

TITULO VI. REGIMEN del SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

artículo 204. Definición.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por encontrarse en alguna de las situaciones siguientes, y con el objeto de mantenerlos fuera del proceso urbanizador y de edificación:
 - a) No considerarse adecuados para un desarrollo urbano.
 - b) Contar con unas condiciones que demanden una especial protección bien en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, bien por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o bien como defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
2. La delimitación precisa del suelo no urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

artículo 205. Régimen urbanístico.

1. En este tipo de suelo será de plena aplicación lo establecido en la Ley de CANTABRIA 9/1994, de 29 de setiembre, sobre Usos del Suelo del Medio Rural, además de todo lo regulado en el presente Título de estas Normas.
2. El contenido del derecho de propiedad en suelo no urbanizable se materializa en el propio rendimiento agrícola, ganadero o forestal de que pueda ser objeto, y en ningún caso habrá lugar a expectativa urbanística alguna dada la inexistencia en él de aprovechamientos urbanísticos.

artículo 206. Categorías del suelo no urbanizable.

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones de uso y edificación en el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías de acuerdo con el artículo 2 de la Ley de CANTABRIA 9/94:
 - a) **Protegido A (PA)**, suelo no urbanizable de especial protección ambiental y paisajística.
 - b) **Protegido B (PB)**, suelo no urbanizable de interés agropecuario.
 - c) **Protegido C (PC)**, suelo no urbanizable de protección de la costa.
 - d) **Sin protección (SP)**, suelo no urbanizable sin protección.
2. En todo caso, y con independencia de las categorías de suelo no urbanizable, serán de plena aplicación las restricciones y

servidumbres derivadas de las normativas sectoriales de aplicación directa contenidas en el Capítulo 11 del Título III de estas Normas.

artículo 207. Condiciones generales de los usos.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de CANTABRIA 9/94 se contemplan las clases de uso en suelo no urbanizable que se reseñan a continuación:
 - a) **Permitidos:** son aquellos sujetos a concesión de licencia municipal sin trámite previo.
 - b) **Compatibles:** son aquellos que, con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA.
 - c) **Prohibidos:** son aquellos cuya realización no es posible en suelo no urbanizable.

2. Se consideran usos **permitidos** en el suelo no urbanizable los siguientes:
 - a) Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
 - b) Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
 - c) Caza y captura de animales.
 - d) Repoblación cinegética.
 - e) Explotaciones forestales y selvicultura.
 - f) Pesca y acuicultura.
 - g) Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - h) Vivienda (en los casos especificados en cada tipo de suelo).

3. Se consideran usos **compatibles** en el suelo no urbanizable los siguientes:
 - a) Ocio y actividades deportivas al aire libre con poca edificación.
 - b) Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
 - c) Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, así como instalaciones al servicio de las carreteras.
 - d) Vivienda familiar (sólo si es suelo no urbanizable sin protección).
 - e) Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.

4. Se consideran usos **prohibidos** en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los anteriores.

artículo 208. División de parcelas.

1. A los efectos de las presentes Normas, respecto a las divisiones de parcelas en suelo no urbanizable se estará a todo lo establecido en el artículo 3 de la Ley de CANTABRIA 9/94.

2. En suelo no urbanizable podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una

racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones "inter-vivos" o "mortis causa" siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete, en todo caso, la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria. Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito de núcleos rurales consolidados o delimitados, las cuales deberán contar con la preceptiva licencia municipal.

3. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleos de población.
4. Se entiende que una parcelación es urbanística cuando se den en ella alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Realizar obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.
 - b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para el medio rural o desacordes con los modos tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios del ámbito en que se sitúa.
 - c) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación distintos de los existentes en la cartografía oficial, o disponer de vías comunes rodadas y asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a DOS (2) metros, independientemente del encintado de acera si lo hubiere.
 - d) Contar las fincas resultantes con servicios de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, red de saneamiento o cualesquiera de los servicios de infraestructura resueltos de forma común para el conjunto.
 - e) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la existencia de una posible utilización urbanística de los terrenos.
 - f) Existir, en proyecto o en construcción, edificaciones aptas para su utilización como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

artículo 208. Condiciones generales de la edificación.

1. En suelo no urbanizable protegido, con independencia de las limitaciones que se establezcan en cada categoría, sólo se permitirán nuevas edificaciones si están vinculadas a:
 - a) Explotaciones agropecuarias.
 - b) Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - c) Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, así como instalaciones al servicio de las carreteras.

2. Podrán autorizarse también, aunque sólo en el suelo no urbanizable sin protección y previos los trámites establecidos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que se garantice que no existe posibilidad de formación de núcleo de población tal como se define en estas Normas.
3. Las explotaciones ganaderas podrán contar con edificaciones de una planta con una limitación de altura de cornisa de TRES y MEDIO (3,50) metros y de CINCO (5) metros de altura de coronación, con una edificabilidad máxima de 0,10 (m²/m²) sobre una parcela mínima de CINCO MIL (5.000) metros cuadrados, con una separación mínima a viales y a colindantes de DIEZ (10) metros y de CINCO (5) metros entre edificaciones en la misma parcela. En todo caso, la edificación no sobrepasará una dimensión máxima en cuanto al largo de su fachada de CUARENTA (40) metros.
4. La vivienda familiar podrá contar dos plantas con una altura máxima de cornisa de SEIS y MEDIO (6,50) metros, debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación establecidas en estas Normas, y manteniendo una distancia mínima a colindantes y a viales de DIEZ (10) metros.
5. En cuanto a los materiales a emplear, se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento en su color natural y los paramentos de fachada que, al menos, no se encuentren revocados y pintados. Se cumplirán, en todo caso, las condiciones estéticas reguladas en estas Normas.
6. Deberán asegurarse las adecuadas condiciones de salubridad en lo referente a la evacuación y vertido de los residuos de todo tipo procedentes de las redes de saneamiento de las edificaciones, bien por la conducción de los mismos hacia la red general de saneamiento, bien por la construcción de las fosas sépticas de características y capacidades necesarias cuando dicha red estuviera a más de QUINIENTOS (500) metros de la parcela sobre la que se actúa.

artículo 209. Núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que genere necesidades urbanísticas objetivas de servicios comunes como red de alcantarillado, redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, accesos viarios, etc., propios de zonas con carácter urbano.

CAPITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo A (PA)

artículo 210. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones medio-ambientales y paisajísticas del medio natural existente.

artículo 211. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PA se consideran los siguientes usos:
 - a) **Permitidos:** todos aquellos permitidos genéricamente en el suelo no urbanizable y que no requieran edificación.
 - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.

artículo 212. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizable se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda.

CAPITULO 3. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo B (PB)

artículo 213. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafiados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones agropecuarias del medio.

artículo 214. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PB se consideran los siguientes usos:

a) **Permitidos:**

- a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
- a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
- a.3. Caza y captura de animales.
- a.4. Repoblación cinegética.
- a.5. Explotaciones forestales y selvicultura.
- a.6. Pesca y acuicultura.
- a.7. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:

- b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
- b.2. Vivienda familiar vinculada al uso agropecuario, con una superficie computable máxima, de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas, de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados..
- b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
- b.4. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.

c) **Prohibidos:** todos los demás.

artículo 215. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizables se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda no vinculada al uso agropecuario.

CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO tipo C (PC)

artículo 216. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafiados en sus Planos de Ordenación, en orden a la protección y mejora de las condiciones del medio natural existente en las zonas afectadas por la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

artículo 217. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable PC se consideran los siguientes usos:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Pesca y acuicultura.
 - a.2. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.
1. En todo caso, los usos posibles deberán adecuarse a las condiciones de la concesiones de suelo y de uso vigentes.

artículo 218. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizables se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo de población con la construcción de una vivienda.

CAPITULO 6. SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCION (SP)

artículo 219. Definición.

1. Son aquellos suelos así clasificados por las presentes Normas, y grafiados en sus Planos de Ordenación, en orden al mantenimiento de las características propias del medio rural no urbanizado.

artículo 220. Condiciones de uso.

1. Para esta categoría de suelo no urbanizable NU se consideran los siguientes usos:
 - a) **Permitidos:**
 - a.1. Producción agrícola en todo tipo de cultivos.
 - a.2. Producción ganadera en todo tipo de explotaciones de ganado.
 - a.3. Explotaciones forestales y selvicultura.
 - a.4. Pesca y acuicultura.
 - a.5. Defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.
 - b) **Compatibles:** se consideran los siguientes:
 - b.1. Ocio y actividades deportivas al aire libre que no requieran edificación alguna y siempre que el disfrute del medio natural no vaya en detrimento del mismo.
 - b.2. Vivienda familiar, con una superficie computable máxima, de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas, de TRESCIENTOS (300) metros cuadrados.
 - b.3. Los que pudieran ser declarados de utilidad pública e interés social.
 - b.4. Mantenimiento de los servicios públicos y de las infraestructuras, e instalaciones al servicio de las carreteras.
 - c) **Prohibidos:** todos los demás.

artículo 221. Formación de núcleo de población.

1. A los efectos del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento en esta categoría de suelo no urbanizable se entiende que se dan condiciones objetivas de formación de núcleo en las siguientes circunstancias:
 - a) Una vivienda, si se sitúa a más de DOSCIENTOS (200) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial.
 - b) Una vivienda, si se sitúa en una franja situada entre CINCUENTA (50) y DOSCIENTOS (200) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial y la superficie de la parcela sobre la que se actúa es inferior a CINCO MIL (5.000) metros cuadrados.
 - c) Una vivienda, si se sitúa a menos de CINCUENTA (50) metros de cualquier suelo clasificado como urbano con uso característico residencial y la superficie de la parcela sobre la que se actúa es inferior a DOS MIL (2.000) metros cuadrados.