



AYUNTAMIENTO DE XXX  
ILMO. SR. ALCALDE

**Asunto: Molestias causadas por los humos de varias viviendas**

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 **985/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja volvía a hacer alusión a la inactividad municipal en las labores de control de las emisiones de humo en varios inmuebles de esa localidad, y que ya fue objeto de estudio en el expediente de queja **1859/2022**.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos al Ayuntamiento de XXX y a la Diputación Provincial de Zamora, solicitando los informes correspondientes a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y las Administraciones implicadas que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos**.

En efecto, como V.I. recordará, con fecha 21 de diciembre de 2023, se formuló una Resolución dirigida al Ayuntamiento de XXX en la que se recomendaba la adopción de las siguientes medidas:

**PRIMERO: Que, en el ejercicio de las potestades atribuidas a los municipios por el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se solicite por escrito por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX a la Diputación Provincial de Zamora que se lleve a cabo por técnico competente una inspección urbanística en las viviendas ubicadas en la C/ XXX, y en la C/ XXX, de esa localidad para determinar si la estructura y funcionamiento de las chimeneas de dichos inmuebles se ajustan a las exigencias establecidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas definitivamente mediante Orden de 3 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente por Decreto 16/2003, de 30 de enero.**



**SEGUNDO:** Que, en el caso de que en dicha inspección se acreditase que las salidas de humo se ajustan a dichas exigencias técnicas, se requiera por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX a los titulares de dichos inmuebles, tal como se dispone en el artículo 118.1 b) de la Ley 5/1999, para que regularicen, en su caso, dichas instalaciones mediante la presentación de la oportuna declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 314 bis del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**TERCERO:** Que, en el supuesto de que en dicha inspección se determinase que dichas salidas de humos no se ajustan los requisitos exigidos en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, se adopten por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX las medidas oportunas para que los propietarios de dichas viviendas procedan, si así fuera lo indicado, a su demolición y posterior reconstrucción conforme a lo previsto en el artículo 118.1 a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2024, se recibió el informe de la Administración municipal en el que nos comunicó la aceptación de nuestras recomendaciones, informándonos que, con fecha 16 de febrero, *“este Ayuntamiento ha solicitado por escrito a la Diputación Provincial de Zamora que se lleve a cabo por técnico competente una inspección urbanística en las viviendas ubicadas en la calle XXX, en la calle XXX y en la Calle XXX, de esta localidad para determinar si la estructura y funcionamiento de las chimeneas de dichos inmuebles se ajustan a las exigencias establecidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas definitivamente mediante Orden de 3 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente por Decreto 16/2003, de 30 de enero”*.

Sin embargo, según nos puso de manifiesto el autor de la queja, no se tiene conocimiento de que se hubiera llevado a cabo la inspección anunciada, tal como lo denunció uno de los vecinos afectados, Dña. XXX mediante instancias electrónicas remitidas al Ayuntamiento de XXX (Reg. entrada 2024-XXX) y a la Diputación de Zamora (Reg. entrada 2024-XXX).

En su respuesta, ambas Administraciones nos comunicaron que tenían conocimiento de las reclamaciones presentadas por la Sra. XXX, habiéndose programado la realización de una visita de inspección por el técnico provincial el día XXX de mayo de 2024 a la que no pudo acudir la interesada, si bien se accedió únicamente al inmueble sito en la C/ XXX, al ser éste el único vecino que reside de manera permanente en XXX. Finalmente, con fecha XXX de agosto, se pudo realizar por el Arquitecto provincial las labores de comprobación demandadas, si bien se pudo acceder sólo al interior de dos de



las viviendas afectadas en la Calle XXX (la de la denunciante) y XXX (visitada anteriormente).

Así, según consta en el informe elaborado a tal efecto el 22 de octubre por el citado técnico provincial, la Sra. XXX manifestó en dicha visita que su queja *“es por los olores a gas que percibe en el patio trasero de su vivienda y que achaca a las chimeneas de las calderas de gasóleo que poseen las tres viviendas colindantes a la suya, principalmente la de la calle XXX cuyo patio es contiguo al de su propiedad (el subrayado es nuestro). Dichos olores los percibe durante las 2 o 3 semanas que permanece en la localidad durante las vacaciones veraniegas”*.

Por ello, prosigue dicho informe, *“habida cuenta de la escasa ocupación de tres de las viviendas y que en la época estival no se ponen en marcha las calderas salvo que puntualmente puedan dar servicio también al agua caliente, podiera suponerse de escasa probabilidad el que se produzcan olores por causa de las chimeneas (el subrayado es nuestro). En ese sentido se consulta a la interesada si los olores que percibe pudieran provenir de los gases que pudieran desprenderse por las chimeneas o del almacenamiento del propio gasóleo en sus depósitos, bien por pequeñas filtraciones, bien en el proceso de llenado, sin que pudiera precisarlos. Lo que sí se ha podido constatar es que en las dos visitas realizadas por este técnico no se percibía ningún olor a gas o gasóleo ni en los patios de las dos viviendas visitadas ni en el entorno de la calle (el subrayado es nuestro)”*.

Según el informe elaborado y que obra en esta Procuraduría, el resultado de la inspección fue el siguiente que pasamos a resumir:

- En relación con la vivienda ubicada en la C/ XXX, se constata la existencia de dos chimeneas situadas en la cubierta del edificio: una conectada a una caldera de gasóleo de cierta antigüedad y que el vecino dice no utilizar, y otra salida de humos de una chimenea tipo francesa en una cocina auxiliar aneja.

- No se ha podido inspeccionar el inmueble sito en la C/ XXX, en ninguna de las dos visitas realizadas por estar cerrada en ambas. Desde el patio de la interesada se comprueba la existencia de una chimenea de calefacción que asoma por encima de su cubierta.

- Tampoco se pudo inspeccionar en ambas visitas el interior de la vivienda ubicada en la C/ XXX y que tiene una antigüedad según el Catastro de casi veinte años. Así, se indica que *“desde el patio de la interesada se comprueba que cuenta con un cuarto de caldera exento a la vivienda, ubicado en el patio posterior adosado al patio de la interesada del que sale la chimenea”*.



Patio y fachada posterior vista desde el patio de la interesada con la chimenea.

- Por último, el inmueble sito en la C/ XXX, propiedad de la Sra. XXX y con una antigüedad similar a la anterior, “*cuenta con un cuarto de caldera exento a la vivienda, ubicado en el patio posterior adosado al patio del nº XXX de la calle XXX*”



Cuarto de caldera y chimenea desde el patio de la interesada

Por lo tanto, el Arquitecto provincial concluye resaltando que “*en cuanto al informe requerido por el Ayuntamiento sobre si la estructura y funcionamiento de las chimeneas se ajustan a las exigencias de las NSP (Normas Subsidiarias Provinciales), cabe indicar que dichas normas no regulan en absoluto las condiciones de funcionamiento de las chimeneas (el subrayado es nuestro). La única norma que afectan*



*al diseño y funcionamiento de las chimeneas es la norma UNE 123001 por remisión de la instrucción técnica IT 1.3.4.1.3.2 del RITE. A tal efecto de acuerdo con el art. 29 y la IT 1.3.4.1.3.2 del RITE, las inspecciones necesarias para comprobar el cumplimiento de lo previsto en la instrucción, corresponde al órgano competente de la comunidad autónoma (el subrayado es nuestro)”. No obstante lo cual, se admite en dicho informe que se desconoce por ese técnico “*la situación de legalidad de las viviendas, sobre todo las de construcción más reciente calle XXX y XXX en relación con las licencias con que cuenta y en particular con la de primera ocupación y, en su caso los permisos para la instalación de calderas*”.*

Por último, el autor de la queja nos ha manifestado que no ha tenido más noticias sobre la actuación de las Administraciones provincial y municipal, a pesar de que, a su juicio, nos encontramos ante un tema urbanístico en el que el Ayuntamiento de XXX debería requerir la elevación de la altura de las chimeneas conforme a la normativa aplicable.

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 de las Administraciones implicadas en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones de derecho civil o de tipo personal, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar la presente cuestión, debemos partir del hecho de que finalmente se llevó a cabo la inspección urbanística demandada por la Sra. XXX cumpliendo así con las recomendaciones recogidas en el expediente de queja anterior **1859/2022**, conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/2009, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que la define como “*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* (artículo 112.1)”. Sin embargo, no se pudo comprobar el interior de dos de las viviendas afectadas al no encontrarse allí sus propietarios, ni tampoco se pudieron constatar los posibles malos olores denunciados al no encontrarse tampoco en funcionamiento en ese momento las instalaciones térmicas objeto de la presente queja.

No obstante lo cual, esta Institución quiere efectuar una serie de análisis sobre las conclusiones del informe elaborado por el Arquitecto provincial, ya que, si bien es cierto que las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas definitivamente mediante Orden de 3 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y modificadas puntualmente



por Decreto 16/2003, de 30 de enero, no regulan la altura mínima exigible a las chimeneas, ello no implica que no nos encontremos ante una cuestión urbanística, tal como se ha declarado en numerosas ocasiones por los Tribunales, que han determinado claramente la responsabilidad de los municipios en el control urbanístico de las chimeneas y de los humos que se pudieran emitir.

Al respecto, cabe mencionar de nuevo la Sentencia de 27 de marzo de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Burgos, la cual, al enjuiciar la inactividad del Ayuntamiento de Ávila ante una denuncia de molestias de humos procedente de una chimenea francesa, determinó que *“el Ayuntamiento ya desde un principio es responsable de haber permitido y consentido construir esa chimenea en esas condiciones urbanísticas y sabiendo la altura que tiene la boca exterior de dicha chimenea y su distancia respecto de al menos la vivienda colindante propiedad de la recurrente”*. Del informe pericial, el Tribunal estableció como conclusión clara que *“los humos y gases que se introducen en mencionada vivienda, procedente de la chimenea de referencia causan una clara contaminación ambiental que lesiona el bien jurídico protegido en el art. 45 de la CE, concretamente el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, medio ambiente (entendido en el sentido de aire puro y libre de los humos y gases que emite la chimenea del apelante) que no se respeta ni siquiera en el interior de la vivienda de la parte actora”*. De esta forma, *“no es necesario que existan personas enfermas o con dificultades respiratorias que vivan en la vivienda de la actora para poder calificar los perjuicios que se derivan de mencionada contaminación ambiental como graves, y que por ello necesitan ser evitados a toda costa y con la mayor celeridad y rapidez posible, máxime cuando lo que se está afectando y dañando es la calidad de vida de toda una familia, nada menos que en el interior de su vivienda. Si ya la intimidad de la vivienda está protegida constitucionalmente, qué vamos a decir de la vida en el interior de esa misma vivienda, cuya calidad se dificulta y deteriora porque desde el exterior se recibe una atmósfera intensamente contaminada por la emisión de unos humos y gases fruto de la combustión a través de una chimenea en cuya construcción no se ha respetado las exigencias que para dicho elemento arquitectónico prevé la normativa urbanística aplicable (el subrayado es nuestro)”*. Por lo tanto, se ordenó al Ayuntamiento de Ávila requerir al demandado para que procediese a elevar la mencionada chimenea hasta un metro por encima de la cumbre de la vivienda de la recurrente.

Además, los defectos en la regulación urbanística de las salidas de humos no deben impedir el ejercicio de las potestades administrativas de inspección y control a las administraciones competentes. Así, se constató en la Sentencia de 15 de noviembre de 2012, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en la que se analizó la legalidad de las Normas Urbanísticas municipales del Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas (León), ya que el demandante solicitaba que se añadiese un párrafo para regular y aclarar las salidas de



humos de las chimeneas francesas de esa localidad. En relación con esa posible omisión, la citada resolución judicial determina que *“debe abordarse si la omisión invocada es o no ilegal, esto es, si el planeamiento que aquí se discute no se ajusta a la legalidad no por lo que dice sino más bien por lo que no dice, interrogante que debe ser respondido en sentido contrario al postulado por el demandante habida cuenta que en lo que aquí interesa unas Normas Urbanísticas Municipales solo serán disconformes con el ordenamiento jurídico si no contienen determinaciones que vienen exigidas imperativamente por la legislación aplicable, básicamente la urbanística aunque también la normativa sectorial, circunstancia que no se da en el supuesto litigioso, (...). No está de más destacar a este respecto, uno, que en puridad sí existe en el artículo 54.3 de la Normativa una regulación de la cuestión objeto de controversia -Salida de humos-, de manera que no se da siquiera la omisión denunciada, dos, que de hecho y según se indica reiteradamente en la demanda lo que pretende el actor es que se haga una regulación de aquella más concreta y específica, o clara, precisa y pormenorizada, lo que en último término incide sobre facultades eminentemente discrecionales del planificador, tres, que el solo dato de que haya de protegerse el medio ambiente o que uno de los objetivos del urbanismo sea mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población no supone sin más que sean ilegales aquellas determinaciones, o mejor la falta de ellas, que en el parecer subjetivo de un particular puedan no responder a tales fines, o no cumplirlos de forma satisfactoria, cuatro, que no está nada claro que la redacción del artículo 54.3 que se combate tenga el limitado alcance que de ella se predica o que frente a lo que se decía al estimarse parcialmente la alegación hecha al efecto (folios 268 y 269) no pueda resolverse el problema de autos con la aplicación de la normativa constructiva existente o del "buen hacer de la construcción" -en línea semejante se manifiesta el técnico asesor urbanístico de la Mancomunidad Esla-Bernesga, que en su informe de 18 de mayo de 2009, folio 816, mantiene que a la salida de humos le es aplicable la normativa vigente en materia de edificación, Código Técnico de la Edificación, aseveración que dista mucho de haber sido desvirtuada-,... (el subrayado es nuestro)”*.

Por lo tanto, se debería valorar por el órgano competente de la Administración provincial modificar las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Zamora con el fin de aclarar, en aquellos municipios a los que les sea de aplicación esa normativa, los requisitos técnicos que deben cumplir las salidas de humo de las viviendas y otras dependencias. No obstante lo cual, a falta de una regulación específica en dichas Normas Subsidiarias, cabe acudir a las disposiciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y, más concretamente, el punto 2.2.2.7 del Documento Básico HS Salubridad (en adelante, CTE DB HS), que define las condiciones de las ventilaciones de los bajantes del edificio: *“El extremo superior de la bajante en los sistemas de traslado por gravedad y del conducto de ventilación en los sistemas neumáticos deben desembocar en un espacio exterior adecuado de tal manera que (XXX) el tramo exterior sobre la cubierta tenga una altura de 1 m como mínimo y supere las siguientes alturas en función de su emplazamiento:*



a) la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia comprendida entre 2 y 10 m;

b) 1,3 veces la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia menor o igual que 2 m”.

Por lo tanto, y con independencia de las atribuciones que el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de Zamora tenga en materia de seguridad de instalaciones de generación de energía, se debería determinar por el técnico de la Diputación de Zamora si la altura de la chimenea de la Calle XXX, situada junto al patio de la Calle XXX, cumple los requisitos exigidos en el mencionado CTE DB HS debiéndolo remitir posteriormente al Ayuntamiento de XXX para que ejerza las potestades conferidas a los municipios en la Ley autonómica de Urbanismo. En el supuesto de que se acreditase su incumplimiento se debería determinar por el órgano competente de esa Corporación la vía más adecuada de intervención administrativa para intentar erradicar las molestias por humo sufridas por la Sra. XXX.

Así, una de las medidas que podría adoptarse sería la requerir al propietario del inmueble sito en la C/ XXX el cumplimiento del deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, y habitabilidad, según se prevé en el artículo 8.1 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debiendo ejecutar “*los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado*”. Una redacción similar de esta obligación se recoge en el artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo en el punto segundo cada una de las razones por las que puede haber una intervención urbanística: “*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* (el subrayado es nuestro).

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* (el subrayado es nuestro).

c) *Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.*

d) *Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

e) *Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su*



*entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.*

Por lo tanto, en el caso de que en se verificase la insalubridad que genera la emisión de humos en la vivienda del denunciante, el órgano competente del Ayuntamiento de XXX debería acordar la intervención que resultare procedente –por ejemplo, la elevación de la altura de la chimenea-, conforme a lo previsto en el artículo 106.1 a) de la Ley 5/2009: *“El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8”.* En dicha orden de ejecución, debería advertirse expresamente que, si no se adoptaran las medidas correctoras de manera voluntaria, se ejecutarían forzosamente a su costa por dicha Corporación, en los términos recogidos en el punto quinto de dicho precepto: *“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación”.*

Otra vía de intervención sería la tramitación de un expediente de restauración de la legalidad urbanística en el caso de que se considerase conveniente regularizar todas aquellas irregularidades que se pudieran constatar en la construcción de la Calle XXX, ya que, en el informe elaborado por el Arquitecto provincial, se advierte expresamente de que desconoce la situación jurídica en la que se encuentra tanto la vivienda, como la construcción en la que se encuentra la caldera de la C/ XXX. Así, en primer lugar, debería determinarse si pudiera haber prescrito la infracción en su caso cometida, conforme a la regla contenida en el artículo 351.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: *“El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción (el subrayado es nuestro)”.*

En el caso de que se acreditase dicha infracción, el artículo 343.1 de dicho Reglamento prevé que *“el órgano municipal competente debe disponer:*

- a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.*
- b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística”.*

En lo que respecta al expediente de restauración de legalidad, el art. 118.1 de la Ley autonómica de Urbanismo, establece que *“con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:*



*a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.*

*b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.*

*c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a”.*

Por lo tanto, sería necesario determinar previamente si las construcciones y la chimenea objeto de la presente queja sita en la C/ XXX, se ajustan a las características exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación aplicables. En el caso de que fuera así, se debería requerir al propietario de dicho inmueble para que regularizase su situación jurídica conforme a lo previsto en el artículo 118.1 b) de la Ley 5/1999, y en el supuesto de que no se cumplieren dichos requisitos, debería acordarse la demolición de lo construido y su posterior reconstrucción conforme a la legalidad vigente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 118.1 a) de la citada norma. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del oportuno expediente sancionador por la comisión de una infracción urbanística si se acreditase.

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:**

**PRIMERO: Que, en el caso de que se acreditasen las molestias por malos olores denunciadas por Dña. XXX, se proceda a dictar por el órgano competente del Ayuntamiento de XXX, de conformidad con lo previsto en el artículo 106.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la orden de ejecución precisa para elevar la altura de la chimenea del cuarto de calderas sito en la C/ XXX, con el fin de garantizar que las emisiones de humo no afectan a las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de la vivienda de la denunciante, advirtiendo**



expresamente a su propietario que, en el supuesto de que no lo hiciese voluntariamente, se ejecutaría forzosamente a su costa por dicha Corporación.

**SEGUNDO:** Que, en el caso de que tras dicha inspección se acreditase la comisión de alguna infracción urbanística, se acuerde incoar por el órgano competente de esa Corporación un expediente de restauración de legalidad urbanística conforme a lo previsto en el artículo 118.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debiendo requerir al propietario de dicho edificio la ejecución de las obras pertinentes para garantizar la erradicación de las molestias denunciadas por la Sra. XXX.

Asimismo, le informamos que, con idéntica fecha, se ha formulado Resolución formal sobre este mismo asunto a la Diputación Provincial de Zamora, en la que se recomienda lo siguiente:

**PRIMERO:** Que se valore por el órgano competente de la Diputación de Zamora modificar el contenido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas definitivamente mediante Orden de 3 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el sentido de concretar los requisitos técnicos que, en su caso, deberían cumplir las salidas de humo, con el fin de evitar las posibles molestias que se pudieran originar.

**SEGUNDO:** Que, a falta de una regulación específica en dichas Normas Subsidiarias y con independencia de las atribuciones que el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de Zamora tenga en materia de seguridad de instalaciones de generación de energía, se emita un informe por técnico competente de la Administración provincial con el fin de determinar si la salida de humos del cuarto de caldera del inmueble ubicado en la C/ XXX de la localidad de XXX cumplen los requisitos exigidos en el Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, debiéndolo remitir posteriormente al Ayuntamiento de XXX para que ejerza las potestades conferidas a los municipios en la Ley 5/1999, de 8 de abril, 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 a esta Procuraduría, para nuestro conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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

**NOTA IMPORTANTE:** No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico ([procurador@procuradordelcomun.es](mailto:procurador@procuradordelcomun.es)) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica ([pccyl.sedelectronica.es](http://pccyl.sedelectronica.es)). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).