

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2026/04800 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de aires acondicionados.

ANUNCIO

Con fecha 26 de enero de 2026, la Junta de gobierno de la ciudad de Gandia aprueba el Proyecto de modificación de la Ordenanza reguladora de los aires acondicionados de diciembre 2025 redactado por los Servicios técnicos municipales.

La Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad y Vivienda, en sesión ordinaria-dispositiva de carácter público celebrada el día 13 de febrero de 2026 y en el ejercicio de las atribuciones de carácter decisorio delegadas por el Pleno de la Corporación en sesión de 20 de junio de 2023 (BOP n.º 185 de 22/09/2023), al amparo de lo que dispone el artículo 123.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el 128 del Reglamento Orgánico del Pleno (ROPLE), ha acordado:

Primero. Aprobar inicialmente la propuesta de ordenanza de aires acondicionados incorporada a este acuerdo y someterla a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el día siguiente a la última publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, y en el tablón de anuncios del portal web del Ayuntamiento.

Segundo. Finalizado el periodo de información pública y resueltas, en su caso, las alegaciones presentadas, aprobar definitivamente el texto de la ordenanza, la cual para el caso de que no se presentaran se convertiría en definitivo, sin necesidad de adoptar nuevo acuerdo, sino que será suficiente la certificación acreditativa de tal extremo por la Secretaría General del Pleno.

VER ANEXO

Tercero. Publicar el acuerdo definitivo o el inicial elevado automáticamente a tal categoría y el texto íntegro en el BOP y en el portal web del ayuntamiento.

Cuarto. La aprobación definitiva de la ordenanza se comunicará a la Delegación del Gobierno y a la Comunidad Autónoma dentro del plazo de los seis días siguientes a su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Consta en el expediente certificado de la aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenanza reguladora de los aires acondicionados de conformidad con lo establecido en el punto segundo de la parte dispositiva de este acuerdo.



Contra el acuerdo transcrito, que es firme y agota la vía administrativa, solo se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses desde la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Gandia, 22 de abril de 2026.—La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



ORDENANZA REGULADORA AIRE ACONDICIONADO Y RÓTULOS (Norma adicional tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General)

[...] NORMA 2. INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO (AC) Y DE CLIMATIZACIÓN EN EDIFICIOS

Artículo 10. Condiciones generales y particulares de las instalaciones de climatización

1. Con carácter general, para las instalaciones de aire acondicionado y otras instalaciones que sobresalgan del volumen edificado como puedan ser elementos de ventilación o similares, incluidos los elementos auxiliares necesarios (soportes de anclaje, cables, tuberías, elementos de ocultación, etc.) se establecen los siguientes condicionantes:

Con carácter general, las unidades exteriores se instalarán en la cubierta del edificio (no en el casetón).

En todas las obras de **nueva planta y rehabilitación** integral de las construcciones, especialmente en las destinadas a usos residenciales, deberán proyectarse y prever espacios y conducciones adecuadas y suficientes para las instalaciones de aire acondicionado a implantar simultáneamente a su ejecución o potencialmente en un futuro.

En cualquier caso, en ambas actuaciones se deberá aportar proyecto/memoria técnico/a que incluya, entre otros, justificación del cumplimiento de la normativa respecto a la protección contra la contaminación acústica, cálculo de la instalación justificando la ubicación de las unidades (tanto interiores como exteriores), potencia, evacuación de aguas así como planos de la instalación (plantas, secciones y fachadas) o la justificación sobre su innecesariedad.

En la escritura de obra nueva de las edificaciones de nueva planta se incluirá la obligación de utilización de los espacios reservados para estas instalaciones y la prohibición injustificada de instalarse en otras ubicaciones.

En todos los casos, las instalaciones se ajustarán a las condiciones de habitabilidad, diseño y calidad de las viviendas, evitarán molestias a los vecinos producido por ruidos que superan los umbrales establecidos en la normativa pertinente, vibraciones y emisiones de aire procedente de las unidades exteriores así como a las condiciones medioambientales reglamentariamente establecidas, **y garantizarán el mantenimiento** de la instalación completa, incluidos sus elementos auxiliares.

Se integrarán en la construcción y se protegerán de vistas desde la vía pública o espacio libre público. Para ello, la instalación completa exterior (unidades condensadoras, soporte anclaje, cables, tuberías, etc.) **se protegerán de las vistas con rejillas u otros elementos decorativos de ocultación, que estarán integrados con la morfología y la materialidad de la fachada existente.**

En el ámbito de **Centro Histórico, núcleos históricos tradicionales (NHT-BRL), sus entornos de protección así como en los Núcleos Antiguos**, se extremarán las exigencias de integración de las instalaciones en la composición arquitectónica y la materialidad de la construcción.



Las unidades exteriores deberán **separarse 60 cm** como mínimo del plano normal en la fachada que pasa por la línea de intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidas dentro del plano que, pasando por la misma línea, forma 45° con la fachada.

Garantizarán la recogida y evacuación de aguas en el interior de las viviendas y/o locales, sin posibilidad de vertido a espacios públicos.

Requerirán el compromiso **del propietario** de la instalación con firma de **declaración responsable específica**. El titular de la instalación, bajo su responsabilidad, obtendrá el **certificado del instalador de todos los elementos, asumirá el mantenimiento de las instalaciones**, incluidos los **elementos de sujeción y ocultación**, en caso de ser necesarios, así como su **desinstalación finalizado el plazo establecido de vida útil**, si la instalación **no funciona o queda obsoleta**. Además, **en el caso de transmisión del inmueble** donde se ubica la instalación, **se compromete a trasladar esta declaración responsable al nuevo titular**. En caso de venta o de transmisión del inmueble, el nuevo propietario será responsable de la desinstalación si no se cumplen las condiciones de esta ordenanza.

2. Instalaciones en los inmuebles sin preinstalación ni espacio de reserva

En aquellas instalaciones por parte de un particular de una vivienda o local dentro de un edificio existente, sin tener preinstalación ni espacio de reserva, se cumplirán los condicionantes establecidos en el punto primero de este mismo artículo (10.1). Y además

En caso de imposibilidad técnica y/o jurídica de instalar las unidades exteriores en la cubierta, podrán instalarse en las plantas bajas o plantas piso, cumpliendo los condicionantes de los apartados siguientes (10.2.2 y 10.2.3) previa justificación de esta inviabilidad.

Condiciones particulares de las **instalaciones en las plantas bajas** cuando sea inviable la instalación en la cubierta del edificio **por razones de imposibilidad técnica o jurídica** debidamente motivadas:

Las unidades exteriores quedarán encastradas en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en otro tipo de cierre (vacíos existentes), a una altura mínima de 3 metros, en cualquier caso, no podrán sobresalir del cierre exterior ni invadir el dominio público.

Excepcionalmente, cuando no se cumpla uno de los dos preceptos anteriores se podrá preceptuar uno de ellos, siempre que se justifique conforme:

La imposibilidad física por no cumplir la altura mínima de 3 m según el apartado anterior (10.2.2.1º), se podrá reducir esta altura a 2,20 m, siempre que esté empotrado/encastrada.

La imposibilidad constructiva por no poder encastrarse en fachada, sobresaliendo un máximo de 50 cm del plano de fachada incluyendo todos los elementos de ocultación (incluso protección de vistas) y a una altura mínima de 3 m (conforme apartado 10.2.2.1º)



Condiciones particulares de las **instalaciones en las plantas piso** cuando sea inviable la instalación en la cubierta del edificio por razones de imposibilidad material técnica o jurídica debidamente motivadas:

Preferentemente, las instalaciones se situarán sobre forjado/suelo de balcones, terrazas y galerías, preservando las vistas a vía pública.

En caso de dificultad técnica/jurídica para su instalación conforme al punto anterior (10.2.3.1º) debidamente justificada, podrán ejecutarse instalaciones en fachadas posteriores, patios de manzana o patios de luces, preservando las vistas a vía pública. Para ello se requerirá acuerdo válido de la comunidad de propietarios de la ubicación en la que se implantarán estos sistemas, que incluya la ubicación de los aparatos y sistema de ocultación (características de los materiales de ocultación).

Excepcionalmente, y únicamente en los casos en que se justifique la imposibilidad de instalarse en las zonas indicadas en apartados anteriores (10.2.1, 10.2.3.1º y 10.2.3.2º), se podrán autorizar instalaciones que se sitúan en lugares diferentes a los referidos en el apartado anterior, es decir, en fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. Para ello se requiere:

Acuerdo válido de la comunidad de propietarios en el que se determine la ubicación donde se acuerda emplazar las unidades exteriores, el modo de instalación y los elementos de ocultación (características de los materiales de ocultación), tanto para la instalación que deba implantarse como para las futuras instalaciones, teniendo en cuenta la preservación de la imagen compositiva, la homogeneidad, estética y armonía de la fachada.

La implantación efectiva y simultánea de los elementos de ocultación necesarios para la preservación de la imagen compositiva (al menos los correspondientes a la instalación propuesta).

En cualquier caso, las unidades exteriores no sobresaldrán más de 50 centímetros de la fachada incluyendo todos los elementos de ocultación (incluso protección de vistas).

Artículo 11. Licencias y Autorizaciones Administrativas

La instalación de aparatos de aire acondicionado está sujeta a declaración responsable de obras, salvo actuaciones sobre edificios o inmuebles emplazados en ámbitos patrimoniales y entornos de protección que requieren autorización previa (licencia de obras): **Centro Histórico, núcleos históricos tradicionales (NHT-BRL), y entornos de protección.**

En cualquier caso, las solicitudes irán acompañadas de los documentos descriptivos y justificativos mínimos, y en función de las características de las instalaciones, de su emplazamiento y de su complejidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 con sujeción al cumplimiento de la legislación vigente.



Disposición Transitoria. Régimen de regularización de instalaciones de climatización existentes

1. Instalaciones con procedimiento de protección de la legalidad iniciado o con resolución firme pendiente de ejecución

Las instalaciones de climatización respecto de las cuales, a la entrada en vigor de esta ordenanza, estuviera iniciado un procedimiento de protección de la legalidad urbanística conforme a los artículos 250 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), y al amparo de la anterior norma reguladora (BOP núm. 12, de 15/01/2005), así como aquellas sobre las que exista resolución firme ordenando medidas de restauración pendientes de ejecución, podrán solicitar y acreditar su regularización dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza, siempre que cumplan las condiciones técnicas y estéticas previstas en la misma.

Una vez acreditado este cumplimiento, el Ayuntamiento acordará el archivo del procedimiento por pérdida sobrevenida de objeto o, en su caso, declarará la innecesariedad de ejecutar las medidas de restauración impuestas.

2. Instalaciones existentes en situación irregular sin procedimiento iniciado y con acción de restauración no caducada

Las instalaciones de climatización que, a la entrada en vigor de esta modificación, se encuentren en situación irregular, no tengan iniciado un procedimiento de protección de la legalidad urbanística y respecto de las cuales no haya caducado la acción de restauración conforme al TRLOTUP, podrán regularizarse mediante solicitud de licencia o declaración responsable, según proceda, presentada dentro del plazo de seis meses, siempre que cumplan las condiciones técnicas y estéticas establecidas. Durante este plazo, el Ayuntamiento solo iniciará nuevos procedimientos de protección de la legalidad relacionados con estas instalaciones, si una vez requerida su regularización, ésta no se lleva a cabo.

3. Exclusión de instalaciones con resolución sancionadora firme

Quedan excluidas del régimen transitorio de regularización aquellas instalaciones respecto de las cuales exista resolución sancionadora firme dictada al amparo del TRLOTUP, que podrán regularizarse, pero sin que ello comporte la suspensión de los expedientes de disciplina urbanística y sancionador ya resueltos.

4. Límites por normativa autonómica o estatal de obligado cumplimiento

En ningún caso podrán regularizarse instalaciones que vulneran normativa autonómica o estatal de aplicación obligatoria en materia de seguridad, emisiones acústicas, eficiencia energética, protección del paisaje, patrimonio cultural, u otras disposiciones de obligado cumplimiento.

