

TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE DISCIPLINA E INSPECCIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de esta ordenanza

1. La presente Ordenanza tiene por objeto el establecimiento de las normas de control urbanístico en el ámbito del término municipal de Castro-Urdiales.
2. Esta Ordenanza se dicta en desarrollo de la legislación de régimen local y de la normativa estatal y autonómica en materia de control urbanístico.

Artículo 2. Principios de intervención

1. La intervención urbanística del Ayuntamiento de Castro-Urdiales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativos, respeto a la libertad individual y proporcionalidad.
2. La Administración municipal velará por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.

TÍTULO II.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y OTRAS ACTUACIONES

Artículo 3. Objeto

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, así como dar cumplimiento a las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. En el mismo sentido, el titular de una actividad deberá observar y mantener las condiciones de ejercicio en que resultó autorizada la misma, de manera que la actividad se ajuste a las normas exigibles en cada momento.
3. Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y dar cumplimiento a las disposiciones vigentes en materia urbanística y de protección ambiental, tanto estatales y autonómicas como municipales.
4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes, conforme a lo establecido en el artículo 201 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

Artículo 4. Contenido

1. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación de las obras a realizar que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación o dar cumplimiento a la legalidad ambiental.
2. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.
3. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Artículo 5. Procedimiento

1. El expediente deberá iniciarse con el acta de inspección o informe de técnico municipal que determine las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato público, o el precepto medioambiental infringido.
2. La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015 de PACAP. No obstante, en el caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido cuando exista “Acta de Inspección”.
3. La orden de ejecución, una vez dictada y notificada, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera.
4. Previo al comienzo de las obras, en caso de exigirse proyecto técnico, deberá aportarse el mismo y hoja de encargo de la dirección facultativa, visados por el Colegio profesional que corresponda, salvo casos de ruina inminente.
5. Una vez terminadas las obras se aportará certificado final de obra, en caso de requerirse proyecto, o documento que lo sustituya, si no se requiere, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

TÍTULO III.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 6. Servicios de Inspección.

1. La inspección municipal en materia de disciplina urbanística se ejerce a través de los Departamentos de Urbanismo, Medio Ambiente y de la Policía Municipal, que podrán actuar de oficio sin necesidad de orden superior o denuncia previa.
2. Tienen función auxiliar de esta inspección las denuncias formuladas por otros órganos municipales y por cualquier particular.
3. Esta inspección urbanística es independiente de la que realicen los distintos Departamentos del Ayuntamiento, en función de sus respectivas competentes y cuyo seguimiento disciplinario les corresponde de forma exclusiva.

Artículo 7. Objeto de la inspección.

1. Será objeto de inspección todos los actos del artículo 1 de la Ordenanza, dispongan o no licencia, así como la comprobación de las licencias que se otorguen según el plazo previsto en las mismas.
2. También será objeto de inspección el estado de conservación de los edificios.
3. Será objeto de inspección los expedientes resueltos por desistimientos a las solicitudes y caducidades.
4. Serán objeto de inspección las obras en ejecución con licencia en cuanto al ajuste a las condiciones de la misma.
5. Serán objeto de inspección las declaraciones responsables y actuaciones comunicadas, según la Ordenanza Municipal de Simplificación Administrativa, así como la Ordenanza Municipal de Actuaciones Comunicadas

Artículo 8. De las denuncias, informes y diligencias para hacer constar.

1. Las denuncias, informes emitidos y diligencias para hacer constar por los servicios de inspección sobre la existencia de infracciones contendrán todos los datos sobre la localización de las mismas, conforme al callejero oficial, con cita del precepto o preceptos que se consideran infringidos, así como su opinión sobre la posibilidad de legalizar o no (compatibilidad urbanística) en su caso la actuación denunciada, así como indicación si es una actuación en curso de realización o terminada, o si cuenta con licencia o no.
2. El contenido mínimo será además la fecha, hora, lugar, número, identificación y firma del personal inspector actuante así como los hechos, y observaciones.
3. Igualmente, aludirán a la existencia o no de antecedentes y facilitarán la identidad y el domicilio de la persona presuntamente responsable.
4. Ante la falta de datos suficientes para la tramitación del expediente se pondrá en conocimiento de Departamento actuante o denunciante para que subsane en un plazo de 10 días transcurrido el mismo se archivará según lo previsto en el artículo 68 Ley 39/2015.
5. Las denuncias de la Policía Local, informes técnicos municipales y diligencias para hacer constar emanados de la autoridad pública como documento público gozan de carácter probatorio, esto es, presunción de certeza, en tanto en cuanto están facultados para dar fe, así regula la legislación vigente en art. 317.5 y 6 de la LEC y artículos 26.1. y 77.5 de la Ley 39/2015 de PACAP, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar las personas interesadas.

Artículo 9. La Acción Pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, esto es cuatro años para las infracciones muy graves, tres para las graves y un años para las leves.
3. Trascurrido los plazos se acordará la prescripción de las mismas, siendo notificado a los interesados.
4. Este plazo no será de aplicación para las actuaciones que afecten a terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas, así como en suelo rústico, pudiendo el Ayuntamiento incoar el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística aún transcurrido dicho plazo.

Artículo 10. Órganos de Disciplina Urbanística.

1. Son órganos competentes en materia de Disciplina Urbanística: El Pleno, la Alcaldía-Presidencia y aquellos en quienes se delegue tal competencia.
2. En el marco de las competencias conferidas y de acuerdo con la legislación vigente, los órganos de la disciplina urbanística tienen las siguientes atribuciones:
 - a) Dictar cuantas resoluciones sean precisas para restaurar el orden urbanístico o ambiental infringido.
 - b) Imponer las sanciones procedentes, dentro del procedimiento y límites establecidos por el ordenamiento jurídico.
 - c) Dar cuenta a la Jurisdicción Ordinaria de los ilícitos urbanísticos, ambientales o del incumplimiento de las órdenes municipales, a efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.
 - d) Disponer el precintado de obras o instalaciones y clausura de las actividades, que se materializará por los servicios de la Policía Local.
 - e) Disponer la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, con las limitaciones que para tal fin vengan impuestas por el Presupuesto municipal.
 - f) Disponer la adopción de medidas correctoras para el ejercicio y el funcionamiento de actividades que infrinjan la normativa urbanística aplicable.
 - g) Aprobar los programas y planes de inspecciones urbanísticas o medioambientales y disponer la publicación de los listados de infracciones graves de la legalidad urbanística o ambiental y de sus responsables.

Artículo 11. Unidad Administrativa de Disciplina Urbanística.

1. El Pleno Municipal podrá constituir dentro de los servicios municipales una unidad administrativa de disciplina urbanística con carácter consultiva y de gestión de expedientes en materia de disciplina urbanística para el control urbanístico, determinando su composición con los efectos en materia de personal que tuvieren atendiendo a las funciones descritas en la RPT, que como mínimo será compuesta por un funcionario para elaboración de informes jurídicos, un arquitecto o ingeniero municipal, un representante de la policía municipal y del departamento de medio ambiente.
2. Por la Unidad Administrativa de Disciplina Urbanística se elaborarán planes de inspección con la finalidad de articular, programar y racionalizar las inspecciones que tanto en materia urbanística como medioambiental resulten oportunas, teniendo carácter público su objeto y conclusiones.
3. Facultades genéricas de inspección.
Los inspectores urbanísticos si los hubiere y los policías locales que ejerzan dichas funciones velando por el cumplimiento de esta Ordenanza están autorizados para entrar y permanecer en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones fuera precisa la entrada en un domicilio se solicitará la oportuna autorización judicial.

Artículo 12. Control urbanístico.

1. Será la Comisión Informativa de Urbanismo en la que se de cuentas de los expedientes de disciplina urbanísticas, incidencias de la policía, actas y denuncias formuladas, así como resoluciones en materia de disciplina.

2. Se expondrán los resultados de los recorridos periódicos realizados por los Inspectores, con exposición de valoraciones en procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionadores.
3. Se presentarán actuaciones cuya trascendencia y/o dificultad técnica requiera un análisis más exhaustivo.

Artículo 13. Inspección Urbanística

1. La inspección urbanística tendrá como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística municipal de Castro-Urdiales.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística municipales.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, órganos judiciales y Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.
- f) Vigilar, investigar y garantizar la adecuación a la legalidad ambiental de las actividades sometidas a licencia, comunicación o declaración responsable.
- g) Comprobar el funcionamiento de las actividades mediante visitas de inspección individualizadas, tanto de oficio como a instancia de parte, y sin perjuicio del sometimiento de la actividad a planes de inspección o a inspección periódica, así como el mantenimiento y cumplimiento de las condiciones en que se hubieren autorizado o aprobado.
- h) Comprobar y determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección de protección ambiental que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa.
- i) Comprobar y exigir la adecuación de las distintas actividades a las exigencias derivadas de las modificaciones de la normativa aplicable en cada momento.
- j) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas.

2. La fiscalización y control del incumplimiento del ordenamiento urbanístico a través de la inspección urbanística se llevará a cabo por los Inspectores Urbanísticos si los hubiera, y en todo caso, por los técnicos del Departamento de Urbanismo y Policía Local, con las facultades contempladas en la legislación urbanística y de protección ambiental, atendiendo a las funciones determinadas en la RPT.

3. En inspección urbanística se acreditará su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozarán, en el ejercicio de las funciones que le son propias, de la consideración de agente de la autoridad.

Artículo 14. Facultades de funcionarios que ejerzan facultades de Inspección.

Son facultades de los inspectores urbanísticos municipales:

- a) Recabar la exhibición de cualquier documentación relevante para el adecuado ejercicio de la función inspectora obrante en poder de los titulares de actividades o instalaciones sometidas a los regímenes de intervención administrativa ambiental.

b) Quedan AUTORIZADOS para entrar y permanecer en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, salvo cuando fuera precisa la entrada a domicilio, no siendo considerado domicilio urbanizaciones publicas o privadas, fincas o construcciones que no revistan este carácter.

c) Solicitar la oportuna autorización judicial cuando para el ejercicio de sus funciones inspectoras fuera precisa la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular.

d) Tener naturaleza de documentos públicos y valor probatorio de los hechos que motiven su formalización a las actas e informes que los inspectores extiendan en el ejercicio de sus facultades, sin perjuicio de las pruebas que puedan aportar los interesados que desvirtúen los hechos que se han hecho constar en las mismas.

e) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores constituirán obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso, disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

f) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

g) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación urbanística y ambiental.

h) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística y ambiental.

Artículo 15. Deberes de los que ejerzan la función de inspección.

Son deberes de los inspectores urbanísticos:

a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas, con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las mismas.

b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones y estarán obligados a guardar secreto profesional sobre la materialización diaria del Plan de Inspección Urbanística.

c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16. Sometimiento a la acción inspectora

1. Los titulares de obras, actividades e instalaciones sometidas a la intervención administrativa regulada en la presente Ordenanza deberán prestar la colaboración necesaria al personal inspector a fin de permitirles realizar cualesquiera exámenes, controles y recogida de la información necesaria para el cumplimiento de su misión.

2. Los titulares de las actividades podrán invocar el carácter de confidencialidad de la misma en los aspectos relativos a los procesos industriales y a cualesquiera otros aspectos cuya confidencialidad esté prevista legalmente.

3. El incumplimiento del presente precepto será motivo de incoación de expediente sancionador según la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen del Suelo de Cantabria.

Artículo 17. Documentación

1. Todas las inspecciones urbanísticas se documentaran en diligencias, comunicaciones, informes, actas o incidencias de la policía local, de acuerdo a los modelos aprobados por el Ayuntamiento, que serán documento suficiente para iniciarse los procedimientos para restablecer la legalidad urbanística y los sancionadores por el Sr. Alcalde-Presidente según la atribución de competencias en materia de régimen local y urbanística.

2. Todas las inspecciones deberán ser reflejadas en el Libro de Inspección obrante en el Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.

3. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas, informes, incidencias de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Artículo 18. Diligencias

1. Son diligencias los documentos que se extienden en el curso de un procedimiento inspector, para hacer constar cuantos hechos o circunstancias con relevancia para el servicio se produzcan en aquél, así como las manifestaciones de las personas con las que actúa la Inspección.

2. Las diligencias son documentos preparatorios de las actas e informes técnicos.

3. En las diligencias se hará constar el lugar y la fecha de expedición así como el domicilio donde se extienda; la firma de los inspectores y el nombre, apellidos, documento nacional de identidad y firma de la persona con la que se entiendan las actuaciones; la identidad del titular a que se refieran y los hechos o circunstancias que constituyen el contenido de la diligencia.

4. De las diligencias se entregará siempre un ejemplar a la persona con la que se entiendan las actuaciones. Si se negase a firmarlo, se hará así constar en la misma. Y sí se negase a recibirlo, se le remitirá por cualquier de los medios admitidos en derecho.

Artículo 19. Comunicaciones

1. Son comunicaciones los medios documentales mediante los cuales la inspección se relaciona unilateralmente con cualquier persona en el ejercicio de sus funciones.

2. En las comunicaciones se hará constar el lugar y fecha de su expedición, la identidad de la persona o entidad, la firma de quién la remita y los hechos o circunstancias que se comunican o el contenido del requerimiento que a través de la comunicación se efectúa.

3. Las comunicaciones se extenderán por duplicado conservando, por el Ayuntamiento un ejemplar.

Artículo 20. Informes técnicos

Son informes aquellos que un técnico del Excmo. Ayuntamiento emita a petición de terceros, en atención de denuncias, incidencias de la policía local, sean o no preceptivos conforme al ordenamiento jurídico; o los soliciten otros órganos o servicios de la Administración o los tribunales; o resulten necesarios para la aplicación de la normativa urbanística.

Artículo 21. Actas de Inspección

1. Son Actas de Inspección aquellos documentos que extiende un Inspector Urbanístico con el fin de recoger los resultados de sus actuaciones de comprobación e investigación, proponiendo en todo caso la regularización que estime procedente de la situación urbanística del titular.

Artículo 22. LIBRO DE INSPECCIÓN.

En las dependencias de los Servicios de Urbanismo y Obras del Excmo. Ayuntamiento se llevará un Libro de Inspección urbanística en el que se hará constar en forma correlativa y numerada al menos las siguientes anotaciones:

- Denuncias, incidencias de la policía local que tengan entrada debidamente numeradas, identificando el expediente de urbanismo.
- Visitas de inspección realizadas por el personal de inspección haciendo constar informes técnicos, actas, diligencias u otras que se realicen, identificando fecha y autor, en relación con la anterior anotación.
- Resoluciones que se tomen en relación a los expedientes anteriores.

Artículo 23. PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

1. El PMIU se define como el instrumento básico de planificación en el que se concretan las actuaciones, que en el ámbito de la disciplina urbanística, deben desarrollarse para alcanzar los fines previstos en esta materia por el Ayuntamiento.
2. Son objetivos del PMIU no sólo el procedimiento a seguir en el ejercicio de la competencia disciplinaria en materia urbanística, que evidentemente no puede separarse de lo regulado en las normas de aplicación, sino contemplar las actuaciones concretas que el plan contempla, además determinar los puestos de trabajo adscritos, la metodología a seguir en la intervención y el sistema de autoevaluación del grado de cumplimiento de la disciplina urbanística, teniendo en cuenta en todo caso la naturaleza preventiva de la presente Ordenanza.
3. El PMIU abarcará la actividad de la Inspección Urbanística durante el plazo de un año, pudiendo ser de dos si así estimase oportuno el Pleno Municipal.
4. El PMIU será elaborado por la Unidad de Control y Disciplina Urbanística, en colaboración con el personal del Departamento de Urbanismo, con supervisión del Concejal del Área y en colaboración directa con aquel que represente a la Policía Local.
5. El PMIU será aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales durante el primer trimestre del año, dando publicidad de su aprobación mediante anuncio en el B.O.C. y tablón de anuncios. Se pondrá a disposición pública salvo aquel contenido que afecte a la protección de datos personales así como a la naturaleza y eficacia del propio plan.

Artículo 24. Contenido mínimo del PMIU.

1. OBJETIVOS, PRIORIDADES Y PLAZOS.

- Ámbito temporal.
- Delimitación territorial de la inspección junto con objetivos generales y concretos.
- Localización de las principales líneas de actuación.
- Cuantificación de las denuncias, incidencias de la policía pendientes de tramitar según número de Registro General.
- Identificación de ordenes de paralización, ordenes de ejecución o edificios en estado de conservación deficientes.
- Zonas territoriales de actuación preferente.

2. ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN.

- Coordinador de la inspección urbanística para el área administrativa y policía local así como puestos de trabajo integrados.
- Métodos de colaboración entre los distintos departamentos del Ayuntamiento, así como con órganos jurisdiccionales y de la Comunidad Autónoma.

3. METODOLOGÍA DE ACTUACIÓN.

- Control sistemático de las denuncias de actividades ilícitas.
- Plan de etapas y programación (recorrido sistemático del municipio, actuaciones singulares de especial interés o gravedad).

TÍTULO IV. RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 25. Medidas cautelares

1. Cuando se compruebe que se están desarrollando a cabo obras o actividades sin licencia, comunicación o declaración responsable, o bien sin ajustarse a sus condiciones, se dará cuenta inmediata para que se decrete su paralización, sin perjuicio de que se inicie simultáneamente el oportuno expediente disciplinario.

2. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico director de la obra. Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de 48 horas, plazo concedido únicamente para realizar los trabajos necesarios para mantener la seguridad de la obra, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos la Policía Local comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión.

3. Cuando por la Inspección Urbanística se detectara, de modo fehaciente o presunto, que se está haciendo uso indebido de servicios energéticos contratados, utilizándolos para la ejecución de obras sin licencia municipal o para la ocupación y uso de estas edificaciones, el Ayuntamiento lo comunicará a las empresas suministradoras para que, tras verificar los hechos, proceda al corte del suministro incorrectamente utilizado, dando traslado del resultado de la comprobación y, en su caso, del acto de interrupción del suministro al Ayuntamiento.

4. Igualmente se actuará en el caso del ejercicio de actividades sin licencia o las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas. No obstante, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

Artículo 26. Verificación de la posibilidad de legalización

1. Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia

- Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación o algún otro acto que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa comprobación, dispondrá la paralización inmediata de las obras o actos de ejecución y, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran incompatibles con el planeamiento vigente decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado.

b) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) anterior.

- Acordada la paralización de las obras, éstas deberán cesar inmediatamente. El Ayuntamiento, además de la ejecución subsidiaria del acuerdo, podrá precintar las instalaciones, retirar materiales a costa del interesado, ordenar a las empresas de servicios energéticos y adjudicataria de agua la suspensión del suministro e imponer multas coercitivas, reiterables en períodos de tres meses, hasta un máximo de diez y por un importe, cada vez, de un 10 por 100 del coste estimado de las obras realizadas.

Si se ordenara la demolición de las obras y dicho acto hubiera ganado firmeza, cualquier interesado podrá solicitar la ejecución del acuerdo y acudir, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa con la misma pretensión de conformidad con la Ley reguladora de dicha jurisdicción. En tales supuestos, de prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la Administración de las costas y demás gastos procesales.

2. Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia

- Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionadora, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no obtenerla. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del Ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a) del apartado 1 del artículo anterior.

b) Si las obras fueran disconformes con el planeamiento se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado.

Se entenderán concluidas las obras desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

El transcurso del plazo a que se refiere el párrafo 1 sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado acuerdo alguno no conlleva sin más la legalización de las obras realizadas, que quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será también de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el apartado 1 anterior.

Artículo 27. Demolición de las obras o reconstrucción de lo indebidamente demolido

1. El inicio de esta fase tendrá lugar una vez finalizado el plazo sin solicitar licencia, o bien, que habiéndose solicitado, no son susceptibles de legalización.

2. El promotor llevará a cabo las obras en el plazo de un mes. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de medidas coercitivas. Los gastos correrán a cargo del administrado.

Artículo 28. Prescripción de la acción

1. El Ayuntamiento no podrá incoar válidamente un procedimiento de restablecimiento de la legalidad una vez transcurrido cuatro años desde que se inició el cómputo del plazo. No cabe la interrupción de dicho cómputo a efectos de posibles ampliaciones de plazo.

2. Una vez transcurrido este plazo, una obra ilegal no puede verse afectada por la acción del restablecimiento de la legalidad urbanística, pero no se legaliza lo construido ilegalmente, quedando las obras en situación de fuera de ordenación, que deberá ser declarada por resolución expresa del órgano competente.

3. Este plazo no será de aplicación para las obras que se realicen en terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas, así como en suelo rústico, pudiendo el Ayuntamiento incoar el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística aún transcurrido dicho plazo.

Artículo 29. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

En desarrollo procedimiento administrativo de declaración de fuera de ordenación previsto en el artículo 208 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria, de aquellas obras, instalaciones y edificaciones realizadas, con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización total de las mismas, en base a la caducidad de la acción indicada en el artículo 28 de esta Ordenanza.

Artículo 30. Solicitud

1. Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas obras, instalaciones y edificaciones en fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad correspondiente.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación, firmada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente, completa, encuadrada y ordenada según se indica:

a) Copia compulsada del título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación, y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

b) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1/5.000 y 1/2.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.

c) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala (preferiblemente a escala 1/500), representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.

d) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

e) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección genérica, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

f) Memoria descriptiva, de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.

g) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.

e) Certificado de antigüedad del inmueble.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, edificaciones e instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, mediante su referencia catastral.

Artículo 31. Tramitación del procedimiento

1. Formulada la solicitud, con la documentación correspondiente, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de las obras, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, se establecerán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno, así como las instalaciones necesarias para agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y energía eléctrica.

2. El procedimiento deberá contener informe jurídico, emitido por los servicios municipales, sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Artículo 32. Acreditación de la antigüedad de las construcciones

1. Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

2. Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

Artículo 33. Competencia

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación de régimen local.

Artículo 34. Plazos para resolver

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Artículo 35. Contenido de la resolución

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado no podrán hacerse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble, salvo las obras excepcionales contempladas en el artículo 37 de esta Ordenanza.

Artículo 36. Inscripción en el Registro de la Propiedad

La resolución administrativa por la que se declare la situación de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 37. Obras excepcionales

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno.

Artículo 38. Formación del Registro de obras en fuera de ordenación.

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones, que se hayan ejecutado sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de hacer transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización, y que se incluirán en el planeamiento general como fuera de ordenación.

TÍTULO V.- EXPEDIENTE SANCIONADOR

Artículo 39. Infracciones urbanísticas y su sanción

1. Respecto a las sanciones urbanísticas y a las personas responsables de infracciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de Infracciones y Sanciones del Título V de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria.

2. La infracción será atribuible a todos los autores de la misma. Cuando el cumplimiento de una obligación establecida por una norma con rango de Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

3. Las sanciones atenderán a la gravedad de la materia, a la gravedad económica de los hechos, a la reiteración por parte del infractor y al grado de culpabilidad imputable al mismo.

4. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de las sanciones previstas en esta Ordenanza a sus responsables, así como la obligación de restaurar el orden alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de los hechos e indemnizar los daños y perjuicios que se hubieren causado. Las sanciones son independientes y compatibles con las medidas de restauración de la legalidad urbanística, incluidas las multas coercitivas.

Artículo 40. Procedimiento sancionador

1. El procedimiento se iniciará siempre de oficio, siendo el órgano competente el Alcalde, salvo que sea objeto de delegación, y podrá ser por propia iniciativa, como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o denuncia.

2. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se realizarán actuaciones previas para determinar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación, procediéndose a realizar la inspección urbanística levantando el correspondiente Acta. En el caso de que no proceda el inicio del expediente se notificará al denunciante.

Cuando así venga exigido por razones de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento, antes de su iniciación, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionales que resulten necesarias y proporcionadas. Estas medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción. De no ser así, las mismas quedarán sin efecto.

3. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor, junto con la documentación que exista al respecto, y se notificará al denunciante y a los presuntos responsables. En este acuerdo se recogerá como mínimo:

- Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
- Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible clasificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
- Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
- Órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85 de la Ley 39/2015.

- Medidas de carácter provisional que se acuerden, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el mismo.

- Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

4. Los interesados dispondrán de un plazo de entre 10 y 15 días para aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

5. El instructor deberá recabar todos los datos e informes necesarios tendentes a valorar el alcance y las consecuencias del acto ilícito, la culpabilidad del presunto infractor y la graduación de la correspondiente sanción.

6. Si como consecuencia de la instrucción del procedimiento resultase modificada la determinación inicial de los hechos, su posible calificación, las sanciones imponibles o las responsabilidades susceptibles de sanción, se notificará todo ello a los responsables en la propuesta de resolución.

7. Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo para realizarlas y recabados todos los datos e informes necesarios, el órgano instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba, de conformidad con lo previsto en los artículos 77 y 78 de la Ley 39/2015, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez días.

Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que constituyan, la persona o personas que resulten responsables, especificándose la sanción que propone que se imponga, la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, así como las medidas provisionales que se hubieran adoptado al iniciar el procedimiento o durante su tramitación.

El órgano instructor resolverá la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, cuando en la instrucción del procedimiento se ponga de manifiesto que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexistencia de los hechos que pudieran constituir la infracción.
- b) Cuando los hechos no resulten acreditados.
- c) Cuando los hechos probados no constituyan, de modo manifiesto, infracción administrativa.
- d) Cuando no exista o no se haya podido identificar a la persona o personas responsables o bien aparezcan exentos de responsabilidad.
- e) Cuando se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción.

8. La propuesta de resolución se notificará a los interesados, acompañando una relación de los documentos obrantes en el procedimiento a fin de que los interesados puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, concediéndoles un plazo de entre 10 y 15 días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el instructor.

9. La propuesta de resolución se cursará al órgano competente para resolver, junto con todos los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo, siendo el Alcalde en caso de infracciones leves y el Pleno en caso de infracciones graves o muy graves.

10. El órgano competente dictará resolución que incluirá la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, fijarán los hechos y, en su caso, la persona o personas responsables, la infracción o infracciones cometidas y la sanción o sanciones que se imponen, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

11. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y derivadas del procedimiento. En la misma no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en la fase de instrucción, con independencia de su diferente valoración jurídica. No obstante, cuando el órgano competente para resolver considere que la infracción o la sanción revisten mayor gravedad que la determinada en la propuesta de resolución, se notificará al inculcado para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes en el plazo de quince días.

12. La resolución se notificará a los interesados, tanto las personas responsables como al denunciante u órgano que solicitó el inicio del expediente, y tendrá los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 39/2015. En la misma se podrán adoptar las disposiciones cautelares previstas para garantizar su eficacia, en tanto no adquiera la ejecutividad prevista en el apartado tercero del citado artículo.

13. Una vez que hayan adquirido firmeza las sanciones por infracciones muy graves, la autoridad que resolvió podrá acordar motivadamente su publicación en el *Boletín Oficial de Cantabria*. En la publicación se indicará la índole de la infracción y la identificación del sancionado, incluyendo su nombre y apellidos cuando se trate de personas físicas y la denominación o razón social en el caso de personas jurídicas.

La misma previsión es aplicable a los supuestos de sanciones por infracciones graves contemplados en los párrafos a), b), c) y d) del artículo 44.2.2 de esta Ordenanza.

Artículo 41. Terminación del procedimiento

De conformidad con el artículo 85 de la Ley 39/2015, podrá resolverse anticipadamente el procedimiento con la imposición que proceda si, una vez iniciado, el presunto infractor reconoce su responsabilidad. De igual modo, el pago voluntario por el presunto responsable implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

En ambos casos, cuando la sanción que corresponda imponer tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento, en función de la gravedad de la sanción, aplicará reducciones de, al menos, el 20% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. La efectividad de dichas reducciones estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 42. Órgano competente para resolver

La competencia para imponer sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves corresponde al Ayuntamiento Pleno. Las sanciones por infracciones leves son competencia del Alcalde, salvo que sean objeto de delegación.

Artículo 43. Plazos de prescripción y plazo de caducidad del procedimiento

1. El plazo de prescripción para las infracciones será de: cuatro años para las muy graves, tres años para las graves y un año para las leves.

2. El plazo de prescripción comenzará a contar desde el día en que se ha cometido la infracción o desde el día en que aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos. En las infracciones de una actividad continuada la fecha inicial del cómputo será la de su finalización o la del último acto con el que la infracción se consuma. Cuando se trate de infracciones amparadas en licencias u órdenes de ejecución ilegales, la fecha inicial será la de la anulación de las mismas.

3. Las sanciones impuestas por infracciones prescribirán: las muy graves a los tres años de su imposición, las graves a los dos años y las leves al año. Este plazo de prescripción comenzará al día siguiente del que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

4. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses. Este plazo podrá ser ampliado, como máximo, por otros tres meses mediante acuerdo del órgano competente para iniciar el procedimiento. Transcurrido dicho plazo sin que hubiera resolución el procedimiento se entenderá caducado. En caso de no haber prescrito la infracción podrá iniciarse un nuevo procedimiento.

Artículo 44. Responsabilidad penal por ilícito urbanístico

1. Cuando en la instrucción de un procedimiento sancionador aparezcan indicios de responsabilidad penal, el órgano competente para resolver el mismo lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de cualquier actuación en el procedimiento administrativo mientras no se pronuncie la autoridad judicial.

2. Se considerará que puede haber responsabilidad penal en aquellas actuaciones no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

3. La imposición de la sanción penal excluye la sanción administrativa, sin perjuicio de las medidas de reposición a la situación anterior a la comisión del ilícito.

Artículo 45. Infracciones urbanísticas.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

1.- Infracciones muy graves:

1. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas previstas en la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria o en el planeamiento relativas al uso del suelo y edificación y que afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos y dotaciones de dominio público, sistemas generales y suelo rústico de especial protección.

2. En particular, constituirán infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico de especial protección, la realización de obras en dicho suelo sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley y el derribo de edificaciones objeto de protección individualizada en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que por la escasa entidad de la actuación pueda tipificarse como infracción grave.

2.- Infracciones graves:

1. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria o del planeamiento en materias relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo y edificación, normas de aplicación directa, altura, volumen, situación y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

2. En particular, se consideran infracciones graves las siguientes:

- a) Los actos de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificados como infracción muy grave.
- b) La realización de obras en suelo rústico sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley.
- c) El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, salvo en los supuestos en los que los hechos puedan ser constitutivos de infracción leve.
- d) La realización de obras de urbanización sin plan o norma que las autorice.
- e) La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo contrarios a lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando la infracción esté tipificada como muy grave.
- f) La ejecución sin licencia o contrariando sus determinaciones de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en instalaciones y construcciones declaradas fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cuando el grado de deterioro sea importante.
- h) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento.
- i) La manipulación o declaración equívoca en los proyectos o certificados de los técnicos competentes incluidos en ellos.
- j) La publicidad de promoción de viviendas que no mencione la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia.
- k) La comisión de dos infracciones leves en el período de un año o la concurrencia en el mismo expediente de más de dos infracciones leves.

3.- Infracciones leves:

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria o del planeamiento y que no tengan el carácter de graves o muy graves.

2. En particular, se consideran infracciones leves:

- a) El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, cuando el daño producido a los intereses generales sea de escasa entidad.
- b) La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.
- c) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias municipales para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.
- d) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.
- e) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.
- f) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en las licencias.

- g) El incumplimiento de la obligación de colocar en lugar visible anuncio con los títulos administrativos que habilitan las obras en los términos previsto en la Ley, así como el incumplimiento de las demás normas de publicidad en materia de urbanismo.
- h) El incumplimiento del deber de elaboración y presentación del Informe de Evaluación del Edificio en el tiempo y forma establecidos por la Ordenanza municipal reguladora del IEE.

Artículo 46. Sanciones y graduación de las multas.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con multas de las siguientes cuantías:
 - a) Las infracciones muy graves desde 15.001 a 150.000 euros.
 - b) Las infracciones graves desde 1.501 a 15.000 euros.
 - c) Las infracciones leves, desde 150 a 1.500 euros.Sin perjuicio de las reducciones que debieran aplicarse, en virtud de lo establecido en el artículo 41 anterior.
2. Los responsables de infracciones graves y muy graves podrán ser sancionados, además, con la inhabilitación de hasta cuatro años para obtener subvenciones y ayudas públicas cuyo otorgamiento dependa de la Administración sancionadora, así como con la prohibición durante el mismo tiempo para celebrar contratos con la misma Administración. En el caso de infracciones relacionadas con el uso del suelo rústico la inhabilitación del infractor para obtener subvenciones a que se refiere el párrafo anterior se extenderá a aquéllas que corresponda otorgar a la Comunidad Autónoma.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria no tendrán carácter de sanción las medidas de protección de la legalidad urbanística y, en particular, la clausura o cierre de establecimientos, instalaciones o servicios que no cuenten con las autorizaciones a las que se refiere dicha Ley y la exigencia de restaurar y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 47. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones

1. Las sanciones habrán de ser proporcionadas a la gravedad, entidad económica y trascendencia social de los hechos constitutivos de la infracción. Se tendrán en cuenta asimismo los demás criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará circunstancia atenuante el haber corregido la situación creada por la infracción antes de la iniciación del expediente sancionador o haber solicitado licencia o legalización sin resolución expresa por la Administración y circunstancia agravante el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración relacionados con la infracción de que se trate, así como la reincidencia en la misma infracción.
Cuando concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en cuantía superior a la mitad de su máximo. Si concudiese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en cuantía inferior a la mitad de su máximo.
3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de la legalidad arroja una cifra inferior a dicho beneficio calculado conforme a las reglas de valoración de inmuebles y construcciones previstas en la legislación del Estado, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante de dicho beneficio.

4. Siempre y cuando la cuantía resultante respete el rango previsto en el artículo 46.1 de la presente se utilizara las siguientes reglas para determinación de la misma:

- En materia de parcelación:

1. Serán sancionados con multa del 15 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados, quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable.

2. La sanción establecida en el número anterior se podrá incrementar hasta el 30 por 100 del valor del suelo si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de la Legislación urbanística. 4. En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicación o de zonas verdes o espacios libres.

5. Se aplicará una sanción del 10 al 15 por 100 del valor del suelo afectado a quienes realicen parcelaciones en suelo urbanizable no programado antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

6. La sanción se podrá incrementar hasta llegar al 20 por 100 del valor del suelo cuando concurra alguna de las circunstancias señaladas en el punto 4.

7. Con multa del 5 al 10 por 100 se sancionará a quienes realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado, si no existiese Plan Parcial definitivamente aprobado.

La misma sanción se aplicará a las parcelaciones en suelo declarado apto para urbanizar por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Subsidiarias de Planeamiento, o en suelo urbanizable no programado que tenga aprobado Programa de Actuación Urbanística, siempre que en ambos casos no exista Plan Parcial definitivamente aprobado.

Si en los supuestos que contempla este punto la parcelación supusiese infracción de disposiciones contenidas en el Plan General, en las Normas Subsidiarias, en el Programa de Actuación Urbanística o en el Plan Parcial, la sanción será del 10 al 15 por 100.

8. Las parcelaciones de suelo urbano que contradigan las previsiones establecidas en el Plan General o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán sancionadas con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de la parcelación.

Si la parcelación afecta a superficies destinadas a dominio público, a equipamiento social y comunitario, a sistemas generales o a espacios libres, la sanción podrá alcanzar el 20 por 100 del valor de los terrenos.

9. La sanción establecida en el punto anterior se aplicará a las parcelaciones que se efectúen en suelo urbano clasificado a través de Proyectos de Delimitación aprobados, conforme a la Legislación urbanística, cuando aquéllas infrinjan las Ordenanzas municipales.

10. Serán sancionadas con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. En la misma sanción incurrirán quienes dividieren o segregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles.

11. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados quienes realicen parcelaciones en terrenos que no hayan sido previamente clasificados como suelo urbano por un Plan, Norma Complementaria y Subsidiaria de Planeamiento o Proyecto de Delimitación, siempre que tales parcelaciones impliquen la creación de un nuevo núcleo de población o la ampliación de uno ya constituido en términos, en este caso, que requieran la ejecución de obras de infraestructura que no sean mero complemento de la urbanización existente.

12. Se sancionarán con multa del 2 por 100 del valor de los terrenos las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin la pertinente licencia.

13. Si la parcelación se hubiere efectuado con una licencia cuyo contenido constituya una manifiesta infracción del planeamiento, la iniciación del procedimiento de revisión del acto administrativo constituirá, a su vez, la iniciación del procedimiento sancionador por la parcelación.

- En materia de uso de suelo y edificación:

1. Quienes realicen obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de la obra proyectada. La sanción se impondrá en su grado máximo cuando la actuación se refiera a suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario.

2. Quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a uso público o de interés general o común, actos, actividades, obras o instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso serán sancionados:

1) Con multa del 10 al 20 por 100 del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.

2) Con multa del 1 al 5 por 100 de dicho valor, cuando se realicen con carácter meramente ocasional o las instalaciones o actividades puedan ser objeto de legalización por el órgano administrativo competente.

Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total de tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 30 y 3.000 euros, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

En la sanción señalada en el presente punto, de acuerdo con los mismos criterios de valoración y distinguiéndose también entre el carácter permanente, ocasional o legalizable, incurrirán quienes realicen actos de uso de suelo que, no estando comprendidos en dicho artículo, sean incompatibles o alteren la utilización prevista en el planeamiento en vigor.

3. Serán sancionados con multa del 5 al 10 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia quienes alteren el uso a que estuvieren destinados por el Plan, Normas u Ordenanzas.

4. Se sancionará con multa del 10 al 20 por 100 de su valor el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el Plan. En la misma sanción incurrirán quienes realicen edificaciones con altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, donde no exista Plan o normativa urbanística que lo autorice, o quienes en esos Municipios edifiquen en solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes con alturas superiores a la media de los edificios ya construidos.

5. Se sancionarán con multa del 5 al 10 por 100 del valor del exceso los actos de edificación, cuando ésta alcance altura superior a la determinada por el Plan o Norma de aplicación, si dicho exceso no implicare un aumento sobre el volumen permitido. La misma sanción se aplicará a quienes edificaren sótanos o semisótanos, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el Plan o Norma urbanística aplicable.

6. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de lo realizado la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación. Si dichas obras llevarasen consigo aumentos de volumen o incremento de altura en relación con la situación existente, se sancionarán de conformidad con lo establecido en el punto 4 anterior

7. Los que edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de la obra proyectada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan.

8. Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos se sancionarán con multa del 10 al 20 por 100 del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que deba ajustarse.

9. Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido. En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la Comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa.

10. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

11. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes quienes infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

12. Se sancionará con multa equivalente al 1 por 100 de su valor la realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste fuere preceptiva.

- Disposiciones comunes en la graduación de sanciones:

1. Serán sancionados con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación proyectada quienes realicen alguna de las actividades a que se refiere el número 1 del artículo 183 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria sin licencia u orden de ejecución, cuando dichas actividades sean legalizables por ser conformes con la normativa urbanística aplicable. En las parcelaciones sin licencia la multa se fijará en relación con el valor del suelo.

2. Cuando las actividades señaladas en el número anterior no fueren legalizables, se aplicarán las sanciones previstas en el artículo 46 de esta Ordenanza para los tipos de infracción que en cada caso corresponda.

3. Cuando las actividades constitutivas de infracción según la presente Ordenanza se realizaren al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

4. Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dicha licencia, a menos que fuesen los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

5. Las reglas previstas en el presente serán las que motiven la propuesta de resolución del instructor del expediente. En el caso de sanciones graves o muy graves la propuesta se someterá a dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo previo la decisión del Pleno del Excmo. Ayuntamiento. Si en la Comisión Informativa de Urbanismo del debate y votación resultase una cuantía diferente, deberá ser informada por parte del instructor del expediente manifestando si esta se ajusta a la legalidad o no previo sometimiento al Pleno Municipal.