación, apartado 9, a la *“Instalación individual de aire acondicionado: indicación de las características del equipo con su catálogo y croquis de la situación de la unidad condensadora o rejilla de evacuación de aire de condensación acotado con respecto de las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, además el estudio del conjunto o descripción fotográfica para su integración en fachada, señalando el punto de instalación”*, de lo que cabe deducir su sometimiento a control urbanístico municipal.

Aclarada la exigencia de control municipal de la instalación y funcionamiento de los aparatos de aire acondicionado, en el uso residencial y en cualquier otro, la siguiente cuestión es delimitar materialmente el contenido de este control. Tal y como se indica en la consulta, el departamento de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial ya emitió informe, con referencia 52/2000 de 20 de octubre, en el que se concluía que la instalación de aparatos de aire acondicionado estaba sujeta a licencia única dado que *“la instalación de equipos autónomos de aire acondicionado en fachadas se tipifica dentro de las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.4.8 del PGOUM como “obras exteriores”, ya que dentro de estas se incluyen “la implantación de elementos fijos exteriores” (punto 3.3 del artículo anterior”, y que “El control urbanístico de estos elementos es por un lado comprobar unas condiciones estéticas (saliente máximo, integración en la fachada mediante un estudio conjunto de la misma, informe de la CIPHAN 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.).”*

Sin embargo y planteándose ahora la necesidad de identificar claramente si la instalación de un equipo autónomo de aire acondicionado es una obra o es una actividad a efectos de la aplicación de las reglas de prescripción legalmente previstas para la incoación de un expediente de disciplina urbanística, debemos concluir que se trata de una instalación con la naturaleza jurídica propia de una obra que tiene una repercusión ambiental en cuanto a su funcionamiento. En este sentido, y tal y como señaló el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en la sentencia de la sala de contencioso-administrativo de 26 de enero de 1998 (JT/1998/118), la instalación de fontanería, electricidad, calefacción y aire acondicionado *“no tienen singularidad o identidad propia respecto de la construcción realizada, pues se incorporan a ella en su aspecto más estático o estructural, formando parte consustancial no sólo, que también, del presupuesto de la obra, y*

*fundamentalmente se las propias condiciones precisas para el cumplimiento de la finalidad a que la obra emprendida se dirige”*

La circunstancia de que la unidad condensadora del equipo de aire acondicionado implique un funcionamiento continuado no le otorga, por lo demás, la consideración de actividad, ya que en la línea de la argumentación señalada el equipo como tal considerado individualmente es una parte indisociable de la obra, edificio o local en el que se ubique no constituye en si mismo de forma independiente ninguna actividad. Esto no es incompatible, sin embargo con el hecho ya apuntado de que como obra/instalación tenga una repercusión ambiental objeto, en todo caso, de control municipal. Tal es el caso de otras instalaciones íntimamente vinculadas a las edificaciones como puede ser el caso de los ascensores que no se configuran en ningún caso como una actividad pero que tienen un evidente impacto ambiental que debe ser objeto de control municipal.

Así las cosas, la aplicación de las reglas prescripción de las infracciones urbanísticas reguladas en los artículos 236 y 237 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, al caso concreto de los equipos de aire acondicionado, en lo que a la unidad exterior condensadora se refiere, como único elemento objeto de control urbanístico municipal, procederá atendiendo a su configuración como obra, de modo que tal prescripción será efectiva por el transcurso de cuatro años que comenzará a correr desde el día en que la infracción se hubiera cometido, esto es, para el caso de las obras, desde su total terminación entendiéndose por ésta el momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

La aplicación de las reglas de prescripción propias de las obras a los aparatos de aire acondicionado impedirá, en consecuencia, la retirada de los mismos a través de los procedimientos de reestablecimiento de la legalidad urbanística pero no impedirá sin embargo que la Administración Municipal pueda seguir ejerciendo su control sobre los aspectos ambientales del funcionamiento de los mismos en lo que a la imposición de medidas correctoras se refiere. Este control que persistirá en todo caso se ejercerá través de los procedimientos de control ambiental regulados en las ordenanzas municipales. En concreto el artículo 76.3 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano dispone: “ *Si durante una inspección se comprobara el incumplimiento de la normativa aplicable, se levantará acta de la que se entregará copia al interesado, la cual, unida al correspondiente informe complementario, dará lugar a la incoación de un expediente que será tramitado conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, en el que se determinarán las medidas correctoras necesarias, sin perjuicio de aplicar el régimen disciplinario correspondiente.*”. Por lo tanto y al margen de la aplicación del régimen de infracciones y sanciones establecido en la normativa ambiental municipal (Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica), a través de los correspondientes procedimientos de disciplina ambiental, procederá la imposición de medidas correctoras que garanticen el funcionamiento inocuo de los equipos de aire acondicionado salvaguardando de su impacto a terceros colindantes o próximos.

Asimismo, y al margen la eventual prescripción de las infracciones producidas con ocasión de la instalación de aparatos de aire acondicionado, el control municipal de las unidades exteriores de los equipos de aire acondicionado podría llegar a efectuarse en el contexto de un expediente relativo al deber de conservación regulado en el Artículo 168 LSCM, conforme al cual : *“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”*. Concretamente, el artículo 7.a) de la Ordenanza de Conservación Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) indica que: *“Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado”*.

## CONCLUSIÓN

Los equipos de aire acondicionado, en la parte referida a la colocación y funcionamiento de las unidades condensadoras exteriores, están sujetos a control urbanístico municipal tanto en cuanto a su impacto estético y condiciones de ubicación como en lo relativo a la repercusión ambiental de su funcionamiento.

Los mismos se configuran como obras exteriores a efectos de la aplicación de las reglas de prescripción propias de las infracciones urbanísticas. No obstante, los efectos de la prescripción de las infracciones urbanísticas no serán incompatibles con la exigencia por parte de la Administración municipal de la aplicación de medidas correctoras a su funcionamiento conforme a las ordenanzas ambientales ni con la exigencia de actuaciones relativas a la seguridad de la instalación al amparo del deber de conservación legalmente previsto.

Madrid, 25 de noviembre de 2014