



Ref: CU 60-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el la Subdirección general de Edificación y Ayudas a la Regeneración relativa a aplicación del artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Palabras Clave: Medio ambiente. Climatización. Código Técnico de la Edificación.

Con fecha 26 de noviembre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración, relativa a la posibilidad de no dotar a los edificios de nueva construcción de una preinstalación de aire acondicionado, conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU).

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en le normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), aprobada por acuerdo del pleno de 25 de julio de 1985.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).



- Informe de la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración, remitido con fecha 25 de noviembre de 2016.
- Acuerdo de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas, adoptado en la sesión nº 22 de 12 de diciembre de 2016.

HECHOS

Con fecha 26 de septiembre de 2016 tiene entrada en el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible consulta urbanística especial en la que se plantea la “Justificación de la no aplicación del artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU), por el que se obliga a dotar a los edificios de nueva construcción de una preinstalación de aire acondicionado”

En la justificación que se incorpora a la consulta urbanística especial se indica que se trata de un edificio de uso residencial privado en altura, al que se le va a dotar de una instalación centralizada de geotermia para cubrir las demandas energéticas de calefacción, refrigeración y ACS. Se indica en este sentido que “se ha optado por este sistema por tratarse de una energía renovable, limpia gracias a la cual las emisiones de CO2 pueden reducirse a la mitad”. Asimismo, se señala que mediante la utilización del sistema propuesto “quedan cubiertas las necesidades térmicas de frío, por lo que no es necesario dotar a las viviendas de un sistema de refrigeración adicional”.

La cuestión planteada en la consulta urbanística especial fue remitida, con fecha 23 de noviembre de 2016, por la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración a la Secretaría Permanente, acompañada de un informe en el que se indicaba, entre otras consideraciones que:

“A tenor de lo expuesto en la consulta, con la implantación de este sistema quedarían cubiertas las necesidades térmicas de frío de todo el edificio y en consecuencia no sería necesario dotar a las viviendas de un sistema de refrigeración adicional, por lo que la preinstalación de aire acondicionado referida en el artículo 33 de la OGPMAU podría no ser necesaria, pudiéndose adoptar, como criterio general, la posibilidad de sustituir la preinstalación de aire acondicionado por un sistema energético diferente que cubra completamente la demanda de frío del edificio.

En la medida en que de lo que se trata es admitir la posibilidad de que el cumplimiento de la finalidad del artículo 33 OGPMAU, se realice mediante la utilización de mecanismos o sistemas distintos a los previstos expresamente en el mismo, es una cuestión que se puede llegar a plantear en futuros supuestos, por lo que se considera necesaria su valoración en el seno de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, teniendo en cuenta además que en la misma está representada el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.”

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta se indica:



El Artículo 33, de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU) dispone que : *“Los edificios de nueva construcción o en reestructuración total deberán dotarse de preinstalación de aire acondicionado que cumpla el artículo 32 de esta Ordenanza, siendo preferible la previsión de colocación de la(s) 16 unidad(es) condensadora(s) en cubierta convenientemente instaladas, insonorizadas y apantalladas. En cualquier caso, deberá comprobarse, durante su instalación real, el cumplimiento de los artículos 89 y 90 de esta Ordenanza.”*

Dicho precepto se incardina dentro del título III relativo a la ventilación forzada y/o acondicionamiento de locales y viviendas, siendo su finalidad asegurar que en las obras de nueva edificación la climatización se resuelve de forma adecuada mediante la preinstalación de aire acondicionado, el cual a su vez deberá cumplir con las prescripciones y especificaciones técnicas previstas en el artículo 32.

La OGPMAU se aprobó por acuerdo del pleno de 25 de julio de 1985 con el objetivo de preservar el medio ambiente urbano, en concreto y en términos de su Preámbulo para preservar y mejorar los elementos de la naturaleza insertos en el ámbito urbano, potenciando los aspectos positivos y minorando los negativos para conseguir el adecuado equilibrio ecológico, en el marco del artículo 45 de la Constitución española.

En este contexto, se inserta la regulación del artículo 33 el cual, en el momento de su redacción, asumía y contemplaba como única forma posible para proceder al acondicionamiento de los edificios, el sistema de aire acondicionado (tanto para frío como para calor)

Lo cierto es que la evolución de los conocimientos tecnológicos en materia de climatización de edificios ha evolucionado desde la regulación del año 1985, permitiendo en el momento actual la utilización de sistemas distintos al del aire acondicionado para la climatización de los edificios, que permiten cumplir de manera adecuada y suficiente la finalidad perseguida por la norma.

La posibilidad de que el avance de la técnica y de los conocimientos tecnológicos permita utilizar en cada momento sistemas novedosos, no previstos inicialmente en la regulación normativa pero que permitan alcanzar los mismos niveles de calidad en los edificios, es una cuestión a la que no ha sido ajeno el legislador estatal en materia de calidad edificatoria. De hecho el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en desarrollo de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en el que se ordena y completa la reglamentación básica de la edificación relacionada con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, incluye tal y como se explica en su parte expositiva el denominado «enfoque basado en prestaciones», el cual admite para alcanzar las condiciones básicas de calidad de los edificios la aplicación de soluciones alternativas a las previstas en la regulación.

De este modo y frente a los tradicionales códigos prescriptivos, la regulación basada en prestaciones, supone admitir la eficacia jurídica de nuevos sistemas surgidos gracias a la innovación, el avance de los conocimientos y de la tecnología de la edificación en cuanto soluciones alternativas a las inicialmente previstas en la norma.

En este sentido el artículo 5.1.3 dispone que para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por:



a) Adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB; o

b) Soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

Considerando el marco normativo expuesto, en cuanto regulación básica estatal en materia de calidad edificatoria, lo cierto es que aunque la regulación municipal específica contenida en la OGPMAU no contemple de forma expresa la posibilidad de acudir a soluciones alternativas, no parece que exista ningún impedimento desde el punto de vista jurídico para admitir la aplicación por analogía, en esta materia de soluciones alternativas que permitan alcanzar de forma solvente la finalidad del artículo 33 que no es otra que la climatización de los edificios y locales, siempre y cuando se acredite técnicamente, por parte de quién las propone, la eficacia de las mismas y se verifique por parte de los servicios técnicos municipales su adecuación en el contexto del correspondiente procedimiento de control urbanístico.

Ello por concurrir en el presente caso los requisitos para la aplicación analógica de las normas previstos en el art. 4 del CC, que establece por un lado que *“procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón”*, toda vez que en el presente caso concurre la identidad de razón, esto es, alcanzar los niveles necesarios de calidad y climatización de los edificios y por otro lado, por no estar en presencia de normas penales, excepcionales o de ámbito temporal.

En cualquier caso, a los efectos de la aplicación analógica se tendrá en cuenta las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en la que se define el cauce procedimental a seguir en la verificación municipal de las soluciones basadas en prestaciones.

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que existe fundamento normativo suficiente para admitir la posibilidad de que con ocasión de los distintos procedimientos de control urbanístico municipal, se presenten soluciones alternativas para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, en los términos del artículo 5.1.3 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en relación con lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo acordado por la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas en su sesión 22 de 12 de diciembre de 2016, se considera que para el caso concreto objeto de la presente consulta, referido al supuesto de hecho planteado en la consulta urbanística especial de fecha 26 de septiembre de 2016, es posible que el



cumplimiento de la finalidad del artículo 33 de la OGPMAU se realice mediante la utilización del sistema de energía geotérmica propuesto, siendo preciso en cualquier caso en fase de licencia que se verifique técnicamente por los servicios municipales la consecución de la adecuada y suficiente climatización y acondicionamiento del edificio en los términos expresados en el correspondiente proyecto.

Asimismo, y de conformidad con lo acordado por la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en su sesión nº 22 de 12 de diciembre de 2016, se procederá a la elaboración de un propuesta de instrucción en la que se recoja el criterio establecido en la presente consulta como criterio vinculante de carácter general.

Madrid, 30 de diciembre de 2016