



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Limpieza de parcelas / Riesgo de incendio en viviendas colindantes
Trámite: Resolución

Ilmo. Sr.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa al deficiente estado de conservación de diversas fincas y zonas comunales sitas en la localidad de XXX (León), lo que podría estar generando un importante riesgo en caso de incendio con graves consecuencias para los inmuebles cercanos, para la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente.

Esta reclamación ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Procuraduría con el número **1723/2025**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

En el referido escrito, cuya veracidad no se prejuzga, se dice que las zonas comunales situadas detrás de la calle XXX, en XXX (León), se encuentran llenas de basuras, rastros y restos vegetales, lo cual supone no solo un problema de insalubridad *“sino también un riesgo real y grave de incendio, con la consiguiente posibilidad de ocasionar daños personales y materiales de gran consideración para vecinos, viviendas y bienes”*.





Refiere además el autor de la reclamación que el día XXX de agosto de 2025, presentó en el registro de entrada de ese Ayuntamiento una instancia solicitando la limpieza de basuras y rastros, advirtiendo del alto riesgo de incendio que estas acumulaciones representan. Finalmente, alude el reclamante que esa entidad local no ha adoptado ninguna medida al respecto para subsanar esta situación de riesgo, incumpliendo sus obligaciones legales y poniendo en peligro a los vecinos y bienes del municipio.



La documentación gráfica facilitada por el autor de la queja así como la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que venimos sufriendo obligan a las Administraciones públicas a adoptar medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente.

En este marco, la existencia de fincas en estado de abandono o con acumulación de vegetación genera un riesgo objetivo y evidente de incendio. Dicho riesgo requiere una actuación ágil y eficaz que no puede quedar supeditada a nuestra tramitación ordinaria de los expedientes de queja con solicitud de información a la Administración



correspondiente, ya que ello podría suponer una demora con consecuencias irreparables. Consecuentemente, la intervención del Procurador del Común mediante Resolución directa a ese Ayuntamiento resulta plenamente justificada, en aplicación de los principios de precaución y prevención, ampliamente reconocidos en la normativa ambiental y de seguridad ciudadana, así como del principio de eficacia administrativa previsto en el artículo 103 de la Constitución Española.

Cabe pues, dando por cierta la información facilitada por la persona interesada, a la vista también de la información gráfica de que disponemos, hacer a ese Ayuntamiento un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística.

En primer lugar, debemos comenzar señalando, con carácter general, que el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En el ámbito autonómico, como V.I. conoce, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en su artículo 8.1.b) apartado 1º, impone a los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles el deber urbanístico de destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico, y de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, *“ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado”*.

Por lo tanto, ese Ayuntamiento tiene la obligación de velar por el mantenimiento de los solares privados y también de los terrenos de propiedad municipal en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, exigiendo el cumplimiento de esas condiciones en los solares de titularidad particular y realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones en los terrenos de su titularidad; deber de conservación que en todos los casos, tanto en los solares privados como en los terrenos de titularidad municipal recae en sus propietarios y tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en el mantenimiento de la salubridad e higiene de los terrenos y espacios de titularidad pública como de solares e inmuebles que sean privados.



Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de los solares privados y las fincas de titularidad municipal, pues además de afectar a la higiene y el ornato público puede poner en peligro la seguridad e integridad de los vecinos por el evidente riesgo de incendios que genera, así como causar daños a los inmuebles colindantes, por lo que debe valorar incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, de forma especialmente intensas en periodo estival; actuando incluso conforme prevé la normativa urbanística, es decir ejercitando la orden de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria en los casos de solares privados, y realizando las labores de adecentamiento y supresión de la vegetación que genere un peligro de incendio y afecte a la higiene y salubridad pública en los terrenos o espacios municipales.

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: Que esa Corporación municipal que V.I. preside ha de velar por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, extremando las medidas de vigilancia e inspección, así como adoptar las medidas previstas en la legislación urbanística para el cumplimiento de ese deber.

SEGUNDA: Asimismo, debe cumplir el deber de conservación previsto en la normativa urbanística en relación con los bienes municipales en idénticas condiciones, extremando las medidas y reforzando el servicio de limpieza, si fuera necesario, en periodo estival.

TERCERA: Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular e inmediata, a la vista de las circunstancias de que se ha hecho mérito precedentemente, en relación con las fincas y zonas comunales a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto, ejecutando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias para dotar a las mismas de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones y riesgos que su deficiente estado de conservación pueda provocar en general y particularmente a los vecinos más cercanos.

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.



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) 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).