



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA  
ILMO. SR. ALCALDE**

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

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1701/2023**, 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 disconformidad manifestada por el reclamante referida a la ejecución de obras sin licencia en varias viviendas de dicha localidad.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento 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 la Administración implicada que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a la inactividad de la Administración municipal ante las molestias causadas tanto por la instalación de equipos de aire acondicionado en el exterior, como de chimeneas de calderas con salida a las fachadas de varias viviendas sitas en la Comunidad de Propietarios XXX, de la localidad de Arroyo de la Encomienda (Valladolid). Ante esta situación, según afirma el reclamante, uno de los vecinos afectados, Dña. XXX ha remitido a partir del año 2019 varios escritos dirigidos al Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda en los que solicitaba su intervención para solucionar ese problema, habiéndose llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- Con fecha XXX de diciembre de 2019, se emitió informe de Policía *“en el que se constata la existencia de tendedores y aparatos de aire acondicionado en la fachada de dichas comunidades”*.

- Con fecha XXX de octubre de 2020, se notificó requerimiento desde el Servicio municipal de Urbanismo *“a las Comunidades de Propietarios a través de sus administradores, para que puedan trasladar a sus convecinos la situación existente y que éstos adopten las medidas necesarias”*. Tras dicha medida, se mantuvieron reuniones en



el mes de noviembre de ese año con representantes de estas Comunidades *“en la que manifiestan que van a estudiar una solución de conjunto que se ajuste a los requerimientos del P.G.O.U. para lo cual van a solicitar un plazo con objeto de redactar esa propuesta”*.

- Con fecha XXX de diciembre de 2020 (Reg. salida XXX), la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras, Desarrollo Sostenible y Patrimonio dio traslado a la Sra. XXX, como denunciante, de estas actuaciones, informándole también que *“si no se solicitara dicho plazo o no se presentara una propuesta adecuada a los requerimientos del P.G.O.U., se iniciará el expediente individualizado correspondiente a cada infracción denunciada (el subrayado es nuestro)”*.

- Con fecha XXX de febrero de 2021 (Reg. salida XXX), la Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente informó a la citada denunciante que estaban estudiando las alegaciones presentadas por dichas Comunidades de Propietarios, comunicándole que *“parece razonable pensar que estarán en nuestro poder todos los elementos de juicio necesarios de cara a instruirse, si procede, los expedientes de restauración a la legalidad y/o sancionador, durante los próximos meses de marzo y abril”*.

Sin embargo, según nos comunica el autor de la queja, la Sra. XXX no tuvo más noticias de las actuaciones adoptadas por ese Ayuntamiento, formulando con fecha XXX de octubre de 2023 una nueva denuncia ante la Policía Local al haber instalado el propietario de la vivienda sita en la C/ XXX *“un tubo de gran longitud, posiblemente como tubo de salida de gases tras la sustitución de una caldera”*, considerando que incumplía el documento básico HS (Salubridad) del Código Técnico de Edificación.

En consecuencia, se acordó solicitar información al Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda con el fin de conocer el resultado de las actuaciones iniciadas en relación con las obras ejecutadas sin los permisos municipales. En respuesta, se remitió un informe elaborado el 18 de enero de 2024 por la Dirección del Área de Urbanismo y Patrimonio en el que se negaba que se hubiera permitido la ejecución de dichas obras, ya que, *“cuando se ha denunciado, desde el Ayuntamiento se ha abierto el correspondiente expediente sancionador, en virtud del cual, algunos propietarios lo han corregido, otros están pendiente de hacerlo y otros, como ya ha prescrito la infracción, no lo van a corregir”*. De esta forma, se afirma que se han tramitado 40 expedientes sancionadores, pero que, en esos momentos, no era posible facilitar copia de los mismos al estar el auxiliar encargado de baja.

Por ello, desde esta Procuraduría se acordó, con fecha 24 de mayo de 2024, solicitar una ampliación de información a dicho Ayuntamiento con el fin de conocer el resultado de los expedientes tramitados, debiendo distinguir aquellos pisos en los que los propietarios hubieran corregido la situación denunciada, los que estuvieran pendiente



todavía de subsanación, y por último aquellos en los que no fuera posible adoptar medida alguna por haber prescrito la infracción. Además, se requirió a dicha Corporación conocer si se había realizado alguna intervención adicional por la Policía municipal como consecuencia de las denuncias formuladas por la Sra. XXX. Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de ampliación de información hasta en tres ocasiones (02-07-24, 13-08-24 y 04-10-24), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El artículo 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, procedemos a poner de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Como cuestión previa, debemos determinar que esta Procuraduría va a estudiar únicamente la actuación del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda sobre la cuestión planteada, sin entrar en ningún momento en cuestiones vecinales o de disputas de carácter personal, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes. Igualmente, es preciso partir de que los problemas manifestados en sus escritos por la Sra. XXX pueden ser analizados desde dos perspectivas: la urbanística y la ambiental, por lo que es necesario determinar las diferentes actuaciones que puede llevar a cabo la Administración municipal

**Desde un punto de vista urbanístico**, nos encontramos ante un incumplimiento reconocido por dicha Corporación, ya que, en la documentación obrante en esta Procuraduría, se admite la tramitación de 40 expedientes sancionadores por esta cuestión, pero sin que hayamos podido conocer su resultado al no habernos contestado a nuestra solicitud de ampliación de información. Al respecto, es preciso tener en cuenta que la instalación de equipos de aire acondicionado y de chimeneas de caldera sin utilizar la salida a cubierta son hechos contrarios al Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 25 de junio de 2013, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, el cual ha sido modificado puntualmente en dos ocasiones, por Acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 2018 (BOCyL de 19 de noviembre de 2018) y de 30 de octubre de 2024 (BOCyL de 21 de noviembre de 2024).



En efecto, el artículo 3.5.2.13 del PGOU vigente establece que ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse de manera que no perjudique la composición de la misma, ni resulten visibles desde la vía pública. Sin embargo, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 2, se ha introducido un nuevo apartado en dicho precepto –artículo 3.5.2.14-, en el que se prevé expresamente que *“se admitirá la salida de humos a fachada, procedentes de aparatos de circuito estanco, en viviendas existentes donde, previa justificación técnica (el subrayado es nuestro), se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas a cubierta”*.

Además, ante el creciente aumento de las temperaturas medias, especialmente en épocas estivales, esta última Modificación puntual también ha variado el contenido del artículo 2.2.4.6, referido a las condiciones de habitabilidad de las viviendas-Instalaciones, en el sentido de prever que *“toda vivienda dispondrá de un espacio adecuado, en cubierta o integrado estéticamente en la fachada, para la instalación de los equipos exteriores de aire acondicionado de modo tal que ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma, ni resulten visibles desde la vía pública (el subrayado es nuestro)”*.

Esto conlleva que, con independencia de los expedientes sancionadores que en su caso se hubieran tramitado, se debería acordar por el órgano competente de esa Corporación que se llevase a cabo una inspección urbanística de las viviendas ubicadas en la Comunidad de Propietarios XXX, conforme a lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: *“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 lo que respecta al expediente de restauración de legalidad, el artículo 118.1 de la Ley 5/1999, 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, en dicha inspección urbanística, se deberá comprobar si procede legalizar los equipos de aire acondicionado instalados en el exterior de las viviendas y/o las salidas de humo ejecutadas a fachada, para lo cual debería requerir a los propietarios de las viviendas aportar la declaración responsable acompañado de documentación técnica preceptiva que justifique adecuadamente la obra ejecutada en su día. De esta forma, se podría mantener dichas instalaciones en el supuesto de que se constatare el cumplimiento de las condiciones exigidas en los artículos 2.2.4.6 y 3.5.2.14 del PGOU de Arroyo de la Encomienda, debiendo, en caso contrario, proceder a su retirada en los términos previstos en la normativa autonómica de urbanismo vigente.

Adicionalmente, debemos indicar que, tal como hemos recordado en expedientes de queja anteriores (**4056/2021** y **128/2024**), los Tribunales han determinado claramente la responsabilidad de los municipios en el control urbanístico de las chimeneas y de los humos que se pudieran emitir. De esta forma, cabe mencionar 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, el cual, al enjuiciar la inactividad del Ayuntamiento de Ávila ante una denuncia de molestias de humos procedente de una chimenea francesa, determinó claramente 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 la 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)”.*

**Desde una perspectiva ambiental**, es preciso tener en cuenta que los sonidos de los equipos de aire acondicionado y/o de las calderas de una vivienda están sujetos a la normativa del control del ruido, tal como se deduce implícitamente de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León: *“Están sujetos a las prescripciones de esta ley todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada (el subrayado es nuestro), así como las edificaciones de cualquier tipo, en lo referente a las condiciones acústicas que deben cumplir”*. Al respecto, hay que tener en cuenta que, según la definición establecida en el artículo 3 e) de esa norma, emisor acústico es *“cualquier actividad, establecimiento, infraestructura, equipo, maquinaria (el subrayado es nuestro) o comportamiento que genere contaminación acústica”*.

Por lo tanto, sería de aplicación lo expuesto en el artículo 4.2 b) de la Ley 5/2009, que atribuye a los municipios *“el control del cumplimiento de esta ley, la exigencia de la adopción de las medidas correctoras necesarias, el señalamiento de las limitaciones correspondientes en caso de incumplimiento de las medidas requeridas, así como la imposición de las sanciones administrativas que se deriven de las infracciones cometidas dentro de su ámbito de actuación”*. En consecuencia, corresponde a dicha Corporación ejercer las competencias para garantizar un funcionamiento adecuado de dicha maquinaria, ya que, además, como establece el artículo 22.1 de esa norma, el servicio de control del ruido en municipios de más de 20.000 habitantes *“tendrá la consideración de servicio de prestación obligatoria”*, previsión legal ésta que lógicamente es aplicable al municipio de Arroyo de la Encomienda dada su población (22.268 habitantes, datos INE 2024).

En consecuencia, el órgano competente de esa Corporación debería ordenar que se lleve a cabo una medición de ruidos desde la vivienda sita en la C/ XXX, propiedad de la Sra. XXX, para comprobar si el funcionamiento de los equipos de aire acondicionado y de las calderas de los pisos colindantes cumplen los límites de los niveles de inmisión sonora en el exterior y en el interior fijados en el Anexo I de la Ley autonómica de Ruido, pudiendo realizar dicha actuación por medios propios o encargándoselo a una entidad de evaluación acústica debidamente acreditada. En el supuesto de que, en estas labores de comprobación, se constatase la vulneración de los límites de los niveles acústicos, el órgano competente de la Administración municipal debería, conforme a lo previsto en el



artículo 50.1 de la Ley 5/2009, adoptar las medidas correctoras pertinentes para garantizar que el funcionamiento de dichas instalaciones se ajusta efectivamente a los límites establecidos en dicha norma.

En conclusión, con la presente Resolución esta Procuraduría pretende que el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda adopte las medidas oportunas para asegurarse de que las instalaciones existentes en las fachadas de las viviendas ubicadas en la Comunidad de Propietarios XXX cumplen la normativa vigente, garantizando de esta forma el derecho al descanso de los vecinos inmediatos, en el sentido que ha recogido la doctrina del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, en la que se advierte que, en determinados casos especiales de gravedad, ciertos daños ambientales aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden atentar contra su derecho al respeto de la vida privada y familiar, privándolas del disfrute de su domicilio, en los términos del artículo 8.1 del Convenio de Roma, y, por ende, del art. 18 de nuestra Constitución.

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 ejercicio de las potestades de inspección urbanística atribuidas a los municipios conforme a lo previsto en 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 Arroyo de la Encomienda comprobar si las salidas de humo ejecutadas a fachada y/o los equipos de aire acondicionado instalados en el exterior de las viviendas de la Comunidad de Propietarios XXX cumplen las exigencias fijadas en la actual redacción de los artículos 2.2.4.6 y 3.5.2.14 introducida en la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2024 (BOCyL de 21 de noviembre de 2024).

**SEGUNDO:** Que, tras realizar dicha labor de investigación y siguiendo lo previsto en el artículo 118.1 de la Ley 5/1999, en su caso, se acuerde por el órgano competente de esa Corporación incoar los preceptivos expedientes de restauración de la legalidad urbanística con el fin de requerir a los propietarios de las viviendas la regularización de aquellas instalaciones que procedan, para lo cual deberían aportar la declaración responsable acompañado de documentación técnica preceptiva que justifique adecuadamente la obra ejecutada en su día, debiendo, en caso contrario, proceder a su retirada en los términos previstos en la normativa autonómica de urbanismo vigente.

**TERCERO:** Que, en el ejercicio de las potestades de inspección y control conferidas en el artículo 4.2 b) de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla



y León, se ordene por el órgano competente de la Administración municipal llevar a cabo una medición de ruidos desde la vivienda de Dña. XXX, sita en la C/ XXX, con el fin de determinar si el funcionamiento de los equipos de aire acondicionado y de las calderas de los pisos colindantes supera los límites de los niveles de inmisión en interiores y exteriores fijados en el Anexo I de la Ley autonómica del Ruido, pudiendo realizar dicha actuación por medios propios o encargárselo a una entidad de evaluación acústica debidamente acreditada.

**CUARTO:** Que, en el supuesto de que se constatare la vulneración de los límites de los niveles acústicos fijados, se acuerde por el órgano competente del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, conforme a lo previsto en el artículo 50.1 de la Ley 5/2009, requerir a aquellas personas responsables la adopción de las medidas correctoras pertinentes para garantizar que el funcionamiento de dichas instalaciones se ajusta efectivamente a los límites establecidos en dicha norma.

**QUINTO:** Que en adelante cumpla ese Ayuntamiento la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo.

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

**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) 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). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).