



Excmo. Ayuntamiento de XXX  
Ilmo. Sr. Alcalde  
XXX  
(VALLADOLID)

**Asunto: Molestias causadas por los humos de un merendero**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1792/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la inactividad municipal para intentar paliar las molestias generadas por el funcionamiento del sistema de calefacción de un inmueble de su municipio.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento solicitando información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a la disconformidad manifestada por el reclamante con las pavesas y cenizas que expiden tres chimeneas instaladas en un merendero, propiedad de D. XXX, ubicado en la C/ XXX de su localidad. Según afirma el reclamante, estos hechos fueron denunciados por D. XXX, como propietario de la vivienda colindante sita en la Plaza XXX de su municipio, mediante escrito remitido a ese Ayuntamiento (Reg. entrada XXX/14-08-22), en el que solicitaba su intervención para solucionar los daños sufridos en el patio trasero de dicho inmueble, ya que se consideraba que se estaban vulnerando las disposiciones recogidas en el PGOU de XXX.

A tal fin, dicha petición adjuntaba un informe pericial elaborado por la compañía aseguradora “XXX, S.A”. a instancias del denunciante, en el que se constataba *“que existen pavesas de color negro por el patio, por las zonas ajardinadas, mobiliario de jardín, además de que el perro que en origen es de color blanco, muestra un gris, consecuencia de las cenizas que caen sobre él”*, y que *“el causante está quemando de*



*forma habitual madera de pino y papeles*". En dicho informe, se valoraban los daños sufridos en el inmueble del denunciante (ventana, canalones, pavimento del patio y mobiliario del jardín), concluyendo lo siguiente que, por su interés, pasamos a transcribir:

*“Dada la proximidad de la chimenea al patio de los vecinos asegurados, la poca altura a la propia cubierta, y la falta de filtros en la chimenea, consideramos que el causante es el responsable de los daños y las molestias denunciados por el asegurado. Procede reclamar al causante, modificar la posición de la chimenea, así como la instalación de filtros y cuantas medidas sean necesarias, para evitar, que el humo, las cenizas y pavesas, afecten a la vivienda de los asegurados, para evitar además de las propias molestias por la necesidad de limpieza (el subrayado es nuestro), un claro riesgo para la salud, por la presencia de partículas peligrosas en el aire que tienen que respirar, tanto en el patio exterior como en el interior de su vivienda”.*

En consecuencia, se acordó solicitar información al Ayuntamiento de XXX para conocer su postura ante dicha pretensión. En su respuesta, la Administración municipal nos comunicó que ambas construcciones fueron construidas hace más de veinticinco años y son anteriores a la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, constando únicamente en el archivo municipal las siguientes licencias a favor del Sr. XXX:

*“- Cercar un solar en la calle XXX, concedida por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 6/10/1994.*

*- Cubrir 12 metros como cobertizo desmontable en la calle XXX, concedida por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno celebrada el día 5 de enero de 1995”.*

Por lo tanto, según se afirma en el informe elaborado por el arquitecto municipal, si bien las chimeneas de dichos inmuebles no han sido declaradas expresamente fuera de ordenación, el régimen aplicable sería el de disconformes con el planeamiento, por lo que suscribe lo expuesto por el arquitecto técnico municipal en un informe anterior del año 2019, en el que se concluía que *“el técnico que suscribe no encuentra documentación urbanística suficiente como para emitir un informe obligando a eliminar las chimeneas expuestas por el denunciante, siendo éste un tema a mi criterio que la corporación municipal en su caso decidirá, o mientras tanto el denunciante buscar una solución por otras vías administrativas o judiciales que pudiera entender que le corresponden”.*

A la vista de lo informado, procedemos a ponerle de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos indicar que esta Procuraduría va a estudiar únicamente la actuación del Ayuntamiento de XXX en relación con el cumplimiento de la



normativa vigente, sin entrar en ningún momento en eventuales disputas vecinales, las cuales, de existir, en su caso, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente queja, debemos partir del hecho de que, según se resulta del informe técnico elaborado por el arquitecto municipal, el inmueble sito en la C/ XXX se encuentra fuera de ordenación, por lo que se le aplicaría el régimen de los usos disconformes con el planeamiento previsto en el artículo 186 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: *“En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento (el subrayado es nuestro)”*. Esto conllevaría, a juicio del Ayuntamiento de XXX, que no pueda solucionarse el problema expuesto por el Sr. XXX, al no poder obligarse al Sr. XXX a demoler ninguna de las salidas de humos de dicho edificio, ya que únicamente cabría la ejecución de obras de consolidación en las chimeneas existentes. Además, dado el tiempo transcurrido, cualquier infracción urbanística que se hubiera podido cometer en dicha construcción habría prescrito, por lo que no cabe que dicha Corporación pueda incoar algún expediente sancionador o de restauración de la legalidad urbanística para subsanar las deficiencias constructivas que, en su momento, se pudieran haber cometido, y/o para requerir, en su caso, la obtención de una nueva licencia urbanística.

Sin embargo, esta Institución considera que, como se afirma en el informe pericial remitido a dicho Ayuntamiento, debe tenerse en cuenta las prescripciones fijadas en la Tercera Parte (Régimen Jurídico y Diseño) del Plan General de Ordenación Urbana de XXX aprobado definitivamente mediante Acuerdo de XXX, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, y, más concretamente, las siguientes:

- Dentro de las condiciones mínimas de salubridad fijadas en el artículo 3.5.3.2, se prevé que *“las construcciones deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas (el subrayado es nuestro)”*.

- El artículo 5.3 concreta las condiciones que deben cumplir las dotaciones y servicios de los edificios, previéndose en su punto décimo que, en relación con los combustibles sólidos, *“las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le es propia y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos gases y otros contaminantes atmosféricos”*.

- Por último, el artículo 5.5 regula las condiciones ambientales que deben cumplir las construcciones, exigiéndose en su punto noveno que *“no se permitirá la emisión de”*



ningún tipo de cenizas, humos, polvo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano (el subrayado es nuestro)”.

En consecuencia, esta Procuraduría considera que la Administración municipal debe intervenir para garantizar que las emisiones de los humos del inmueble sito en la C/ XXX cumplen las condiciones de seguridad y salubridad fijadas en dichos preceptos. Al respecto, es preciso recordar que el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, prevé que los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de *“conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, ejecutando:*

*1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.*

*2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106”.*

En idéntico sentido, el artículo 19.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León define los conceptos que deben aplicarse a este deber urbanístico: *“A tal efecto se entiende por:*

*a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.*

*b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población”.*

Por lo tanto, esta Institución entiende que, con el fin de determinar si el sistema de calefacción de dicho inmueble es el adecuado, se debería ordenar por el órgano competente del Ayuntamiento que se lleven a cabo estas labores de investigación en el interior de dicho inmueble en el ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas a los municipios, conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999: *“Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*



En el supuesto de que se constatase que existe alguna deficiencia, deberían iniciarse por dicha Corporación los trámites para dictar una orden de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 319 e) del citado Reglamento de Urbanismo: *“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:*

(...)

*e) Las obras que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía”.*

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el artículo 321 de dicha norma, dicha orden de ejecución debe ser dictada *“previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial...”*, debiendo detallar conforme exige el artículo 320, *“con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad”.*

Se trata de una intervención, a juicio de esta Procuraduría, adecuada y proporcionada, puesto que dicha Corporación no es la responsable de los problemas de insalubridad que puedan generarse, ya que, como se afirma en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, el deber de conservación *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*, como ha sucedido en el presente supuesto.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

**1. Que, en el ejercicio de las potestades de inspección urbanística conferidas por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se ordene por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX que se lleve a cabo una comprobación por técnico competente en el interior del inmueble sito en la C/ XXX, de esa localidad, con el fin de determinar si tanto el funcionamiento del sistema de calefacción existente en su interior, como las emisiones de humos**



**cumplen las condiciones fijadas en los artículos 3.5.3.2, 5.3.10 y 5.5.9 de la Parte Tercera (Régimen Jurídico y Diseño) del Plan General de Ordenación Urbana de XXX, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de XXX, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.**

**2. Que, en el caso de que se constatasen estas deficiencias, se inicien los trámites pertinentes por dicha Corporación para dictar una orden de ejecución dirigida al propietario de dicho edificio con el fin de garantizar las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad requeridas, conforme al procedimiento previsto en los artículos 319 y ss. del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López