



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DUEÑAS
ILMO. SR. ALCALDE**

Asunto: Obra ilegal / Instalación de chimenea en vivienda colindante
Trámite: Resolución

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 **823/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras consistentes en la instalación de una chimenea de ventilación-extracción en el patio interior del inmueble, sito en la XXX, núm. XXX, de esa localidad de Dueñas (Palencia).

Según manifestaciones del autor de la queja, la reciente instalación de dicha chimenea ocasiona perjuicios significativos a los residentes de las viviendas cercanas, dada su baja altura y funcionamiento deficiente.

Asimismo, el reclamante denuncia que se está incumpliendo la normativa urbanística municipal, que establece respecto a la salida de humos que: *“no se permitirá la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 metros”*.

Dicha problemática es conocida por esa entidad local, habiéndose presentado diversos escritos de denuncia por particulares solicitando la adopción de las medidas oportunas de disciplina urbanística por la infracción que pudiera haberse cometido; sin embargo, manifiesta la persona reclamante que ese Ayuntamiento sostiene que se trata de un problema entre vecinos colindantes que deberá dilucidarse en el juzgado.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento solicitando la información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente queja. En atención a dicha petición se remitió por esa entidad local un informe, adjuntando diversa documentación. Del análisis de la información obrante en esta Institución, se desprenden los siguientes hechos:

- Con fecha XXX de 2023 tiene entrada en el Ayuntamiento de Dueñas un escrito denunciando la existencia de una chimenea de ventilación – extracción, instalada en el patio interior del inmueble sito en la XXX, de la localidad de Dueñas (Palencia), que debido a su baja altura y proximidad ocasiona perjuicios significativos a los colindantes.

- Por la arquitecta municipal se emitió un informe técnico el XXX de 2023, indicando que la referida chimenea metálica debe cumplir lo establecido en el artículo 35.5 del PGOU de Dueñas, aprobado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el 26 de febrero de 2014, o justificar, mediante certificado de instalador autorizado, que cumple con la normativa sectorial aplicable.

- El propietario del inmueble referido presentó escrito de alegaciones indicando que la chimenea corresponde a la salida de extracción de la cocina, instalada desde el año XXX.



- En un segundo informe de la arquitecta municipal, de XXX de 2024, se pone de manifiesto que por parte de los servicios técnicos no se tiene constancia documental que evidencie el año de instalación de la referida chimenea, sin que se pueda determinar la normativa a aplicar; concluye que los conflictos entre propiedades colindantes deberán dilucidarse ante el juzgado.

- Según manifestaciones del reclamante la afirmación de que la controvertida chimenea se encuentra construida desde la edificación de la vivienda, en el año XXX, es falsa, pudiéndose comprobar en las cartografías oficiales de consulta pública, aportando una ortofoto del 2005; por ello, solicita la instrucción del oportuno expediente municipal en orden a que se cumplan las medidas técnicas necesarias para adecuar la chimenea denunciada a la normativa urbanística municipal vigente.



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 advertir que la intervención de esta Procuraduría se va a centrar en la actuación del Ayuntamiento de Dueñas en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en cuestiones vecinales o disputas de carácter personal, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que, desde un punto de vista competencial, resulta incuestionable que la materia de urbanismo



constituye una de las competencias “propias” de las Entidades locales, conforme a lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, precepto en el que se cita expresamente, entre otras facultades, las relativas a la disciplina urbanística.

En particular, se deben de tener en cuenta las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas”.

El artículo siguiente del mismo texto legal define la inspección urbanística, incluyendo dentro de esta competencia *“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 este supuesto concreto, la evacuación de humos en el inmueble sito en la XXX, de esa localidad de Dueñas, debe cumplir las exigencias impuestas en la normativa urbanística aplicable a ese municipio, en concreto en el artículo 35, apartado 5, del PGOU de Dueñas, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, el 26 de febrero de 2014, el cual dispone que:

“No se permitirá la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbre más alta situada a distancia no superior a 8 metros.



Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios”.

En el segundo informe de la arquitecta municipal de XXX de 2024, se pone de manifiesto que por parte de los servicios técnicos no se tiene constancia documental que evidencie el año de instalación de la referida chimenea, concluyendo que los conflictos entre propiedades colindantes deberán dilucidarse ante el juzgado. Pues bien, no se cuestiona por esta Institución que la problemática suscitada en el presente expediente pueda estar relacionado con el ejercicio del derecho de propiedad o con cualesquiera otros derechos civiles, y que no corresponde a esa Administración determinar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada, cuestión reservada a la función jurisdiccional civil. Ahora bien, ninguna duda existe sobre la obligación de ese Ayuntamiento de comprobar, en todo caso, el cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio y verificar la insalubridad que genera la emisión de humos en las viviendas colindantes a la que es objeto de queja. Para ello, el órgano competente de esa entidad local debería requerir a los propietarios la documentación técnica preceptiva que justifique adecuadamente la obra ejecutada en su día y el certificado de instalador autorizado, que cumple con la normativa sectorial aplicable. En todo caso, en el supuesto de que se esté produciendo transgresión del planeamiento urbanístico, deberá disponer la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad y sancionador que correspondan.

Por ello, es necesario incidir en que la intervención administrativa y la adopción de medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable, de ejercicio inexcusable, y las dilaciones indebidas en la tramitación de procedimientos de restablecimiento de la legalidad y/o sancionadores de la infracción urbanística no son irrelevantes en la medida en que, además, pueden provocar la prescripción de la infracción, incluso la caducidad del procedimiento si se hubiere iniciado, lo que puede redundar en el ilegítimo beneficio de los posibles infractores de las normas, y ello en detrimento de la legalidad urbanística y del propio municipio y sus vecinos.

En relación con la posible prescripción de estos hechos debemos indicar que, sería aplicable lo dispuesto en el artículo 351.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el 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)”.



Si la estructura y el funcionamiento de la chimenea objeto de la presente queja no se ajusta a las características exigidas en el artículo 35.5 del PGOU de Dueñas, ese Ayuntamiento, dentro del marco de la tramitación del oportuno expediente de restauración de la legalidad, y con independencia de las sanciones que puedan corresponder, debería requerir a los propietarios del inmueble para que regularicen su situación jurídica conforme a lo previsto en el artículo 118.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, donde se establece que:

“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”.

En este punto, conviene recordar que 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 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”.

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:**

PRIMERA: En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a la chimenea de ventilación-extracción instalada en el patio interior del inmueble sito en la XXX, de esa localidad de Dueñas (Palencia), valore la oportunidad de que por los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección mediante la que se determine la sujeción de su estructura y funcionamiento a las determinaciones del PGOU del municipio, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, el 26 de febrero de 2014.

SEGUNDA: A la vista de las conclusiones del informe técnico que se emita, en el supuesto de que se determine que la salida de humos no se ajusta a los requisitos técnicos exigidos en el planeamiento urbanístico, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador por la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, teniendo en cuenta que, si la fecha en la que se hubiere cometido la infracción es desconocida, o no puede ser acreditada, el cómputo del plazo de prescripción comienza en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción; todo ello con el fin de garantizar que las emisiones de humo no afecten a las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las viviendas colindantes.



PROCURADOR DEL COMÚN
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.

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).