

Ref: CU 34-14

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de la Energía de la Ciudad de Madrid, sobre el control de la legalidad urbanística para instalaciones de energía eólica y similares en edificios residenciales.**

**Palabras Clave:** Urbanismo e infraestructuras. Licencias urbanísticas. Procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas. Energías renovables

Con fecha 18 de julio de 2014, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de la Energía de la Ciudad de Madrid relativa a las formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística en la implantación de sistemas de generación eléctrica a pequeña escala en edificios residenciales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo Pleno de fecha 29 de abril de 2014 (en adelante OMTLU)
- Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas (en adelante OAAE).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)

## CONSIDERACIONES

La Agencia de la Energía de la Ciudad de Madrid interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre si el régimen jurídico establecido en la OMTLU es aplicable a la implantación de sistemas de generación eléctrica a pequeña escala en edificios residenciales. Es decir, la necesidad de sometimiento, o bien a licencia urbanística, o bien a comunicación previa o a declaración responsable, la implantación de estos sistemas.

Cabe citar, como premisa previa, que, a tenor de lo dispuesto en el art. 3 de la OMTLU modificada, están sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades.

El referido art. 3 recoge una relación actos con carácter enunciativo, la cual se pormenoriza y tasa en el Anexo II en función de la forma de intervención municipal, ya sea comunicación previa, declaración responsable o licencia urbanística. Dicha pormenorización, también procede atribuirle carácter enunciativo, en tanto en cuanto que, bajo el principio de aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico,

pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón. Es por ello que para actos no relacionados expresamente en este Anexo se deba asignar la forma de intervención mas adecuada, en razón a su significativo o reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y compleja o escasa entidad técnica.

Se indica en la consulta formulada que, con el desarrollo tecnológico, están apareciendo en el mercado «sistemas de generación eléctrica a pequeña escala, para implantación en edificios residenciales, que permiten la producción de energía descentralizada, con un consumo próximo a la fuente de generación (concepto denominado habitualmente como “generación distribuida”)»

En la consulta se presenta el caso concreto de un sistema de aerogeneración para implantación en entornos urbanos, consistente en un dispositivo de dimensiones aproximadas de 1 m de altura, 2 m de diámetro y 143 kg, proyectado para su emplazamiento en cubiertas de edificios.

Aunque la consulta pivota sobre este dispositivo, la cuestión se plantea para el conjunto de instalaciones análogas generadoras de energía (solar fotovoltaica, solar térmica, micro-cogeneración, etc.).

En este escenario se hace necesario recordar, al amparo de lo dictado por la LOE (art. 2.3), que «[S]e consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio».

La implantación de estas instalaciones o sistemas, al formar parte de la edificación, estará sometida, bien al régimen jurídico de la OMTLU, cuando se corresponda con los supuestos especificados en su art. 6, donde se define el ámbito de aplicación; o bien, al régimen de la OAAE para los supuestos definidos en su art. 3.

En el marco de la OMTLU, la implantación de tecnologías de generación basadas en el aprovechamiento de la energía solar (solar térmica o solar fotovoltaica) tienen referencia expresa en el Anexo II de Asignación de procedimientos, dentro del apartado 2, actuaciones por procedimiento ordinario abreviado, con el epígrafe 2.1.20.6, “Aquellas actuaciones que precisen instalaciones de aprovechamiento de la energía solar que sean visibles desde la vía pública o se ubiquen en espacios libres de parcela”, pertenecientes al grupo 2.1.20. “Cuando se trate de la instalación o modificación de las siguientes instalaciones especializadas o dotaciones de los edificios con usos o actividades no afectadas por el régimen de la Declaración Responsable”.

La implantación del sistema referenciado en la consulta formulada, sistema de aerogeneración para su emplazamiento en cubiertas de edificios, procede darle el mismo tratamiento que a las instalaciones de aprovechamiento de la energía solar analizadas anteriormente, toda vez que las variables de orden urbanístico, ambiental y técnico a controlar en el marco de la legalidad urbanística son similares (condiciones de las construcciones por encima de la altura, de la salvaguarda de la estética urbana, afeción al patrimonio histórico, etc).

En las instalaciones de micro-generación se producen procesos de combustión y, por tanto, evacuación de gases, vapores y humos de combustión equiparable a la producida en los generadores de calor utilizados en los sistemas centralizados de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria (ACS) propios de actividades urbanas.

Consiguientemente, a estas instalaciones de generación eléctrica a pequeña escala basadas en el máquinas térmicas para implantación en edificios parece oportuno considerarla, a efectos de la intervención municipal para el control de la legalidad urbanística, como si se tratara de un sistema centralizado de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, (ACS), el cual, de forma expresa, se recoge en el Anexo II de Asignación de procedimientos, dentro del apartado 2, actuaciones por procedimiento ordinario abreviado, con el epígrafe 2.1.20.5 “Sistema centralizado de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, (ACS), y en todo caso, cuando implique la instalación o reforma de los generadores de calor para calefacción y ACS de uso doméstico, tanto individual como colectivo, y, de potencia superior a 35 kW”, pertenecientes al grupo 2.1.20. “Cuando se trate de la instalación o modificación de las siguientes instalaciones especializadas o dotaciones de los edificios con usos o actividades no afectadas por el régimen de la Declaración Responsable”.

Para establecer una correcta equiparación, en cuanto a criterios de funcionamiento y de salubridad en el entorno, entre un equipo de micro-cogeneración y un generador de calor para calefacción y/o ACS se considera que se debe realizar tomando como referencia las unidades consumidas de un mismo combustible para ambos tipos de equipos, puesto que a equivalentes consumos de combustible primario, similares parámetros de funcionamiento y de salubridad en el entorno a tener en cuenta.

Sobre las equiparaciones realizadas procede precisar que, en todo caso, si la instalación afectase a elementos protegidos, en edificaciones catalogadas o ubicadas en Áreas de especial protección, monumentos o bienes de interés, o entorno de éstos, se deberá estar a las singularidades del procedimiento que, según los casos, implicará el sometimiento a licencia urbanística por el procedimiento ordinario común y a la obtención, en el seno de la tramitación del procedimiento, del preceptivo el informe de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural.

Por último, se indica que, al tratarse de instalaciones especializadas, la intervención municipal en su control, al amparo de lo dispuesto en el apartado 4 del art. 11 de la OMTLU modificada, *«se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios [de ser ésta obligatoria], 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. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública»*

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la implantación de sistemas de generación eléctrica a pequeña escala en edificios residenciales se deberá someter, o bien a licencia urbanística, o bien a comunicación previa o a declaración responsable, según las circunstancias o actuaciones específicas a realizar que concurran en su implantación y puesta en funcionamiento.

En el marco de la OMTLU, a la implantación de tecnologías de generación basadas en el aprovechamiento de la energía solar (solar térmica o solar fotovoltaica), las cuales tienen referencia expresa en el Anexo II de Asignación de procedimientos, y a la implantación de sistemas de aerogeneración para su emplazamiento en cubiertas de



edificios, procede darles el mismo tratamiento, puesto que las variables de orden urbanístico, ambiental y técnico a controlar en el marco de la legalidad urbanística son similares.

La implantación de instalaciones de generación eléctrica a pequeña escala basadas en el máquinas térmicas (micro-cogeneración) para implantación en edificios procedería considerarla, a efectos de la intervención municipal para el control de la legalidad urbanística, como si se tratara de un sistema centralizado de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, (ACS), el cual, de forma expresa, se recoge en el Anexo II de Asignación de procedimientos. Para ello, se considera recomendable tomar como referencia las unidades consumidas de un mismo combustible primario.

Es importante tener presente que en el Anexo II de la OMTLU (Asignación de Procedimientos) se pormenoriza la forma de intervención municipal, ya sea comunicación previa, declaración responsable o licencia urbanística en función del tipo de actuación; todo ello, en razón a su significativo o reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental, compleja o escasa entidad técnica y afección o inocuidad sobre el patrimonio histórico.

Madrid, a 19 de agosto de 2014