

Ref: c.u.a. 26/2011

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA QUE PLANTEA LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES RELATIVA A LA NECESIDAD DE PRESENTAR EL ESTUDIO CONJUNTO DE FACHADA PARA LA INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO EN RELACIÓN CON ACTUACIONES CUYA TRAMITACIÓN SEA MEDIANTE COMUNICACIONES PREVIAS.

Con fecha 4 de noviembre de 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la necesidad de presentar el estudio conjunto de fachada exigido en el artículo 6.10.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en relación con locales para los que se solicita la implantación de una actividad con obras mediante el procedimiento de Comunicaciones Previas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante PGOUM).
- Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades (en adelante, OGLUA), de 29 de junio de 2009.

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) eleva a la consideración de esta Secretaría Permanente la consulta urbanística en la que se propone se determinen los supuestos en los que es necesaria la presentación del proyecto conjunto de fachada exigido en el artículo 6.10.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NN.UU. del PGOUM) para la instalación de aparatos de aire acondicionado, visibles desde la vía pública, especialmente cuando se trata de implantaciones de actividades con obras cuya tramitación corresponde al procedimiento de comunicaciones previas.

En primer lugar se debe precisar que, con carácter general, la Agencia de Licencias tramita aquellos expedientes relativos a actividades y obras que se acometen en locales. Es por lo tanto un ámbito muy delimitado al que nos vamos a referir en la medida que un elevado porcentaje las actuaciones de su competencia se llevan a cabo en locales en planta baja, sin perjuicio de que también se hará mención a otras posibilidades tales como la instalación de aparatos de aire acondicionado en edificios exclusivos o bien cuando se refiera a actividades que se desarrollan en plantas diferentes a la baja.

En este contexto, conviene definir lo que es una fachada para poder determinar cuándo es exigible el proyecto conjunto de fachada. El artículo 6.3.6 de las NN.UU. las ha definido como *“aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados”*. Así, la fachada se constituye como un paramento exterior que recorre la totalidad de la edificación en toda su altura. Sin embargo, a nadie se le escapa que de forma generalizada las fachadas presentan continuidad y ritmo desde la planta primera e incluso en ocasiones, desde la segunda, de tal forma que en la planta baja, en la que se suelen situar las actividades comerciales e incluso terciarias, se permite la modificación de este paramento. Piénsese en los escaparates, los cuales como sabemos pueden estar contruidos de muy diferentes materiales, e incluso está permitida la realización de diversas actuaciones publicitarias.

De esta manera se pretende reflejar que no es lo mismo que la actividad se ejerza en un local situado en planta baja que en cualquier otra planta al derivarse consecuencias y posibilidades diferentes y, especialmente en cuanto a la estética urbana.

El artículo 6.10.8 de las NN.UU., contenido en el Capítulo relativo a las Condiciones estéticas de las edificaciones, establece en su apartado segundo que *“la instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo.”* En consecuencia, tal y como ha manifestado el AGLA, la obtención de dicho proyecto conjunto de fachada, en los casos en los que el local se encuentre arrendado, dependerá de que un tercero (el propietario del local) lo solicite a un cuarto (la Comunidad de Propietarios), lo que para determinadas actuaciones supone una exigencia desproporcionada y especialmente desde la óptica de la estética urbana toda vez que no sólo resulta imposible unificar los criterios aplicables a la estética de los locales sino que resulta a todas luces improcedente, salvedad que debe hacerse a las fachadas protegidas.

En consecuencia, la instalación de un aparato de aire acondicionado en locales ubicados en plantas bajas no precisa la presentación del proyecto conjunto de fachada al que se refiere el artículo 6.10.8 de las NN.UU., por entender que no afecta a la estética urbana al estar esta planta afectada por otras actuaciones de mayor envergadura desde un punto de vista estético, tales como los escaparates, y sin perjuicio de otros controles a los que debe someterse, tales como el relativo al cumplimiento de la normativa urbanística y medioambiental, lo que queda garantizado precisamente a través de la licencia urbanística, **con independencia del procedimiento que se siga para su concesión.**

Sin embargo, cuando esta misma actuación se lleve a cabo en cualquier otra planta, con independencia del destino del edificio, incluso en edificios exclusivos, requerirá el proyecto conjunto de fachada, por entender que sí afecta a la estética urbana y así exigirlo el PGOUM.

En el caso de que se trate de la implantación de una actividad en planta de piso dentro de un edificio residencial, también precisará la presentación del proyecto conjunto de fachada, no pudiendo entender, como señala el AGLA, que por tratarse de un ámbito residencial sobre el que ni la propia Agencia ni las Entidades Colaboradoras en la tramitación de Licencias Urbanísticas (ECLU) ostentan competencias, puede eximir a los solicitantes de la presentación de este documento. En este punto hay que tener en cuenta el ámbito de aplicación de la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), concretamente los artículos 1 y 9, así como el artículo 4 en referencia a las exclusiones.

Asimismo, señalar que este es un documento que deben presentar los particulares junto con sus solicitudes de licencia, por lo que en nada afecta la cuestión relativa a las competencias.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que la instalación de un aparato de aire acondicionado en locales ubicados en plantas bajas de edificaciones sin ninguna protección, no precisa la presentación del proyecto conjunto de fachada al que se refiere el artículo 6.10.8 de las NN.UU., debiendo en todo caso dar cumplimiento a todas las demás exigencias previstas en el mismo precepto (saliente máximo, integración en la estética de la fachada, etc.) y demás normativa urbanística y medioambiental (a efectos del régimen de distancias, etc.) que resulte de aplicación, lo que queda garantizado precisamente a través de la licencia urbanística, con independencia del procedimiento que siga para su concesión.

Sin embargo, cuando esta misma actuación se lleve a cabo en cualquier otra planta, con independencia del destino del edificio, incluso en edificios exclusivos, requerirá el proyecto conjunto de fachada, en cumplimiento del referido precepto.

Madrid, a 8 de noviembre de 2011