



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

EDICTO

Expediente núm.: SU-2017000101

ANUNCIO

Por resolución de fecha 5 de octubre de 2017 se ha aprobado la Instrucción 5/2017 relativa a la "Instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de locales", del siguiente tenor:

"Instrucción nº 5/2017.- Instalación aparatos de aire acondicionado en fachadas de locales.

El artículo 81 de las Normas Urbanísticas del Plan General es del siguiente tenor literal:

"Art. 81. Instalaciones de climatización.

1. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón de los diferentes usos, en todas las piezas habitables se exige la dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga la temperatura ambiente por encima de 16° C.

2. La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.

Cuando, por tratarse de edificios ya existentes, no resultaran posibles las soluciones apuntadas, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura de, como mínimo, 3'00 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

3. Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos."

Del contenido del precepto transcrito se infiere que un elevado número de locales comerciales no puedan disponer de la instalación de climatización o de aire acondicionado indispensable para ejercer su actividad, al carecer éstos de patio de luces o, en su caso, existiendo éstos, las Comunidades de Propietarios no consiente que se ubiquen dichos aparatos en dichos patios lo que les imposibilita el cumplimiento del mencionado artículo 81 y, por ende, poder disponer de dicha instalación.

Tal inconveniente ha sido planteado ante la Concejalía de Urbanismo por los titulares de locales así como por la Federación de Empresarios del Metal de la Provincia de Alicante (FEMPA) en representación de la Asociación Provincial de Empresarios de Calefacción, Aire Acondicionado y Gas, así como el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante con escrito nº 4006 de 9 de



noviembre de 2004.

La práctica más usual en la concesión de licencias de obra mayor, en edificaciones de nueva planta, es la de dejar las plantas bajas con un cierre provisional al exterior y sin división interior con el fin de facilitar su adaptación a los futuros fines concretos a que pueda dedicarse cada uno de los locales de conformidad con el uso predominante y/o usos compatibles en el emplazamiento de dicha edificación.

Ello nos lleva a la necesidad de dar una interpretación adecuada al concepto de "**edificios ya existentes**", que en modo alguno se puede englobar en dicho concepto tan solo aquellos edificios anteriores al vigente PGMOU de 1987, manifestación que no se halla recogida en el artículo 81.1 de las Normas Urbanísticas del PGMOU, sino a todos aquellos edificios existentes previos a la solicitud de licencia, declaración responsable o comunicación de actividad, por consiguiente, el concepto de "edificaciones existentes" debe entenderse como extensible a todas aquellas edificaciones existentes que no lo sean de nueva planta, lo que nos lleva a las siguientes consideraciones.

- a) La adaptación de instalación de aire acondicionado es una exigencia obligatoria contenida en el artículo 81.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- b) El mencionado precepto no hace referencia excluyente respecto a los edificios existentes anteriores al Plan General de 1987 y si hubiera querido hacerlo de forma expresa se hallaría contenido en el artículo 81.1, tal y como así expresamente se establece en el artículo 10.4 de las Normas Urbanísticas del PGMOU.
- c) Exigir una instalación en un local, tanto física como materialmente de contenido imposible puede considerarse nula de pleno derecho tal como dispone el artículo 47.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 236 de 2 de octubre).

En cualquier caso, las normas jurídicas han de interpretarse de conformidad con los parámetros contenidos en el artículo 3 del Código Civil, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la norma y en el caso que nos ocupa, la finalidad de la norma no es otra que la de dotar a los locales de instalaciones de climatización o aire acondicionado sin que ello produzca perjuicios o molestias a viandantes y vecinos así como evitar agresiones a la estética de las fachadas así como a las edificaciones catalogadas o en trámite de catalogación.

A tenor de cuanto antecede se establece el siguiente criterio en la presente **Instrucción**:

1º "Se autoriza la instalación de aparatos de aire acondicionado o instalaciones de climatización, en locales de planta baja siempre que exista imposibilidad física o jurídica, debidamente acreditada, de su instalación en patios o cubierta y cumpliéndose las siguientes condiciones:

a) Las instalaciones de aparatos de aire acondicionado o instalaciones de climatización en locales de planta baja se realizarán, con carácter preferente, en la cubierta del edificio o, en su defecto, en el patio de luces, siempre que obtengan el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios.

b) De no obtener el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios, los aparatos de aire acondicionado instalados o instalaciones de climatización, podrán instalarse en fachadas de locales situados en planta baja, detrás del plano de fachada, de manera que queden en el interior del local y protegidos siempre de las vistas del exterior, por medio de celosía, rejilla o cualquier material o elemento permeable que permita la ventilación.

c) Altura mínima de 2,10 metros.



d) Puntos de salida a 3,00 metros. Los aparatos no podrán arrojar a las vías públicas chorros de aire caliente que difieran en 2,5 grados de temperatura, ya sea por exceso o defecto, con respecto al exterior del local, con el fin de no producir contaminación del aire.

e) La transmisión de ruidos no podrá superar los máximos niveles sonoros fijados en la normativa específica aplicable. Para ello, los mencionados aparatos, deberán instalarse encapsulados con estructura y materiales aislantes con objeto de limitar las emisiones de ruidos.

f) No producirá goteos u otras molestias similares.

g) En los edificios de nueva construcción que soliciten licencia de obras y declaración responsable de primera ocupación con posterioridad a la entrada en vigor de esta Instrucción, los equipos de aire acondicionado y/o refrigeración, así como aéreos tales como ventiladores, extractores, compresores, bombas de calor y similares, para los locales situados en la planta baja de las edificaciones, deberán instalarse, en todo caso, en la cubierta del edificio y en edificaciones aisladas dichas instalaciones se realizarán en espacio libre de parcela.

El criterio establecido en esta Instrucción será aplicable con carácter general en todo el término municipal exceptuando las limitaciones, restricciones o prohibiciones expresas contenidas en los Instrumentos de Ordenación Urbanísticas de desarrollo del Plan General de 1987 y, especialmente, en el Catálogo de Protecciones del Municipio de Alicante.”

La presente Instrucción se publicará en el B.O.P. y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE 236, de 2 de octubre) así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el B.O.P.

El Edicto será firmado por el Sr. Concejal de Urbanismo y el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.”

La presente Instrucción se publicará mediante Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el art. 6.1 2º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y, además, se insertará en la página web municipal, para su entrada en vigor.

