Bergarako Udala

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA RELATIVA A LA INSTALACIÓN DE CALDERAS Y EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha introducido novedades en el ejercicio de la iniciativa legislativa y en la potestad reglamentaria de las Administraciones Públicas, entre ellas, la necesidad de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas que potencialmente puedan verse afectadas por la futura norma.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece en su artículo 133 lo siguiente:

> *«1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:*
>
> *a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
>
> *b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
>
> *c) Los objetivos de la norma.*
>
> *d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias».*

El Ayuntamiento de Bergara pretende aprobar una modificación de la ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana. El objeto de esta modificación es incorporar a dicha ordenanza los supuestos y las condiciones técnicas que permitan la instalación de unidades exteriores de equipos de climatización o de elementos de calderas en las fachadas de los edificios residenciales, siempre mediante la presentación de un proyecto técnico conjunto para la totalidad de la fachada.

En este sentido, el criterio para la instalación de calderas y equipos de climatización no debe consistir en admitir la colocación de equipos aislados y visibles en las fachadas. Por el contrario, las alternativas más adecuadas son las soluciones integradas en la envolvente del edificio o contempladas en un proyecto conjunto de fachada, garantizando la composición de esta, la minimización de las afecciones entre vecinos y la seguridad técnica.

Las alternativas señaladas se aplicarán siguiendo el siguiente orden subsidiario:

A) Ubicación de los equipos en el interior de la envolvente del edificio e integración de las rejillas en las carpinterías existentes.

B) Ubicación de los equipos en el interior de la envolvente del edificio y colocación de las rejillas en el paño de fachada, manteniendo la misma posición en sentido vertical y siguiendo un diseño conjunto.

C) Ubicación de los equipos en los balcones.

D) Ubicación de los equipos en estructuras salientes o en voladizo, cubiertas mediante celosías.

Para permitir cualquiera de las alternativas deberán cumplirse las siguientes condiciones: proyecto de fachada; análisis de las alternativas y justificación de las opciones descartadas; conformidad de la comunidad de propietarios; prohibición de que los tubos y conducciones sobresalgan por la fachada; determinación de la ubicación de las calderas y evaluación de su afección a los vecinos; conducción de los humos o sistema de evacuación de las calderas hasta la cubierta y, en su caso, disposición de celosías verticales; prohibición de dirigir las salidas de las campanas extractoras de cocina y de los sistemas de ventilación de los baños hacia la fachada; adopción de medidas para reducir los olores; medidas de protección frente al ruido y las vibraciones; garantía de la seguridad y estabilidad técnica; correcto funcionamiento de las instalaciones; protección del espacio público y ejecución conjunta de las actuaciones.

El artículo 99 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece lo siguiente:

> *«Las ordenanzas municipales de urbanización y edificación o las modificaciones de las ordenanzas contenidas en la documentación del plan general serán elaboradas por el ayuntamiento y se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. También podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente con el resto de la documentación del plan general, en cuyo caso se entenderá que quedan sujetas al procedimiento previsto en la legislación de régimen local».*

En cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley 39/2015, el Ayuntamiento de Bergara ha acordado llevar a cabo una consulta pública previa para la modificación de la Ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana.

PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

El Ayuntamiento de Bergara pretende, mediante esta modificación de la Ordenanza, permitir la instalación de unidades exteriores de equipos de climatización o de elementos de calderas en las fachadas de los edificios residenciales. De este modo, se pretende ofrecer la posibilidad de establecer una medida eficaz para hacer frente al cambio climático que se viene produciendo en los últimos años

A tal efecto, se propone incorporar un nuevo artículo 78 bis a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara, en el que se establecerán el orden de preferencia de las soluciones propuestas, las condiciones técnicas y urbanísticas exigibles y los requisitos aplicables a cada una de ellas.

NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE APROBAR LA ORDENANZA

En el apartado anterior se ha expuesto, en esencia, la razón y la necesidad de esta modificación de la ordenanza: regular la instalación de unidades exteriores de equipos de climatización o de elementos de calderas en las fachadas de los edificios residenciales.

Una vez finalizada la consulta pública previa y a la vista de las aportaciones recabadas a través de la página web municipal, el Ayuntamiento elevará la propuesta de modificación de la ordenanza al Pleno municipal para su aprobación.

Una vez adoptado el acuerdo correspondiente, se publicará el anuncio de aprobación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, abriéndose un plazo de 30 días para la presentación de alegaciones, reclamaciones o sugerencias.

Posteriormente, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones, reclamaciones o sugerencias presentadas durante el período de información pública y, si procede, aprobará definitivamente la ordenanza.

En caso de que no se presente ninguna alegación, reclamación o sugerencia, la ordenanza se entenderá aprobada definitivamente una vez cumplidos los trámites previstos, en los términos establecidos por la normativa aplicable.

OBJETIVOS DE LA NORMA

Mediante esta modificación de la ordenanza se pretende adaptar la regulación vigente con los siguientes objetivos: permitir la instalación de unidades exteriores de equipos de climatización o de elementos de calderas en las fachadas de los edificios residenciales, siguiendo un orden de preferencia entre las distintas alternativas y cumpliendo las condiciones técnicas y urbanísticas exigibles.

POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS O NO REGULATORIAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta normativa se someterá a exposición pública durante 30 días hábiles –a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa–, para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Una vez finalizado el plazo de exposición pública, se ha de adoptar el acuerdo definitivo correspondiente, resolviendo las reclamaciones presentadas y aprobando la redacción definitiva de la ordenanza recogida en el acuerdo provisional, su derogación o las modificaciones a que hubiera lugar. En caso de no haberse presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado el acuerdo hasta entonces provisional. El acuerdo definitivo, que será publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, no entrará en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación y se haya cumplido el plazo establecido por el artículo 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Bergara, 9 de noviembre de 2026.

Bergarako Udala

Artículo 78 bis.- Alternativas técnicas para instalación de calderas y equipos de climatización

El criterio para la instalación de calderas y equipos de climatización no debe consistir en aprobar equipos aislados y visibles en fachada. Por el contrario, las alternativas más adecuadas son las soluciones integradas dentro de la envolvente del edificio o en un proyecto conjunto de fachada, garantizando la composición de la misma y la seguridad técnica, y evitando afecciones entre vecinos.

Estas alternativas se aplicarán **por orden subsidiario.** La primera opción será siempre la **alternativa A.** La **alternativa B** únicamente se podrá contemplar si se justifica debidamente la inviabilidad técnica, funcional o normativa de la alternativa A. Así mismo, solo se podrá optar por la **alternativa C** tras justificar las causas de exclusión de la alternativa B, y únicamente se podrá estudiar la **alternativa D** cuando también se excluya justificadamente la alternativa C.

Por tanto, el proyecto o memoria técnica de la solución seleccionada no sólo deberá describir la alternativa elegida, sino que deberá recoger expresamente los motivos por los que se descartan las alternativas anteriores. Dicha justificación, además de ser motivada y documentada, deberá contemplar, al menos, la ubicación física de los equipos, las necesidades de ventilación y evacuación, la viabilidad técnica de las instalaciones, el acceso para el mantenimiento, la seguridad, la afección a la composición de la fachada, la afección a los/as vecinos/as y la normativa técnica sectorial de aplicación.

A) Ubicación de los equipos dentro de la envolvente e integración de las rejillas en las carpinterías existentes

Como primera opción se plantea ubicar tanto las calderas como los equipos de climatización dentro de la envolvente del edificio. En este caso, las tomas de aire o las rejillas de ventilación necesarias podrán integrarse en el interior de los elementos de carpintería existentes, tales como ventanas, puertas o elementos similares, siempre que sea compatible con la normativa técnica sectorial de aplicación. Esta opción es aplicable tanto a calderas como a equipos de climatización, pero en el caso de las calderas sólo incluirá las tomas de aire; nunca se utilizará como salida de humos o productos de combustión.

Aunque las calderas se sitúen en el interior, en ningún caso podrán emitir humos o gases de combustión a fachada. Por tanto, en el caso de las calderas, para los humos y productos de combustión siempre habrá que prever, como en el resto de alternativas, un **sistema de chimenea o conducción hasta la cubierta.** Dicho sistema, en caso de que tenga que ir por la fachada, deberá desarrollarse en un proyecto de fachada, integrado en la estética de la misma, cubierto con reja, rejilla o celosía.

Esta solución, que reduce la intervención en el paño o paramento principal de la fachada, es la opción que menos impacto visual genera. En todo caso, las rejillas deberán diseñarse de forma conjunta, no pudiendo sobresalir fuera de la rejilla instalada ninguna tubería, tubo o componente de la instalación.

B) Ubicación de los equipos dentro de la envolvente y colocación de rejillas en el paño de fachada "en vertical en el mismo lugar", con un diseño unificado

Cuando no haya posibilidad de integrar rejillas de ventilación en las carpinterías ya existentes, se podrá plantear como segunda opción la colocación de las rejillas en el paño de fachada. En este caso, las rejillas no podrán colocarse como elementos aislados o desordenados unidos a cada vivienda.

Por el contrario, deberán ordenarse mediante un **diseño unificado con continuidad de arriba a abajo** en toda la fachada. Para ello, será obligatorio presentar un **proyecto de fachada** en el que se especifique la ubicación de la rejilla, sus dimensiones, materiales, color, ritmo, necesidades de ventilación, accesos para mantenimiento y repercusión en la composición de la fachada. En el caso de las calderas, las rejillas no podrán ser utilizadas como salida de humos o productos de combustión; aunque las calderas estén en el interior, el sistema de chimenea o tubería deberá ser llevado hasta la cubierta.

C) Colocación de los equipos en los balcones

Como tercera opción, se podrá estudiar la ubicación de los equipos en los balcones, siempre que sea compatible con la composición de la fachada y se integren adecuadamente los elementos.

En el caso de las calderas, la colocación deberá realizarse **obligatoriamente en la parte baja del paño del balcón**, para aumentar la distancia con la vivienda superior y reducir los posibles humos, olores o molestias. En todo caso, el hecho de ubicar la caldera en el balcón no autoriza a emitir humos o gases de combustión al balcón o fachada, de modo que siempre ha de instalarse un **sistema de chimenea o tubería** que conduzca los humos y productos de combustión a la cubierta. Esta chimenea o sistema de conducción deberá estar cubierto con reja, rejilla o celosía e integrado en la estética de la fachada, todo lo cual se deberá desarrollar y justificar en el proyecto de fachada. En el caso de los equipos de climatización, la ubicación también podrá estudiarse en la parte superior, pero los equipos deberán estar siempre integrados mediante celosía, con un criterio similar al de las celosías previstas para los tendederos de ropa.

Las soluciones en los balcones no podrán distorsionar el carácter abierto de los mismos ni crear elementos cerrados o añadidos desordenados. Las tuberías, desagües, cables y otros accesorios deberán estar ocultos o integrados en el diseño conjunto de la fachada.

D) Colocación de los equipos en voladizos cubiertos con celosía

Como última opción, y cuando las alternativas anteriores no sean técnicamente viables, se podrá estudiar la ubicación de los equipos en voladizo. Estas estructuras deberán estar cubiertas por una celosía o elemento arquitectónico similar y en todo caso deberán quedar dentro del vuelo máximo permitido para dicho edificio. En el caso de las calderas, esta opción sólo será viable si, al mismo tiempo, se prevé un sistema de chimenea o conducción de los productos de combustión a cubierta, de manera conjunta y técnicamente adecuada. Dicho sistema también se deberá cubrir con reja, rejilla o celosía, integrándose en el diseño general de la fachada. Para ocultar estas tuberías también se podrá plantear **un shunt cerrado**, siempre que esté dentro del vuelo máximo autorizado para los voladizos cerrados y garantice la salida de humos hasta la cubierta. El proyecto de fachada deberá especificar su trazado, materiales, color, sección, acceso de mantenimiento, justificación del vuelo y repercusión estética.

Esta solución deberá ser estudiada con especial rigor teniendo en cuenta la afección al espacio público, la seguridad de la estructura, las cargas de viento, los trabajos de mantenimiento, los ruidos, las vibraciones y la imagen general de la fachada.

1.- Condiciones comunes técnicas y urbanísticas

Para la aplicación de cualquiera de las alternativas anteriores se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. **Proyecto de fachada:** En todos los casos deberá presentarse un proyecto de fachada, que se ajuste al criterio establecido por las Ordenanzas del Plan General para los vuelos de los edificios existentes o para las actuaciones en fachada. El proyecto deberá incluir una solución sobre el conjunto de la fachada del edificio, sin que sea sólo la intervención para una vivienda o local concreto.

1. **Análisis de alternativas y justificación de exclusiones:** El proyecto deberá incluir un análisis ordenado de las alternativas A, B, C y D. Si la opción elegida no es la alternativa A, deberá justificarse expresamente por qué no es viable A. Si la opción elegida es C, deberán justificarse las causas de exclusión de A y B; y si la opción elegida es D, deberán justificarse las causas de exclusión de A, B y C. No se permitirá alterar el orden subsidiario sin justificación técnica.

2. **Conformidad de la comunidad de propietarios:** En la medida en que la actuación afecta a fachadas y elementos comunes, será necesaria la conformidad de la comunidad de propietarios.

3. **Evitar la salida de tubos y tuberías:** En ningún caso los conductos de chimenea, ventilación, evacuación o instalación podrán sobresalir de las rejillas o celosías instaladas. No se admitirán tubos, tuberías, cables o componentes que puedan ser visibles desde el exterior.

4. **Ubicación de las calderas y afección a vecinos:** En el caso de las calderas, sólo se podrá estudiar su ubicación exterior si no se produce ninguna emisión de humos o gases de combustión a fachada. El proyecto deberá justificar expresamente que la solución no genera afecciones

desproporcionadas al uso, ventanas, balcones o tomas de ventilación de las viviendas del resto de propietarios.

5. **Chimenea o sistema de tuberías de las calderas hasta cubierta y celosía vertical:** Tanto si las calderas se colocan en el interior como en el exterior, obligatoriamente deberá preverse un sistema de chimenea o tubería que conduzca los humos y productos de combustión a la cubierta. Este sistema deberá desarrollarse en el proyecto de fachada, de acuerdo con el criterio que establece el artículo 78. La salida de humos de la caldera no debe confundirse con las tomas de aire o con la rejilla integrada en las carpinterías: las tomas de aire podrán integrarse en las carpinterías, pero la salida de humos de la caldera **siempre** deberá resolverse mediante un sistema de chimenea hasta la cubierta. Para que estas chimeneas no sean visibles en fachada, el proyecto deberá recoger el **diseño de una celosía vertical** que oculte las chimeneas y las integre en la estética de la fachada. Como alternativa, o como desarrollo arquitectónico de la celosía vertical, se podrá ejecutar **un *shunt* cerrado**, siempre que se ubique dentro del **vuelo máximo para voladizos cerrados** aplicable a este edificio, y que sirva para conducir los tubos de humos y gases de combustión de las calderas hasta la cubierta. En ningún caso este *shunt* cerrado podrá generar vertidos o emisiones a fachada; su función será ocultar las tuberías y permitir un trazado ordenado hasta la cubierta. La celosía vertical o el *shunt* cerrado deberá ordenar de manera conjunta el trazado de las chimeneas, su sección, materiales, color, anclajes, acceso de mantenimiento e impacto visual, en consonancia con la composición general de la fachada. El proyecto deberá justificar el cumplimiento del CTE, RITE, la normativa de instalaciones de gas y las instrucciones del fabricante. No se admitirán terminales, tubos, rejillas funcionales o salidas desde el interior de celosías que terminen en fachada y supongan la emisión de productos de combustión a la misma.

6. **No dirigir a fachada las campanas de cocina y baños:** El criterio recogido en este informe no permite sacar a fachada la extracción de campanas de cocina, la ventilación mecánica de la cocina o los sistemas de ventilación/extracción de baños. Estos elementos **en ningún caso podrán salir a fachada**, ni mediante rejilla, ni celosía ni dentro de un proyecto de fachada. Deberán resolverse mediante su propio sistema de ventilación o extracción, de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

7. **Medidas de reducción de olores:** En el caso de las calderas, se deberán instalar filtros de carbono o sistemas técnicos similares adecuados para la reducción de olores, siempre que sean compatibles con la normativa técnica sectorial de aplicación.

8. **Medidas contra ruidos y vibraciones:** Los equipos de climatización, ventilación o caldera deberán disponer de medidas de reducción de ruidos y vibraciones, tales como soportes elásticos, elementos antivibratorios, silenciadores, planes de mantenimiento u otras soluciones técnicas necesarias.

9. **Seguridad y estabilidad técnica:** El proyecto deberá justificar la idoneidad de la celosía, las rejillas, los soportes, los anclajes y los equipos desde el punto de vista de la estructura, de las cargas de viento, de los trabajos de mantenimiento y de la seguridad de uso.

10. **Funcionamiento técnico:** Deberán resolverse adecuadamente la ventilación de los equipos, el intercambio de calor, el acceso para mantenimiento, la evacuación de condensados, el ruido, las vibraciones y las instalaciones eléctricas o de gas.

11. **Protección del espacio público:** No se podrán generar riesgos para los peatones ni obstaculizar la utilización normal del espacio público.

12. **Ejecución conjunta:** Deberá priorizarse la actuación en una única fase, conforme al criterio establecido por la normativa en el caso de nuevos vuelos de edificios existentes.

2.- Condiciones de la solución propuesta

Conforme a lo anterior, la integración de calderas y equipos de climatización en fachada debería cumplir al menos las siguientes condiciones:

1. **Iniciativa de la comunidad de propietarios:** La actuación no se tramitaría como licencia individual, sino como actuación conjunta promovida por la comunidad de propietarios.

2. **Proyecto técnico para toda la fachada:** Se debería presentar un proyecto de ejecución redactado por técnico/a competente –arquitecto/a en los edificios de viviendas–, visado por el colegio profesional correspondiente, que debería recoger la solución arquitectónica de toda la fachada.

3. **Integración arquitectónica de la celosía:** La celosía o elemento de protección debería integrarse en la composición general de la fachada, teniendo en cuenta las alineaciones, materiales, colores, ritmos y composición de huecos.

4. **Respeto al vuelo máximo:** El elemento no podría superar el vuelo máximo permitido para la calle o espacio público/privado de que se trate. La normativa señala que en los planos de aplicación se recogen las líneas de fachada y el vuelo máximo para cada calle o espacio.

5. **Medición desde la línea de fachada:** En el caso de que el edificio tenga voladizos previos, los nuevos elementos deberán medirse desde la línea de fachada y no desde el borde del vuelo actual.

6. **Seguridad y estabilidad técnica:** El proyecto deberá justificar la idoneidad de la celosía, los soportes, los anclajes y los equipos desde el punto de vista de la estructura, de las cargas de viento, de los trabajos de mantenimiento y de la seguridad de uso.

7. **Funcionamiento técnico:** Deberán resolverse adecuadamente la ventilación de los equipos, el intercambio de calor, el acceso para mantenimiento, la evacuación de condensados, el ruido, las vibraciones y las instalaciones eléctricas.

8. **Protección del espacio público:** No se podrán generar riesgos para los peatones ni obstaculizar la utilización normal del espacio público.

9. **Ejecución conjunta:** Deberá priorizarse la actuación en una única fase, conforme al criterio establecido por la normativa en el caso de nuevos vuelos de edificios existentes.