



INFORME

Situación urbanística de vivienda unifamiliar y edificación auxiliar en Heras, promovida por Doña Maria Antonia Cortabitarte Tazón.

ANTECEDENTES

Revisado el expediente que obra en este Ayuntamiento referente a la vivienda mencionada se constatan los siguientes documentos y actos administrativos:

12 febrero 1996	Solicitud autorización de construcción en suelo no urbanizable de una vivienda unifamiliar (Art. 44.2 del R. G. U.)
29 febrero 1996	Remisión de la solicitud a la Comisión Regional de Urbanismo
6 febrero 1997	Autorización de la C.R.U. para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela nº218 pol.17 en suelo no urbanizable de Heras.
30 julio 1998	Solicitud de licencia ante el Ayto. mediante Proyecto Básico.
6 julio 1998 (?)	Informe favorable de los servicios técnicos municipales.
9 julio 1998	Aprobación en Comisión de Gobierno de la licencia solicitada.
14 julio 1998	Escrito remitido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que contiene informe de los servicios técnicos: <i>"Al estar situado en Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola, se aportarán datos de dicha explotación en planos y demás documentos, así como régimen en la cartilla de la Seguridad Social."</i>
20 julio 1998	Notificación del escrito de la D.G.A. a Doña Maria Antonia Cortabitarte.
20 julio 1998	Concesión de Licencia de obras por el Ayto.
3 agosto 1998 (?)	Informe favorable de Habitabilidad
30 marzo 1999	Presentación del Proyecto de Ejecución y solicitud de licencia.
31 marzo 1999	Informe favorable de los servicios técnicos municipales
3 mayo 1999	Licencia complementaria por aumento del presupuesto.
27 junio 1999	Solicitud de 1ª prórroga de licencia

8 marzo 2000	Solicitud de 2ª prórroga de licencia
14 enero 2003	Solicitud de licencia de 1ª utilización
7 febrero 2003	Informe favorable de los servicios técnicos municipales
4 marzo de 2003	Concesión de licencia de 1ª utilización

CONSIDERACIONES

- En la fecha de inicio del expediente es de aplicación:
 - Normas Subsidiarias de Medio Cudeyo de 1983
 - RD 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.**
 - RD 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**
 - RD 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**
- El régimen del suelo sobre el que se sitúa la vivienda es de especial protección **NU2 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRÍCOLA Y GANADERO**, en el que en virtud del Art. 17 del T.R.L.R.S.O.U."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 aquél." reiterado en el Art. 45.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- La autorización de la Comisión Regional de Urbanismo acordada en sesión con fecha 4 de febrero de 1997 se realiza sin considerar que la vivienda está emplazada en suelo no urbanizable de especial protección NU2.
- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en su escrito remitido con fecha 14 de julio de 1998, rectifica e informa que deben aportarse datos de la explotación agrícola que justifica la vivienda, así como acreditación como agricultor o ganadero del solicitante.
- El expediente continúa sin aportar estos datos hasta la conclusión de la vivienda y no consta en este Ayuntamiento la documentación requerida.
- En inspección ocular reciente, se comprueba que existe una edificación auxiliar de planta rectangular con características similares a la vivienda, de la que no consta ninguna licencia municipal de obras ni identificación catastral alguna.

FUNDAMENTOS

- Según lo estipulado en el Art. 255.1 del T.R.L.R.S.O.U."los actos de edificación o uso del suelo que se hayan realizado sin licencia (o al amparo de una licencia ilegal) en suelo no urbanizable protegido quedará sujeto al régimen jurídico establecido en el Art. 249, **sin que tenga aplicación la limitación del plazo establecido en dicho artículo.**
Que se recoge en la Ley 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Art. 212). ..."los actos de edificación y uso del suelo... que se realicen sin licencia u orden de ejecución...sobre terrenos calificados como suelo rústico...estarán sujetas al régimen jurídico y prescripciones establecidas en el Art. 208 y 209... sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación del plazo establecida en dicho artículo.

.....Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen al amparo de una autorización ilegal....en suelo rústico... serán nulas de pleno derecho..... Si las obras estuvieren terminadas se anulará la licencia conforme a los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común."

Las infracciones urbanísticas en suelo rústico no prescriben.

2. El Art. 261.2 del T.R.L.R.S.O.U. contiene ..."En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal."
3. El planeamiento municipal en la fecha del expediente establece (Art. 9.3.4) para suelo NU2 que*"podrán autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo, en las siguientes condiciones:
-Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición solo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o 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.*
4. La Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA) 2/2001, en el Art. 211.1*"Cuando se hubiesen realizado obras de edificación ya terminadas o se hubiese consolidado algún otro uso del suelo al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancias de cualquier interesado, dispondrá la revisión de dichos actos administrativos de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común."*

CONCLUSION

- 1- Procede la revisión de la licencia otorgada por el Ayuntamiento de Medio Cudeyo con fecha 20 de julio de 1998, para lo cual deberá aportarse documentación que acredite la existencia de explotación agrícola o ganadera en la finca que contiene la vivienda y que el titular de esta actividad es Doña Maria Antonia Cortabitarte Tazón.

De no acreditarse esta condición se procederá a la anulación de la licencia y restitución de la legalidad urbanística, por aplicación de la legislación vigente.

- 2- Apertura de expediente de disciplina urbanística por infracción grave, por la construcción en suelo no urbanizable especialmente protegido de un edificio auxiliar, sin la preceptiva licencia municipal de obras.

El edificio tiene una planta rectangular de dimensiones aproximadas 11 m. por 6 m. y sobrepasa la edificabilidad de la parcela, establecida en 0,06 m²/m².

Lo que se le pone a Vd. en su conocimiento y a los efectos oportunos.

Valdecilla a 25 de mayo de 2010

Servicio Técnico Municipal
de Arquitectura y Urbanismo.

