



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS

Exposición de motivos.-

El PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999, así como su Texto Refundido de fecha 1 de marzo de 2001 refleja, en su art. IV.4.2.10, las condiciones que deberán reunir las instalaciones de acondicionamiento de aire y ventilación. Dichas condiciones que se incluyen en la presente Ordenanza no han sido suficientes para garantizar una correcta disposición de este tipo de instalaciones en fachadas de edificios.

La excesiva proliferación de estos equipos en el conjunto de los edificios del municipio, sin someterse a los procedimientos reglados, así como la necesidad de dotar de las garantías necesarias para posibilitar su realización con criterios de protección del conjunto edificado, han obligado a la redacción de la presente Ordenanza.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones a las que habrán de someterse las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos a instalar en las fachadas de los edificios y visibles desde la vía pública, con el objeto primordial de compatibilizar esta actividad con la protección, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano de Torrejón de Ardoz.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda instalación y actividad encaminada a la instalación de cualquier aparato o elemento en las fachadas de los edificios y visibles desde la vía pública, dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz.

Artículo 3.- Conceptos: fachadas, vías públicas e instalaciones.

1. Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los parámetros del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o bien porque dan a superficies libres de parcela. Pueden ser:
 - Fachadas exteriores, son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
 - Fachadas interiores, son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
 - Fachadas ciegas, son aquellos paramentos exteriores sin huecos que son o no son medianerías.
2. Se consideran como vías públicas los paseos, avenidas, calles, plazas, aceras, caminos, jardines y zonas verdes, zonas terrosas, puentes, túneles peatonales y demás bienes de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos. Se exceptúan, por su carácter no público, las urbanizaciones privadas, pasajes, patios interiores, solares, galerías comerciales, y similares.



3. Se entiende por instalaciones de los edificios todos los elementos mecánicos, canalizaciones, mecanismos, elementos de fijación y control necesarios para que los aparatos sean utilizados debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas que son comunes en las edificaciones de tipo múltiples.

Artículo 4.- Prohibiciones.

No se permitirá la instalación de cualquier aparato en la fachada de los edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en torno de monumentos, cuando la instalación deteriore la estética de los mismos o dañe sus paramentos en cualquier medida.

TÍTULO II

Condiciones de las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en las fachadas de los edificios

Artículo 5.- Condiciones de las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en las fachadas de los edificios.

1. Antes de instalar cualquier tipo de aparato de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en la fachada de los edificios, es prioritario su instalación en la parte posterior o cubierta del edificio, en caso de no poder hacerse en estos lugares, el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias con el fin de que no se deteriore la estética de la fachada, para lo cual se aportará al Departamento de Urbanismo un estudio o propuesta para salvaguardar el paisaje urbano.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado en edificios existentes, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio en conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario. En determinados casos podrán apoyarse en el suelo de los balcones siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosía, rejillas, etcétera, y el conjunto de la instalación deberán ir pintadas en el color predominante de la fachada o del balcón.
3. Los proyectos de nueva edificación deberán reflejar la instalación o preinstalación completa o espacio para la incorporación de patinillo registrable desde zona común con dimensión justificada, y la ubicación de los aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos evitando, en todo caso, su posible instalación en la fachada de los edificios.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire cumplirán, además de esta ordenanza, las condiciones reguladas en la ordenanza general de protección del medio ambiente urbano.
5. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impide que se produzca goteo al exterior y vertido a vía pública. En ningún caso se autoriza la instalación de depósitos para la recogida del agua de condensación en las fachadas.

Artículo 6.- Instalaciones de Acondicionamiento de Aire y Ventilación.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

La eliminación del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de manera que, si el caudal del aire evacuado es inferior a 0,2 metros cúbicos/segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 1 metro de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.

Si este caudal se encuentra comprendido entre 0,2 y 1 metro/cúbico, el punto de salida distará como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical y 2 metros en el plano horizontal, situado en su mismo parámetro.

Para la evacuación del caudal indicado en el epígrafe anterior, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto parámetro será de 3,50 metros.

Si las salidas se sitúan en fachadas, la altura mínima con respecto a la acera será de 2,25 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

El aire del interior de los locales deberá ser depurado antes de su expulsión al exterior.

En el caso de que existan balcones o marquesinas en la fachada, la medición de las distancias indicadas en los epígrafes anteriores se realizará siguiendo la poligonal que marquen los mismos, desde el eje del hueco de salida hasta el eje de la ventana o balcón.

Para caudales de aire superior a metros cúbico/segundo, la evacuación se realizará a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2,00 metros.

No obstante, si a pesar de cumplir las distancias indicadas en epígrafes anteriores, se comprobara por los servicios técnicos municipales que esta evacuación molesta a terceras personas, las mismas sufrirían las modificaciones necesarias para eliminar estas molestias.

No se podrán instalar equipos acondicionadores de aire condensado por agua en actividades, sin recuperación del agua de refrigeración, de potencia total superior a 10.000 frigorías/hora.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m, y en ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres interiores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Si por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica las concentraciones en evacuación superan las 30 p.p.m, deberá presentarse para su aprobación proyecto del sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a 30 p.p.m . en ningún punto de acceso público.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.



En el resto de las situaciones se aplicarán efectos aditivos para lo que se considerarán: a) como concentración, la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos; B) como caudal, la suma de los caudales de cada una de ellas.

Artículo 7.- Otras condiciones.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la localidad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la localidad de Torrejón de Ardoz.

TÍTULO III

Régimen jurídico

Capítulo 1

Normas generales

Artículo 8.- Licencia para la instalación de cualquier aparato o elemento en la fachada de un edificio.

Estarán sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente obtener con arreglo a otras legislaciones específicas aplicables, toda instalación a colocar sobre las fachadas de los edificios y perceptibles desde la vía pública. Las licencias de esta naturaleza que se otorguen quedarán sujetas durante toda su vigencia a una relación permanente con la Administración municipal, la cual podrá exigir en cada momento la adopción de las medidas pertinentes en defensa del interés público o la imposición de las modificaciones que resulten de las nuevas determinaciones que se aprueben.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Artículo 9.- Obligaciones de los titulares de las instalaciones.

Los propietarios o titulares de las instalaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pudiendo ordenarse por el Ayuntamiento la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas.

Capítulo 2

Documentos y procedimiento

Artículo 10.- Documentos.

La solicitud de licencia se formalizará mediante instancia acompañada de:

- a) Solicitud en fachada de edificio plurifamiliar con equipos de aire acondicionado existentes en fachada.



- Proyecto de ejecución suscrito por arquitecto y visado en su Colegio Profesional de los elementos de ocultación de los aparatos por la Comunidad de Propietarios.

- Proceso de desmontaje de la totalidad de los aparatos existentes, para su adaptación a la ordenanza, si la ubicación de los mismos fuese incompatible con los elementos de ocultación.

a₁) Solicitud de cada equipo de aire, una vez aprobados los elementos de ocultación y retirados los aparatos existentes.

- Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.

- Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en la fachada del edificio en tamaño mínimo de 10 x 15 centímetros, de forma que permita su perfecta identificación inserto en elemento de ocultación.

- Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar (fachada con el aparato a instalar)

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto de la obra.

b) Solicitud en fachada de edificio plurifamiliar.

- Proyecto de ejecución suscrito por arquitecto y visado en su Colegio Profesional de los elementos de ocultación de los aparatos por la Comunidad de Propietarios.

b₁) Solicitud de cada equipo de aire, una vez aprobados los elementos de ocultación.

- Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.

- Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en la fachada del edificio en tamaño mínimo de 10 x 15 centímetros, de forma que permita su perfecta identificación inserto en elemento de ocultación.

- Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar (fachada con el aparato a instalar)

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto de la obra.

c) Solicitud en patio interior de edificación o en zona oculta.

- Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.

- Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en el patio interior del edificio en tamaño mínimo de 10 x 15 centímetros, de forma que permita su perfecta identificación .

- Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar en patio interior.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto de la obra.

d) Solicitud en vivienda unifamiliar.-

- Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.
- Montaje fotográfico a color del emplazamiento del aparato a instalar en la vivienda en tamaño mínimo de 10 x 15 centímetros, de forma que permita su perfecta identificación .
- Croquis acotado a escala 1/50 ó 1/100 de lo que se pretende realizar .
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto de la obra.

Capítulo 3

Régimen disciplinario

Artículo 11.- Infracciones.

Los actos u omisiones relacionados con las instalaciones de cualquier aparato en las fachadas de los edificios que, conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tengan la consideración de infracciones urbanísticas, quedarán sometidas a las disposiciones de dicha Ley y a lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 12.- Responsables.

Serán responsables de la infracción, a estos efectos:

- a) Como promotor, la empresa instaladora.
- b) Como dueño de la obra, el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario del inmueble, y sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir otros participantes.

Artículo 13.- Infracciones. Tipos.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Son infracciones leves:
 - a. Cuando a causa de la instalación ensucie o deteriore la estética del edificio.
 - b. El incumplimiento de los requerimientos tendentes a corregir las deficiencias advertidas en las instalaciones.
 - c. La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando puedan ser objeto de legalización posterior.



2. Son infracciones graves:
 - a. La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por incumplimiento de las prescripciones establecidas en la presente ordenanza y en otras que sean de aplicación.
 - b. Las infracciones calificadas como leves cuando se aprecie su reincidencia.
3. Son infracciones muy graves:
 - a. La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por ubicarse en edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en entorno de monumentos.
 - b. Las infracciones calificadas como graves cuando se aprecie su reincidencia.
 - c. El incumplimiento de las condiciones de seguridad y solidez exigidas a la instalación y mantenimiento de las instalaciones de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios.

Artículo 14.- Sanciones.

Las infracciones serán sancionadas del modo siguiente:

a) Leves:

Multa de 60 euros y hasta un máximo de 200 euros, cuando:

- A causa de la instalación ensucie o deteriore la estética del edificio.
- Incumplan los requerimientos tendentes a corregir las deficiencias advertidas en las instalaciones.

Multas de 201 euros y hasta un máximo de 450 euros, por:

- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia pero puedan ser objeto de legalización posterior.

b) Graves:

Multa de 451 euros y hasta un máximo de 600 euros:

- Por reincidencia de la comisión de infracciones leves.

Multa de 601 euros y hasta un máximo de 1.000 euros, por:

- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por incumplimiento de las prescripciones establecidas en la presente ordenanza.

c) Muy graves:

Multa de 1.001 euros y hasta un máximo de 2.400 euros, por:



- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por ubicarse en edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en entorno de monumentos.
- El incumplimiento de las condiciones de seguridad y solidez exigidas a la instalación y mantenimiento de los elementos publicitarios.

Multa de 2.401 euros y hasta un máximo de 3.000 euros:

- Por reincidencia en la comisión de infracciones graves.

Artículo 15.- Beneficio económico del infractor.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y sustitución a su estado primitivo arroja una cifra inferior a dicho beneficio se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 16.- Retirada de la instalación en la fachada del edificio. Ejecución sustitutoria.

Sin perjuicio de la sanción que corresponda, el Ayuntamiento podrá disponer el desmontaje o retirada de la instalación y el restablecimiento de la realidad material alterada con la infracción. El responsable de la infracción, una vez se acuerde el desmontaje, vendrá obligado a la retirada de la instalación en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo.

En caso de incumplimiento, y de conformidad con lo previsto en los artículos 96.b y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procederá a la ejecución sustitutoria a costa de los obligados, que deberán abonar los gastos de desmontaje, transporte y depósito de la instalación retirada. Igualmente se acordará el desmontaje de aquellas instalaciones que entrañen riesgo para la seguridad.

Artículo 17.- Facultad sancionadora.

Corresponde expresamente al alcalde la facultad para sancionar las infracciones derivadas del incumplimiento de la presente ordenanza.

Artículo 18.- Infracciones en materia tributaria.

En cuanto a las infracciones en materia tributaria, no incompatibles con cualquiera otras, se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria, Real Decreto 939/1986, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de la Inspección de los Tributos; Real Decreto 1930/1998, de 11 de septiembre, regulador del régimen sancionador tributario, y demás disposiciones concordantes.

Artículo 19. Información y publicidad de la presente ordenanza.

El Ayuntamiento informará a los vecinos del municipio de la existencia y contenido de la presente ordenanza.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.

Los elementos que se encuentran instalados y no cuenten con licencia en el momento de entrar en vigor esta ordenanza tendrán el plazo de dos años para adaptarse a los preceptos de la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas las normas que, siendo de igual o inferior rango a la presente ordenanza, se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

La presente ordenanza entrará en vigor en los términos dispuestos en la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.