

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

## AYUNTAMIENTO DE LAREDO

**CVE-2015-2636** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora de la Conservación y del Informe de Evaluación de los Edificios.*

Acordada por el Pleno de la Corporación de 31 de julio de 2014 la aprobación inicial de la Ordenanza indicada y tras la elevación a definitiva por resolución de la Alcaldía de fecha 23 de febrero de 2015, al no constar la existencia de alegaciones, por medio del presente se procede a la publicación del texto íntegro del texto articulado de la citada ordenanza:

### "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El desarrollo urbanístico actual se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible y rehabilitación cualificada de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad civil, que desde su participación ciudadana en la actividad municipal viene exigiendo de la Autoridad urbanística la protección decidida frente a las agresiones y devaluaciones del patrimonio común que supone la ciudad existente, a través de la conservación y mantenimiento del patrimonio edificatorio heredado.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece en el Título I el Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que han de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

En este sentido, en la Comunidad Autónoma de Cantabria se ha aprobado el Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio.

Por otra parte, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, establece un programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios, con el objeto de subvencionar parte de los gastos de los honorarios profesionales derivados de su elaboración. El Anexo II del mencionado Real Decreto desarrolla el contenido que habrá de tener el Informe de Evaluación para ser objeto de la subvención.

Igualmente, mediante la Resolución de 9 de septiembre de 2013, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, complementaria de la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración, se establece como requisito para la solicitud de inscripción en la convocatoria del Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero), que se exigirá la aportación de copia del Informe de Evaluación a que se refiere el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

Por todo ello, en lo que se refiere al contenido detallado del Informe de Evaluación de los Edificios, se ha optado en la presente Ordenanza Municipal por una remisión al contenido previsto en el Decreto (de Cantabria) 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio, que - a su vez - nos remite al Anexo II del Real Decreto 233/2013, (o norma que en el futuro le sustituya) y todo ello fundamentalmente porque se ha estimado conveniente simplificar la regulación en esta materia, evitando diferencias de contenido que pudieran dificultar el acceso de los ciudadanos de Laredo a las diferentes ayudas previstas por cada administración competente con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

Finalmente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece en su disposición transitoria primera que los edificios cuyos titulares

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, vendrán obligados a disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4 de la misma ley, sin hacer distinción alguna en cuanto al origen de las ayudas públicas.

En este sentido, la defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger la realidad inmobiliaria de su patrimonio histórico hizo necesaria la redacción de una Ordenanza municipal reguladora de la concesión de Ayudas económicas para la realización de obras de Rehabilitación de cubiertas, fachadas, portales y Estructura en la Puebla Vieja de Laredo, con la que se pretendió y sigue pretendiendo involucrar aún más a los ciudadanos, en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas.

En consecuencia, teniendo el Ayuntamiento de Laredo vigente una Ordenanza municipal reguladora de la concesión de Ayudas económicas para la realización de obras de Rehabilitación de cubiertas, fachadas, portales y Estructura en la Puebla Vieja de Laredo, resulta imprescindible - en aplicación de la legislación básica vigente - exigir la aportación del IEE con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda y, en su caso, con anterioridad a la autorización de la ejecución previa de las obras.

La ordenanza se ha dividido en cinco títulos:

El título preliminar se dedica a generalidades.

En el título I se regula el deber de conservación y las órdenes de ejecución para conseguir el cumplimiento de aquel, así como los mecanismos de ejecución en caso de incumplimiento por la propiedad de su deber de conservación, con especial detalle en los procedimientos relativos a la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas.

El título II se refiere a la declaración de ruina, tomando como marco de referencia la vigente legislación estatal y autonómica en materia de urbanismo y protección del patrimonio cultural.

El título III regula los informes de evaluación del edificio, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones, estableciendo un sistema de control preventivo en la conservación de la edificación.

El título IV la actividad de Disciplina ante el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación y el procedimiento sancionador.

## TÍTULO PRELIMINAR

### GENERALIDADES

#### Artículo 1. Objeto de la ordenanza

1.- Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Laredo la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable.

2.- Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en esta ordenanza una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos mediante la realización del correspondiente informe de evaluación del edificio.

3.- Constituye así mismo su objeto la regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.

4.- El contenido de la presente ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal, refundiendo en este único documento las disposiciones en materia de conservación y ruinas de conformidad con la legislación vigente.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

#### Artículo 2. La función social de la propiedad de inmuebles

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

### TÍTULO I

#### DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

#### Artículo 3. De las órdenes de ejecución

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando 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. El Ayuntamiento a través de sus órganos de gestión ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

#### Artículo 4. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos

El Ayuntamiento, a través de sus órganos de gestión, podrá además dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno, o por motivos de interés cultural, o turístico.

Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, y responderán a beneficios de interés general, sin necesidad de que estén incluidos en Plan alguno de Ordenación.

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

La ejecución material de estas obras podrá ser realizada por el Ayuntamiento si así lo solicitaran los propietarios afectados o ante la falta de actuación de la propiedad en los plazos otorgados al efecto.

#### Artículo 5. Iniciación

1.- El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

2.- Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita apreciar la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Por denuncia.

#### Artículo 6. De los informes

1.- Iniciado el expediente, bien los servicios técnicos o bien la correspondiente asistencia técnica, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.

2.- El informe contendrá:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, y en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

f) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

#### Artículo 7. De los obligados

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble.

Para ello, si fuere necesario, se requerirá a cualquier registro público para que informe sobre la titularidad del mismo.

Cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando sea conocida para la administración municipal su relación profesional con la propiedad, todo ello sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/92.

#### Artículo 8. Resolución

La resolución del órgano competente del Ayuntamiento, ordenará al propietario la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, y se advertirá de la posible imposición de multa coercitiva, de incoación de expediente sancionador, y ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a costa de la propiedad, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

#### Artículo 9. Cumplimiento de las órdenes de ejecución

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos y con sujeción a los siguientes requisitos:

a) En la propia orden de ejecución podrá requerirse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa que será un técnico competente, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación; así como el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.

b) Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. La falta de presentación de dicho certificado en el plazo de 10 días desde la finalización de las obras, se entenderá como incumplimiento de la orden de ejecución a los efectos previstos legalmente. Si no se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras en el mismo plazo.

#### Artículo 10. Incumplimiento de las órdenes de ejecución

Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al órgano actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la ejecución subsidiaria de la misma o la imposición de multas coercitivas, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

b) La ejecución subsidiaria de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de esta ordenanza.

#### Artículo 11. De la ejecución subsidiaria

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales o asistencia técnica contratada al efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/92, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado de las obras teniendo en cuenta que las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

b) Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad del inmueble a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

c) Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva, o una vez ejecutadas las obras. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado al efecto.

d) En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, estas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente. Los gastos a que se refiere este número y los precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

e) Si durante el transcurso de la realización de las obras de ejecución subsidiaria se constata la existencia de nuevas lesiones no detectadas inicialmente que requiriesen la ampliación de las obras a ejecutar o supusieren un aumento del coste de las mismas se dará audiencia de tal hecho a la propiedad aportando el presupuesto de las mismas. En tanto se cursa el trámite de audiencia se suspenderán las obras a realizar, a excepción de aquellas que por su naturaleza técnica deban continuarse en salvaguarda de la seguridad de la edificación o de las personas.

#### Artículo 12. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de su realización sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida de informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras de conformidad con informe del Técnico de Ejecución Subsidiaria sobre las obras realizadas una vez concluidas las obras.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

## TÍTULO II

### DE LA RUINA

#### Artículo 13. De los edificios ruinosos

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

1.- En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural:

Deberá comunicarse urgentemente a la Consejería competente la incoación de cualquier expediente de declaración de ruina que afecte a muebles e inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, Bienes de Interés Local o Inventariados, así como a bienes que, careciendo de dicha condición, formen parte de un conjunto histórico, de un lugar cultural o de un entorno de protección.

La ruina de los bienes mencionados sólo podrá ser declarada cuando se dé una situación de ruina física irrecuperable con la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de daños tales que hagan peligrar las condiciones mínimas de seguridad y que exijan la reposición de más de la mitad de los elementos estructurales que tengan una misión portante o sustentante del inmueble.

b) La ausencia de ayudas económicas para afrontar el coste de las obras que excedan de dicho porcentaje.

La declaración de ruina implica el derecho, para aquellos sobre quienes recaen cargas de conservación, a acceder a las ayudas económicas públicas que se convoquen para este fin, siempre que reúnan los requisitos necesarios. No obstante, dichas ayudas no alcanzarán a aquellos bienes cuya ruina sea consecuencia del incumplimiento, por sus obligados, del deber de conservación. En este caso, la Administración ordenará, incluso en el propio expediente de declaración de ruina, la ejecución de las actuaciones omitidas o la suspensión de las lesivas para el inmueble. De no cumplirse dichas órdenes por sus destinatarios, la Administración las ejecutará subsidiariamente.

Cuando exista peligro inminente para la seguridad de otros bienes o de las personas, el titular del bien y, en su defecto, la Administración, deberá adoptar las medidas necesarias para evitarlo. Si fueran precisas las obras de fuerza mayor, se preverá la reposición de los elementos que se hayan retirado.

La declaración de ruina o la simple incoación del expediente tendrá la consideración de utilidad pública para iniciar la expropiación forzosa del inmueble afectado. En dicho supuesto, para el cálculo del justiprecio, no se tomará en cuenta más que el valor del suelo.

El deber de conservación de los Bienes declarados de Interés Cultural, de Interés Local o Inventariados no cesa porque el inmueble haya sido declarado en ruina.

Excepcionalmente, sólo se podrá acordar la demolición total o parcial de un Bien de Interés Cultural cuando, previa existencia de una declaración de ruina, se pronuncien favorablemente a dicha demolición al menos dos de las instituciones consultivas competentes de las mencionadas en el artículo 1 de esta Ley. En dicho expediente, que deberá ser incoado y tramitado por la Consejería competente, se dará audiencia al Ayuntamiento en cuyo término se encuentre el bien.

De igual manera, sólo excepcionalmente podrá autorizarse la demolición de un Bien de Interés Local o Inventariado con las condiciones reseñadas en el apartado anterior. Dicha demolición será acordada por el Gobierno de Cantabria previa declaración de ruina.

No podrá demolerse ningún inmueble en el que la declaración de ruina sea consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por sus obligados.

2.- En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

3.- En el resto de los casos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

#### Artículo 14. Órgano competente

Corresponde al Ayuntamiento la tramitación de los expedientes de ruina, sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente. El procedimiento se tramitará con arreglo a lo dispuesto en esta ordenanza, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable.

#### Artículo 15. Iniciación

1.- El procedimiento para la declaración de ruina se incoará de oficio o a instancia de parte interesada.

2.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:

- a) Los de identificación del inmueble.
- b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- d) Dictamen expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
- e) Certificado de la última inspección técnica realizada de acuerdo con la presente ordenanza.

3.- El órgano competente deberá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores.

4.- Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas de seguridad necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general en razón de los daños observados en el inmueble.

5.- Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que durasen las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de no ruina.

#### Artículo 16. Obras necesarias de consolidación o conservación

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirán:

- a) El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con arreglo a los precios de los materiales, mano de obra, y de las distintas unidades de obra aprobados por la GMU para contratar la ejecución subsidiaria de obras.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

- b) El 13% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- c) El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- d) Los honorarios facultativos.
- e) El IVA.
- f) El impuesto municipal sobre construcciones.
- g) Tasas por Licencia de Obras

#### Artículo 17. Acuerdo de rehabilitación o conservación

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

#### Artículo 18. Contenido de la declaración de ruina

La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá en todo caso contener:

- a) La declaración del estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando este tenga independencia constructiva o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
- b) Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
- c) Un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, procediéndose en su caso a acordar conjuntamente con la declaración de ruina la de incumplimiento. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- d) Consecuencias sobre la modificación del catalogo en caso de edificios protegidos.
- e) Sistema de ejecución forzosa de la rehabilitación del edificio en los supuestos de inmuebles protegidos.

#### Artículo 19. Consecuencias de la declaración de ruina

1.- La declaración de un inmueble en estado de ruina faculta al propietario para proceder a la demolición, previa obtención de la preceptiva licencia, salvo que se trate de una construcción o edificación protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

2.- Una vez declarada la ruina, si el inmueble no está ocupado, el propietario está obligado a solicitar en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, la oportuna licencia municipal de demolición o de rehabilitación del inmueble.

3.- En el ámbito del conjunto histórico-artístico de la Puebla Vieja, la solicitud de licencia de demolición deberá ir acompañada de la solicitud de licencia para la construcción de la nueva edificación, debiéndose presentar al efecto al menos un Proyecto Básico.

4.- Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina y su demolición o rehabilitación, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. A tal efecto se presentará en el Ayuntamiento semanalmente un informe del citado técnico. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

5.- Sin perjuicio de que el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, se deberán ejecutar y/o adoptar las obras y/o medidas de seguridad que el citado técnico estime precisas durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina y su demolición o rehabilitación.

6.- Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. En todo caso, el propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

7.- Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de desahucio.

#### Artículo 20. De la ruina inminente

1.- Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenaza con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se dan las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- c) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

2.- La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3.- La declaración de ruina inminente corresponde al Alcalde que, previo informe técnico municipal, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y demolición del mismo o de las partes afectadas.

4.- La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial.

5.- Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuales no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

#### Artículo 21. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas

1.- La demolición de la construcción corresponde a su propietario y, salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, sea esta inminente o urbanística ordinaria, debiendo comunicarse al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable.

2.- **RUINA INMINENTE:** Cuando la construcción se encontrare ocupada el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

3.- **RUINA URBANÍSTICA:** En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, transcurrido el plazo de seis meses desde la declaración de ruina y sin perjuicio de la apertura del correspondiente expediente de disciplina urbanística y/o sancionador, podrá la Administración

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará nuevamente al propietario para que inicie la demolición del edificio inmediatamente después de efectuado el desalojo. En caso de que el propietario no lo hiciere o bien hubiere renunciado previamente a hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria a cargo de la propiedad del inmueble.

### TÍTULO III

#### DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

##### Artículo 22. Objeto de la ordenanza

1.- Es objeto de la presente Ordenanza:

- a) Regular las condiciones en las que se realizará y tramitará ante las autoridades competentes el Informe de Evaluación del Edificio.
- b) Regular la elaboración del censo de edificios sujetos a Informe de Evaluación del Edificio.

##### Artículo 23. El Informe de Evaluación de Edificios

1.- Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2.- El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

3.- El Informe de Evaluación que se refiera a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4.- El Informe de Evaluación del Edificio se ajustará, tanto en su contenido como en su formato, al modelo del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el "Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016", o norma que en el futuro lo sustituya o regule desde la autoridad competente.

##### Artículo 24. Ámbito de aplicación y plazos para obtener el primer informe

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entiende por "Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva" el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

2.- Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, la obligación de disponer del Informe de Evaluación deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

a) Se establece el siguiente calendario para la obtención del primer informe, considerando la fecha de antigüedad desde el 18 de enero de 2014, fecha de entrada en vigor del Decreto 1/2014, de 9 de enero:

- Edificios de más de 100 años de antigüedad, antes del 18 de enero de 2015.
- Edificios de más de 80 y menos de 100 años de antigüedad, antes del 18 de enero de 2016.
- Edificios de más de 65 y menos de 80 años de antigüedad, antes del 18 de enero de 2017.
- Edificios de más de 50 y menos de 65 años de antigüedad, antes del 18 de enero de 2018.
- Edificios de 50 años de antigüedad, antes del 18 de enero de 2019.
- Edificios de menos de 50 años de antigüedad, dentro del primer año desde que cumplan los 50 años de antigüedad.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

c) En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, esté o no incluido en los dos apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

3.- La antigüedad de los inmuebles obligados a la realización del Informe de Evaluación se acreditará con la fecha que obre de los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en orden de prelación que se indica a continuación:

- a) Certificado Final de Obra.
- b) Licencia de Primera Ocupación.
- c) Escrituras acreditativas del final de la obra.
- d) Certificado Catastral.
- e) En defecto de las anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

4.- A los efectos de realizar el primer Informe de Evaluación del Edificio, los edificios que hayan sido sometidos a obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, tendrán la antigüedad correspondiente al plazo transcurrido desde la finalización de la obra.

5.- Están excluidos del Informe de Evaluación aquellos edificios que hayan sido declarados en ruina por el órgano municipal competente y los que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina. En los edificios que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina, el informe se realizará cuando la resolución del órgano municipal fuese absoluta de ruina y deberá presentarse ante la administración competente en el plazo de seis meses desde que sea notificada la citada resolución.

Artículo 25. Personas y entidades sujetas al deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio

1.- El deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio corresponde a sus propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

de comunidades de propietarios, que deberán asumir los costes de los informes y de la reparación de los daños detectados. El encargo de la realización del Informe de Evaluación del Edificio lo ha de realizar la comunidad o agrupación de comunidades o bien, en su caso, los propietarios únicos del edificio.

2.- Los propietarios del inmueble y los ocupantes de los mismos, tienen la obligación de colaborar con la inspección. A tal fin quedan obligados a facilitar a los técnicos que realicen la inspección toda la documentación necesaria, así como el acceso a las viviendas y dependencias del inmueble para posibilitar el examen.

#### Artículo 26. Revisiones periódicas

1.- El Informe de Evaluación del Edificio tendrá una validez de diez años, transcurridos los cuales será preciso solicitar un nuevo Informe de Evaluación conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2.- En el caso de que se acredite, durante ese intervalo de tiempo, que se han ejecutado obras de reforma integral, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total sobre la cimentación, la estructura, las fachadas y medianerías, las cubiertas y azoteas y las instalaciones, no será preciso solicitar un nuevo Informe de Evaluación hasta que hayan transcurrido 50 años desde la finalización de la obra, que se acreditará con la fecha que obre en la Licencia de Primera Ocupación.

#### Artículo 27. Elaboración del Informe de Evaluación de los Edificios

1.- El Informe de Evaluación del Edificio se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, y al de veracidad de las manifestaciones que contenga.

2.- La inspección se realizará sobre aquellos elementos del edificio objeto de la verificación, señalándose en el informe el número de viviendas y locales que se han inspeccionado y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección.

3.- Una vez realizados los trabajos necesarios, el redactor emitirá un informe en el que se detallarán los elementos examinados y los daños detectados.

4.- El redactor incorporará junto con el informe una declaración responsable, según el modelo que figura como Anexo del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio. La declaración responsable no será exigible si el informe estuviera visado por el colegio profesional correspondiente.

5.- De conformidad con lo establecido en el Art.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava.

#### Artículo 28. Censo de edificios

1.- Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación del Edificio exigido, el Ayuntamiento implantará un sistema de gestión de los Informes donde se incluya el censo de los edificios que vayan a estar sujetos a dicho informe y la relación de los edificios que han obtenido el informe.

En el Sistema se recogerán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Informes de Evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

2.- El Ayuntamiento remitirá anualmente a la Consejería competente en materia de vivienda el censo de los edificios que han de realizar el Informe de Evaluación de Edificios en el siguiente año. En el censo de los edificios constarán, al menos, la dirección del inmueble, el número de viviendas o dependencias en el, su antigüedad, y todos aquellos datos que puedan facilitar la gestión del registro. Asimismo, remitirán mensualmente los datos de los edificios que han obtenido el informe en el mes anterior.

3.- El censo de los edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación y la exclusión de los que hayan causado baja por ruina o demolición integral.

A tal efecto, el Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, publicará anualmente una relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación durante el año siguiente.

Esta relación podrá exponerse al público y se anunciará mediante la publicación de edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y la página web municipal, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

#### Artículo 29. Procedimiento

1.- El Ayuntamiento deberá comunicar a los propietarios de los inmuebles afectados - al menos con tres meses de antelación a la fecha de expiración del plazo - la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, con indicación del plazo para su presentación y las consecuencias de su incumplimiento.

2.- Una vez realizado, dos copias del Informe de Evaluación del Edificio (en el formato y soporte que se requiera por la autoridad competente en cada momento) deberán ser presentadas por los propietarios, la Junta de Propietarios o sus representantes legales ante el Ayuntamiento, que remitirá una copia a la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Cantabria para que ésta lo incluya en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

3.- En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole de que, en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará el informe como no presentado. El Ayuntamiento podrá realizar cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

4.- Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

5.- En el caso de que transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación del Edificio este no haya sido presentado en el Ayuntamiento, se procederá por el órgano competente a ordenar su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización del Informe de Evaluación de forma subsidiaria a su costa.

6.- Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del Informe de Evaluación

7.- El incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza supondrá que los propietarios de esos edificios no puedan acogerse a las ayudas o subvenciones municipales previstas para la realización de obras relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación.

#### Artículo 30. Evaluación y efectos del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable.

2. En el caso de que el Informe de Evaluación del Edificio resultase desfavorable, en cuanto a los aspectos a los que se refiere la parte I del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Ayuntamiento procederá según la naturaleza y gravedad de las mismas y de conformidad con la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

3.- En caso de que el inmueble presente las condiciones de ruina, por agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, a la que se refiere la legalidad urbanística vigente, el redactor del informe lo comunicará al Ayuntamiento con la mayor brevedad posible para el inicio de los trámites necesarios.

4.- En caso de que la ruina tenga el carácter de inminente, además de lo contemplado en el apartado anterior, deberá comunicarse ésta situación también al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento para que éste proceda en consecuencia.

#### Artículo 31. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

## TÍTULO IV

### DISCIPLINA

Artículo 31. Régimen sancionador: infracciones

1.- Constituyen infracciones muy graves las siguientes:

a) El derribo o la reconstrucción total o parcial de inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Interés Local sin la preceptiva autorización.

b) Todas aquellas acciones u omisiones que conlleven la pérdida, destrucción o deterioro irreparable de los Bienes Declarados de Interés Cultural o Bienes de Interés Local.

c) La reiteración continuada en cualquiera de las infracciones consideradas como graves.

2.- Constituyen infracciones graves las siguientes:

— El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cuando el grado de deterioro sea importante.

— El incumplimiento de una orden de ejecución o medida cautelar, o de una orden derivada de la declaración de ruina inminente o las obligaciones derivadas de la declaración de ruina urbanística.

— La reiteración continuada en cualquiera de las infracciones consideradas como leves.

3.- Se consideran infracciones leves las siguientes:

— El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cuando el grado de deterioro no sea importante.

— El incumplimiento del deber de realizar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los edificios exigido por la legislación vigente.

Artículo 32. Régimen sancionador: sanciones

1.- Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con multas de las siguientes cuantías:

a) Las infracciones muy graves desde 30.001 euros hasta 300.000 euros.

b) Las infracciones graves desde 3.001 euros hasta 30.000 euros.

c) Las infracciones leves, desde 300 euros hasta 3.000 euros.

2.- De conformidad con el artículo 225 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años de su imposición, las impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años y las correspondientes a infracciones leves al año.

3.- De conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común el plazo de prescripción comienza a partir del día siguiente a aquel en que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

4.- De acuerdo con el artículo 10.2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

5.- En todo lo no previsto en el presente Título, será de aplicación supletoria la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 33. El expediente sancionador

El Ayuntamiento podrá inscribir en el Registro de la Propiedad anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

CVE-2015-2636

MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 43

#### Artículo 34. Compatibilidad y concurrencia de sanciones

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la ley.

Las sanciones de esta Ordenanza no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.

#### Artículo 35. Medidas sancionadoras accesorias

1.- La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

- a) Prohibición de contratar obras con el Ayuntamiento.
- b) Prohibición de que los propietarios de esos edificios puedan acogerse a las ayudas o subvenciones municipales previstas para la realización de obras relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación.
- c) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a la legislación vigente, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones municipales.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro en las muy graves.

#### DISPOSICIÓN FINAL

##### Entrada en vigor

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de Cantabria, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Laredo, 23 de febrero de 2015.

El alcalde-presidente,  
Ángel Vega Madrazo.

2015/2636

CVE-2015-2636