

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 GARAJE EN HERAS A FAVOR DE DOÑA MARÍA ANTONIA CORTABITARTE TAZÓN**, otorgada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Medio Cudeyo en sesión de 22 de febrero de 2001, 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: En el año 2001, **Doña María Antonia Cortabitarte Tazón**, presentó ante el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, una solicitud de autorización para la construcción de un garaje en suelo no urbanizable en la finca de su propiedad en el pueblo de Heras, cercana a una vivienda en construcción en la misma propiedad

SEGUNDO: En dicho expediente consta que la solicitud de refiere a la construcción de un garaje en 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)**.

En el expediente de construcción de la vivienda unifamiliar (cuya nulidad se ha solicitado con fecha 1 de junio de 2012) se 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.

TERCERO: Con fecha 22 de febrero de 2001, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Medio Cudeyo aprobó por unanimidad la concesión de la licencia de obra a favor de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón para la construcción del citado garaje, sin hacer referencia alguna al proyecto original presentado ni especialmente a que dicha construcción se encuentra en una parcela **clasificada** conforme a las Normas Subsidiarias como **SUELO NO URBANIZABLE** con la **calificación** de **SNU (NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRÍCOLA Y GANADERO)**.

Dicho acuerdo no se remite a la CROTU ni a ningún otro organismo pese a las exigencias legales para construcciones en dichos suelos.

CUARTO: Con fecha posterior consta **el pago de las tasas urbanísticas** por parte de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón y el inicio y finalización de la ejecución del citado garaje como edificación independiente de grandes dimensiones en suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero, como puede apreciarse en la fotografía adjunta.



QUINTO : 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 3, que se adjunta), en el que se analiza la situación urbanística tanto de la vivienda unifamiliar y como del edificio adyacente propiedad de Doña María Antonia Cortabitarte Tazón.

En este escrito 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 RUSTICO** 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.

TERCERO: Conforme a la normativa citada, la comprobación de los requisitos y **la autorización de cualquier construcción es competencia de la Comunidad Autónoma de Cantabria**, en este caso de la Dirección General de

Urbanismo y Vivienda y más en concreto de la CROTU.

Pues en concreto en relación con la construcción de un garaje en la citada finca de Heras a favor de la Sra. Cortabitarte Tazón, **NO EXISTE NINGUNA SOLICITUD, NINGUN DOCUMENTO, NI ENVIADO, NI APORTADO POR EL AYUNTAMIENTO O POR EL PARTICULAR** en el que se requiera a la CROTU el estudio del expediente para autorizar la actuación prevista.

La razón no puede ser más clara. **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.**

Estamos pues ante un incumplimiento flagrante de la legalidad urbanística y ante un posible **delito urbanístico y de prevaricación** por mala gestión de los asuntos públicos por parte del particular y de los miembros de la Comisión de Gobierno, respectivamente.

Además la existencia de un proyecto previo para incluir el garaje dentro del edificio de vivienda computando edificabilidad –como consta en la documentación técnica del proyecto de construcción de la casa- agotaba la edificabilidad permitida en dicha parcela, por lo que tampoco se podría haber autorizado una nueva construcción en la misma.

CUARTO: 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**.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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 UN GARAJE** en suelo no urbanizable en la localidad de Heras, Polígono 17, Parcela 218, al haberse concedido incumpliendo 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 su actuación dolosa en 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 Grupo Regionalista
DNI nº

María Higuera Cobo
Concejala Grupo Regionalista
DNI nº

Fdo. Alfonso Maza Aja
Concejal del Grupo Regionalista
DNI nº

Francisco Javier López Mejido
Concejal Grupo Regionalista
DNI nº