



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CASCAJARES DE LA SIERRA

Acuerdo del Pleno de fecha 24 de noviembre de 2025, del Ayuntamiento de Cascajares de la Sierra, por el que se aprueba definitivamente el expediente de aprobación de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares e inmuebles en Cascajares de la Sierra.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares e inmuebles en Cascajares de la Sierra, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Pleno, previo debate y por unanimidad, acuerda:

Primero. – La aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares e inmuebles en Cascajares de la Sierra.

Segundo. – La publicación de su texto íntegro, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

En Cascajares de la Sierra, a 24 de noviembre de 2025.

El alcalde,
Juan Carlos Gutiérrez Portugal

* * *



ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y BIENES INMUEBLES

La deficiente situación de limpieza y vallado de solares y parcelas en el término municipal tiene gran transcendencia pública, sobre todo en la actual situación de alerta sanitaria por la plaga de garrapatas sobre la que el procurador del común ha remitido escritos a todos los ayuntamientos advirtiendo de la situación y de la importancia de mantener los solares vallados y en las debidas condiciones de limpieza. La falta de limpieza y vallado de solares y parcelas, o malas condiciones en otros, pone en riesgo la integridad física de personas que pueden verse afectadas por lesiones, cortes o caídas al vacío cuando existen perforaciones a cielo abierto, así como el hecho de que determinados solares pueden ser usados por los más jóvenes como espacios de juego y recreo sin la más mínima salubridad y seguridad. Todo esto determina, además, focos de acumulación de basuras y vegetación espontánea con la consiguiente aparición de roedores e incremento de malos olores, así como la posibilidad de incendios y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos, tanto para la seguridad de las personas, la salubridad e higiene públicas y el ornato de la ciudad.

A la vista de las circunstancias descritas se hace necesaria una intervención municipal mediante la creación de un instrumento jurídico, ágil y eficaz, de aplicación en todo el término municipal, que sirva para mejorar notablemente el grado de salubridad y limpieza de la ciudad.

La presente ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, así como la sanción, en su caso, como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación. O la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la inactividad de algunos propietarios.

Asimismo, pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del ayuntamiento, previa la oportuna dotación presupuestaria, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 102.3 y 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En virtud de los principios enunciados, así como la necesidad y eficacia de esta administración en proteger la seguridad en el libre tránsito de los ciudadanos/as por los espacios públicos colindantes a los solares, justifica «los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia» de la presente ordenanza, que se estipula en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES*Artículo 1. – Base legal.*

La presente ordenanza se dicta en virtud de las facultades conferidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 19 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2. –

Esta ordenanza tiene naturaleza de policía urbana, no ligada a directrices de planeamiento concretos, al estar referida a aspectos de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3. –

A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 5/99, de 8 de abril, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se consideran parcelas las superficies de terreno sea cual sea su clasificación urbanística que se sitúen dentro del término municipal de Cascajares de la Sierra.

Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, limitada al simple cerramiento físico de solar.

Artículo 4. – Obligaciones de la propiedad. Seguridad, salubridad y ornato.

Los propietarios, o en su caso, el responsable legal de construcciones, edificios, fincas, solares, pozos, sondeos, balsas, etc. dentro del término municipal de Cascajares de la Sierra tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con las limitaciones establecidas legalmente.

Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o bien inmueble y a otra el dominio útil, la obligación anterior recaerá tanto sobre el propietario como en el que ostente el dominio útil, cumplimiento del deber legal de conservación, o la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la inactividad de algunos propietarios.

Asimismo, pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del ayuntamiento, previa la oportuna dotación presupuestaria, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 102.3 y 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En virtud de los principios enunciados, así como la necesidad y eficacia de esta administración en proteger la seguridad en el libre tránsito de los ciudadanos/as por los espacios públicos colindantes a los solares, justifica «los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia» de la presente ordenanza, que se estipula en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

*Artículo 5. – Autorizaciones municipales.*

El vallado de solares, parcelas y elementos están sujetos a obtención previa de licencia de obra con consideración de menor.

La limpieza de los solares, parcelas y elementos estará sujeta a la normativa vigente en materia de gestión de residuos, obtención de licencia de obra con consideración de menor y prestación de fianza según normativa.

Estas autorizaciones a obtener no suplen las otras que por razón de competencia de otras administraciones deban obtener para ejecutar la acción pretendida.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 6. – Obligaciones de la propiedad. Seguridad, salubridad y ornato en suelo urbano y asimilable.

Respecto a los solares y parcelas de suelo urbano y asimilables por ubicación y entorno, están obligados a su limpieza periódica y manteniéndolos libres de escombros, hierba o vegetación de crecimiento espontáneo que pueda suponer un riesgo para la seguridad y salubridad ciudadana; asimismo deben proceder, en caso de que así lo determine el ayuntamiento, a su limpieza, desratización, desinsectación y desinfección por empresa autorizada.

La obligación de limpieza de los terrenos, afecta a los mismos descritos en el apartado anterior, aunque no den frente a una vía pública, e incluye también la aplicación de tratamientos DDD (desratización, desinsectación y desinfección) mediante empresa especializada en los casos que el ayuntamiento considere necesario por razón de salubridad.

En el supuesto de que exista separación entre el dominio útil y el directo sobre el terreno, las obligaciones derivadas de lo establecido en la presente ordenanza, recaen solidariamente sobre el propietario y sobre el usuario, usufructuario o arrendatario, pudiendo requerirles el ayuntamiento conjuntamente o exigir el cumplimiento de las obligaciones a cualquiera de ellos.

Artículo 7. – Prohibiciones.

Queda prohibido arrojar basuras, residuos sólidos y escombros en solares y espacios de propiedad pública o privada, así como mantener vegetación herbácea seca o arbustiva que suponga un peligro de incendio.

Asimismo, queda prohibido verter en los mismos, desperdicios o residuos desechables. Por consiguiente, y sin perjuicio de la acción municipal ante los propietarios y poseedores de los terrenos en orden a mantener la limpieza de los mismos, serán sancionadas aquellas otras personas que viertan o depositen residuos o desperdicios en dichos terrenos, aunque no sean sus propietarios o poseedores.

Para el acopio de materiales en solares, parcelas asimilables y fincas, deberá obtenerse autorización municipal que acredite que las condiciones de las fincas son aptas



para el acopio del material pretendido, debiendo evitar la filtración libre de elementos nocivos medioambientalmente o que causen molestias al entorno conforme a su naturaleza.

Artículo 8. –

El ayuntamiento de oficio o de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para su conservación, limpieza o reposición a las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación previstos en el artículo 8 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

El coste de las obras necesarias para la limpieza, conservación y reposición de los terrenos y demás bienes inmuebles correrán a cargo de los propietarios sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.3 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 19.2 del Decreto 22/04, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 9. –

Las órdenes de ejecución deberán detallar las obras y demás actuaciones necesarias para garantizar los deberes de uso y conservación, así como el presupuesto y plazo de ejecución.

Las órdenes de ejecución se dictarán previa audiencia al interesado por un plazo de diez días afectados y previo informe de los servicios técnicos y jurídicos del ayuntamiento.

El incumplimiento de una orden de ejecución en el plazo establecido faculta al ayuntamiento para proceder a su ejecución o a la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que puedan imponerse por las infracciones previstas en la presente ordenanza y por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución.

CAPÍTULO TERCERO
VALLADOS Y CERRAMIENTO

Artículo 10. – Obligación de los propietarios.

Los propietarios de solares o usuarios que asuman tal obligación, por condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, deberán mantenerlos debidamente vallados, mientras no se materialicen obras de nueva construcción en los mismos.

A estos efectos se entenderá que no existe materialización de obras si el solar en cuestión no goza de licencia de construcción o habiéndola obtenido no se ha iniciado trascurridos tres meses desde la expedición de la misma.

Los terrenos accesorios destinados a jardines, zonas de recreo y deportivos y otros similares deberán conservarse en estado de limpieza suficiente, que garantice las condiciones de higiene y salubridad.

*Artículo 11. – Vallados de solares. Condiciones generales.*

El vallado de solares se ajustará a las siguientes condiciones:

Todo solar deberá estar vallado con elementos de obra o cerrajería, sólidos y seguros y con acceso desde la vía pública.

La altura mínima del vallado deberá ser de doscientos ochenta centímetros en cualquiera de sus puntos.

Todo vallado ocupará la parte privativa del suelo, no pudiendo sobresalir ningún elemento ni ocuparse la vía pública en el recorrido de apertura de las puertas de acceso.

Se prohíbe el uso de elementos punzantes en todo cerramiento en su cara colindante con la vía pública y remate superior.

El acabado de la valla hacia el exterior será enfoscado y fratasado enlucido con pintura de cal o de otro material de condiciones estéticas similares.

En aras al ornato, estética y embellecimiento del municipio, el ayuntamiento con cargo a los presupuestos municipales, podrá decorar la valla de cerramiento con pinturas, dibujos, murales o trampantojos, sin que esto suponga costo alguno para el titular del solar y previo consentimiento por escrito de propietario.

Artículo 12. – Cerramiento. Derivados de demoliciones.

Cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, será obligatoria la actuación de vallado descrita anteriormente, independientemente de cuando se prevea ejecutar nuevas construcciones.

Deberán reponerse los cableados de suministro de los servicios telefónicos, eléctrico y similares que existan previo la demolición sobre el nuevo cerramiento, que deberá ser suficiente para las normativas particulares de las compañías suministradoras, prestando fianza el solicitante de la autorización de la obra que obliga a ejecutar el retranqueo para asegurar la reposición del mismo, eliminando los elementos provisionales y reposición del dominio público a estado original. Esta fianza se calculará por los servicios municipales en función de las características de cada caso, siendo motivo de no concesión de licencias de primera ocupación la falta de reposición de los cableados. Retirada y separación del dominio público.

Artículo 13. –

El ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para su conservación, limpieza o reposición a las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación previstos en el artículo 8 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

El coste de las obras necesarias para la limpieza, conservación y reposición de los terrenos y demás bienes inmuebles correrán a cargo de los propietarios sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 19.2 del Decreto 22/04, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 14. –**

Las órdenes de ejecución deberán detallar las obras y demás actuaciones necesarias para garantizar los deberes de uso y conservación, así como el presupuesto y plazo de ejecución.

Las órdenes de ejecución se dictarán previa audiencia al interesado por un plazo de diez días afectados y previo informe de los servicios técnicos y jurídicos del ayuntamiento.

El incumplimiento de una orden de ejecución en el plazo establecido faculta al ayuntamiento para proceder a su ejecución o a la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que puedan imponerse por las infracciones previstas en la presente ordenanza y por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución.

**CAPÍTULO CUARTO
INFRACCIONES Y RÉGIMEN SANCIONADOR****Artículo 15. –**

El ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios al vallado de solares por razones de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 16. – *Calificación de las infracciones.*

Constituye infracción administrativa a esta ordenanza las que se enumeran a continuación, pudiendo ser calificada cada una de ellas como leve, grave y muy grave, de acuerdo con lo previsto en este artículo relativo a la graduación de las infracciones y sanciones.

Para la instrucción del procedimiento, se estará a lo dispuesto en el título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A) Se consideran infracciones leves:

– El incumplimiento de mantener los bienes inmuebles a que se refiere esta ordenanza limpia de desperdicios, basuras, residuos sólidos urbanos, escombros, materiales de desecho y en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

– El incumplimiento de mantener dichos bienes desprovistos de vegetación y restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas transmisoras de enfermedades o que produzcan malos olores.

– El incumplimiento de realizar las labores adecuadas para la desinsectación y desratización del inmueble.

– No tener realizado el cerramiento de acuerdo con las condiciones establecidas en esta ordenanza.



– La ejecución defectuosa de los cerramientos o sin ajustarse a la licencia concedida.

B) Se consideran infracciones graves:

– Realizar el cerramiento sin licencia municipal.

Artículo 17. – Sanciones.

Con carácter general se establecen las siguientes sanciones para las infracciones leves, graves o muy graves tipificadas en esta ordenanza:

– Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 600 euros.

– Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 601 hasta 3.000 euros.

– Las infracciones muy graves con multa de 3.001 hasta 6.000 euros.

La comisión de tres infracciones graves en el plazo de doce meses será considerada infracción muy grave; y se considerará infracción grave la comisión de tres infracciones leves en el mismo período.

La graduación de la cuantía de la sanción dentro de los límites señalados se justificará atendiendo a las circunstancias concurrentes y especialmente, entre otras, a la reparación del daño causado por el denunciado, la reincidencia, la intencionalidad, la magnitud del daño, la repercusión sobre el medio ambiente, la incidencia sobre el ornato de la ciudad, etc.

Artículo 18. – Periodos de prescripción.

Las infracciones y sanciones a que se refiere la presente ordenanza prescribirán:

– Al año para las faltas leves.

– A los dos años para las faltas graves.

– A los cuatro años para las faltas muy graves.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse a partir del día en que se hubiera cometido la misma y se interrumpirá desde el momento en que el procedimiento se dirija contra el presunto responsable.

Asimismo, el plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución administrativa que la imponga.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo único. –

Todos aquellos solares que a la entrada en vigor de la presente ordenanza tengan algún tipo de cerramiento que no sea acorde con lo que esta ordenanza dispone, quedan supeditados a un informe de los servicios técnicos de este ayuntamiento que, en aras a la seguridad, estética y ornato, validen o impongan medidas correctoras de adaptación a la presente ordenanza.



A la entrada en vigor de la presente ordenanza, quedan derogadas todas las ordenanzas municipales (o sus artículos) que se refieran al cerramiento de solares, parcelas, espacios libres y terrenos sin edificar en suelo urbano y/o rural.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, entrando en vigor, una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.