



Concello da Coruña

Área / Unidade LICENCIAS UR4100	Documento 62119I076Y	
Código de verificación  0B6Q 181E 724L 2344 0PZF	Expediente 661/2024/54	
	Fecha 18-06-2025	

2025_03 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN OU CHIMENEAS EN FACHADAS EXTERIORES DOS INMOBLES

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM2013), aprobado pola Orde da COMATI de 25.02.2013, regula no seu artigo 6.6.3. a EVACUACIÓN DE FUMES, GASES E AIRE ACONDICIONADO:

Art. 6.6.3.- Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado. (PXOM)

1.- Con carácter xeral, e preferentemente, a evacuación de fumes realizaranse a través de chemineas, estancas e exclusivas, que deberán de canalizarse ata a cuberta, de acordo co disposto nestas Normas e na Ordenanza Municipal Medioambiental.

2.- No obstante do sinalado no apartado anterior, con carácter excepcional, poderanse autorizar outros sistemas alternativos de evacuación naqueles locais nos que concorran e se acrediten algunha das seguintes circunstancias:

- a) Problemas estruturais que dificulten a instalación de cheminea debido a que o local no sexa lindeiro nalgún punto (perímetro ou forxado do local) co patio e non sexa posible levar o conduto de extracción a cuberta do edificio.*
- b) que a instalación requira medios técnicos ou económicos desproporcionados.*
- c) que o tipo de edificio, o seu grado de catalogación ou da contorna recomenden esta solución excepcional. Nestes supostos, poderá autorizarse a extracción do aire do local por outros medios sempre que se acredite que as medidas correctoras e de mantemento son suficientes.*

3.- En calquera caso estarase ao disposto pola normativa sectorial que resulte de aplicación.

Así mesmo, a Ordenanza reguladora das condicións de implantacións dos usos vinculados coa hostalaría, ocio e comercio (BOP 11.08.2014), regula no seu artigo 5 a evacuación de fumes e gases de forma concordante co disposto nas NN.UU. do PXOM, engadindo a regulación máis pormenorizada da instalación:

5. EVACUACIÓN DE FUMES E GASES

1. Con carácter xeral, a evacuación de fumes realizaranse a través de chemineas, estancas e exclusivas, que deberán de canalizarse ata a cuberta.



Concello da Coruña

2. Con carácter excepcional, poderanse autorizar outros sistemas alternativos de evacuación naqueles locais nos que concorran e se acrediten algunha das seguintes circunstancias:

a) Problemas estruturais que dificulten a instalación de cheminea debido a que o local non sexa lindeiro nalgún punto (perímetro ou forxado do local) co patio e non sexa posible levar o conduto de extracción a cuberta do edificio.

b) que a instalación requira medios técnicos ou económicos desproporcionados;

c) que o tipo de edificio, o seu grado de catalogación ou da contorna recomenden esta solución excepcional. Nestes supostos, poderá autorizarse a extracción do aire do local por outros medios sempre que se acredite que as medidas correctoras e de mantemento son suficientes.

d) Nos casos nos que tratándose dun uso urbanísticamente previsto, a imposibilidade do acondicionamento da cheminea veña determinada pola negativa da comunidade de propietarios que, no seu caso, deberá acreditarse.

3. Nos supostos enumerados no punto segundo, poderá autorizarse a extracción de aire do local por fachada, cumprindo as seguintes condicións:

a) A extracción efectuarase a través de sistemas depuradores de alta eficacia en substitución das chemineas, con filtros que garantan a adecuada depuración dos efluentes a evacuar.

b) O sistema de evacuación de fumes deberá constar dos seguintes compoñentes e procesos: Sistema de filtraxe mecánico, sistema de filtraxe húmido condensador de graxas, sistema de filtraxe electrostático, xerador de ozono para tratamento do aire contaminado, turbina extractora, circuíto pechado de caudal de aire, conduto de evacuación de aire tratado ao exterior. A campá de extracción deberá dispoñer, no seu caso, de sistema de extinción automática de incendios.

c) As instalacións deste tipo deberán contar cun libro de mantemento no que se anoten as revisións periódicas que se realicen por empresas especializadas, limpeza e cambio de filtros. Será obrigatoria unha revisión trimestral como mínimo.

4. Deberase xustificar a eficacia e validez da alternativa á cheminea estanca e exclusiva, polo que a memoria ambiental que acompañe ao proxecto deberá incluír un estudo técnico cuxos contidos mínimos serán os seguintes:

- a) Xustificación da imposibilidade de realizar a evacuación de fumes a cuberta.
- b) Plano de planta e sección da cociña.
- c) Planos de detalle do sistema de extracción (captación, condutos, depuración e evacuación) con indicación de partes accesibles para comprobación e limpeza.



Concello da Coruña

- d) *Aparatos produtores de fumes, olores ou gases instalados (indicando características, situación, dimensions, consumos, etc.) e combustible utilizado.*
- e) *Caudal de aire a depurar.*
- f) *Características técnicas e eficacia dos distintos filtros.*
- g) *Características da saída de evacuación en fachada incluíndo plano de fachada no que se grafien as rexillas ou outros elementos necesarios da evacuación, alturas sobre beirarrúa, distancias do punto de saída de aire a fiestras ou ocos, etc.).*
- h) *As características técnicas mínimas que reunirán todos e cada un dos equipos e materiais da instalación proxectada, as condicións de subministro e execución, as garantías de calidade e control de recepción en obra, as verificacións e probas que deban efectuarse para realizar o control de execución da instalación e o control da instalación rematada. Igualmente, aportaranse as instrucións de usos e mantemento de acordo coas características da instalación, mediante a elaboración dun manual de uso e mantemento que conterá as instrucións de seguridade, manexo e maniobra, así como programas de funcionamento e mantemento preventivo e xestión enerxética da instalación. Achegarase Certificación da empresa instaladora e/ou técnico competente de adecuación do equipo de filtración á actividade a desenvolver.*

5. Terminada a execución da instalación e realizadas as comprobacións e probas de servizo pola empresa instaladora, segundo o proxecto técnico, o promotor encargará a realización dunha proba de control a un organismo de control autorizado que certifique a correcta execución e funcionamento do sistema alternativo, que se entregará coa documentación final da obra. De igual modo, o promotor achegará copia do contrato subscrito coa empresa de mantemento que levará a cabo o control da instalación co programa detallado do mesmo, validado pola empresa instaladora (operacións a realizar, limpeza do sistema de captación, limpeza do sistema de condución, limpeza do sistema de filtrado, extractores, reixas de fachada, periodicidade, etc., segundo o caudal de aire a depurar). En tanto non se achegue este certificado, non poderá utilizarse a instalación, e se esta fose determinante para o desenvolvemento da actividade, esta non podería iniciarse.

A Ordenanza reguladora das condicións de implantacións dos usos vinculados coa hostalaría, ocio e comercio regula no artigo 6 as instalacións de climatización e aire acondicionado:

6. CLIMATIZACIÓN E AIRE ACONDICIONADO.

1. A ventilación ou renovación ambiental poderá realizarse de forma natural ou mecánica, coas limitacións que en cada caso se establezan.



Concello da Coruña

2. Xustificarase a renovación ambiental ou mecánica, mediante o cumprimento do Regulamento de Instalaciones Térmicas nos Edificios, RITE, así como a normativa sectorial de aplicación de obrigado cumprimento.

3. A disposición das rexillas e equipos de ventilación, así como as de climatización cumpriran as determinacións previstas polo Plan Xeral e polo planeamento de desenvolvemento **así como as condicións estéticas determinadas polo entorno urbano.**

Ademais compre ter en conta os mandatos legais contidos na Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia e no Regulamento de desenvolvemento da citada Lei (Decreto 143/2016, de 22 de setembro), que nos seus artigos 91 e 216 regulan a Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe e nos artigos 135 e 332 regulan os deberes de uso conservación e rehabilitación que alcanzan a todos os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións.

Así o artigo 216 do RLSG, concordante co 91 da LSG establece que:

Artigo 216. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe

1. As normas de aplicación directa contidas no presente título vincularán todos os instrumentos de planeamento urbanístico e ás administracións públicas, que deberán atermos a elas ao conceder ou denegar licenzas e ao exercer as súas competencias urbanísticas, exista ou non planeamento aplicable, así como aos particulares que deberán telas en conta nas obras e actuacións que promovan, en execución do planeamento urbanístico.

2. O uso do solo e, en especial, a súa urbanización e edificación, deben adaptarse ás características naturais e culturais do seu contorno, así como respectar os seus valores.

3. As construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente no que estean situadas e, para tal efecto (artigo 91 da LSG) establécense con carácter xeral e con independencia da clasificación do solo, as seguintes normas de aplicación directa:

a) As construcións en lugares inmediatos a un edificio ou a un conxunto de edificios de carácter histórico ou tradicional deberán harmonizar con el (artigo 91.a) da LSG) e ser coherentes coas características naturais e culturais do seu contorno inmediato e da paisaxe circundante.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características históricas ou tradicionais e nas inmediacións das estradas ou camiños de traxecto pintoresco non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contemplar as beleza naturais, rompan a



Concello da Coruña

harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto (artigo 91.b) da LSG).

c) A tipoloxía das construcións e os materiais e as cores empregados deberán favorecer a integración no contorno inmediato e na paisaxe (artigo 91.c) da LSG).

d) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados (artigo 91.d) da LSG).

e) Queda prohibida a publicidade estática que polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións (artigo 91.e) da LSG).

f) Nas zonas de fluxo preferente e nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como explosión, incendio, contaminación, afundimento ou outros análogos só se permitirán as construcións e usos admitidos polas lexislacións sectoriais correspondentes (artigo 91.f) da LSG).

4. As normas establecidas no punto anterior deben ser concretadas polo concello respectivo, en forma de determinacións xustificadas incluídas nos instrumentos de planeamento urbanístico aplicables, ou ben en forma de condicións que se impoñan nos títulos habilitantes de natureza urbanística e demais autorizacións que procedan, en desenvolvemento xustificado das citadas determinacións.

E o artigo 332 do RLSG recolle:

Artigo 332. Deberes de uso, conservación e rehabilitación

1. Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán:

a) Empezar a edificación ou rehabilitación nos termos e prazos establecidos na lexislación vixente. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de rematar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza (artigo 135.1.a) da LSG).

b) Destinalos aos usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística (artigo 135.1.b) da LSG).

c) Conservalos nas condicións legais para servir de soporte aos ditos usos e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles (artigo 135.1.c) da LSG).

d) Realizar os traballos e as obras necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan exixibles en cada momento (artigo 135.1.d) da LSG).



Concello da Coruña

e) Realizar obras adicionais por motivos turísticos ou culturais ou para a mellora da calidade e sustentabilidade do medio urbano (artigo 135.1.e) da LSG).

Estas obras poderán consistir na renovación ou reforma de fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, debendo fixar a Administración, de maneira motivada, o nivel de calidade que deba ser alcanzado para cada unha delas.

2. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe correspondente á metade do valor actual de construción dun inmovle de nova planta, equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, de ser o caso, quede en condicións de ser destinado legalmente ao uso que lle sexa propio (artigo 135.2 da LSG).

3. As obras executaranse á custa dos propietarios se están dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando o supere para obter melloras de interese xeral (artigo 136.3 da LSG).

4. Os propietarios de terreos conservarán e manterán o solo natural e, se é o caso, a masa vexetal nas condicións precisas que eviten a erosión e os incendios, impedindo a contaminación da terra, o aire e a auga, e as demais condicións que se determinen na lexislación vixente (artigo 135.3 da LSG).

O cumprimento destes deberes non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a normativa aplicable.

Nesta liña, o vixente PXOM delimita nos art. 2.2.5. e 2.2.6. o alcance do deber de conservación dos inmoables:

Art. 2.2.5.- Contenido del deber de conservación

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a)- Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, e instalaciones en estado de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b)- Las obras en edificios que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, excluido el valor del suelo y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 2.3.2. repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de



Concello da Coruña

sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Art. 2.2.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1.- En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2.- En construcciones:

a)- Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b)- Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c)- Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Á vista do anterior, e dado que de xeito continuado se reciben nesta área solicitudes de licenza ou comunicacións previas nas que se reflicte a pretensión de dispoñer pola fachada exterior dos inmobles as conducións de climatización, ventilación, condutos de evacuación de gases e fumes, ou similares, esta administración debe establecer as condicións e o limite do deber de conservación no que se refire as condicións de ornato público que deben observar os inmobles dentro do termo municipal.



Concello da Coruña

Así, non se permitirá a disposición de condutos e canalizacións verticais nas fachadas exteriores dos inmobles, que non fosen parte do proxecto orixinal do inmovible e polo tanto fosen previstas nesa disposición como parte do concepto de proxecto orixinal, toda vez que se trata dunha alteración de fachada que redundará no empobrecemento da calidade dos espazos públicos pola adición ás fachadas de elementos descontextualizados na súa situación dentro do inmovible do que forman parte.

No caso de condutos de evacuación de gases e fumes que, polo tipo de caldeira utilizado, se deban dispoñer con saída ao exterior, terase en conta a situación preexistente do local no que se ubican (cocina, tendedeiro, etc...), polo que non se autorizarán alteracións da distribución que impliquen que o recinto no que se deba dispoñer o elemento ao que se vincula a saída de fumes de á fachada principal excepto que esa fora a situación orixinal desa peza, o que deberá de xustificarse adecuadamente.

O anterior será de aplicación a aquelas fachadas que non sendo exteriores do inmovible sexan visibles desde a vía o espazos públicos.

A xefa do Servizo de Intervención da Edificación e Disciplina Urbanística

Conforme

A Directora da Área de Urbanismo