

BOLETIN OFICIAL



DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE CANTABRIA

Depósito legal SA-7-1983

Año VI

2 de febrero de 1987

— Número 9

Página 113

I LEGISLATURA

SUMARIO

1. PROYECTOS DE LEY.

MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA. 0-32

Texto remitido por el Consejo de Gobierno.

1. PROYECTOS DE LEY.

MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA CANTABRIA.

Texto remitido por el Consejo de Gobierno.

PRESIDENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 105 del Reglamento de la Cámara y según acuerdo adoptado por la Mesa de la Asamblea Regional, en su reunión del día 30 de enero de 1987, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Asamblea del proyecto de ley de medidas de disciplina urbanística para Cantabria y su envío a la Comisión de Industria, Ordenación del Territorio, Obras Públicas y Servicios.

Los Diputados y Grupos Parlamentarios podrán presentar enmiendas hasta las 14 horas del día 13 de febrero de 1987, mediante escrito dirigido a la Mesa de la Comisión.

Palacio de la Diputación, Santander, 30 de enero de 1987.

El Presidente de la Asamblea Regional de Cantabria,

Fdo.: Guillermo Gómez Martínez-Conde.

"PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA CANTABRIA.

INDICE

Exposición de motivos.

TITULO I.

De las actuaciones en suelo urbanizable

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

CAPITULO II.

De la documentación complementaria de los planes parciales.

Sección 1ª.- De las determinaciones.

Sección 2ª.- De las garantías.

Sección 3ª.- De los sistemas de actuación.

Sección 4ª.- Del incumplimiento de obligaciones, deberes y compromisos.

TITULO II.

De las actuaciones en suelo no urbanizable.

CAPITULO I.

De las parcelaciones.

CAPITULO II.

De las construcciones.

TITULO III.

De la intervención en la edificación y uso del suelo.

CAPITULO I.

De las licencias.

Sección 1ª.- De los actos sujetos.

Sección 2ª.- De la competencia.

Sección 3ª.- Del procedimiento.

CAPITULO II.

De los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas.

CAPITULO III.

De los actos de edificación o uso del suelo terminados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas.

CAPITULO IV.

De la suspensión de los efectos y de la revisión de licencias.

Sección 1ª.- De la suspensión de los efectos de las licencias.

Sección 2ª.- De la revisión de las licencias.

CAPITULO V.

De los actos de edificación y uso del suelo y licencias en zonas verdes o espacios libres.

TITULO IV

De la inspección urbanística.

CAPITULO I.

De los órganos de inspección urbanística.

CAPITULO II.

Del servicio de inspección urbanística.

TITULO V.

De las infracciones urbanísticas y su sanción.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Sección 1ª.- De las infracciones urbanísticas.

Sección 2ª.- De las personas responsables y de las circunstancias modificativas de la responsabilidad.

Sección 3ª.- Reglas para la aplicación de las sanciones.

Sección 4ª.- Competencia y procedimiento.

CAPITULO II:

De las diferentes infracciones y de sus sanciones.

Sección 1ª.- En materia de parcelación.

Sección 2ª.- En materia de uso del suelo y edificación.

Sección 3ª.- En materia de incumplimiento del planeamiento.

Sección 4ª.- Disposiciones comunes.

CAPITULO III.

De la prescripción.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA

SEGUNDA

DISPOSICION ADICIONAL UNICA**DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA

SEGUNDA

TERCERA

CUARTA

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Comunidad de Cantabria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.3 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, tiene conferida la plenitud de la función legislativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo, materia ésta fundamentalmente regulada, en el ámbito del Derecho estatal, por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y por los Reglamentos dictados para su desarrollo y aplicación.

Para el ejercicio de aquella función, dentro del marco normativo vigente, la Comunidad de Cantabria ha considerado la urgencia de resolver una serie de problemas, instrumentando para ello, por medio de la presente Ley, un conjunto de medidas normativas con eficacia suficiente para proteger la legalidad urbanística, dotando a los órganos de la Comunidad Autónoma de Cantabria y a los Ayuntamientos de instrumentos legales para actuar debidamente en el proceso urbanístico y edificatorio, que se desarrolla dentro de sus respectivos ámbitos territoriales, a fin de evitar perjuicios a la colectividad, entre los que tienen especial relieve los derivados de las siguientes cuestiones:

- a) El medio físico se ve degradado por actuaciones ilegales, en suelo no urbanizable especialmente y, de forma preocupante, en determinados tramos del litoral y en áreas de montaña, con el consiguiente deterioro de valores paisajísticos, ecológicos y agropecuarios.
- b) La no revisión, en su momento, de los planes de ordenación y la inexistencia, en otros muchos casos, de elementales instrumentos de planeamiento, lo cual ha originado una indeterminación que ha amparado actuaciones edificatorias desordenadas, con servicios insuficientes y sin las dotaciones mínimas necesarias.
- c) La transgresión de la normativa vigente y su desconocimiento u olvido ha producido actuaciones encubiertas o fraudulentas en suelo no urbanizable o rústico. La normativa sobre construcciones destinadas a explotaciones agrícolas ha sido desviada de su finalidad, con deterioro de recursos agropecuarios y paisajísticos de alto

valor.

- d) Los hechos enumerados cobran su máxima gravedad en las actuaciones producidas, no sólo al margen de la legalidad formal, sino respondiendo a una actitud de menosprecio a las normas jurídicas. Las causas de este fenómeno son abordadas por la Comunidad Autónoma de Cantabria en el entendimiento de la disciplina urbanística, no como un simple mecanismo sancionador, sino también como una actividad preventiva que nace desde la propia ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico y que prosigue mediante una gestión del territorio ordenada, tanto en su aspecto jurídico como material.
- e) A nivel de pequeños municipios, las actuaciones de control suponen una grave carga, quedando a expensas de los resultados de un esfuerzo desproporcionado a sus medios, al rebasar su capacidad inspectora, instructora y sancionadora.

Por otra parte, la indisciplina urbanística, como fenómeno de gran trascendencia en Cantabria, debe ser abordada en su doble vertiente de actuación municipal y de intervención supra-municipal, canalizando esta última, preferentemente, al control de usos y actividades en suelo rústico y espacios protegidos, tanto urbanos como situados en cualquier otra clase de suelo, sin perjuicio de la complementariedad de las competencias inspectoras y sancionadoras de los ayuntamientos y de la Comunidad de Cantabria, reforzándose así la eficacia en el control sobre fenómenos de desarrollo urbanístico del territorio.

En este sentido, se desarrolla en la presente Ley el principio, ya asentado en la Ley del Suelo, de que la aptitud para edificar la da el Plan, quedando condicionado el derecho a edificar al cumplimiento de las obligaciones y cargas, que se imponen a los propietarios, dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

En suelo rústico o no urbanizable, la presente Ley recalca un principio, que no debe ser olvidado, en el tratamiento de la disciplina urbanística.

En esta clase de suelo, tan sólo podrán realizar parcelaciones rústicas con base en los proyectos de explotación agrícola y según la

normativa agraria, así como las construcciones y viviendas vinculadas al medio rural, y las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, turístico o de cualquier otro interés público o social, que exijan su emplazamiento en el citado medio, debiendo ser autorizadas, en todos los casos, por la Comunidad Autónoma de Cantabria. Las viviendas en suelo no urbanizable sólo podrán ser autorizadas con este criterio, y siempre que sean necesarias para las explotaciones agrícolas o para los expresados fines y queden vinculadas a ellos, sin perjuicio de la facultad que tienen los planes de excluir tales usos en aquellas zonas en que, por las circunstancias del territorio, no resulten convenientes. Dicha excepcionalidad ya viene reflejada en la Ley del Suelo, si bien en la Comunidad de Cantabria requiere un tratamiento más depurado, acorde con determinados criterios y tendencias tradicionales de colonización del medio rural para los fines señalados, así como con las características topográficas y climatológicas de la región y, en su caso, con las necesidades impuestas por el desarrollo económico-social de la sociedad cántabra.

En fin, las exigencias que, en el ámbito del Derecho administrativo sancionador, se derivan de la configuración constitucional de los principios de legalidad y tipicidad, aconsejan que la tipificación de los supuestos constitutivos de infracción urbanística y la consecuente asociación a los mismos, de las sanciones administrativas pertinentes, se produzcan por medio de una norma dotada del rango formal de Ley, que atribuya, de forma inequívoca, a las Administraciones públicas urbanísticas de la Comunidad de Cantabria potestad bastante para ejercitar, según la Ley misma, cuantas competencias se orienten a proteger la legalidad urbanística y a sancionar, en aras de esa misma protección, las actuaciones que la vulneren.

Con el título que ampara esta Ley se quiere acotar su alcance. No se intenta agotar todos los supuestos o mecanismos para la protección de la legalidad urbanística, sino enfrentarse a los problemas urgentes, percibidos como tales por la Administración Pública y los propios ciudadanos. Problemas identificables, visibles y generalizados, cuyas causas pueden establecerse. Problemas que afectan al territorio de la Comunidad Autónoma, más allá de los problemas específicos de cada municipio y que requieran un tratamiento homogéneo, cualquiera que

sea el lugar en que aparezcan o la administración que actúe sobre los mismos. La Ley no agota, pues, las medidas que puedan ser necesarias en el futuro, cuando nuevos problemas o un más claro entendimiento de la lógica de ciertos procesos agresivos de la calidad de nuestro territorio así lo exijan y permitan.

Como toda Ley, la presente es un instrumento necesario para la compleja tarea de gobernar el territorio. Pero las leyes y los planes nunca serán plenamente eficaces, sin una definida voluntad de aplicarlos, sin un convencimiento político y cultural, por los poderes públicos, de la importancia que tiene la salvaguardia del territorio y sin una clara conciencia pública sobre ello, que concite la colaboración de todos los ciudadanos. Estas son tareas que, tras la aprobación de la presente Ley, deberá acometer la Comunidad de Cantabria, en estrecha y continuada colaboración con los Ayuntamientos y con todas las entidades públicas o privadas de carácter económico, social y cultural.

TITULO I **DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1

1. La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable o acto para urbanizar, requieren la previa aprobación de un plan parcial de ordenación, que deberá ser presentado a trámite en los plazos exigidos por el plan o norma subsidiaria o complementaria de planeamiento correspondiente. En los supuestos que éstos no lo exigieren, las Corporaciones Locales actuantes procederán a su fijación, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Las obras de urbanización requieren, además y en todo caso, la previa aprobación de un proyecto de urbanización.

3. El derecho a edificar podrá ejercitarse, una vez ejecutadas las obras de urbanización o, en su caso, tras haber asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y haberse efectuado las cesiones obligato-

rias y gratuitas de terrenos previstas en el plan parcial de ordenación a favor del Ayuntamiento.

4. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en suelo urbanizable, hasta que se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación o de reparcelación.

5. Será nula toda parcelación urbanística realizada con infracción de lo dispuesto en este artículo.

ARTICULO 2.

1. A los efectos de esta Ley, se entiende como promotor la persona privada física o jurídica que formula el plan y lo eleva a la Administración urbanística actuante, solicitando su tramitación reglamentaria.

2. En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del sesenta por ciento de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales, que alcancen dicho porcentaje, que igualmente se considerarán promotores.

3. En las transmisiones de terrenos sujetos a cualquier actuación urbanística, todo adquirente de aquéllos, sea a título gratuito u oneroso, intervivos o mortis causa, público o privado, quedará subrogado en el lugar de los promotores iniciales y asumirá sus compromisos, deberes y obligaciones.

CAPITULO II.- DE LA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DE LOS PLANES PARCIALES

Sección 1ª.- De las determinaciones.

ARTICULO 3.

1. Además de las determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística, los planes parciales, que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, deberán incluir los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y justificación del requisito exigido en el apartado 2 del artículo precedente.
- b) Relación de fincas incluidas en la actuación.
- c) Certificación registral de dominio y carga de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de actuación.
- d) Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 3 por ciento a que se refiere el artículo 5.1.
- e) Justificación de la capacidad financiera del promotor, en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.
- f) Fijación de los siguientes plazos:

1º.- De presentación, en su caso y ante la Administración actuante, del proyecto de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto del plan parcial pertenecen a varios propietarios, o del proyecto de compensación, si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario. Dicho plazo se computará desde la aprobación definitiva del plan parcial.

2º.- De presentación del proyecto de urbanización, contado desde la constitución de la junta de compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del plan parcial, en caso contrario.

3º.- De terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4º.- De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Admi-

nistración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que, durante dicho plazo, se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.

5º.- De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.

6º.- De construcción, en su caso, de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.

2. En todo caso, la Administración, en el acto de aprobación definitiva, podrá imponer las condiciones que fueren convenientes para la ejecución del plan parcial.

ARTICULO 4.

Paralizado un expediente por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente, con el archivo de las actuaciones.

Sección 2ª.- De las garantías.

ARTICULO 5.

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del plan parcial, una garantía del tres por ciento del coste que resulte, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según el estudio económico-financiero de dicho plan. Sin el cumplimiento de este requisito, no podrá admitirse a trámite el plan parcial.

2. El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará al seis por ciento, calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito, no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono o unidad de actuación.

3. En ambos casos, el coste podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante, mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, en su caso y como garantía complementaria a la de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial reseñado para cada supuesto y el calculado como consecuencia de la revisión. Si así resultara de la revisión, deberá ser devuelto al promotor el exceso que pudiera existir entre el importe inicial depositado y el calculado con motivo de aquélla.

ARTICULO 6.

1. Las garantías exigibles a los promotores responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los mismos y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas, pudiendo decretarse la pérdida de las garantías en los casos de incumplimiento de dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en esta Ley y, en virtud de la misma, por los planes de ordenación.

2. Las garantías a que se refiere el artículo anterior podrán constituirse, a elección de promotor:

- a) En metálico.
- b) En títulos de deuda pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o de cualquier entidad local, en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística.
- c) Mediante aval, que será otorgado por un banco oficial o privado, inscrito en el registro general de bancos y banqueros, por una caja de ahorros perteneciente a la Confederación de

Cajas, o por una entidad de seguros. El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división.

Las comisiones, intereses y otros gastos, que se produzcan con motivo de la expedición del aval, serán de cuenta del promotor avalado.

- d) Mediante hipoteca o cualquier otra garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

3. Cuando la garantía se constituya en títulos de deuda o mediante aval, deberán depositarse, tanto unos como otro, en la depositaria de fondos de la entidad pública correspondiente, donde quedarán en custodia, a disposición del alcalde o del órgano competente. La mencionada depositaria expedirá el resguardo oportuno a favor del interesado.

ARTICULO 7.

1. La garantía a que se refiere el apartado 2, del artículo 5, habrá de constituirse en el plazo de los tres meses, siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

2. Transcurrido el plazo de tres meses, sin que, por el promotor, se haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará, previa comunicación al interesado y transcurrido un mes de ésta, sin que aquél haya subsanado la omisión advertida, la caducidad de los efectos del acto de aprobación del proyecto de urbanización.

ARTICULO 8.

Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán, cuando se acredite en el expediente la formalización de la cesión de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de urbanización e instalación de dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan y en el proyecto de urbanización.

Sección 3ª.- De los sistemas de actuación.**ARTICULO 9.**

1. La ejecución de los planes parciales de iniciativa particular se realizará preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

2. Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado para la ejecución de un plan parcial, se entenderá que los costos de urbanización correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria y gratuita, corresponden a la Administración actuante.

ARTICULO 10.

1. Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones, hasta que la entidad haya sido inscrita en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras y hasta que, por éstas, se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Una vez aportados los documentos preceptivos, la Administración tendrá un plazo máximo de dos meses para la inscripción de la entidad urbanística en el registro correspondiente.

2. La disolución de la junta de compensación se efectuará, una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

3. El procedimiento de disolución de la junta de compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de la región.

Durante el plazo de treinta días, desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones y, transcurrido dicho plazo, la Administración actuante, por resolución, aprobará o denegará la disolución definitiva de la junta de compensación.

Sección 4ª.- Del incumplimiento de obligaciones, deberes y compromisos.**ARTICULO 11.**

1. Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento, por el promotor o propietario, de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución del plan parcial, así como de su presentación, facultará a la Administración, según la entidad y transcendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del plan.
- b) Cambio del sistema de actuación.
- c) Expropiación total o parcial de los terrenos comprendidos en el ámbito del plan incumplido.

2. La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, formulada por la Administración competente para la aprobación definitiva del plan parcial.

ARTICULO 12.

La suspensión prevista en el artículo anterior podrá levantarse, si se garantiza, en forma bastante, el cumplimiento de las obligaciones contraídas. En todo caso, el promotor deberá constituir nueva fianza, de la misma cuantía que las ejecutadas por el incumplimiento declarado.

ARTICULO 13.

La expropiación de los terrenos comprendidos en el ámbito del plan ejecutado se llevará a cabo, de acuerdo con el valor de los mismos y de la obra útil realizada, siguiendo lo establecido en el capítulo IV, del título V, del Reglamento de Gestión Urbanística.

TITULO II
DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- DE LAS PARCELACIONES

ARTICULO 14.

Las parcelaciones o segregaciones que se realicen en suelo no urbanizable se acomodarán a lo dispuesto en la legislación vigente, precisando informe previo de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.

CAPITULO II.- CONSTRUCCIONES

ARTICULO 15.

1. En suelo no urbanizable no se podrán autorizar otras obras e instalaciones que las vinculadas al medio rural y las que tuviesen por finalidad un fin nacional, social, asistencial, educativo, turístico o de cualquier otro interés público o social, o de utilidad pública, que exija su emplazamiento en el citado medio. Dichas instalaciones y construcciones habrán de ser autorizadas, con carácter previo a la concesión de licencia municipal, por la Comisión Regional de Urbanismo, previo informe de la Consejería competente, por razón de la materia e informe del ayuntamiento correspondiente. En todo caso, las decisiones de la Comisión Regional de Urbanismo y del ayuntamiento serán recurribles ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

2. Excepcionalmente, se podrá autorizar por la Comisión Regional de Urbanismo la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población y previo informe del ayuntamiento correspondiente. Como en el caso anterior, las decisiones de la Comisión Regional de Urbanismo y del ayuntamiento serán recurribles ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

3. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o determinadas actividades industriales y de servicios que hayan de emplazarse en el medio rural, deberán ser autorizadas por la Comisión Regional de Urba-

nismo, previo informe de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria. Al igual que en los supuestos de los dos apartados anteriores, cabrán recursos ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

4. Cuando los informes de las Consejerías competentes, por razón de la materia a que se refieren los números anteriores, sean desfavorables y no así el informe de la Comisión Regional de Urbanismo, por el Presidente de esta Comisión se elevarán ambos al Consejo de Gobierno para su resolución.

5. Los informes que deban ser emitidos por las respectivas Consejerías, por razón de la materia a que se refieren los puntos anteriores, se entenderán favorables, de no emitirlos en forma expresa en el plazo de un mes.

TITULO III
DE LA INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL
SUELO

CAPITULO I.- DE LAS LICENCIAS

Sección 1ª.- De los actos sujetos.

ARTICULO 16.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes conforme a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo que se ejecuten en terrenos de dominio privado, como los siguientes:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

18. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, permanentes o provisionales, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

19.- Las parcelaciones o segregaciones rústicas, debiendo los notarios y registradores exigir licencia municipal en las operaciones e inscripciones relacionadas con la parcelación o segregación de fincas, tanto rústicas como urbanas.

20. Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, incluso elementos individuales de especial interés, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

21. Los demás actos, no incluidos entre los anteriores, que señalen los planes, normas y ordenanzas urbanísticas.

ARTICULO 17.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal de edificación, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y, al órgano municipal, otorgarla.

3. Las obras de carácter público o interés social realizadas por las Administraciones públicas en terrenos de dominio público no necesitarán de licencia municipal; pero sí de la oportuna autorización o concesión por parte del ente titular del dominio público.

No obstante lo anterior, el proyecto de construcción de las citadas obras deberá ser puesto en conocimiento del ayuntamiento correspondiente, a los solos efectos de que éste pueda manifestar su criterio desde el punto de vista urbanístico. Si del mismo se dedujese oposición a la realización de la obra, resolverá el Consejo de Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria.

ARTICULO 18.

Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 del número anterior tuviesen por finalidad

la construcción de instalaciones o edificios de utilidad pública o interés social y dispusieran de las autorizaciones o concesiones pertinentes por parte del ente titular del dominio público y el ayuntamiento no concediese la licencia solicitada, el Consejero competente, previo informe de la Comisión Regional de urbanismo, elevará el expediente al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que decidirá si procede ejecutar el proyecto.

ARTICULO 19.

1. Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada, la prórroga de aquéllas, por una sola vez y por otros seis meses.

2. igualmente, caducarán las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueran interrumpidas durante un período superior a seis meses, pudiéndose solicitar su prórroga por una sola vez, mediando causa justificada, por otros seis meses.

ARTICULO 20.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y gas exigirán, para la contratación de los respectivos servicios, la cédula de habitabilidad o cédula de calificación definitiva para edificios de viviendas o la licencia de primera utilización para instalaciones generales, a que se refiere el artículo 16 de esta Ley. La competencia para expedir las cédulas de habitabilidad será de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria.

2. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que, por la Administración, se imponga una multa del tanto al quíntuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultaren procedentes.

3. La Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria podrá concertar convenios específicos de colaboración con los ayuntamientos para la tramitación y expedición de las cédulas de habitabilidad.

Sección 2ª.- De la competencia.

ARTICULO 21.

1. Será competencia de la Comisión Regional de Urbanismo el otorgamiento o denegación, por subrogación, de las licencias urbanísticas a que se refiere el artículo 9.7.a) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En el caso de la disconformidad, a que se refiere el número 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo, será competente el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma para decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos, cuando hayan sido promovidos por órganos o entidades de derecho público de la Comunidad Autónoma, previo informe del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria que, a su vez, deberá haber interesado el parecer de la Comisión Regional de Urbanismo.

3. Cuando los proyectos no hayan sido promovidos por los órganos a que se hace referencia en el párrafo anterior, el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria informará previamente a la propuesta que el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo haya de elevar al Consejo de Ministros, de conformidad con lo que prevé el artículo 180.2 y 3 de la Ley del Suelo.

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.3, no será exigible la obtención de licencia municipal cuando se trate de proyectos y obras promovidas por órganos o entidades de derecho público de la Comunidad Autónoma, en terrenos de dominio público.

Sección 3ª.- Del procedimiento.

ARTICULO 22.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local, así como a las normas que resulten específicamente aplicables por razón de la materia.

CAPITULO II.- DE LOS ACTOS DE EDIFICACION O USO DEL SUELO QUE SE REALICEN SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LAS MISMAS

ARTICULO 23.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo, a que se refiere el artículo 16 de esta Ley, se realizasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, comunicándose, de forma expresa y simultánea, al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria y al interesado.

2. Si el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria apreciare que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del alcalde, a fin de que proceda según lo previsto en el número anterior.

3. Si el alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo, en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, éste adoptará, de oficio, dichas medidas.

4. Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el alcalde o el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria adoptará las medidas necesarias, a costa del interesado, para garantizar la total interrupción de la actividad.

5. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

6. Si transcurrido el plazo de dos meses, el interesado no hubiere solicitado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el ayuntamiento o el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria acordará la demolición de las obras, a costa del interesado, y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar. De igual manera procederá, si la licen-

cia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas.

7. Si el ayuntamiento no procediera a la demolición, en el plazo de dos meses, contados desde la expiración del término a que se refiere el número precedente, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el alcalde o el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria acordará y dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

ARTICULO 24.

1. Cuando la actividad, ejecutada sin licencia, consistiera en la demolición de una construcción, el ayuntamiento o, en su caso, el alcalde, o el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria ordenará, de acuerdo con el orden de prelación establecido, a que se refiere el artículo 22, y si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si se tratara de un edificio o construcción de valor histórico-artístico o incluido en catálogos o planes especiales de protección, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración, que le sean de aplicación.

3. En todo caso, los costos de la reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el artículo anterior para el supuesto de demolición.

4. Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias, a costa del titular de la misma.

CAPITULO III.- DE LOS ACTOS DE EDIFICACION O USO DEL SUELO TERMINADOS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LAS MISMAS

ARTICULO 25.

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años, desde la total terminación de

las obras o usos del suelo, realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

2. Si el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria apreciare que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística, lo pondrá, a la mayor brevedad posible, en conocimiento del alcalde, a fin de que proceda según lo previsto en el número anterior.

3. Si el alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo, en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, éste, de oficio, requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

4. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuera denegada, por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 6 y 7 del artículo 22.

ARTICULO 26.

A los efectos de esta Ley, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, pudiendo tomarse, asimismo, como fecha de terminación de tales obras la que resulte de cualquier comprobación por parte de la Administración.

ARTICULO 27.

Lo establecido en los capítulos II y III de este Título III, se entenderá con independencia de las facultades que corresponden a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación

y uso del suelo.

CAPITULO IV.- DE LA SUSPENSIÓN DE LOS EFECTOS Y DE LA REVISIÓN DE LICENCIAS

Sección 1ª.- De la suspensión de los efectos de las licencias.

ARTICULO 28.

1. El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de edificación o usos del suelo iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. Si el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria apreciare que las obras o usos del suelo, que se realizaren al amparo de una licencia u orden de ejecución, constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del alcalde, a fin de que proceda según lo prevenido en el número anterior.

3. Si el alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo, en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, éste, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de los actos de edificación o uso del suelo.

4. En todo caso, la autoridad que acuerde la suspensión de los efectos de la licencia procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo contencioso-administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

5. Las facultades a que se refieren los números 1, 2 y 3 de este artículo podrán ejercitarse mientras las obras o usos del suelo estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

ARTICULO 29.

1. Si el Tribunal de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables y adoptar las demás medidas previstas en esta Ley.

2. Hasta tanto el Tribunal no dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia.

3. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizara una demolición indebida y anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido.

Sección 2ª.- De la revisión de las licencias.ARTICULO 30.

1. Las corporaciones municipales, de oficio o a instancia del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, deberán revisar, a través de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, las licencias u órdenes de ejecución otorgadas por aquéllas, cuando su contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves, siempre que, estando terminadas las obras, no hayan transcurrido cuatro años, desde que fueron adoptados los acuerdos de concesión.

2. Anulada la licencia u orden de ejecución, la corporación acordará la demolición de las obras realizadas en contra de la normativa urbanística aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta Ley.

3. Si la corporación municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores, en el plazo de un mes desde la recepción de la comunicación del Consejero de Obras Públicas, ordenación del Territorio e Industria, éste quedará subrogado en la competencia municipal, para

cuanto se refiera al procedimiento de revisión de la licencia u orden de ejecución de que se trate.

ARTICULO 31.

Subrogado el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria en los términos previstos en el artículo anterior, adoptará las siguientes medidas:

- a) Iniciará el procedimiento de revisión de oficio del acto de concesión de licencia u orden de ejecución, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.
- b) Podrá suspender los efectos de la licencia u orden de ejecución, si la corporación municipal no hubiese adoptado tales acuerdos.
- c) Cuando proceda, deberá acordar la demolición de las obras.
- d) Concluido el procedimiento de remisión, podrá, en su caso, dictar providencia de incoación de expediente sancionador, para exigir las responsabilidades e imponer las multas de conformidad con lo previsto en esta Ley y demás normas aplicables.

ARTICULO 32.

1. La procedencia de indemnización, por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa, se determinará conforme a las normas que regulan, con carácter general, la responsabilidad de la Administración.

2. En ningún caso habrá lugar a indemnización, si existe dolo, culpa o negligencia graves, imputables al perjudicado.

CAPITULO V.- DE LOS ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO, Y LICENCIAS EN ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRESARTICULO 33.

Los actos de edificación o uso del suelo, a

que se refiere el artículo 16, que se realicen sin licencia u orden de ejecución, sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 22, mientras estuvieran en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 24, cuando se hubieren terminado totalmente, sin que sea de aplicación la limitación de plazo que establece el número 1 de dicho artículo 24.

ARTICULO 34.

1. Las licencias y órdenes de ejecución, que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

2. Mientras las obras estuviesen en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en los artículos 28 y 29 de esta Ley.

3. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá, de oficio, a la declaración de nulidad de las licencias que las amparen, por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

TITULO IV DE LA INSPECCION URBANISTICA

CAPITULO I.- DE LOS ORGANOS DE LA INSPECCION URBANISTICA

ARTICULO 35.

1. En el desarrollo de la actividad inspectora en materia de urbanismo regulada en esta Ley, entenderán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades, los siguientes órganos:

- a) El Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria.
- b) La Comisión Regional de Urbanismo.
- c) Los alcaldes.

d) Los ayuntamientos.

2. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el párrafo anterior, dentro de sus respectivas competencias.

CAPITULO II.- DEL SERVICIO DE INSPECCION URBANISTICA

ARTICULO 36.

1. El Servicio de Inspección Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria y el de los ayuntamientos tienen por función específica, fiscalizar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

2. Al personal adscrito a los servicios de inspección urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria y de los ayuntamientos, que realicen funciones de inspección, dentro de sus ámbitos territoriales, se les denominará inspectores urbanistas.

3. El inspector urbanista será provisto de un documento oficial que acredite esta condición ante autoridades, organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

4. Los inspectores urbanistas, en el ejercicio de sus funciones, tendrán consideración de agentes de la autoridad y gozarán de plena independencia en el desarrollo de las mismas, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

ARTICULO 37.

Los hechos que figuren recogidos en las actas de inspección, una vez formalizadas, gozan de la presunción de veracidad, salvo que del conjunto de las pruebas que se practiquen en el procedimiento sancionador resulte concluyentemente lo contrario.

TITULO V
DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª.- De las infracciones urbanísticas.

ARTICULO 38.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que, vulnerando las prescripciones aplicables en el ámbito territorial de Cantabria, contenidas en la Ley del Suelo, en esta Ley o en los planes, programas, normas y ordenanzas, están sujetas a sanción y tipificadas en la presente Ley.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se consideran infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ellas, sean o no legalizables en atención a su conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

ARTICULO 39.

1. Cualquier actuación que contravenga las normas o el planeamiento urbanístico vigente, podrá dar lugar a que la autoridad competente adopte las medidas siguientes:

- a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a través de las medidas correctoras reguladas en esta Ley.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos, en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de multas a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios, a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

ARTICULO 40.

1. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

2. La publicidad, realizada por cualquier medio, de parcelaciones urbanísticas, edificaciones, urbanizaciones u otras cualesquiera actuaciones urbanísticas, deberá ajustarse al planeamiento urbanístico vigente.

3. Las multas por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

ARTICULO 41.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, conservación de las mismas y protección ambiental.

3. Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que, en el procedimiento sancionador, se demuestre la escasa entidad del daño producido a los in-

tereses generales.

Sección 2ª.- De las personas responsables y de las circunstancias modificativas de la responsabilidad.

ARTICULO 42.

1. En las obras o usos del suelo, que se ejecutasen sin licencia, serán responsables el promotor, el empresario de las obras y los técnicos directores de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. Los colegios profesionales que tuvieren encomendado el visado de los proyectos técnicos previos para la obtención de licencias, emitirán informe dirigido a los organismos competentes para la concesión de licencias, cuando entiendan que los proyectos presentados pudieran contener infracción urbanística grave de acuerdo con lo señalado en el artículo 41.2.

ARTICULO 43.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones, por daños y perjuicios a terceros, a que haya lugar.

ARTICULO 44.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística, sin perjuicio de pasar el tanto de culpa a los tribunales:

- a) El haberse prevalido, para cometerlo, de la titularidad de un oficio o cargo

público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado precisamente en el ejercicio de deber funcional del cargo u oficio.

- b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.
- c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.
- d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados
- e) La reincidencia.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

- a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses, públicos o privados, afectados por el hecho ilegal.
- b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

- a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
- b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración alguna al posible beneficio económico que, de la misma, se derivare.

Sección 3ª.- Reglas para la aplicación de las sanciones.ARTICULO 45.

Las multas, que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tendrán entre sí carácter independiente.

ARTICULO 46.

1. En el caso de que, en aplicación de los preceptos de la presente ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas, entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas, se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

ARTICULO 47.

1. En ningún caso la infracción urbanística deberá suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado, arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa, hasta alcanzar el montante del mismo.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material alguna, ni existan terceros perjudicados, la multa que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

ARTICULO 48.

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriera alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo.

ARTICULO 49.

En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa podrá ampliarse a una cuantía igual a todo el beneficio obtenido, más los daños y perjuicios ocasionados. La cuantía de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

ARTICULO 50.

1. finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieran llevado a cabo, la Administración actuante optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo, para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en su grado máximo, y apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado o por la ejecución subsidiaria. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

2. Para el cobro de las multas se utilizará la vía de apremio.

Sección 4ª.- Competencia y Procedimiento.ARTICULO 51.

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas, serán las siguientes:

- a) Los alcaldes: en los municipios que no excedan de 5.000 habitantes, hasta 100.000 pesetas; en los que no excedan de 10.000 habitantes, hasta 200.000 pesetas; en los que no excedan de 20.000 habitantes, hasta 500.000 pesetas; en los que no excedan de 50.000 habitantes, hasta 1.000.000 de pesetas; en los que no excedan de 100.000 habitantes, hasta 4.000.000 de pesetas; y en los de más de 100.000 habitantes, hasta 10.000.000 de pesetas.

- b) El Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, hasta 50.000.000 de pesetas.
- c) El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, hasta 150.000.000 de pesetas, importe que podrá incrementarse cuando fuese superior el beneficio obtenido como consecuencia de la infracción.

ARTICULO 52.

1. Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador, además de las autoridades enumeradas en el artículo anterior, los ayuntamientos, la Comisión Regional de Urbanismo y el Director Regional de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. Las infracciones urbanísticas se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa, en cantidad superior a la que sea competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente sancionador, dicha propuesta, con todo lo actuado, se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía, según las reglas establecidas en el artículo anterior, la que acordará la imposición de la multa correspondiente.

ARTICULO 53.

1. El importe de las multas impuestas por los alcaldes por infracciones urbanísticas será percibido por los ayuntamientos respectivos.

2. Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración municipal, se proponga una multa que exceda, por razón de la cuantía, de la competencia del alcalde, la autoridad que lo imponga asignará el importe al ayuntamiento que tramitó el expediente.

3. Si un ayuntamiento fuese advertido por el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, de la existencia de una presunta infracción urbanística en su término

municipal y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la multa a imponer, como consecuencia del expediente instruido con esta finalidad por la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, será percibida por la Comunidad Autónoma de Cantabria.

CAPITULO II.- DE LAS DIFERENTES INFRACCIONES Y DE SUS SANCIONES

Sección 1ª.- En materia de parcelación.

ARTICULO 54.

1. Serán sancionados con multa del 15 al 20 por ciento del valor de los terrenos afectados, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable.

2. La sanción establecida en el número anterior se podrá incrementar, hasta el 30 por ciento 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 los artículos 95 y 96 de la Ley del Suelo.

4. A los efectos de valoración, y en tanto se determine reglamentariamente, se utilizará uno de los siguientes valores: la tasación efectuada por los servicios de inspección, en función de valores de mercado, o los valores catastrales.

ARTICULO 55.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento o equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres.

ARTICULO 56.

1. Se aplicará una sanción del 10 al 15 por ciento del valor del suelo afectado, calculado

en la forma que se establece en el artículo 54.1 de esta Ley, a quienes realicen parcelaciones en suelo urbanizable no programado, antes de la aprobación definitiva del correspondiente programa de actuación urbanística.

2. La sanción se podrá incrementar hasta llegar al 20 por ciento del valor del suelo, cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas en el artículo anterior.

ARTICULO 57.

1. Se sancionará con multa del 5 al 10 por ciento del valor del suelo parcelado, calculado conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, a quienes realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado, si no existiese un plan parcial definitivamente aprobado.

2. La misma sanción se aplicará a las parcelaciones en suelo declarado apto para urbanizar por las correspondientes 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.

3. Si, en los supuestos que contempla este artículo, la parcelación supusiese infracción de disposiciones contenidas en el plan general, en las normas subsidiarias o en el programa de actuación urbanística, la sanción será del 10 al 15 por ciento.

ARTICULO 58.

1. 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 ciento del valor de los terrenos afectados.

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

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

ARTICULO 59.

Las sanciones establecidas en el artículo anterior se aplicarán a las parcelaciones que se efectúen en suelo urbano, clasificado a través de proyectos de delimitación, aprobadas conforme al artículo 81 de la Ley del Suelo, cuando aquéllas infrinjan las ordenanzas municipales.

ARTICULO 60.

Serán sancionadas, con multa del 5 al 10 por ciento 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 terrenos que tengan la condición de indivisibles.

ARTICULO 61.

Serán sancionados, con multa del 10 al 20 por ciento del valor de los terrenos afectados, quienes realicen parcelaciones en terrenos que no hayan sido previamente clasificados como suelo urbano por un plan, normas complementarias o subsidiarias de planeamiento o proyectos de delimitación.

ARTICULO 62.

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

ARTICULO 63.

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, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 54.

Sección 2ª.- En materia de uso del suelo y edificación.ARTICULO 64.

1. Quienes realicen obras de edificación, en contra del uso que corresponda al suelo en que se ejecuten, serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento del valor de la obra proyectada, calculada por los correspondientes servicios técnicos de la Administración que instruya el expediente.

2. 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.

ARTICULO 65.

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

- a) Con multa del 10 al 20 por ciento del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación, origine una situación permanente.
- b) Con multa del 1 al 5 por ciento 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.

2. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 5.000 y 500.000 pesetas, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

ARTICULO 66.

En la sanción señalada en el artículo anterior, de acuerdo con los mismos criterios de valoración y distinguiéndose también entre el

carácter permanente, ocasional o legalizable, incurrirán quienes realicen actos de uso del suelo que, no estando comprendidos en dicho artículo, alteren la utilización prevista en el planeamiento en vigor o sean incompatibles con el mismo.

ARTICULO 67.

Serán sancionados, con multa del 5 al 10 por ciento del valor del edificio, planta, local o dependencia, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes alteren el uso a que estuvieren destinados por el plan, normas u ordenanzas.

ARTICULO 68.

Se sancionará, con multa del 10 al 20 por ciento de su valor, el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por plan.

ARTICULO 69.

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 más de sus dos terceras partes con alturas superiores a la media de los edificios ya construidos.

ARTICULO 70.

1. Se sancionarán, con multa del 5 al 10 por ciento 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.

2. 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.

ARTICULO 71.

Se sancionará, con multa del 5 al 10 por ciento 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, según lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, salvo los casos de excepción previstos en el apartado tercero del mismo artículo. Si dichas obras llevasen consigo aumentos de volumen o incremento de altura en relación con la situación existente, se sancionarán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

ARTICULO 72.

Los que edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento 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.

ARTICULO 73.

Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancias 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 ciento del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que debe ajustarse.

ARTICULO 74.

1. Quienes derriben o desmonten, total o parcialmente, edificaciones, construcciones o instalaciones, que sean objeto de una protección especial, por su carácter monumental, histórico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con una multa equivalente al doble del valor de lo destruido, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de esta Ley.

2. 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.

ARTICULO 75.

Se sancionará, con multa del 5 al 10 por ciento 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.

ARTICULO 76.

Serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento 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.

ARTICULO 77.

Se sancionará, con multa equivalente al 1 por ciento de su valor, la realización de obras sin el correspondiente proyecto de urbanización, cuando la aprobación de éste fuere preceptiva.

ARTICULO 78.

Se sancionará, con multa del 10 al 15 por ciento de su valor, la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, sin licencia.

Sección 3ª.- En materia de incumplimiento del planeamiento.

ARTICULO 79.

Se sancionará, con multa de 500.000 a

10.000.000 de pesetas, a quienes incumplan los plazos de ejecución previstos en el plan, que se graduará en función de la inejecución de las obras de urbanización.

Sección 4ª.- Disposiciones comunes.

ARTICULO 80.

1. Se sancionará, con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas, a quienes incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

ARTICULO 81.

1. Serán sancionados, con multa del 1 al 5 por ciento del valor de la obra, instalación o actuación proyectadas, quienes realicen alguna de las actividades a que se refiere el artículo 16 de la presente Ley, 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 esta Ley para los tipos de infracción que, en cada caso, correspondan.

ARTICULO 82.

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción, según esta Ley, 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.

2. 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.

CAPITULO III.- DE LA PRESCRIPCIÓN

ARTICULO 83.

1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, desde la fecha en que se hubieren cometido o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador.

2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son, en todo caso, infracciones urbanísticas continuadas.

ARTICULO 84.

No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando existan actos de la Administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción será el regulado en la presente Ley para la revisión de aquellos actos administrativos.

ARTICULO 85.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de esta Ley, los actos de edificación o usos del suelo, que se realicen, sin licencia u orden de ejecución, sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

2. Del mismo modo, las actividades que se realicen en virtud de licencias u órdenes de ejecución, que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, tampoco estarán sometidas a plazo de prescripción.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA**

Los plazos de caducidad de las licencias previstos en esta Ley, empezarán a contarse desde su entrada en vigor, para todas aquellas otorgadas con anterioridad, que no los tengan fijados.

SEGUNDA

A los efectos del artículo 19.1 de la presente Ley, y durante los tres años siguientes a la entrada en vigor de la misma, la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones a que se refiere el artículo 16 de esta Ley podrá ser suplida por la correspondiente licencia de obras y cédula de habitabilidad, si se tratase de viviendas, en aquellos municipios en los que no se hubiera acordado el sometimiento a previa licencia de la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley del Suelo, reglamentariamente se señalarán los requisitos que habrán de reunir los actos inscribibles o anotables en el Registro de la Propiedad, conforme al citado artículo y a la legislación hipotecaria, en desarrollo de los acuerdos de aprobación de planeamiento o de sus instrumentos de ejecución o de fiscalización, cuando tengan relación directa con las fincas de que se trate, ya sea para dar publicidad a

las determinaciones urbanísticas vigentes, garantizar su cumplimiento o asegurar las medidas de protección de la legalidad urbanística y su sanción.

DISPOSICIONES FINALES**PRIMERA**

Quedan derogadas, o sin aplicación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

SEGUNDA

Se autoriza al Consejo de Gobierno para adaptar por decreto, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, la cuantía de las multas establecidas en el artículo 51 de esta Ley a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

TERCERA

Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

CUARTA

La presente Ley entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en el Estatuto de Autonomía para Cantabria.
