

A LA ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

LOS ABAJO FIRMANTES MIEMBROS DEL GRUPO MUNICIPAL REGIONALISTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO, con domicilio a efectos de notificación en Edificio La Rañada, 13, Bajo, El Bosque 39715 Entrambasaguas, con arreglo a lo establecido en el artículo 211.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, como parte interesada, presentan la siguiente **SOLICITUD DE NULIDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HERAS A FAVOR DE DOÑA MARÍA ANTONIA CORTABITARTE TAZÓN**, otorgada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Medio Cudeyo en sesión de 9 de julio de 1998, por la manifiesta infracción urbanística muy grave en suelo rustico de protección agropecuario que se constata en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El 12 de febrero de 1996, **Doña María Antonia Cortabitarte Tazón**, presentó ante el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, una solicitud de autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable en Heras, al amparo del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978, de 25 de agosto). (Se adjunta DOCUMENTO 1. Expediente completo)

En dicho expediente consta que la solicitud de refiere a una finca sita en la localidad de Heras, Polígono 17, Parcela 218, de 5.335 m² y **clasificada** conforme a las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este de la Bahía de Santander de 1983, como **SUELO NO URBANIZABLE** con la **calificación** de **SNU (NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRICOLA Y GANADERO)**.

Asimismo en dicha solicitud de especifica claramente que la vivienda constará de una planta baja, una planta bajo cubierta con uso de vivienda y una planta de semisótano para uso de garaje y almacén, todo ello en **una única construcción**.

SEGUNDO: Con fecha 29 de febrero de 1996, el Alcalde de Medio Cudeyo, D. José E. Cacedo Gómez, remitió a la Comisión Regional de Urbanismo, el

expediente de solicitud de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón, para su tramitación por la vía del artículo 44.2 RGU y tras el Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que por unanimidad justifica el interés social de dicha construcción.

Ni en el citado acuerdo de la Comisión de Gobierno de 22 de febrero, ni el texto de la remisión a la CROTU, aparece **REFERENCIA ALGUNA** a que la solicitud se ha realizado para autorizar una construcción en un suelo no urbanizable calificado como **DE INTERÉS AGRICOLA Y GANADERO**. (Se adjunta DOCUMENTO 2)

TERCERO: En su sesión de 4 de febrero de 1997, la Comisión Regional de Urbanismo tomó el acuerdo de autorizar la solicitud de construcción en suelo no urbanizable en Heras, (DOCUMENTO 3, que se adjunta), derivando al Ayuntamiento la exigencia del resto de los parámetros urbanísticos, así como el cumplimiento de los informes sectoriales exigibles.

En dicha autorización **TAMPOCO** aparece referencia alguna a la calificación del suelo como de INTERES AGRICOLA Y GANADERO, lo que **podiera ser sólo un error** en la elaboración de los informes previos por falta de documentación enviada desde el Ayuntamiento o en posesión de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

CUARTO: Tras la solicitud de la licencia urbanística al Ayuntamiento, con fecha 9 de julio de 1998, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, otorga la licencia para la construcción de vivienda unifamiliar en Heras a Doña María Antonia Cortabitarte Tazón, "salvo derecho de propiedad y previo pago de los derechos de Ordenanzas...." (DOCUMENTO 4, que se adjunta)

QUINTO: El 10 de julio de 1998, -con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento de Medio Cudeyo el 17 de julio- la **Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de Cantabria**, solicita al Alcalde de Medio Cudeyo, "los datos de dicha explotación en planos y demás documentos, así como régimen de cartillas de la Seguridad Social" al tratarse de **un expediente para la construcción de vivienda en un suelo no urbanizable de Protección agrícola y por la tanto necesariamente vinculada la autorización a la existencia de una explotación**. (DOCUMENTO 5, que se adjunta)

SEXO: El 20 de julio de 1998, tres días después de recibir la notificación del Gobierno de Cantabria y conocer fehacientemente la posible existencia de una irregularidad urbanística grave, el Alcalde de Medio Cudeyo firma el documento de ingreso de tasas e impuestos municipales, paso previo a la entrega de la licencia.

Por tanto, es un hecho incuestionable (DOCUMENTO 6, que se adjunta) que la Sra. Cortabitarte Tazón **OBTUVO FORMALMENTE LA LICENCIA MUNICIPAL PARA LA VIVIENDA DESPUÉS DE QUE EL AYUNTAMIENTO CONOCIERA LA IRREGULARIDAD DETECTADA** por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

SÉPTIMO: Desde agosto del año 1998 hasta marzo del 2003, se realizaron por parte del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, **numerosas actuaciones en relación con la construcción ilegalmente autorizada** como licencias complementarias, prorrogas, solicitud de licencia de primera ocupación, etc. sin que en ningún momento el Ayuntamiento hubiera respondido al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y, por ello, **con pleno conocimiento de la nulidad de licencia otorgada por la falta de requisitos legales de la misma.**

OCTAVO: El 17 de febrero de 2003, la Comisión de Gobierno aprobó –con el informe favorable del técnico municipal- la licencia de primera utilización para la vivienda de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón, sita en Heras, Polígono 17, Parcela 218.

NOVENO: El 9 de junio de 2011, el Alcalde del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, D. Juan José Perojo, tuvo conocimiento de un **escrito del técnico municipal** fechado el 25 de mayo de 2010 y depositada en esa fecha en la Secretaria de la Corporación, (DOCUMENTO 7, que se adjunta), en el que se analiza la situación urbanística de la vivienda unifamiliar y edificio adyacente propiedad de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón.

En este escrito se corroboran punto por punto los antecedentes aquí recogidos y se solicita la incoación de expediente por vulneración de la legalidad urbanística y la nulidad de la licencia concedida sobre la vivienda y las edificaciones adyacentes.

La celebración el día 11 de junio de 2011 de la toma de posesión de la nueva alcaldesa de la Corporación de Medio Cudeyo, Doña María Antonia Cortabitarte, **impidió que desde la Alcaldía se tomaran medidas para restituir la legalidad**, pero se dejó el expediente entre la documentación pendiente de tramitación por parte de la nueva alcaldesa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Como ha quedado reflejado en los antecedentes, conforme las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este de la Bahía de Santander de 1983 - normativa urbanística vigente en el momento de solicitar la licencia-, la Parcela 218, del Polígono 17, del pueblo de Heras en Medio Cudeyo, tenía en 1996 la clasificación de **SUELO NO URBANIZABLE** con la **calificación de SNU (NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA Y GANADERO)**.

Este nivel de protección urbanística es exactamente igual que el que presenta la citada parcela en la actualidad conforme al nuevo Plan General de Medio Cudeyo -publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de 11 de noviembre de 2011-. En dicho planeamiento la parcela aparece clasificada como **SUELO RÚSTICO** y calificada como de **ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA**.

Esto supone que la calificación de la parcela no ha sufrido ninguna alteración jurídico-urbanística en este periodo y ello porque el lugar donde se asienta es una zona de pradería y cultivo de gran valor agropecuario que es necesario conservar acorde con los usos previstos en el planeamiento.

SEGUNDO: Conforme al artículo 17 del RD 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y al artículo 45.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, normas vigentes y aplicables al caso en el momento de la solicitud de la licencia, en las áreas de especial protección delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico *"estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel"*.

Se debe señalar que el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, autorizaba la posibilidad de construcción en suelo rústico de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de instalarse en el

medio rural y viviendas unifamiliares en edificios aislados que no formasen núcleo de población.

Sin embargo, es reiterada la jurisprudencia y los Acuerdos de la CROTU en Cantabria para determinar que el régimen previsto en el artículo 44.2 RGU **SÓLO era aplicable al suelo no urbanizable y EN NINGÚN CASO a los suelos con especiales protecciones urbanísticas** como el que nos ocupa.

Así quedaba establecido en el artículo 9.3.4 de las Normas Subsidiarias de 1983, en las que se señalaba que para los suelos NU2 *“....podrán autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que no den lugar a formación de núcleo, en las siguientes condiciones: - **Uso directamente relacionado a la explotación de la finca**, entendiéndose que está condición sólo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca”*. Y así se informa con contundencia jurídica en el informe del Técnico Municipal de 25 de mayo de 2010.

Por tanto en los suelos no urbanizables de interés agrícola y ganadero, **SÓLO podrán autorizarse aquellas edificaciones que se vinculen a la explotación agrícola-ganadera de la parcela en cuestión**, lo que justificaría la concesión de la autorización al margen de lo dispuesto en el artículo 45.2 RGU, como reiteró la jurisprudencia entre otras en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1990.

Esa exigencia legal no se respeta en el caso de la solicitud de autorización de la Sra. Cortabitarte Tazón, y la falta de aportación de los documentos que pudieran justificar su petición es el motivo del escrito de 10 de julio de 1998 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de Cantabria.

Sin los datos de la explotación agrícola vinculada a la vivienda y sin la documentación de la Seguridad Social que acredite la condición de ganadero o agricultor del solicitante, es manifiestamente ilegal la concesión de la autorización.

Por lo datos que obran en el expediente desde el requerimiento de 10 de julio de 1998 hasta la actualidad no se ha aportado ningún documento que acredite la existencia en la parcela de algún tipo de explotación ganadera ni la condición de agricultora ni ganadera de la Sra. Cortabitarte, cuya afiliación a la Seguridad Social en los últimos 12 años ha estado vinculada a su condición de Diputada del

Parlamento de Cantabria.

Estamos pues ante un incumplimiento flagrante del requerimiento de la DG de Urbanismo y Vivienda y con ello de la legislación aplicable para la concesión de la autorización.

TERCERO: El artículo 208.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSCA) , señala **en relación con las Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia,** que “ *Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionatoria, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:*

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

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

El artículo 208.1 es claro. **Es competencia del Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado,** la tramitación del expediente en el que se exija bien la adecuación de las obras al planeamiento –imposible en el caso que nos ocupa al encontrarse en la actualidad con igual calificación urbanística como suelo rústico de especial protección agropecuaria- o bien **su demolición.**

Sobre el plazo también la ley cántabra es inequívoca. Así el artículo 212.1 de la LOTRUSCA señala en relación con la **Protección de zonas verdes, espacios libres y suelos rústicos** que “*Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 183 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre*

terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 207 anterior en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 208 cuando las obras se hubieran consumado, sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación de plazo establecida en dicho artículo.

El mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas sin autorización en suelo rústico, teniendo en cuenta, además, lo dispuesto en el artículo 209."

En este sentido la ley es tajante. **NO EXISTE PRESCRIPCIÓN** en los supuestos de infracciones urbanísticas en suelo rústico por lo que **la ilegalidad** de la actuación se mantiene y **debe ser declarada por la Administración competente.**

CUARTO: En relación con la competencia municipal hay que señalar que el artículo 209.2 de la LOTRUSCA señala que “ *En el caso de construcciones en suelo rústico que carezcan de la autorización autonómica a que se refiere el artículo 115 de esta Ley, la competencia para adoptar las medidas previstas en los artículos anteriores corresponderá, indistintamente, al Alcalde del municipio y al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo. La adopción de dichas medidas deberá ser comunicada por quien las adopte al órgano municipal o autonómico que según los casos corresponda.*”

En el caso que nos ocupa el incumplimiento del artículo 115 de la LOTRUSCA se produce por la falta de respuesta al requerimiento de la DG de Vivienda y Urbanismo par acreditar los requisitos que posibilitaban la autorización. En este sentido, **tanto el Ayuntamiento como el Gobierno de Cantabria tienen competencias** ante la ilegalidad puesta de manifiesto.

QUINTO: De todo lo anterior se deduce – como también expresa el técnico municipal en su informe de 25 de mayo de 2010- que estamos ante una licencia concedida por el Ayuntamiento de Medio Cudeyo sin los requisitos legales necesarios y por ello, de acuerdo con el artículo 212.2 de la LOTRUSCA, “**las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas serán nulas de pleno derecho.** Mientras las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 210 . Si las obras estuvieran terminadas se anulará la licencia conforme los trámites

*previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.
El mismo **régimen será de aplicación a las obras realizadas en suelo rústico al amparo de una autorización ilegal.***

Por todo lo expuesto,

SE SOLICITA

1º Que se admita este escrito y se **INICIE** de manera inmediata el **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO** para declarar la **NULIDAD DE PLENO DERECHO** de la licencia concedida a Doña María Antonia Cortabitarte Tazón, para la **CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR** en suelo no urbanizable en la localidad de Heras, Polígono 17, Parcela 218, en caso de no acreditarse los requisitos legales exigibles por la normativa urbanística.

2º Que se proceda a la apertura de un **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA POR INFRACCIÓN MUY GRAVE** de las previstas en el artículo 216 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, contra Doña María Antonia Cortabitarte Tazón, por la omisión continuada y dolosa del requerimiento legal de subsanación de la documentación requerida por el Gobierno de Cantabria y, derivado de ello, la realización de obras en un suelo rustico de especial protección sin las autorizaciones y requisitos exigidos por la ley.

En Solares a 31 de mayo de 2012

Fdo. Juan José Perojo Cagigas
Concejal del PRC

María Higuera Cobo
Concejala del PRC

Fdo. Alfonso Maza Aja
Concejal del PRC

Francisco Javier López Mejido
Concejal del PRC