

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**38****CABANILLAS DE LA SIERRA**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de la instalación de equipos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios y de la instalación de barbacoas en jardines y terrazas, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS Y DE LA INSTALACIÓN DE BARBACOAS EN JARDINES Y TERRAZAS**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las Normas Subsidiarias vigentes con aprobación definitiva por acuerdo de Consejo de Gobierno, de 26 de junio de 1997, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 11 de julio de 1997, no determina nada respecto de las condiciones que deberán reunir las instalaciones de acondicionamiento de aire y ventilación, así como de las barbacoas en jardines y terrazas.

La excesiva proliferación de estas instalaciones y equipos en el conjunto de los edificios del municipio, sin someterse a los procedimientos reglados, así como la necesidad de dotar de las garantías necesarias para posibilitar su realización con criterios de protección del conjunto edificado, han obligado a la redacción de la presente ordenanza.

Por otra parte, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 32, señala que "... Todos los municipios deberán contar con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local".

Las ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto, deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.

Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

## TÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones a las que habrán de someterse:

- Las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos a instalar en las fachadas de los edificios y visibles desde la vía pública.
- La instalación de barbacoas en jardines, terrazas y exteriores, con el objeto primordial de compatibilizar estas actividades con la protección, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano, uso y disfrute de unos vecinos sin menoscabo de los derechos de habitabilidad de otros en el término de Cabanillas de la Sierra.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—Queda sometida a las normas de esta ordenanza toda instalación en el término de Cabanillas de la Sierra de:

- Aire acondicionado, climatización y ventilación.
- Barbacoas.

Art. 3. *Conceptos: fachadas, vías públicas e instalaciones.*—Al objeto de aplicación de la presente ordenanza:

1. Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los parámetros del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o bien porque dan a superficies libres de parcela, pudiendo ser estas fachadas exteriores, interiores o ciegas.

2. Se consideran como vías públicas los paseos, avenidas, calles, plazas, aceras, caminos, jardines y zonas verdes, zonas terrosas, puentes, túneles peatonales y demás bienes de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos. Se exceptúan, por su carácter no público, las urbanizaciones privadas, pasajes, patios interiores, solares, galerías comerciales y similares.

3. Se entiende por instalaciones de los edificios todos los elementos mecánicos, canalizaciones, mecanismos, elementos de fijación y control necesarios para que los aparatos sean utilizados debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas que son comunes en las edificaciones de tipo múltiples.

4. Se entiende por barbacoa, parrilla o asador el utensilio de hierro con forma de rejilla que se sitúa encima del fuego con el fin de elaborar alimentos asados o tostados. Dicho elemento de mobiliario puede ser fijo o móvil para instalación en jardín, terraza y exterior, con la limitación de superficie de parrilla (considerándose la suma de parrillas individuales de una barbacoa) no superior a 2 metros cuadrados, y con lados no mayores de 1,50 metros lineales en cualquier sentido. Todo lo que excede en dichas dimensiones no se considera barbacoa.

Art. 4. *Prohibiciones.*—No se permitirá la instalación:

- De cualquier aparato de aire acondicionado, climatización y ventilación en la fachada de los edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en torno de monumentos, cuando la instalación deteriore la estética de los mismos o dañe sus paramentos en cualquier medida.
- De barbacoas adosadas a edificios catalogados o representativos.

## TÍTULO II

### **Condiciones de las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en las fachadas de los edificios y barbacoas en patios y jardines**

Art. 5. *Condiciones de las instalaciones de aparatos de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en las fachadas de los edificios.*—1. Antes de instalar cualquier tipo de aparato de refrigeración, aire acondicionado o aparatos análogos en la fachada de los edificios es prioritario su instalación en la parte posterior o cubierta del edificio, en caso de no poder hacerse en estos lugares, el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias con el fin de que no se deteriore la estética de la fachada, para lo cual se aportará junto con la solicitud de obra un estudio o propuesta para salvaguardar el paisaje urbano.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado en edificios existentes, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio en conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario. En determinados casos podrán apoyarse en el suelo de los balcones y/o terrazas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosía, rejillas, etcétera, y el conjunto de la instalación deberán ir pintadas en el color predominante de la fachada o del balcón.

3. Los proyectos de nueva edificación deberán reflejar la instalación o preinstalación completa o espacio para la incorporación de patinillo registrable desde zona común con dimensión justificada, y la ubicación de los aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualesquiera otros aparatos evitados, en todo caso, su posible instalación en la fachada de los edificios.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire cumplirán, además de esta ordenanza, las condiciones reguladas en la ordenanza general de protección del medio ambiente urbano.

5. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impide que se produzca goteo al exterior y vertido a vía pública. En ningún caso se autoriza la instalación de depósitos para la recogida del agua de condensación en las fachadas.

Las instalaciones de equipos de aire acondicionado, climatización, ventilación, rejillas, salidas de aire y cualquier otro elemento a instalar en fachada se situará sobre el área útil de fachada determinado por la proyección virtual del perímetro interior del local sobre el frente fachada determinado por la línea de suelo terminado del local como cota 0,00 metros, la línea de cara inferior del forjado o elemento estructural de separación con local, y/o vivienda superior, así como por la línea interior de los cerramientos en su encuentro con la fachada por la cara interior de esta. Asimismo, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

La eliminación del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de manera que si el caudal del aire evacuado es inferior a 0,2 metros cúbicos/segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 1 metro de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.

Para la evacuación del caudal indicado en el epígrafe anterior, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto parámetro será de 3,50 metros.

Si los equipos, salidas y cualquier otro elemento a instalar se sitúan en fachadas, la altura mínima con respecto a la cota 0,00 metros de suelo del local o acera será de 2,25 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

El aire del interior de los locales deberá ser depurado antes de su expulsión al exterior.

En el caso de que existan balcones o marquesinas en la fachada, la medición de las distancias indicadas en los epígrafes anteriores se realizará siguiendo la poligonal que marquen los mismos, desde el eje del hueco de salida hasta el eje de la ventana o balcón.

Para caudales de aire superior a metros cúbico/segundo, la evacuación se realizará a través de chimenea cuya altura supere 1 metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con altura mínima de 2,00 metros.

No obstante, si a pesar de cumplir las distancias indicadas en epígrafes anteriores se comprobara por los servicios técnicos municipales que esta evacuación molesta a terceras personas, las mismas sufrirían las modificaciones necesarias para eliminar estas molestias.

**Art. 6. Condiciones para la instalación de barbacoas.**—Solo podrán autorizarse barbacoas en terrazas, jardines y exteriores que cumplan las siguientes condiciones: la superficie de parrilla (considerándose la suma de parrillas individuales de una barbacoa) no podrá ser superior a 2 metros cuadrados, y con lados no mayores de 1,50 metros lineales en cualquier sentido.

**Art. 7. Otras condiciones.**—1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la localidad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la localidad de Cabanillas de la Sierra.

### TÍTULO III

#### Régimen jurídico

#### Capítulo 1

#### Normas generales

**Art. 8. Licencia para la instalación de cualquier aparato o elemento en la fachada de un edificio.**—Estarán sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente obtener con arreglo a otras legislaciones específicas aplicables, toda instalación a colocar sobre las fachadas de los edificios y perceptibles desde la vía pública. Las licencias de esta naturaleza que se otorguen quedarán sujetas durante toda su vigencia a una relación permanente con la Administración municipal, la cual podrá exigir en cada mo-

mento la adopción de las medidas pertinentes en defensa del interés público o la imposición de las modificaciones que resulten de las nuevas determinaciones que se aprueben.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Art. 9. *Obligaciones de los titulares de las instalaciones.*—Los propietarios o titulares de las instalaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pudiendo ordenarse por el Ayuntamiento la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas.

## Capítulo 2

### *Documentos y procedimiento*

Art. 10. *Documentos.*

- a) Para las instalaciones de aire acondicionado, climatización y ventilación, la solicitud de licencia se formalizará mediante instancia de solicitud de obra menor acompañada de:
  - Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.
  - Croquis acotado a escala 1/50 o 1/100 de lo que se pretende realizar (fachada con el aparato a instalar), con situación del área útil de fachada determinado por la proyección virtual del perímetro interior del local sobre el frente fachada, según condiciones del artículo 6.
  - Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
  - Presupuesto de la obra.
- b) Para las instalaciones de barbacoas, la solicitud de licencia se formalizará mediante instancia de solicitud de obra menor acompañada de:
  - Plano de situación señalando la ubicación del inmueble donde se realizará la instalación.
  - Croquis acotado a escala 1/50 o 1/100 de lo que se pretende realizar, con situación de la barbacoa a instalar y distancias a vallados, cerramientos y otros elementos edificatorios, así como dimensiones del elemento a instalar y de la/s parrilla/s del mismo.
  - Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
  - Presupuesto de la obra.

## Capítulo 3

### *Régimen disciplinario*

Art. 11. *Infracciones.*—Los actos u omisiones relacionados con las instalaciones de cualquier aparato en las fachadas de los edificios que, conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tengan la consideración de infracciones urbanísticas, quedarán sometidas a las disposiciones de dicha Ley y a lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 12. *Responsables.*—Serán responsables de la infracción, a estos efectos:

- a) Como promotor, la empresa instaladora.
- b) Como dueño de la obra, el propietario, la comunidad de propietarios o el arrendatario del inmueble, y sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir otros participantes.

Art. 13. *Infracciones. Tipos.*—Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Son infracciones leves:
  - a) Cuando, a causa de la instalación, ensucie o deteriore la estética del edificio.
  - b) El incumplimiento de los requerimientos tendentes a corregir las deficiencias advertidas en las instalaciones.
  - c) La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando puedan ser objeto de legalización posterior.

2. Son infracciones graves:
  - a) La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por incumplimiento de las prescripciones establecidas en la presente ordenanza y en otras que sean de aplicación.
  - b) Las infracciones calificadas como leves cuando se aprecie su reincidencia.
3. Son infracciones muy graves:
  - a) La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por ubicarse en edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en entorno de monumentos.
  - b) Las infracciones calificadas como graves, cuando se aprecie su reincidencia.
  - c) El incumplimiento de las condiciones de seguridad y solidez exigidas a la instalación y mantenimiento de las instalaciones de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios.

Art. 14. *Sanciones.*—Las infracciones serán sancionadas del modo siguiente:

- a) Leves:

Multa de 60 euros y hasta un máximo de 200 euros, cuando:

- A causa de la instalación ensucie o deteriore la estética del edificio.
- Incumplan los requerimientos tendentes a corregir las deficiencias advertidas en las instalaciones.

Multas de 201 euros y hasta un máximo de 450 euros, por:

- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia pero puedan ser objeto de legalización posterior.

- b) Graves:

Multa de 451 euros y hasta un máximo de 600 euros:

- Por reincidencia de la comisión de infracciones leves.

Multa de 601 euros y hasta un máximo de 1.000 euros, por:

- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por incumplimiento de las prescripciones establecidas en la presente ordenanza.

- c) Muy graves:

Multa de 1.001 euros y hasta un máximo de 2.400 euros, por:

- La instalación de cualquier tipo de aparato en las fachadas de los edificios, visibles desde la vía pública, sin licencia cuando no puedan ser objeto de legalización posterior por ubicarse en edificios catalogados o representativos y en los edificios situados en entorno de monumentos.
- El incumplimiento de las condiciones de seguridad y solidez exigidas a la instalación y mantenimiento de los elementos publicitarios.

Multa de 2.401 euros y hasta un máximo de 3.000 euros:

- Por reincidencia en la comisión de infracciones graves.

Art. 15. *Beneficio económico del infractor.*—En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y sustitución a su estado primitivo arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Art. 16. *Retirada de la instalación en la fachada del edificio. Ejecución sustitutoria.*—Sin perjuicio de la sanción que corresponda, el Ayuntamiento podrá disponer el desmontaje o retirada de la instalación y el restablecimiento de la realidad material alterada con la infracción. El responsable de la infracción, una vez se acuerde el desmontaje, vendrá obligado a la retirada de la instalación en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo.

En caso de incumplimiento, y de conformidad con lo previsto en los artículos 96.b) y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procederá a la ejecución sustitutoria a costa de los obligados, que deberán abonar los gastos de desmontaje, transporte y depósito de la instalación retirada. Igualmente, se acordará el desmontaje de aquellas instalaciones que entrañen riesgo para la seguridad.

Art. 17. *Facultad sancionadora.*—Corresponde expresamente al alcalde la facultad para sancionar las infracciones derivadas del incumplimiento de la presente ordenanza.

Art. 18. *Infracciones en materia tributaria.*—En cuanto a las infracciones en materia tributaria, no incompatibles con cualquiera otras, se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria; Real Decreto 939/1986, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de la Inspección de los Tributos; Real Decreto 1930/1998, de 11 de septiembre, regulador del régimen sancionador tributario, y demás disposiciones concordantes.

Art. 19. *Información y publicidad de la presente ordenanza.*—El Ayuntamiento informará a los vecinos del municipio de la existencia y contenido de la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Los elementos que se encuentran instalados, y no cuenten con licencia en el momento de entrar en vigor esta ordenanza, tendrán el plazo de dos años para adaptarse a los preceptos de la misma.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas las normas que, siendo de igual o inferior rango a la presente ordenanza, se opongan a la misma.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor en los términos dispuestos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Cabanillas de la Sierra, a 28 de septiembre de 2015.—El alcalde, Antonio Olaya Cobos.  
(03/27.885/15)

