



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CARATAUNAS

Administración

APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA LIMPIEZA DE TERRENOS, SOLARES Y PARCELAS.

Acuerdo del Pleno de fecha 26 de noviembre de 2025 del Ayuntamiento de Carataunas por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza municipal que regula la limpieza de terrenos, solares y parcelas en suelo urbano, urbanizable y rústico en el municipio de Carataunas.

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 de terrenos, solares y parcelas en suelo urbano, urbanizable y rústico en el municipio de Carataunas., cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS, SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO EN EL MUNICIPIO DE CARATAUNAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se ha observado en el municipio de Carataunas, y de forma más acusada dentro del propio casco urbano, el aumento de parcelas y solares que no reciben el tratamiento apropiado para su conservación en unas condiciones mínimas de seguridad, salud, higiene y ornato público.

Esta situación además de proyectar una mala imagen del municipio en general y entrar en conflicto con intereses particulares de propietarios colindantes a estas parcelas o solares, ha llevado a las concejalías de Medio Ambiente, junto con Urbanismo y Obras y Servicios, a apercibir a los propietarios de dichas parcelas y solares a que cumpliendo con la normativa vigente, mantengan en condiciones óptimas y adecuadas sus propiedades, en tanto en cuanto no se desarrollen plantaciones, construcciones o instalaciones en las mismas.

La presente Ordenanza se elabora al amparo de los artículos 84 y 139 y siguientes de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local en relación con los artículos 6 y 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que establece la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos de proceder a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.

Asimismo, en uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 CE, y por el artículo 106 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 a 47 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece un precio unitario por metro cuadrado de limpieza y desbroce de solar, para que en caso de que el Ayuntamiento se vea obligado a emitir la correspondiente orden de ejecución ante la posibilidad manifiesta de la negativa de algunos propietarios a realizar dicho mantenimiento, que sirva de referencia para valorar las distintas actuaciones.

La fundamentación legal de esta Ordenanza se recoge en su artículo 1 y contiene una regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir tras haberse constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

En la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas, en su artículo 129, se reflejan los Principios de Buena Regulación, debiendo las administraciones públicas actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

1. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, se hace necesario la aprobación de una ordenanza reguladora de la limpieza de terrenos, parcelas y solares en suelo urbano, urbanizable y rústico donde se desarrolle el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y las demás que exigen las leyes para servir de soporte a los usos establecidos en la ordenación urbanística, así como la obligación general de respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico.

2. En virtud del principio de proporcionalidad, se procura que los requisitos sean los mismos para todos los ciudadanos del municipio de Carataunas, conteniendo la regulación imprescindible para el cumplimiento de la finalidad regulada en la Ordenanza.

3. En virtud del principio de seguridad jurídica, esta Ordenanza reguladora no se contradice con otras normas que pueden afectar a las personas solicitantes de las mismas, habiéndose realizado con un lenguaje claro que facilita la comprensión de la misma.

4. En virtud del principio de transparencia, se procura la participación activa de los destinatarios conforme el art. 133 de la ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante la oportuna consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones potencialmente afectados por la futura norma, acerca de los objetivos de la norma, y de las posibles soluciones alternativas reguladoras y no reguladoras.

5. Principio de eficiencia. La regulación de la Ordenanza no supone cargas administrativas innecesarias o accesorias. La materia regulada hace necesaria la 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 limpieza y seguridad del municipio.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Fundamentación.

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 6 y 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Asimismo, al amparo de los artículos 133.2 y 142 CE, y por el artículo 106 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 a 47 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece un precio unitario por metro cuadrado de limpieza y desbroce de solar, para que en caso de que el Ayuntamiento se vea obligado a emitir la correspondiente orden de ejecución ante la posibilidad manifiesta de la negativa de algunos propietarios a realizar dicho mantenimiento, que sirva de referencia para valorar las distintas actuaciones.

Artículo 2. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza y mantenimiento de los terrenos, solares y parcelas del Municipio, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones. A efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

- Solar: las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

- Parcela: Cada una de las porciones de terreno con un mismo título registral.

Igualmente, se entiende por parcela, todo aquel terreno en suelo urbano que no tenga aún la condición de solar, y como mínimo, cumpla las condiciones establecidas en el artículo 13 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

- Terreno: Extensión de tierra con independencia de su clasificación urbanística.

- Residuos: se entiende por residuo cualquier sustancia u objeto que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de desechar. Se considerarán residuos: las basuras, escombros, mobiliario, materias orgánicas o minerales, animales muertos, heces de animales, vegetación espontánea, y en general, los residuos domésticos e industriales.

Artículo 3. Sujetos obligados.

La presente Ordenanza es de obligado cumplimiento para:

1.-Todas las personas, tanto físicas como jurídicas, que sean propietarios o poseedores por cualquier título de terrenos, solares y parcelas dentro del término municipal de Carataunas.

Las obligaciones de limpieza y ornato previstas en esta Ordenanza recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Si los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente. En estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos. En supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria. Las reglas anteriores serán de aplicación igualmente, a las personas jurídicas.

2.- Los promotores, constructores o técnicos que lleven a cabo actuaciones urbanísticas en parcelas o solares.

3.- Terceras personas que incumplan la prohibición de arrojar residuos a terrenos, solares y parcelas.

Artículo 4. Gestión e inspección.

1. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de los terrenos, solares y parcelas del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

2. El personal funcionario, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad.

3. El Ayuntamiento de Carataunas, a través de la Alcaldía o del concejal en quien delegue, gestionará el cumplimiento de las obligaciones reguladas y establecidas en la presente Ordenanza, imponiendo o proponiendo la imposición, según los casos, de las sanciones que procedan, según lo establecido en los artículos siguientes.

CAPÍTULO II. OBLIGACIÓN DE LIMPIEZA DE TERRENOS, SOLARES Y PARCELAS

Artículo 5. Obligación de limpieza.

1.- Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza, deberán mantener los terrenos, solares y parcelas debidamente limpios, sin acumulación de residuos o desechos y con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.

La limpieza de solares y parcelas se realizará de forma periódica, así como su desratización y/o desinfección.

Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas.

No se entenderá por limpieza la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados. Esta situación estará sujeta a licencia municipal.

2.- Los terrenos, solares y parcelas deberán estar perfectamente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores.

Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos exista y que puedan ser causa de accidente.

3.- Esta obligación se entiende exigible de forma permanente. No obstante, en todo caso los terrenos, solares y parcelas deberán ser debidamente limpiados, conforme a lo dispuesto en el punto anterior, antes del día 01 de abril de cada año debiendo de mantenerse en tales condiciones a lo largo de todo el año y muy especialmente en el período estival.

4.- Sin perjuicio de que el Ayuntamiento a través de los correspondientes servicios de inspección, ejercerá en todo momento la inspección de los terrenos, solares y parcelas del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza, anualmente se procederá especialmente a verificar el cumplimiento de dicha obligación, procediendo a imponer, en caso de incumplimiento, las sanciones oportunas de conformidad con lo establecido en el régimen sancionador de la presente Ordenanza sin perjuicio de la actuación mediante ejecución subsidiaria.

Artículo 6. Prohibición de arrojar residuos.

1.- Se prohíbe verter cualquier tipo de residuo en los terrenos, solares y parcelas situados en todo el término municipal, salvo en los espacios expresamente autorizados para depósito o reciclaje, como puedan ser los puntos verdes, eco-parques u otros.

2.- Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arrojará desperdicios o basuras a los terrenos, solares o parcelas propios o ajenos, el propietario y demás obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza, están obligado a efectuar su limpieza periódica y a mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad y ornato sin perjuicio de las acciones que le correspondan conforme a derecho contra las personas que los arrojen.

Artículo 7. Incumplimiento de las obligaciones.

1.- Las obligaciones previstas en la presente Ordenanza serán en todo caso exigibles desde su entrada en vigor para todos aquellos obligados a su cumplimiento, sin necesidad de ser expresamente compelidos para ello por parte del Ayuntamiento de Carataunas.

2.- El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, facultará al Ayuntamiento para proceder mediante ejecución subsidiaria con la repercusión de gastos correspondiente, desglosados en el Anexo Único de la presente Ordenanza, que serán independientes de las sanciones a imponer.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO

Artículo 8. Orden de ejecución limpieza de los terrenos, solares y parcelas.

1. Actuaciones previas.

El personal técnico o agentes de policía, emitirán un informe como resultado de las actuaciones inspectoras, a través de la emisión de correspondiente, el cual permitirá que el Concejal competente del área, potestativamente, pueda tramitar la correspondiente nota informativa a los propietarios y demás obligados (poseedores por cualquier título de terrenos, solares y parcelas) recordándoles el deber mantener los terrenos, solares y parcelas debidamente limpios, sin acumulación de residuos o desechos y con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o

susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales, en el término municipal de Carataunas, concediéndoles un plazo de 10 días hábiles, para llevar a cabo su cumplimiento. En caso de no llevar a cabo las actuaciones necesarias para ello se iniciará de oficio, o a instancia de cualquier interesado el correspondiente procedimiento

2. Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. Audiencia.

Se procederá a la notificación del acuerdo de incoación al interesado para que pueda aportar alegaciones o documentación que considere oportuna por un plazo de diez días.

4. Resolución.

De no presentar alegaciones ni documentos en el plazo establecido, o en caso de que las presentadas fueran desestimadas, se ordenará por medio del órgano competente a las personas obligadas la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

5. Incoación de expediente sancionador.

Sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los apartados siguientes, se incoará el correspondiente expediente sancionador por infracción a la presente Ordenanza.

6. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente Ordenanza o, en su caso, en el requerimiento formulado por el órgano competente, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como lo que se establezca en las leyes urbanísticas en vigor. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado. Transcurrido el plazo de audiencia, por el órgano competente se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa a la que se adjudique dicha contratación conforme a la normativa reguladora de la contratación pública. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

En el Anexo Único de la presente Ordenanza se establece el precio unitario por metro cuadrado de limpieza y desbroce de solar que sirva de referencia para valorar las distintas actuaciones que el Ayuntamiento ejecute de forma subsidiaria.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 9.- Inspección y vigilancia.

1. La inspección y vigilancia respecto del cumplimiento de esta Ordenanza corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras Administraciones públicas.

2. Las actuaciones inspectoras serán llevadas a cabo por el personal técnico adscrito o por los agentes de la Policía Local, en el ámbito respectivo de sus atribuciones, debiendo reflejar su resultado en la correspondiente acta o informe.

3. Los Organismos públicos, concesionarios de servicios y los particulares habrán de facilitar a los inspectores o agentes municipales los datos, documentos o informaciones necesarias, debiéndoles permitir el acceso a los lugares oportunos.

Artículo 10.- Personas responsables.

1. Podrán ser sancionadas por los hechos constitutivos de infracción, las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.

2. Tendrán la consideración de personas responsables las que, por cuenta propia o ajena, ejecuten la actividad infractora, así como aquéllas que sean titulares o promotores de la actividad que constituya u origine la infracción.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, sin que ello excluya la responsabilidad en que éstos últimos hubieren incurrido, asumiendo el coste de las medidas de restablecimiento o reposición de las cosas a su estado anterior, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

4.- Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente, responderán solidariamente de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 11. Procedimiento Sancionador.

El procedimiento sancionador aplicable a las infracciones tipificados en la presente Ordenanza, será el establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

Públicas, y la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, por el que se establecen los principios de la potestad sancionadora.

Artículo 12. Medidas Provisionales.

1. Iniciado el procedimiento sancionador y previa audiencia del interesado, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de corrección, seguridad o control, que impidan la posible continuidad en la producción del daño.

2. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento y, en todo caso, se extinguirán con la eficacia de la resolución administrativa que ponga fin al mismo.

Artículo 13. Infracciones.

Se consideran infracciones administrativas en relación con las materias a las que se refiere esta Ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido

Artículo 14. Tipificación de las infracciones.

1. Se considerarán infracciones leves:

a.- El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidos en esta Ordenanza que no estén recogidos en la misma como infracciones graves o muy graves.

b.- La comisión de alguna de las infracciones calificadas como graves que por su escasa cuantía o entidad no merezcan tal consideración.

2. Se considerarán infracciones graves:

a.- Falta de mantenimiento de los terrenos, solares o parcelas en adecuado estado de limpieza o conteniendo cualquier tipo de residuo.

b.- Falta de mantenimiento de los terrenos, solares o parcelas de forma que los mismos no se encuentren en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público o decoro.

c.- Incumplimiento del deber de mantener libre de maleza o de cualquiera otro material que pudiera facilitar la propagación del fuego.

d.- La comisión de una segunda infracción leve dentro del plazo de un año, que se sancionará como grave.

3. Se considerarán infracciones muy graves:

a.- Arrojar cualquier tipo de residuo a los terrenos, solares o parcelas.

b.- El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el órgano competente de los trabajos necesarios para mantener los terrenos, parcelas y solares en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c.- La comisión de una segunda infracción grave dentro del plazo de un año, que se sancionará como muy grave.

Artículo 15. Sanciones.

1.-Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a- Por faltas leves: Multa hasta 750 €

b- Por faltas graves: Multa desde 750,01 € hasta 1.500 €

c- Por faltas muy graves: Multa desde 1.500,01 € hasta 3.000 €.

2.- La imposición de las sanciones correspondientes previstas en esta Ordenanza será compatible con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, la indemnización de los daños y perjuicios causados y la restauración de la legalidad en cuanto al cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 16. Criterios de graduación de las sanciones.

1. Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias concurrentes en los hechos que motivaron la infracción, tales como la existencia de intencionalidad o reiteración en la conducta, naturaleza de los perjuicios causados y reincidencia, así como grado del daño producido, al interés general o a la salud de las personas.

2. En ningún caso la infracción cometida podrá suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de las situaciones a su estado primitivo arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente y publicada en la forma legalmente establecida, entrará en vigor transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y se mantendrá en vigor en tanto no se acuerde su modificación o derogación." Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Carataunas, a fecha de la firma electrónica

Firmado por: Diego Fernández Fernández