

Ref: c.a. 08/2010

**ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EN RELACIÓN A INSTALACIÓN DE UNA UNIDAD EXTERIOR DEL SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO EN UNA FACHADA MEDIANERA.**

Con fecha 27 de octubre de 2010 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente consulta vía correo electrónico sobre la posibilidad de instalar de una unidad exterior del sistema de aire acondicionado de un local en una fachada medianera.

**ANTECEDENTES**

Normativa:

- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, (OGLUA).
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (OMTLU).
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU)
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, (OGPMAU).
- Ordenanza de Protección de la Atmósfera Contra la Contaminación por Formas de Energía, (OPACCFE).
- 

Informes

- Tema nº 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).

**CONSIDERACIONES**

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la consulta formulada traslada la duda que se plantea una Entidad Colaboradora, (ECLU), ante una solicitud de licencia para la implantación de una actividad en un local, donde se propone disponer una unidad exterior del sistema de aire acondicionado del referido local en la fachada lateral medianera al espacio libre de la parcela colindante; puesto que la ECLU considera que *“la instalación del aire acondicionado se lleva a cabo sobre una pared que no pertenece al local y*

*no está intercomunicado*”, no ajustándose al concepto de local del art. 6.7.4.2 de las NN.UU y el concepto de actividad del Tema nº 308 de la CSPG y por tanto no se podría aceptar esa solución.

La situación planteada de la instalación del aire acondicionado no afecta, desde el punto de vista urbanístico, a la consideración de local ni desvirtúa la definición del mismo; puesto que con independencia de que el local necesariamente tenga que ser un conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio del conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad, las instalaciones que sirven al mismo no necesariamente deben estar dispuestas en el interior del mismo o en elementos propios y exclusivo de éste. Además, hay ciertos elementos, en especial de las instalaciones, que siempre se van a disponer fuera del propio local, como son las chimeneas y las unidades exteriores de los sistemas de climatización y ventilación.

Ante esta realidad es importante recordar los efectos de las licencias que consecuentemente, conforme se dispone en el art. 19 de la OMTLU, estas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

En el ámbito de aplicación de la OGLUA, las ECLU's actúan en la fase de preparación de las solicitudes de licencia mediante la verificación de la suficiencia documental y técnica de cada solicitud, concluyendo la referida fase de preparación con la emisión del certificado de conformidad; por tanto, para estos operan los mismos efectos que los indicados para las licencias; es decir, los certificados de conformidad que se emitan dejan a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

En consecuencia el control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística y por tanto a través del certificado de conformidad, como acto de preparación de la solicitud de esta mediante la verificación de la suficiencia documental y técnica, alcanzará a las condiciones de establecidas en las NN.UU y en las Ordenanzas Municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

Con relación al supuesto planteado, desde esta Secretaría se estima que la disposición de una unidad exterior en una fachada medianera se podría permitir siempre que se cumplan con las exigencias de la OGPMU y la OPACFE, por tanto se deberá comprobar las formas de evacuación de los caudales de condensación, régimen de distancias desde el punto de evacuación y otros huecos, niveles de presión sonora de ese foco emisor y su incidencia en el ambiente, etc; sin perjuicio de los permisos o autorizaciones que operen entre particulares derivadas del derecho civil y que afecten a este tipo de actuaciones.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- Con relación a la instalación de climatización de un determinado local, la disposición de una unidad exterior en una fachada lateral medianera al espacio libre de la parcela colindante se podría permitir siempre que se cumplan con las exigencias de protección del medio ambiente especificadas en la OGPMAU y la OPACCFE.
- Las ECLU's, como actúan en la fase de preparación de las solicitudes de licencia mediante la verificación de la suficiencia documental y técnica de cada solicitud, con relación al supuesto objeto de la consulta, deberán comprobar las formas de evacuación de los caudales de condensación, régimen de distancias desde el punto de evacuación y otros huecos, niveles de presión sonora de ese foco emisor y su incidencia en el ambiente, etc., en virtud de las referidas ordenanzas; sin perjuicio de los permisos o autorizaciones que operen entre particulares derivadas del derecho civil y que afecten a este tipo de actuaciones.

Madrid, 29 de octubre de 2010