

Ref: cua 14-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades relativa a la altura mínima de una chimenea de la ventilación forzada de un garaje-aparcamiento.

Palabras Clave: Urbanismo e infraestructuras. Usos. Garaje-aparcamiento. Medio ambiente. Chimeneas

Con fecha 27 de marzo, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades sobre la altura que debe salvar la chimenea del sistema de ventilación forzada de un garaje aparcamiento ubicado en el edificio situado en la c/ Orense, 22.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985, (en adelante OGPMU).
- Documento Básico HS "Salubridad", aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad, (en adelante DB HS).
- Norma UNE 100166: 2004. Climatización. Ventilación de aparcamientos.
- Norma UNE 123001: 2012 Cálculo, diseño e instalación de chimeneas modulares
- Norma UNE 123003: 2011 Cálculo, diseño e instalación de chimeneas autoportantes

Informes

- Consulta urbanística de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, informada por el Departamento de Contaminación Atmosférica del Área de Medio Ambiente, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Chamberí (CU 31/98).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 16 de mayo de 2012, en contestación a la consulta formulada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (cua 19-12)

CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la altura que debe salvar la chimenea del sistema de ventilación forzada de un garaje aparcamiento ubicado en el edificio situado en la c/ Orense, 22.

El contexto en el que se desarrolla el supuesto, según se indica en la consulta formulada, se circunscribe a un edificio que data de los años 70 que alberga, entre otras, cuatro plantas de sótano destinadas a garaje-aparcamiento. El edificio en cuestión está resuelto con cubierta plana no transitable e integra en la construcción desde su origen una chimenea que encierra el paso de la evacuación del aire procedente de la ventilación forzada de las zonas de garaje-aparcamiento. Sobre la chimenea se dice que el nivel de coronación de ésta supera en más de 1,50 m el nivel de la cubierta plana, superando, incluso, el del peto de la propia cubierta.

Sobre el plano de la cubierta y próxima a la chimenea aparece un cuerpo que acoge el remate de escalera y caseta de ascensor.

La cuestión que se suscita es si, en este escenario, ha de entenderse que la chimenea, al evacuar el aire procedente de la extracción del garaje-aparcamiento, debe superar en 1 m la altura de coronación del cuerpo de remate de escalera y ascensores.

El art. 51 de OGPMU se dispone que «La extracción del aire de ventilación forzada en garajes, aparcamientos y talleres se realizará a través de chimenea estanca y exclusiva para tal fin, que cumplirá las condiciones especificadas en el art. 27.1 de esta Ordenanza». Este art. 27 exige que la desembocadura de la chimenea sobrepase, al menos en 1 m., la altura del edificio propio y también la de los próximos, sean o no colindantes, en un radio de 15 m.

Es decir, esta exigencia se considera referida a la cubierta del edificio en cuestión, por ser el cerramiento superior en contacto con el aire que constituye junto con las fachadas la envolvente de los edificios.

La altura de las chimeneas viene condicionada por la consecución de alguno de los siguientes objetivos:

- Dispersión de contaminantes a la atmósfera. Este objetivo es el aplicable a focos de origen industrial de conformidad con la normativa sectorial en materia de prevención de la contaminación atmosférica.
- Distancia respecto a ventanas o aberturas de ventilación, y respecto a obstáculos o zonas de sobrepresión. Este objetivo es aplicable a chimeneas donde lo que prima son los criterios de funcionamiento y de salubridad en el entorno, y que ampara la práctica totalidad de los supuestos de evacuación de gases de combustión, y vapores, gases y aire enrarecido procedentes de actividades urbanas, que la OGPMU remite al cumplimiento de su art. 27.1.

Partiendo que la extracción del aire de ventilación forzada de los garajes-aparcamientos viene determinada por criterios de funcionamiento y de salubridad en el entorno y por tanto, está sujeta a unos requisitos mínimos de distancia respecto a ventanas o aberturas de ventilación, y respecto a obstáculos o zonas de sobrepresión.

La exigencia genérica aplicable a dichas chimeneas para el cumplimiento de los citados requisitos es la especificada en el citado art. 27.1 de la OGPMU, que se considera referida a la cubierta del edificio en cuestión, por ser el cerramiento superior en contacto con

el aire que constituye junto con las fachadas la envolvente de los edificios, y observando siempre el cumplimiento de la salvaguarda de la estética urbana en los términos expresados en el art. 6.10.3 de las NN. UU de manera que la solución no resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. Todo ello, sin perjuicio de la existencia obstáculos puntuales como remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos o similares que deberían ser objeto de soluciones específicas, como se apuntó en el informe elaborado por el Departamento de Contaminación Atmosférica del Área de Medio Ambiente para la consulta urbanística cu 31/98, puesto que con relación a las chimeneas de evacuación, especialmente las afectadas por los artículos 27 y 51 de la Ordenanza, una de sus matizaciones hacía referencia al caso de que el único obstáculo que dé lugar al incumplimiento del art. 27 sea un casetón de ascensores, considerando que «la distancia de dicho casetón a la chimenea, aún no siendo de 15 metros, es suficiente. En este caso, con el parecer explícito del técnico inspector, podría obviarse la aplicación del art. 27» (sic).

Es decir, aún disponiéndose la desembocadura de la chimenea, al menos, 1 m por encima del plano de cubierta, se hace necesario tener presente que uno de los aspectos a considerar en el remate de chimeneas es el efecto del viento, de las zonas de sobrepresión y de las reflexiones por la proximidad de otros elementos de dimensiones significativas. Los remolinos originados en los obstáculos próximos pueden provocar pérdidas de carga localizada muy elevadas que podrían llegar, incluso a obstruir las salidas de las chimeneas.

Dado que la OGPMU no contempla exigencias pormenorizadas para las chimeneas, procedería acudir como complemento de ésta a las Normas UNE 123003: 2011 y UNE 123001: 2012, por ser normas específicas para el cálculo, el diseño y la instalación de chimeneas, aunque no sean de obligado cumplimiento, pero que establecen prescripciones para aplicar en ausencia de reglamentación local, o como complemento a ésta (apartado 11.3 de la Norma UNE 123003).

La desembocadura de la chimenea con relación al propio edificio en aplicación de lo dispuesto en el art. 27.1 de la OGPMU con el complemento de las prescripciones de las Normas UNE 123003: 2011 y UNE 123001: 2012, se considera que procedería aplicar las siguientes reglas:

- La desembocadura de la chimenea debería situarse, al menos a 1 m por encima de cubierta de ser ésta plana y no transitable. De ser esta transitable las condiciones serán las establecidas en el art. 7.5.15, apartado 4.g) de las NN. UU.
- En el caso de cubierta inclinada, la desembocadura de la chimenea debería situarse, o bien, al menos a 1 m por encima de cumbre, o bien a una distancia horizontal a la superficie de la cubierta superior a 2,50 m.
- En el caso de que exista algún obstáculo puntual (remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos o similares) en la cubierta, la desembocadura de la chimenea debería situarse, al menos a 1 m por encima de dicho obstáculo, salvo que la distancia horizontal al obstáculo sea mayor de 2 veces la altura del mismo.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la exigencia de que la desembocadura de la

chimenea sobrepase, al menos en 1 m., la altura del edificio propio, especificada en el art. 27.1 de la OGPMAU, está referenciada a la cubierta del edificio en cuestión, sin perjuicio de las distintas soluciones de cubierta o de la existencia obstáculos puntuales como remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos o similares.

Ante las distintas configuraciones de los edificios y toda vez que la OGPMAU no aborda una regulación específica sobre las chimeneas, bajo la premisa de la necesaria conjunción con la salvaguarda de la estética urbana en los términos expresados en el art. 6.10.3 de las NN. UU, la desembocadura de la chimenea con relación al propio edificio, en aplicación de lo dispuesto en el art. 27.1 de la OGPMAU con el complemento de las prescripciones de las Normas UNE 123003: 2011 y UNE 123001: 2012, se considera que debería ajustarse a las siguientes reglas:

- La desembocadura de la chimenea debería situarse, al menos a 1 m por encima de cubierta de ser ésta plana y no transitable. De ser transitable las condiciones serían las establecidas en el art. 7.5.15, apartado 4.g) de las NN. UU.
- En el caso de cubierta inclinada, la desembocadura de la chimenea debería situarse, o bien, al menos a 1 m por encima de cumbrera, o bien a una distancia horizontal a la superficie de la cubierta superior a 2,50 m.
- En el caso de que exista algún obstáculo puntual (remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos o similares) en la cubierta, la desembocadura de la chimenea debería situarse, al menos a 1 m por encima de dicho obstáculo, salvo que la distancia horizontal al obstáculo sea mayor de 2 veces la altura del mismo.

Madrid, 31 de marzo de 2014