

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

70**TRES CANTOS**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno municipal de Tres Cantos, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2013, adoptó acuerdo de Pleno, por el que se aprueba inicialmente el texto de la ordenanza municipal de instalaciones de evacuación de aire caliente o enrarecido por acondicionamiento de locales y viviendas en el municipio de Tres Cantos.

Expuesto al público dicho acuerdo y publicado anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 68, de 21 de marzo de 2013, y transcurrido el plazo de treinta días hábiles siguientes a la fecha de la publicación, no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, en consecuencia, queda aprobada de forma definitiva y se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza como anexo.

En consecuencia se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza como anexo y entrará en vigor una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO

ORDENANZA MUNICIPAL DE INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE AIRE CALIENTE O ENRARECIDO POR ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES Y VIVIENDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada con carácter ordinario el 25 de noviembre de 2010, aprobó definitivamente el “Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada” que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, aprobado el 7 de mayo de 2003. Con esta modificación, el citado Plan Especial establece en el capítulo 3.2.6 del título III de su volumen II, Normas urbanísticas generales, ciertas condiciones que deben cumplir las instalaciones de acondicionamiento de aire, y se remite a una ordenanza municipal específica a desarrollar con posterioridad para completar esta regulación en lo referente a aspectos tales como separación a huecos de piezas habitables, ruidos generados o valores de emisión a la atmósfera. Considerando que existe ya normativa sectorial vigente suficiente en materia de contaminación acústica, contaminación atmosférica e instalaciones térmicas en edificios, este Ayuntamiento ha considerado conveniente limitar dicha regulación municipal a ciertas condiciones de ubicación e instalación que dichos aparatos deben cumplir con objeto de minimizar las posibles molestias a terceros, en tanto que constituyen potenciales fuentes de contaminación térmica de la atmósfera y generadoras de flujos de aire que pueden resultar molestos; condiciones que en todo caso deben entenderse como complementarias a las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y el Plan Especial que lo modifica. Asimismo, y por analogía en sus efectos, se ha considerado conveniente incluir en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza otras instalaciones de evacuación de aire caliente o enrarecido por acondicionamiento de locales y viviendas instalados en edificios residenciales, terciarios y dotacionales.

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*—1. Quedan sometidos a las prescripciones de esta ordenanza todos los aparatos de evacuación del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de viviendas, así como de locales en edificios residenciales, terciarios y dotacionales, que sean instalados en el término municipal de Tres Cantos.

2. Se incluye entre los aparatos descritos en el apartado anterior cualquier aparato de climatización que, aun no evacuando necesariamente aire procedente del interior, produzca calentamiento o enrarecimiento del aire exterior circulado.

3. Quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza las instalaciones específicas de extracción de humos, vahos y similares procedentes de

cocinas y calderas de calefacción y agua caliente sanitaria, que se regirán por la normativa urbanística y sectorial que les resulte de aplicación.

Art. 2. *Objeto.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de ubicación e instalación que deben cumplir los aparatos incluidos en su ámbito de aplicación, con el fin de evitar que su funcionamiento produzca o pueda producir molestias a terceros.

Art. 3. *Condiciones de ubicación e instalación de los aparatos en viviendas.*—La evacuación del aire caliente o enrarecido se realizará de forma que se cumplan las siguientes condiciones de ubicación e instalación:

- a) El aparato y/o abertura de extracción no coincidirá en la vertical con huecos practicables de fachada y terrazas de distinto local o vivienda que estén situados en el nivel inmediatamente superior, salvo que concurran circunstancias técnicas debidamente justificadas que impidan esta ubicación. En todo caso, se cumplirán las distancias mínimas establecidas en el apartado b).
- b) Para las viviendas con huecos o ventanas en el mismo plano de fachada, la distancia mínima desde el aparato y/o abertura de extracción hasta los huecos practicables o terrazas de distinto local o vivienda será como mínimo de 2 metros.
En el supuesto de que entre el punto de evacuación del aire viciado y el hueco practicable o terraza situado a un nivel superior se interponga, en toda la anchura del hueco o terraza afectado, un obstáculo existente de al menos 80 centímetros de vuelo, la medida de distancia se realizará mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto entre el punto evacuación, el borde del obstáculo y el hueco afectado.
- c) El flujo de aire del aparato y/o abertura de extracción no podrá estar dirigido hacia huecos practicables o terrazas de distinto local o vivienda situados en la misma fachada.
- d) En caso de tratarse de distintas fachadas, la distancia entre el aparato o abertura de extracción y huecos practicables de fachada o terrazas deberá ser como mínimo de 2,50 metros, excepto cuando se trate de fachadas que formen un ángulo de más de 180°.
- e) La altura mínima sobre la acera de la salida de aire del aparato y/o abertura de extracción, será mayor o igual a 2,50 metros, debiendo quedar, en todo caso, resuelta la seguridad a viandantes mediante los medios de protección que sean necesarios.
- f) Las medidas de distancia se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos de los elementos considerados.
- g) En el caso de viviendas unifamiliares, las unidades exteriores de climatización se ubicarán preferiblemente en cubierta, salvo que concurran circunstancias técnicas debidamente justificadas que impidan esta ubicación, en cuyo caso se cumplirán las distancias mínimas establecidas en los apartados anteriores.
- h) En caso de existir algún tipo de impedimento para que la instalación se ejecute según las determinaciones indicadas anteriormente, se propondrán soluciones técnicas alternativas debidamente justificadas, que deberán ser aceptadas por los Servicios Técnicos.
- i) En edificios con uso residencial multifamiliar de nueva planta o rehabilitados, estos últimos, en los casos que sea técnicamente posible, se ubicarán las unidades exteriores cumpliendo las condiciones del apartado 7 del capítulo 3.2.6, Condiciones y dotaciones en locales y edificios, del título III del volumen II del “Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos” en el que se establece su ubicación preferente en cubierta, siendo necesario proyectar patinillos verticales por los que puedan discurrir las tuberías de fluidos refrigerantes entre las unidades interiores y exteriores.
Respecto a la ubicación de las unidades exteriores y de los elementos constructivos de apantallamiento acústico situados en cubiertas, deberán cumplirse las condiciones del apartado 5 del capítulo 3.2.2, Organización de las cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas, del título III del volumen II del “Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos”. Este apartado establece que no podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por los planos imaginarios trazados con un ángulo de 45° y sobre elevados 1 metro por encima del último forjado horizontal del techo de planta de piso o de la cara superior de la línea de cornisa.
- j) En los edificios que ya dispongan de la preinstalación a que hace referencia el apartado 7 del capítulo 3.2.6, Condiciones y dotaciones en locales y edificios, del título III del volumen II del “Plan Especial de actualización y mejora de la orde-

nación urbanística de Tres Cantos”, las unidades exteriores se deberán ubicar preferentemente en los lugares previstos en el proyecto aprobado, no siendo así necesario ningún tipo de intervención posterior de la Administración Local para ejecutar la instalación.

En el caso de proyectarse cualquier cambio en la ubicación prevista se deberá solicitar la correspondiente tramitación municipal y justificar el cumplimiento de los apartados a), b), c), d), e), f), g) y h) del presente artículo.

Art. 4. Condiciones de ubicación e instalación de los aparatos en locales comerciales.—1. La evacuación del aire caliente o enrarecido de locales comerciales ubicados en planta baja se realizará de forma que se cumplan las siguientes condiciones de ubicación e instalación:

- a) El aparato y/o abertura de extracción, no coincidirá en la vertical con huecos practicables de fachada de distinto local o vivienda que estén situados en un nivel superior, salvo que concurren circunstancias técnicas debidamente justificadas que impidan esta ubicación. En todo caso, se deberá cumplir una distancia mínima desde el aparato y/o abertura de extracción hasta los huecos practicables o terrazas de distinto local o vivienda situados en el mismo plano de fachada y nivel superior de 2 metros.

En el supuesto de que entre el punto de evacuación del aire viciado y el hueco o terraza situado a un nivel superior se interponga, en toda la anchura del hueco o terraza afectado, un obstáculo existente de al menos 80 centímetros de vuelo, la medida de distancia se realizará mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre el punto evacuación, el borde del obstáculo y el hueco afectado.

- b) El flujo de aire del aparato y/o abertura de extracción no podrá estar dirigido hacia huecos practicables o terrazas de distinto local o vivienda situados en la misma fachada.
- c) En caso de tratarse de distintas fachadas, la distancia entre el aparato o abertura de extracción y huecos practicables de fachada deberá ser como mínimo de 2,50 metros, excepto cuando se trate de fachadas que formen un ángulo de más de 180°.
- d) La altura mínima sobre la acera de la salida de aire del aparato y/o abertura de extracción, será mayor o igual a 2,50 metros, debiendo quedar, en todo caso, resuelta la seguridad a viandantes mediante los medios de protección que sean necesarios.
- e) Las medidas de distancia se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos de los elementos considerados.
- f) Los equipos de acondicionamiento de aire que se instalen deberán estar totalmente empotrados, y en cualquier caso deberán mantenerse dentro de los límites de su parcela.
- g) En caso de existir algún tipo de impedimento para que la instalación se ejecute según las determinaciones indicadas anteriormente, se propondrán soluciones técnicas alternativas debidamente justificadas, que deberán ser aceptadas por los Servicios Técnicos.

2. La evacuación del aire caliente o enrarecido de locales comerciales no ubicados en planta baja se realizará con las condiciones establecidas en los apartados a), b), c), d), e), f) y h) del artículo 3 de la presente ordenanza.

Art. 5. Documentación a presentar para la tramitación municipal.—1. Para la tramitación municipal de la instalación, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones aplicables de las establecidas en los artículos 3 y 4, debiendo aportarse para ello, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Descripción y características técnicas del aparato que se pretende instalar.
- b) Documentación escrita y gráfica que justifique el cumplimiento de las citadas condiciones, incluyéndose fotografías y/o planos (planta, alzado, secciones), con localización de la instalación, huecos de fachada y terrazas próximos e indicación de las distancias correspondientes.

2. Esta documentación se presentará junto con el resto de la documentación que se exija con carácter general para la tramitación urbanística que corresponda (licencia previa, declaración responsable o comunicación previa).

Art. 6. Otras condiciones de funcionamiento de los aparatos.—1. Los aparatos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza no deberán sobrepasar los niveles máximos de emisión de ruido y vibraciones permitidos por la normativa de aplicación

en materia de contaminación acústica, y cumplirán en todo caso las restantes limitaciones y requisitos exigidos en dicha normativa.

2. En ningún caso los aparatos de climatización de aire podrán verter los condensados al exterior. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo y vertido al exterior. En ningún caso se autoriza la instalación de depósitos para la recogida del agua de condensación en las fachadas.

3. Lo dispuesto en esta ordenanza se entiende sin perjuicio de las condiciones establecidas por la normativa urbanística, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, Código Técnico de la Edificación u otra normativa que sea de aplicación.

Art. 7. *Régimen de inspección y régimen sancionador.*—1. En lo relativo a la inspección y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza, así como el régimen sancionador, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia urbanística, legislación en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como en la normativa específica de contaminación acústica, según lo que resulte de aplicación en cada caso.

2. Verificada por la actuación inspectora la existencia de incumplimientos de las condiciones establecidas por los artículos 3, 4 y 6.2 de la presente ordenanza, a criterio de los servicios técnicos municipales se podrá conceder al interesado un plazo adecuado y suficiente para su subsanación, que será determinado en función de las molestias producidas y de la seguridad de personas o bienes.

3. Una vez transcurrido el plazo otorgado en aplicación del apartado 2 del presente artículo sin haber sido subsanadas las deficiencias detectadas, o en caso de que no se estime oportuno conceder dicho plazo, se aplicará el régimen sancionador establecido por la normativa vigente que resulte de aplicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Las condiciones para la ubicación de instalaciones establecidas en los artículos 3 y 4 de la presente ordenanza serán de aplicación para aquellas instalaciones que inicien la tramitación municipal a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

Aquellas instalaciones que ya hayan iniciado su tramitación urbanística en el momento de la entrada en vigor de esta ordenanza, continuarán tramitándose, en todo caso, conforme a la normativa aplicable en el momento de su solicitud.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento y una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tres Cantos, a 8 de mayo de 2013.—El alcalde, PDF (decreto de Alcaldía 1655/2012, de 31 de mayo), el concejal-delegado de Medio Ambiente, Javier Morales Escudero.

(03/16.207/13)

