



AIRE ACONDICIONADO EN EDIFICIOS: NO TODO VALE EN LA FACHADA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Son muchas las consultas planteadas sobre las instalaciones de equipos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, y sería conveniente conocer algunos aspectos a considerar. Se debe tener en cuenta que las instalaciones de climatización, en la actualidad, se consideran imprescindibles para garantizar la habitabilidad de las viviendas.

La normativa que regula este tipo de instalaciones es de carácter municipal, por lo que esta puede variar, dependiendo del lugar donde se encuentre el inmueble. Nos centraremos en el municipio de Madrid, dado que la normativa de muchos municipios toma esta como modelo. La norma que regula las instalaciones que pueden colocarse en las fachadas es el Plan General de Ordenación Urbana, que tiene un artículo específico (6.10.8), donde se exponen las condiciones que deben cumplir los equipos de aire colocados en las fachadas de los edificios. Antes de acometer una instalación de este tipo, es necesario conocer si la fachada tiene algún tipo de protección arquitectónica. En

dicho caso, no será posible la instalación de estos equipos ni en la fachada ni en el interior de los balcones que pueda haber en la misma. Conforme se indica en el artículo, se podrá permitir la instalación de estos equipos, cumpliendo las condiciones que se establecen en el mismo, mediante la aprobación de un proyecto de conjunto de fachada, en el cual se garantice un resultado homogéneo y estético de la misma, evitando la visión de los equipos desde la vía pública.

Asimismo, la instalación de estos equipos deberá cumplir la Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, en la que se establecen una serie de parámetros a tener en cuenta, en función del caudal de aire emitido por el equipo, y las distancias a las ventanas más próximas.

En dicha Ordenanza, se indica la conveniencia de instalar los equipos en las cubiertas de los edificios. Ahora bien, en ciertos inmuebles es inviable. Por ello, en el Anexo II de dicha normativa se indica lo siguiente: “En aquellos edificios en los que por la normativa urbanística no sea posible instalar unidades condensadores de climatización en las fachadas exteriores o en la cubierta, no serán de aplicación las distancias anteriores, a huecos del propio edificio, siempre que así sea acordado por la comunidad de propietarios del edificio conforme a la normativa que regula su funcionamiento”.

Por lo tanto, en estos casos, se deja en manos de la comunidad de propietarios la posibilidad de autorizar la instalación en los patios interiores del inmueble.

Conviene señalar que, de acuerdo con la Resolución 10/11/11 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras por la que se hace pública la Instrucción 7/2011 relativa a criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, para las ordenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados, se requiere la retirada de los equipos de aire acondicionado de la fachada del inmueble, dado que estos generan un impacto negativo en la fachada.

TÍTULO HABILITANTE

La instalación de un equipo de climatización en la fachada requiere la autorización de dicha instalación mediante la presentación de una declaración responsable, con calificación de “Eficaz”. En caso de no disponer de dicho título habilitante, la mencionada instalación supone una infracción urbanística.

La comunidad de propietarios podrá autorizar la colocación de dichos equipos, siempre que estos dispongan de un título habilitante que autorice dicha instalación.