



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORO
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Limpieza de solar urbano / Riesgo de incendio

Ilmo. Sr.:

Se ha recibido en esta Institución una queja relativa al deficiente estado de limpieza y conservación del solar sito en calle XXX, dentro del casco histórico de Toro (Zamora), lo que podría estar generando un importante riesgo en caso de incendio, como los que, lamentablemente, se están produciendo en esta época estival, con graves consecuencias para los inmuebles cercanos, para la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente.

Esta queja ha dado lugar a la apertura del expediente que se tramita en esta Institución con el número **1820/2026**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitaron los expedientes 1920/2022 y 1790/2024; en el contexto de este último, y con fecha de 12 de marzo de 2025, se remitió a ese Ayuntamiento de Toro una Resolución, en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:

“PRIMERA: En ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta ese Ayuntamiento, en virtud de la normativa ut supra indicada, respecto al inmueble sito en la calle XXX, dentro del casco histórico de Toro (Zamora), en la medida en que a la vista de su aparente estado de ruina atenta contra la higiene y el ornato público, contribuye a la degradación y deterioro de la imagen de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de las personas y causar daños a los inmuebles colindantes, se proceda por parte de esa Corporación, si no se hubiere efectuado ya, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de declaración de ruina -posiblemente ruina inminente- con las consecuencias inherentes a ella.

SEGUNDA: Todo ello, conforme a nuestra anterior Resolución, dictada en el expediente 1910/2022, teniendo en cuenta los argumentos allí recogidos y los compromisos derivados de su aceptación por esa Entidad local”.



Dicha Resolución fue aceptada por esa Corporación municipal mediante un escrito con fecha de entrada en esta Institución el 9 de julio de 2025, en el cual se ponía de manifiesto que se había iniciado la tramitación de órdenes de ejecución de forma individualizada, respecto al núm. XXX, de la calle XXX, de limpieza y desbroce de solar; y de apuntalamiento y sustitución de diversos pies derechos de la construcción sita en el núm. XXX, de la misma vía.

Sin embargo, refiere la persona reclamante que la situación denunciada persiste, manteniéndose el solar en un lamentable estado de abandono lleno de maleza y hierbas secas, sin segar y con escombros y madera proveniente del derrumbe de una bodega, haciendo hincapié en que el absoluto abandono de la parcela genera un peligro cierto de incendio, insalubridad y falta de ornato.



En efecto, la existencia de fincas en estado de abandono o con acumulación de vegetación genera un riesgo objetivo y real de incendio, sobre todo en esta época del año, y obliga a las Administraciones públicas a adoptar medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas y los bienes, e, incluso, el medio ambiente.

Este peligro de incendio que se produce durante el verano en solares y terrenos situados en el casco urbano o contiguos al mismo, se puso de manifiesto lamentablemente durante el año pasado con los incendios forestales y urbanos-forestales sufridos, principalmente durante el mes de agosto, en localidades de algunas provincias de la



Comunidad, incendios que también afectaron en algunos casos, como se recordará, a varios núcleos urbanos.

En lo que al presente ejercicio se refiere, es evidente que las abundantes lluvias de los meses de invierno y primavera han contribuido al crecimiento de la vegetación en densidad y altura, por lo que la limpieza de las fincas y solares urbanos y periurbanos resulta necesaria, incluso perentoria, debiendo por ello las autoridades municipales adoptar las medidas de prevención y protección a que habilita el ordenamiento jurídico, tratando de evitar cualquier dilación en cuanto que ello puede contribuir al inicio y propagación de incendios y, con ello, poner en riesgo la seguridad de las personas y los bienes.

Además, los especialistas ya vaticinaron un verano complicado en materia de incendios, con una intensidad igual o superior a la del año 2025, lo que lamentablemente está siendo cierto a la vista de los numerosos incendios sufridos desde finales de la primavera en la Comunidad, algunos de ellos devastadores, especialmente en la provincia de Ávila, Zamora y León, y en otros territorios de la Comunidad y del país.

Por todo ello hemos considerado dirigirnos a ese Ayuntamiento de Toro, al requerirse una actuación ágil y eficaz que no puede quedar supeditada a la tramitación ordinaria de expediente de queja, es decir a la solicitud y remisión de la información solicitada, ya que en las circunstancias actuales eventualmente podría suponer una demora con consecuencias irreparables. La intervención del Procurador del Común mediante el dictado de la resolución directa correspondiente resulta, por ello, 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 que ha presentado la queja y la documentación gráfica de que disponemos de los diversos expedientes tramitados sobre la misma problemática, hacer a ese Ayuntamiento un recordatorio de sus deberes legales en materia urbanística, cuyo cumplimiento resulta en este caso de especial interés público.

Como V.I. conoce, esta Procuraduría del Común promovió durante la pasada primavera dos actuaciones de oficio, que dieron lugar a los expedientes **616/2026¹** y **617/2026²**, en el marco de cuya tramitación nos dirigimos, respectivamente, a todos los Ayuntamientos de los municipios de Castilla y León que superaban los 5.000 habitantes, así como a las nueve Diputaciones provinciales de la Comunidad, con la finalidad, en este último caso, de que, mediante su colaboración y por los medios y en la forma que considerasen más oportunos, transmitieran al resto de los Ayuntamiento de los municipios

¹ https://www.procuradordelcomun.org/archivos/resoluciones/1_1776411249.pdf

² https://www.procuradordelcomun.org/archivos/resoluciones/1_1776410483.pdf



de su ámbito territorial el contenido de nuestra Resolución, con el objetivo último de alertar a las Corporaciones municipales sobre la incidencia positiva que consideramos tiene el ejercicio de las competencias urbanísticas que les son propias, en particular, para velar y exigir el cumplimiento del deber legal de conservación que pesa sobre los propietarios respecto de los terrenos y fincas de que sean titulares, en la medida en que su cumplimiento contribuye no solo a garantizar el ornato público del municipio, sino también la salud y seguridad de personas y bienes, minimizando el riesgo de incendios.

Con intención de no incurrir en reiteración de los argumentos que ya le trasladamos en los expedientes **1910/2022**, **1790/2024** y **616/2026**, debemos dar por reproducido, en su integridad, el contenido de las Resoluciones formuladas en los mismos sobre la problemática expuesta; y que, a pesar de que fueron aceptadas por ese Ayuntamiento, no solo persisten los problemas, sino que se están agravando, perpetuándose así una situación de riesgo especialmente para los vecinos y bienes situados en el entorno de la calle XXX, del municipio de Toro.

En definitiva, ante una eventual inobservancia del deber legal de conservación que los propietarios, sean públicos o privados, tienen respecto de los terrenos cuya titularidad ostenten, la intervención municipal no es potestativa, sino que deriva del ejercicio de una competencia de obligado cumplimiento atribuida por la legislación sectorial urbanística y la general de régimen local, por lo que, en definitiva, se trata de una competencia irrenunciable para el órgano que dentro de la organización municipal la tenga atribuida.

Finalmente, debemos recordarle que aunque resulta evidente que mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas y solares, constituye una responsabilidad de todos los ciudadanos, en cuantos propietarios de los mismos, se debe fomentar y exigir desde instancias municipales, atajando los incumplimientos con las medidas que resulten más adecuadas a la finalidad que se persigue, incluso las de tipo sancionador. Todo ello, para evitar que se mantenga un estado de deterioro y abandono de las fincas de localizadas en el municipio de Toro, pues la situación reflejada, además de afectar a la higiene y el ornato público, puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos, así como causar daños a los inmuebles colindantes y generar en esta época del año riesgo de incendio, por lo que debe incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, así como la adopción de cuantas medidas considere necesarias, dentro de las previsiones normativas en la materia, de forma muy especial y urgente en el periodo estival en que nos hallamos.

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, en consonancia con las directrices generales fijadas por esta Institución en las resoluciones correspondientes a actuaciones ya referenciadas, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**



PRIMERA: Que esa Corporación municipal que V.I. preside, en ejercicio de sus competencias otorgadas por la legislación urbanística y de régimen local, vele por el cumplimiento del deber legal de los propietarios de terrenos y solares, sean públicos o privados, incluido el propio Ayuntamiento, de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, extremando las medidas de vigilancia e inspección, para evitar, especialmente en esta época del año, el inicio o propagación de incendios en el núcleo urbano y periurbano de la ciudad de Toro.

SEGUNDA: Que tenga en cuenta que debe requerir el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento que son legalmente exigibles, procediendo, en su caso, a dictar cuantas órdenes de ejecución sean precisas, advirtiéndolo expresamente a los obligados que, en el caso de que no se cumpla voluntariamente lo ordenado, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, con cargo a los mismos, de las labores de limpieza, conservación y cuantas resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, incluso adoptando medidas de carácter coercitivo o sancionador.

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 el solar a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto, realizando, sin demora, las intervenciones que sean necesarias, en la línea de lo señalado, para dotar al mismo de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones, especialmente de incendio, que su deficiente estado de conservación provoca 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.

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