

ADMINISTRACIÓN LOCAL

CUEVAS BAJAS

Anuncio

ACUERDO DEL PLENO DE FECHA 9 DE JULIO DE 2026 DEL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS BAJAS POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DE LA “ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LIMPIEZA, VALLADO, CERRAMIENTO, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE SOLARES, TERRENOS, EDIFICACIONES ABANDONADAS Y EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO DEL MUNICIPIO DE CUEVAS BAJAS”.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio del Reglamento Municipal de “Ordenanza Municipal Reguladora de Limpieza, Vallado, Cerramiento, Mantenimiento y Seguridad de Solares, Terrenos, Edificaciones Abandonadas y Edificaciones en Estado Ruinoso del municipio de Cuevas Bajas” (Málaga), 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, de Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA, VALLADO, CERRAMIENTO, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE SOLARES, TERRENOS, EDIFICACIONES ABANDONADAS Y EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO DEL MUNICIPIO DE CUEVAS BAJAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La limpieza, el vallado, el mantenimiento y la seguridad de solares, terrenos, edificaciones abandonadas, edificaciones en estado ruinoso y construcciones en deficiente estado de conservación constituyen una exigencia directamente vinculada con la seguridad, la salubridad, la prevención de incendios, la protección del ornato público y la adecuada convivencia vecinal.

La experiencia municipal demuestra que, en municipios de reducida dimensión, la eficacia administrativa requiere instrumentos sencillos: inspección, requerimiento, orden de ejecución, ejecución subsidiaria y sanción cuando proceda. La presente ordenanza se configura deliberadamente como una norma práctica de intervención y disciplina, sin creación de un registro municipal específico de solares ni de edificaciones ruinosas.

La ordenanza se dicta al amparo de la potestad reglamentaria, de ejecución forzosa y sancionadora de las entidades locales, así como de las competencias municipales en urbanismo, conservación y rehabilitación de la edificación, medio ambiente urbano, gestión de residuos y protección de la salubridad pública.

El deber de las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público resulta de la normativa estatal de suelo y de la legislación urbanística andaluza. Esta ordenanza concreta tales deberes en el ámbito municipal, especialmente respecto de solares abiertos, parcelas sin uso, cerramientos deficientes, acumulación de residuos, vegetación incontrolada, presencia de plagas, elementos constructivos inestables, inmuebles abandonados y edificaciones con ruina material aparente que puedan generar riesgo para personas, bienes o espacios públicos.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*

La presente ordenanza tiene por objeto regular, en el término municipal de Cuevas Bajas, los deberes de limpieza, conservación, vallado, cerramiento, mantenimiento y seguridad de solares, terrenos, parcelas, construcciones, edificaciones abandonadas, edificaciones en estado ruinoso y demás inmuebles que, por su estado, puedan afectar a la seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad, convivencia vecinal, prevención de incendios o adecuada conservación del entorno urbano y rural inmediato.

La ordenanza habilita al Ayuntamiento para inspeccionar, requerir, dictar órdenes de ejecución, adoptar medidas urgentes, ejecutar subsidiariamente a costa de las personas obligadas y sancionar los incumplimientos tipificados.

La presente ordenanza no crea ni regula un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, ni condiciona la actuación municipal a la previa inscripción de los inmuebles en registro alguno. Todo ello se entiende sin perjuicio de los procedimientos urbanísticos que resulten legalmente obligatorios cuando proceda una declaración formal de situación legal de ruina urbanística u otra actuación sectorial.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación*

La ordenanza será de aplicación a todos los solares, terrenos, parcelas, construcciones, instalaciones y edificaciones situados en el término municipal de Cuevas Bajas, cualquiera que sea su titularidad, cuando su estado incida o pueda incidir en intereses públicos municipales.

Tendrá especial aplicación a los inmuebles colindantes con vías, caminos, plazas, espacios libres, equipamientos, cauces, zonas habitadas, parcelas edificadas, bienes protegidos o áreas de tránsito público.

Las obligaciones previstas se exigirán sin perjuicio de la normativa urbanística, de residuos, salud pública, patrimonio histórico, protección civil, medio ambiente, incendios forestales, seguridad ciudadana o cualquier otra legislación sectorial que resulte aplicable.

Artículo 3. *Definiciones*

A los efectos de esta ordenanza se entiende por solar la parcela de suelo urbano que reúna las condiciones urbanísticas exigibles para ser edificada o que tenga tal consideración conforme al planeamiento vigente y a la legislación urbanística aplicable.

Se entiende por terreno o parcela, a los efectos de esta ordenanza, toda superficie de suelo, edificable o no, situada en el término municipal, cuyo estado material pueda afectar a la seguridad, salubridad, ornato público, prevención de incendios o convivencia vecinal.

Se entiende por cerramiento o vallado el elemento físico, provisional o permanente, destinado a delimitar el inmueble, impedir accesos no autorizados, evitar vertidos, prevenir riesgos y preservar la seguridad y el ornato público.

Se entiende por edificación en deficiente estado de conservación aquella construcción, instalación o edificación que presente deterioros, desprendimientos, huecos accesibles, elementos inestables, acumulación de residuos, riesgo de ocupación indebida, falta de salubridad, presencia de plagas o cualquier circunstancia que exija actuación municipal para proteger personas, bienes o espacios públicos.

Se entiende por edificación abandonada aquella construcción o edificación sin uso efectivo, desocupada o carente de mantenimiento ordinario, que presente accesos libres o deficientemente cerrados, acumulación de residuos, deterioro visible, riesgo de ocupación indebida, presencia de plagas o cualquier otra circunstancia que afecte a la seguridad, salubridad u ornato público.

Se entiende por edificación en estado ruinoso, a los solos efectos materiales de esta ordenanza, aquella que presente colapso total o parcial, amenaza de derrumbe, desplomes, grietas relevantes, pérdida de cubierta, elementos desprendidos o inestables, huecos peligrosos, falta de estanqueidad grave o deterioro estructural aparente que exija medidas municipales de seguridad, limpieza, cierre o protección.

La utilización en esta ordenanza de expresiones como ruina, estado ruinoso, ruina material aparente o edificación ruinosa tiene carácter material o descriptivo, salvo que expresamente se tramite el procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística conforme a la normativa urbanística aplicable.

Artículo 4. Personas obligadas

Están obligadas al cumplimiento de la presente ordenanza las personas físicas o jurídicas propietarias de los inmuebles, así como las titulares de derechos reales, usufructuarias, arrendatarias, ocupantes, poseedoras o usuarias cuando, por su título o actuación, les corresponda el deber de conservación, uso o custodia.

Cuando existan varias personas obligadas, responderán conforme a su participación y al grado de intervención en los hechos. En los supuestos de obligaciones indivisibles de conservación, limpieza, vallado o seguridad, el Ayuntamiento podrá dirigir la orden de ejecución frente a cualquiera de las personas obligadas, sin perjuicio de las relaciones internas que procedan entre ellas.

Quien realice vertidos, depósitos, ocupaciones, manipulaciones o actos materiales contrarios a esta ordenanza será responsable directo de la infracción, con independencia de la obligación de la propiedad de mantener el inmueble en condiciones adecuadas cuando hubiera tolerado, facilitado o no evitado la situación siendo conocedora de ella.

Artículo 5. Principios de actuación municipal

La actuación municipal se ajustará a los principios de legalidad, necesidad, proporcionalidad, eficacia, celeridad, mínima carga administrativa, contradicción, audiencia de las personas interesadas y protección del interés público.

La intervención municipal priorizará los supuestos que presenten riesgo para la seguridad de las personas, la salubridad pública, la prevención de incendios, la protección de menores, la accesibilidad, la integridad de bienes y espacios públicos o la existencia de inmuebles abandonados o en estado ruinoso accesibles desde la vía pública.

La tramitación de los expedientes no exigirá la elaboración de censo o registro público de solares. Podrá mantenerse, exclusivamente para gestión interna, una relación de incidencias, expedientes o inmuebles inspeccionados, sin efectos constitutivos y sometida a la normativa de protección de datos.

TÍTULO II

Deberes de limpieza, vallado y mantenimiento

Artículo 6. Deber general de limpieza y salubridad

Las personas obligadas deberán mantener los solares, terrenos y parcelas en condiciones adecuadas de limpieza, seguridad, salubridad y ornato público.

Este deber comprende, al menos, las siguientes actuaciones:

- a. Retirada de basuras, escombros, residuos, enseres, restos vegetales, materiales abandonados y cualesquiera otros elementos impropios del inmueble.
- b. Desbroce y control de maleza, pastos secos, arbustos, vegetación invasiva o masa vegetal que genere riesgo de incendio, proliferación de plagas, ocultación de residuos o afección a colindantes y espacios públicos.

- c. Eliminación de aguas estancadas, focos de insalubridad, malos olores, acumulaciones orgánicas y elementos que favorezcan la presencia de insectos, roedores u otros animales perjudiciales.
- d. Desratización, desinsectación, desinfección o tratamiento equivalente cuando lo exija el estado del inmueble o lo ordene motivadamente el Ayuntamiento.
- e. Gestión de los residuos mediante entrega a gestor autorizado, punto limpio, servicio municipal o sistema legalmente admisible, quedando prohibido su abandono, enterramiento o quema no autorizada.

Con carácter preventivo, los solares y terrenos deberán mantenerse limpios durante todo el año y, en especial, antes de la época de mayor riesgo de incendios o inundaciones y cuando el Ayuntamiento lo requiera por razones de seguridad, salubridad u ornato.

Artículo 7. *Prohibiciones*

Queda prohibido en solares, terrenos, parcelas, construcciones y edificaciones:

- a. Arrojar, depositar o abandonar basuras, escombros, tierras, residuos de construcción y demolición, restos de poda, enseres, electrodomésticos, vehículos, neumáticos, plásticos, aceites, productos químicos o cualquier otro residuo.
- b. Verter aguas residuales, lodos, fluidos, aceites, purines, productos contaminantes o líquidos procedentes de usos domésticos, agrícolas, industriales, comerciales o de cualquier otra actividad.
- c. Abandonar animales muertos o restos orgánicos, generar focos de malos olores o permitir condiciones que favorezcan plagas.
- d. Realizar quemas, hogueras o combustiones de residuos o vegetación sin la autorización que resulte exigible.
- e. Mantener elementos cortantes, punzantes, inestables, pozos, arquetas, huecos, zanjas, desniveles, ruinas o estructuras accesibles sin la protección necesaria.
- f. Permitir el acceso libre a edificaciones abandonadas, inmuebles inseguros, solares con riesgo o terrenos que puedan servir de depósito irregular de residuos.
- g. Ocupar la vía pública con restos, materiales, vegetación, desprendimientos, vallados, puntales, apeos o elementos procedentes del inmueble sin título habilitante o sin autorización municipal.

Cuando los hechos pudieran constituir infracción urbanística, ambiental, sanitaria, de residuos, de patrimonio histórico, de protección civil o de seguridad ciudadana, el Ayuntamiento podrá tramitar el expediente que corresponda o dar traslado a la administración competente, evitando en todo caso la doble sanción por los mismos hechos y fundamento.

Artículo 8. *Deber de vallado y cerramiento*

Los solares y terrenos sin edificar situados en suelo urbano o colindantes con vía pública, espacio público o zona de tránsito deberán estar vallados o cerrados cuando resulte necesario para impedir vertidos, accesos indebidos, riesgos para personas o bienes, afección al ornato público o deterioro del entorno.

El Ayuntamiento podrá ordenar el vallado o reparación del cerramiento aun cuando el inmueble no tenga la condición urbanística estricta de solar, siempre que su estado afecte a los intereses públicos protegidos por esta ordenanza.

El vallado deberá mantenerse en condiciones de estabilidad, seguridad, limpieza y ornato, con puertas o accesos cerrados, sin salientes peligrosos, sin desplomes, sin ocupación no autorizada del dominio público y sin impedir la visibilidad o funcionalidad de servicios municipales.

La obligación de vallado no excluye el deber de limpieza interior. Un solar vallado pero insalubre, con residuos, maleza o plagas, incumple igualmente esta ordenanza.

Artículo 9. *Condiciones mínimas del vallado*

Salvo determinación más exigente del planeamiento, de la normativa sectorial o de la orden municipal concreta, los cerramientos deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a. Altura ordinaria entre 1,80 y 2,50 metros, adecuada a la seguridad del emplazamiento y al entorno urbano. La Alcaldía, previo informe técnico, podrá admitir o exigir otra altura por razones de seguridad, pendiente, visibilidad, paisaje, protección patrimonial o circunstancias singulares.
- b. Ejecución con materiales estables, resistentes y seguros, tales como fábrica enfoscada y pintada, cerramiento metálico rígido, malla o solución equivalente, evitando materiales degradados, cortantes, sueltos, combustibles o de impacto visual manifiestamente inadecuado.
- c. Tratamiento exterior correcto cuando el cerramiento sea opaco, mediante enfoscado, pintado, revoco o acabado compatible con el entorno.
- d. Ausencia de alambres de espino, vidrios, elementos punzantes o sistemas lesivos en zonas accesibles desde la vía pública o colindantes, salvo soluciones técnicas legalmente admisibles y expresamente autorizadas.
- e. Puerta o acceso practicable para labores de limpieza, inspección y mantenimiento, debidamente cerrado para impedir accesos no autorizados.
- f. Escalonamiento o adaptación a la pendiente cuando sea necesario para evitar paños inestables, alturas desproporcionadas o afección al dominio público.
- g. Respeto de alineaciones, rasantes, servidumbres, redes, canalizaciones, accesos, visibilidad de tráfico y demás determinaciones urbanísticas aplicables.

La ejecución del vallado, cerramiento o reparación exigirá el título urbanístico que proceda conforme a la normativa aplicable. La orden municipal no eximirá de solicitar licencia, presentar declaración responsable o cumplir las condiciones técnicas exigibles, salvo actuaciones urgentes de seguridad que no admitan demora y que deberán regularizarse cuando proceda.

Artículo 10. *Mantenimiento de edificaciones abandonadas, ruinosas o en deficiente estado de conservación*

Las construcciones, instalaciones y edificaciones, aunque se encuentren desocupadas, abandonadas, sin uso o en estado de deterioro avanzado, deberán conservarse en condiciones que no comprometan la seguridad de las personas, la estabilidad de elementos constructivos, la salubridad, el ornato público, la accesibilidad de los espacios colindantes o la integridad de los bienes públicos y privados.

El deber de mantenimiento comprende, en particular, la reparación, protección, retirada, consolidación o aseguramiento de fachadas, cubiertas, cornisas, aleros, medianeras, cerramientos, huecos, carpinterías, balcones, barandillas, vallados, instalaciones, pozos, arquetas, elementos estructurales y cualesquiera otros que puedan generar riesgo.

Cuando una edificación presente deterioro grave, signos de abandono, riesgo de desprendimiento, ruina material aparente, ocupación indebida, insalubridad, plagas, acumulación de residuos o accesos peligrosos, el Ayuntamiento podrá ordenar las medidas necesarias de seguridad, limpieza, cierre, apuntalamiento, apeo, protección, desalojo, reparación, retirada de elementos o cualquier otra actuación proporcionada.

Si concurren presupuestos de situación legal de ruina urbanística, el Ayuntamiento tramitará, en su caso, el procedimiento específico previsto en la legislación urbanística aplicable. Esta ordenanza no sustituye dicho procedimiento ni altera sus efectos legales, pero permite adoptar y exigir medidas de seguridad, salubridad, cierre, limpieza y protección sin esperar a la declaración formal de ruina cuando exista riesgo o afección al interés público.

Artículo 11. Actuación municipal ante edificaciones abandonadas o con ruina material

Cuando la inspección municipal aprecie la existencia de una edificación abandonada, ruinoso o con ruina material aparente, la orden municipal podrá imponer una o varias de las siguientes actuaciones, según la entidad del riesgo y el informe o acta que documente la situación:

- a. Cierre inmediato de puertas, ventanas, huecos, patios, sótanos, pozos, cubiertas accesibles o cualquier otro punto de entrada no autorizado.
- b. Vallado, balizamiento o señalización exterior para impedir el acceso de personas y advertir del riesgo existente.
- c. Retirada, fijación, protección o saneado de elementos con riesgo de caída, tales como tejas, cornisas, revestimientos, carpinterías, cristales, antenas, canalones, barandillas, balcones o piezas sueltas.
- d. Apuntalamiento, apeo, estabilización provisional, colocación de redes, marquesinas, protecciones o medidas equivalentes cuando sean técnicamente necesarias.
- e. Limpieza interior o exterior, retirada de residuos, desinfección, desratización, desinsectación y eliminación de focos de insalubridad.
- f. Corte, protección o revisión de acometidas, instalaciones o servicios cuando puedan generar riesgo, previa intervención de la entidad competente si resulta necesaria.
- g. Presentación de informe técnico, proyecto, memoria o documentación justificativa cuando la naturaleza de las obras lo exija.

La orden municipal podrá fijar plazos abreviados, incluso de horas, cuando exista riesgo para la vía pública, colindantes, menores, ocupantes, servicios públicos o bienes protegidos. En tales casos, las medidas urgentes podrán ejecutarse subsidiariamente de forma inmediata, sin perjuicio de la audiencia posterior y de la liquidación de costes.

La apreciación municipal de abandono, deterioro grave, ruina material aparente o riesgo no equivale por sí misma a la declaración de situación legal de ruina urbanística. Cuando el informe técnico aprecie que pudieran concurrir los presupuestos legales de dicha declaración, se iniciará o propondrá la tramitación del procedimiento urbanístico específico, con audiencia de las personas titulares y demás garantías legalmente exigibles.

En inmuebles catalogados, protegidos o sujetos a régimen de protección patrimonial, las medidas de seguridad se adoptarán respetando la normativa sectorial aplicable y recabando, cuando proceda, la intervención de la Administración competente. No obstante, si existe peligro inminente para personas o bienes, podrán adoptarse las medidas estrictamente indispensables para eliminar o reducir el riesgo, dejando constancia motivada en el expediente.

La demolición total o parcial solo podrá ordenarse cuando resulte procedente conforme a la normativa urbanística, de patrimonio histórico o sectorial aplicable y con la tramitación que corresponda. Las medidas de limpieza, cierre, vallado, apuntalamiento, retirada de elementos peligrosos y protección de accesos podrán exigirse con independencia de que proceda o no la demolición.

Artículo 12. Actuaciones periódicas y preventivas

Las personas obligadas deberán realizar las actuaciones de mantenimiento con la periodicidad necesaria para evitar que el inmueble llegue a una situación de riesgo, insalubridad o deterioro visible.

En solares y terrenos con vegetación, el desbroce y limpieza deberán efectuarse antes de que la maleza seca, los residuos o la acumulación vegetal generen riesgo de incendio, presencia de plagas o afección a fincas colindantes y espacios públicos.

El Ayuntamiento podrá dictar bandos, instrucciones o campañas informativas recordando los periodos preferentes de limpieza, desbroce o prevención de incendios. Dichos actos no podrán crear infracciones o sanciones nuevas, pero sí concretar criterios de actuación, prioridades de inspección y plazos de cumplimiento dentro del marco de esta ordenanza.

TÍTULO III

Inspección, órdenes de ejecución y actuación municipal**Artículo 13. *Inspección municipal***

El Ayuntamiento ejercerá la inspección de los inmuebles comprendidos en esta ordenanza de oficio, por denuncia, por comunicación de otros servicios públicos o a instancia de persona interesada.

La inspección podrá realizarse por personal municipal, Policía Local, servicios técnicos propios, servicios contratados, personal habilitado al efecto o servicios de asistencia técnica supramunicipal, dentro del marco legal aplicable.

Las actuaciones inspectoras podrán documentarse mediante acta, informe, fotografías, mediciones, croquis, consulta catastral, consulta urbanística, comprobación visual desde la vía pública o cualquier otro medio válido en derecho.

El acceso a espacios abiertos, solares no cerrados o zonas exteriores se realizará respetando los derechos constitucionales. Cuando sea necesario entrar en domicilio, edificación habitada o espacio cerrado que requiera autorización de su titular, se recabará consentimiento o, en su defecto, la autorización judicial que proceda.

Artículo 14. *Denuncias y comunicaciones vecinales*

Cualquier persona podrá poner en conocimiento del Ayuntamiento la existencia de solares, terrenos o edificaciones que presenten deficiencias de limpieza, vallado, seguridad, salubridad u ornato.

La denuncia deberá identificar, en la medida de lo posible, la ubicación del inmueble y los hechos observados. El Ayuntamiento podrá realizar una comprobación previa antes de incoar expediente.

La presentación de denuncia no atribuye por sí sola la condición de persona interesada en el procedimiento, salvo que concurran los requisitos legalmente establecidos.

Artículo 15. *Requerimiento previo y orden de ejecución*

Comprobada la existencia de deficiencias, el Ayuntamiento podrá dirigir requerimiento u orden de ejecución a las personas obligadas, con indicación suficiente del inmueble, hechos constatados, actuaciones exigidas, plazo de cumplimiento y advertencias legales.

Con carácter general, salvo urgencia o especial complejidad, se aplicarán los siguientes plazos orientativos:

- a. Limpieza, retirada de residuos, desbroce, tratamiento de plagas o actuaciones ordinarias de salubridad: inicio en el plazo máximo de diez días hábiles y finalización en el plazo máximo de treinta días naturales.
- b. Reparación o ejecución de vallado, cerramiento o puerta de acceso: finalización en el plazo máximo de dos meses, salvo que por informe técnico se establezca plazo distinto.
- c. Medidas de seguridad por riesgo para personas, bienes, vía pública, inmuebles colindantes o edificaciones abandonadas o en estado ruinoso: el plazo será el estrictamente necesario y podrá fijarse en horas o días cuando exista urgencia.
- d. Actuaciones que requieran proyecto técnico, autorización sectorial o título urbanístico: el plazo se fijará atendiendo a la entidad de la intervención, sin perjuicio de exigir medidas provisionales de seguridad o salubridad inmediatas.

Los plazos podrán ampliarse motivadamente cuando la naturaleza de la actuación lo justifique y siempre que no exista riesgo para personas, bienes, salubridad pública o espacios públicos.

La orden de ejecución advertirá expresamente de que el incumplimiento podrá dar lugar a ejecución subsidiaria, imposición de multas coercitivas cuando procedan legalmente, liquidación de gastos, apertura de expediente sancionador y exigencia de responsabilidades adicionales.

Artículo 16. Medidas urgentes y provisionales

Cuando del estado del inmueble pueda derivarse peligro inmediato para la seguridad de las personas, la salud pública, la circulación, la integridad de espacios públicos o la estabilidad de elementos constructivos, la Alcaldía podrá ordenar las medidas urgentes que resulten necesarias y proporcionadas.

Entre dichas medidas podrán incluirse el vallado provisional, balizamiento, clausura de accesos, retirada de elementos, limpieza inmediata, desbroce urgente, apuntalamiento, apeo, desalojo, corte o protección de servicios, intervención de emergencia y cualquier otra actuación adecuada para eliminar o reducir el riesgo.

En casos de urgencia inaplazable, las medidas podrán ejecutarse de forma inmediata, sin perjuicio de la posterior audiencia a las personas interesadas y de la liquidación de los gastos que procedan a cargo de las personas obligadas.

Cuando la situación pudiera afectar a competencias de otras Administraciones, servicios de emergencia, salud pública, medio ambiente, carreteras, aguas, patrimonio histórico o protección civil, el Ayuntamiento recabará o comunicará la intervención que corresponda.

Artículo 17. Ejecución subsidiaria

Incumplida la orden municipal en el plazo otorgado, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las actuaciones ordenadas, por sus propios medios o mediante terceros, a costa de las personas obligadas.

La ejecución subsidiaria podrá comprender la limpieza, retirada y gestión de residuos, desbroce, desratización, desinsectación, desinfección, vallado provisional, reparación de cerramientos, cierre de huecos, retirada de elementos peligrosos, apuntalamientos, balizamientos y demás actuaciones necesarias para restablecer las condiciones exigibles.

El importe de los gastos, daños y perjuicios será exigible por vía administrativa, pudiendo practicarse liquidación provisional antes de la ejecución y liquidación definitiva una vez realizada la actuación.

La ejecución subsidiaria será compatible con la imposición de sanciones y, cuando proceda legalmente, con multas coercitivas, sin que el pago de la sanción exima del cumplimiento de la obligación principal ni del reintegro de los gastos municipales.

Artículo 18. Multas coercitivas

Cuando la legislación urbanística o sectorial aplicable lo autorice, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas para obtener el cumplimiento de las órdenes de conservación, rehabilitación, seguridad, salubridad, ornato público, limpieza, vallado, cerramiento, mantenimiento o cualesquiera otras medidas impuestas en ejecución de la presente ordenanza.

En materia de conservación y rehabilitación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, el incumplimiento de las órdenes municipales dictadas para mantener o alcanzar las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad, ornato público y demás condiciones exigidas por la normativa aplicable podrá dar lugar, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria, a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual.

La cuantía de cada multa coercitiva será del diez por ciento del coste estimado de las obras, trabajos o actuaciones ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, con un mínimo de seiscientos euros, conforme a lo previsto en la legislación urbanística andaluza.

La imposición de multas coercitivas exigirá previo apercibimiento al obligado, salvo en los supuestos en que proceda la adopción inmediata de medidas urgentes por razones de seguridad, salubridad, riesgo para las personas, riesgo para la vía pública, peligro de incendio, desprendimientos, ruina material aparente o afectación a inmuebles colindantes.

Cuando, atendida la escasa entidad material o económica de la actuación ordenada, la imposición de la multa coercitiva mínima legal pudiera resultar desproporcionada, el Ayuntamiento

podrá optar motivadamente por la ejecución subsidiaria de los trabajos, con repercusión íntegra de los gastos, daños y perjuicios ocasionados al obligado, sin perjuicio de la sanción que proceda por la infracción cometida.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que puedan imponerse por infracción de esta ordenanza y compatibles con ellas, sin perjuicio del respeto al principio de proporcionalidad y de la adecuada motivación de su imposición en el expediente administrativo.

Artículo 19. Costes repercutibles

Serán repercutibles a las personas obligadas todos los gastos necesarios derivados de la ejecución subsidiaria o urgente, incluidos costes de personal, maquinaria, transporte, contenedores, gestor autorizado, tratamientos sanitarios, vallados, materiales, señalización, informes, dirección técnica, seguridad y demás conceptos directamente vinculados a la actuación municipal.

Cuando para acceder al inmueble resulte imprescindible retirar candados, cierres, obstáculos, maleza, elementos inestables o impedimentos materiales, el coste de dichas actuaciones será igualmente repercutible, siempre que la actuación esté justificada por razones de interés público y quede debidamente documentada.

Las cantidades adeudadas al Ayuntamiento por sanciones, ejecución subsidiaria, daños, perjuicios, tasas, precios públicos u otros ingresos de derecho público podrán exigirse por vía de apremio conforme a la normativa aplicable.

Artículo 20. Protección de datos

Los datos personales tratados con ocasión de inspecciones, denuncias, órdenes de ejecución, expedientes sancionadores, liquidaciones o actuaciones de ejecución subsidiaria se limitarán a los necesarios para el ejercicio de las competencias municipales.

El tratamiento se realizará conforme a la normativa de protección de datos personales, transparencia, acceso a la información pública y procedimiento administrativo, garantizando especialmente la confidencialidad de datos no necesarios para la publicidad del acto o para la defensa de derechos e intereses legítimos.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 21. Disposiciones generales del régimen sancionador

Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones tipificadas en esta ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales, urbanísticas, ambientales, sanitarias o de cualquier otro orden que pudieran concurrir.

El procedimiento sancionador se tramitará conforme a la legislación de procedimiento administrativo común y al régimen jurídico del sector público, con respeto a los principios de legalidad, tipicidad, responsabilidad, proporcionalidad, presunción de inocencia, audiencia y contradicción.

La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponderá a la Alcaldía u órgano municipal que la tenga atribuida o delegada conforme a la legislación de régimen local y a la organización municipal.

La incoación de expediente sancionador no suspenderá por sí sola la obligación de cumplir las órdenes de limpieza, vallado, seguridad o mantenimiento, salvo resolución expresa que así lo acuerde por causa justificada.

Artículo 22. Responsabilidad

Serán responsables de las infracciones quienes realicen las acciones u omisiones tipificadas, así como quienes, estando obligados a conservar, limpiar, vallar, cerrar o mantener el inmueble, incumplan dichas obligaciones.

Cuando no sea posible determinar el autor material de un vertido o depósito irregular, la propiedad o persona poseedora del inmueble responderá del deber de limpieza y restitución si hubiera permitido, tolerado o no impedido razonablemente la situación, sin perjuicio de que no se le imponga sanción si acredita ausencia de culpa y actuación diligente.

En caso de comunidades de propietarios, herencias yacentes, comunidades de bienes u otros supuestos de cotitularidad, las actuaciones se dirigirán contra quienes figuren como titulares o representantes conocidos, sin perjuicio de la individualización de responsabilidades sancionadoras cuando sea posible.

Artículo 23. *Infracciones leves*

Son infracciones leves:

- a. Mantener solares o terrenos con maleza, suciedad, restos vegetales o residuos de escasa entidad, cuando no exista riesgo grave para la seguridad, salubridad, prevención de incendios u ornato público.
- b. Presentar deficiencias menores de vallado, cerramiento, puerta o acabado exterior, cuando no generen riesgo para personas o bienes.
- c. Retrasarse injustificadamente en el cumplimiento de una orden municipal por plazo no superior a diez días hábiles, siempre que no exista riesgo ni reincidencia.
- d. No comunicar al Ayuntamiento, cuando haya sido requerido, la realización de las actuaciones ordenadas o no aportar documentación justificativa de su cumplimiento.
- e. Cualquier incumplimiento de esta ordenanza no tipificado como grave o muy grave y que produzca una afección menor al interés público protegido.

Artículo 24. *Infracciones graves*

Son infracciones graves:

- a. Incumplir una orden municipal de limpieza, desbroce, retirada de residuos, tratamiento de plagas, reparación de cerramiento o ejecución de vallado dentro del plazo otorgado.
- b. Mantener solares, terrenos o parcelas con acumulación relevante de residuos, escombros, enseres, vegetación seca, aguas estancadas, focos de insalubridad, malos olores, presencia de plagas o riesgo ordinario de incendio.
- c. Mantener un solar o terreno abierto, sin cerramiento o con cerramiento manifiestamente insuficiente, cuando facilite vertidos, accesos indebidos, ocupación irregular o riesgo para menores, peatones, colindantes o usuarios de la vía pública.
- d. Arrojar, depositar o permitir vertidos de residuos, escombros, restos, tierras, enseres, fluidos, restos orgánicos o elementos impropios en solares, terrenos, parcelas, edificaciones o espacios libres, salvo que los hechos deban sancionarse preferentemente por normativa sectorial.
- e. Obstaculizar la labor inspectora municipal, impedir comprobaciones visuales legítimas, negar información exigible o dificultar la ejecución subsidiaria.
- f. Incumplir medidas de seguridad, cierre, protección o reparación ordenadas respecto de edificaciones en deficiente estado de conservación, siempre que no concurra peligro grave e inmediato.
- g. Mantener una edificación abandonada, ruinosa o con deterioro grave con accesos abiertos o insuficientemente protegidos, cuando ello facilite ocupaciones indebidas, entrada de menores, vertidos, actos vandálicos o riesgos para terceros.
- h. No ejecutar en plazo las medidas ordenadas de cierre de huecos, reparación de cerramientos, señalización, limpieza, retirada de elementos peligrosos o tratamiento de plagas en inmuebles abandonados o en estado ruinoso.
- i. La comisión de tres infracciones leves firmes en el plazo de un año.
- j. La reiteración del incumplimiento después de un nuevo requerimiento municipal, aun cuando la conducta inicialmente hubiera sido calificada como leve.

Artículo 25. *Infracciones muy graves*

Son infracciones muy graves:

- a. Incumplir órdenes municipales cuando de ello derive riesgo grave, inmediato y directo para la seguridad de las personas, la salud pública, la prevención de incendios, la integridad de bienes o el uso seguro de la vía pública.
- b. Desatender medidas urgentes o provisionales dictadas por la Alcaldía para evitar desprendimientos, derrumbes, incendios, intoxicaciones, plagas graves, daños a colindantes o afección relevante a espacios públicos.
- c. Mantener edificaciones, construcciones, instalaciones o cerramientos en estado de deterioro grave con riesgo de caída, desprendimiento, acceso peligroso, colapso, ocupación indebida o afección directa a la vía pública.
- d. Incumplir órdenes de apuntalamiento, apeo, desalojo, clausura de accesos, balizamiento, protección de vía pública o retirada inmediata de elementos peligrosos cuando exista riesgo grave o inminente.
- e. Depositar, verter o permitir residuos peligrosos, contaminantes, inflamables, sanitarios, químicos o sustancias que puedan causar daño grave, salvo que proceda aplicar con preferencia la normativa sectorial correspondiente.
- f. Obstruir de forma grave y relevante la actuación municipal, impedir la ejecución subsidiaria de medidas de seguridad o realizar actos de resistencia, coacción o intimidación frente al personal actuante.
- g. La comisión de dos infracciones graves firmes en el plazo de un año, cuando exista identidad sustancial de conducta o del bien jurídico afectado.

Artículo 26. *Sanciones*

Las infracciones serán sancionadas con multa pecuniaria dentro de los límites establecidos por la legislación de régimen local:

CLASE DE INFRACCIÓN	CUANTÍA MÁXIMA DE LA MULTA
LEVE	DE 150 EUROS HASTA 750 EUROS
GRAVE	DE 751,00 EUROS HASTA 1.500 EUROS
MUY GRAVE	DE 1501,00 EUROS HASTA 3.000 EUROS

La determinación concreta de la sanción atenderá a la gravedad de los hechos, riesgo generado, intencionalidad, grado de culpa, reiteración, reincidencia, continuidad de la conducta, beneficio obtenido, perjuicios causados, superficie afectada, proximidad a espacios públicos o sensibles, colaboración con el Ayuntamiento y reparación voluntaria.

Se considerará circunstancia atenuante la corrección voluntaria completa de los hechos antes de la incoación del procedimiento sancionador, siempre que no haya existido riesgo grave ni reincidencia.

La sanción se impondrá sin perjuicio de la obligación de restituir la legalidad material, limpiar, vallar, reparar, adoptar medidas de seguridad, indemnizar daños y abonar los costes de ejecución subsidiaria.

Artículo 27. *Reparación del daño y restauración de la situación alterada*

La resolución sancionadora, o la orden de ejecución que se tramite de forma independiente, podrá imponer las medidas necesarias para restaurar la situación alterada, corregir las deficiencias y reparar los daños causados.

Cuando el Ayuntamiento haya ejecutado subsidiariamente las actuaciones, la resolución o liquidación correspondiente fijará los gastos repercutibles y el plazo de ingreso voluntario, sin perjuicio de su exigencia por vía de apremio.

La reposición de la situación alterada no tendrá naturaleza sancionadora y será exigible aunque no proceda imponer multa por ausencia de culpabilidad, prescripción de la infracción u otra causa legal.

Artículo 28. Prescripción

Las infracciones y sanciones prescribirán conforme a la normativa básica de régimen jurídico del sector público, salvo que una norma sectorial aplicable establezca plazos distintos.

En defecto de plazo especial, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

En las infracciones continuadas o permanentes, el plazo de prescripción comenzará cuando finalice la conducta infractora o cese la situación antijurídica.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Criterios de prioridad municipal

El Ayuntamiento podrá priorizar las actuaciones sobre inmuebles que se encuentren en el casco urbano, en accesos al municipio, en entornos de equipamientos públicos, junto a viviendas habitadas, en zonas de tránsito peatonal, en áreas con riesgo de incendios, en proximidad a cauces o infraestructuras, o cuando existan denuncias reiteradas, antecedentes de vertidos, presencia de plagas o riesgo para personas y bienes.

La priorización no eximirá a las personas obligadas del cumplimiento general de esta ordenanza ni impedirá actuar sobre cualquier inmueble cuando concurren razones de interés público.

Disposición adicional segunda. Asistencia técnica y cooperación administrativa

El Ayuntamiento podrá recabar asistencia técnica, jurídica, material o instrumental de la Diputación Provincial de Málaga, mancomunidades, consorcios, servicios supramunicipales u otras Administraciones Públicas para la inspección, valoración, contratación, ejecución subsidiaria, retirada de residuos, prevención de incendios, protección civil, disciplina urbanística o tramitación de expedientes.

La utilización de medios de cooperación no alterará la titularidad de las competencias municipales ni la responsabilidad de las personas obligadas por los incumplimientos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* y transcurrido el plazo previsto en la legislación reguladora de las bases del régimen local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.”

Contra el presente acuerdo y el texto definitivo del reglamento podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, de conformidad con lo establecido en los artículos 10.1.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Cuevas Bajas, a 16 de septiembre de 2026.

El Alcalde-Presidente, firmado: Manuel Lara Pedrosa.

3661/2026