

## TITULO VII. REGIMEN del SUELO URBANIZABLE

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **artículo 222. Definición.**

1. Constituyen el suelo urbanizable del municipio de ASTILLERO los terrenos así clasificados por las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 6/98, y con la Ley de CANTABRIA 1/97, por considerarlos adecuados para su incorporación progresiva al proceso de crecimiento urbano y de urbanización y no tener, además, la condición de urbanos o de no urbanizables.
2. La delimitación precisa del suelo urbanizable se contiene en los Planos de Ordenación.

#### **artículo 223. Régimen urbanístico.**

1. La aprobación de las Normas y del planeamiento parcial de desarrollo para las distintas zonas del suelo urbanizable determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos y condiciones previstos por la legislación urbanística aplicable.
2. El desarrollo del suelo urbanizable se efectuará una vez formuladas, aprobadas (y publicadas dichas aprobaciones) las figuras de planeamiento, gestión o ejecución necesarias, a saber, Plan Parcial, delimitación de los ámbitos de actuación de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas, Proyectos de Compensación o Reparcelación y Proyectos de Urbanización y de Ejecución de las construcciones, de acuerdo con las disposiciones de estas Normas que puedan afectarle.

#### **artículo 224. Deberes legales de la propiedad.**

1. La ejecución efectiva de las Normas implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder de forma obligatoria y gratuita a la Administración actuante los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local en las Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas o en el Plan Parcial de desarrollo de las mismas.
  - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
  - c) Ceder de forma obligatoria y gratuita a la Administración actuante el suelo correspondiente al DIEZ (10) por ciento del aprovechamiento tipo del ámbito en que se esté actuando.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento antes del inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- g) Destinar los terrenos y construcciones el uso que en cada caso establezcan las presentes Normas o el Plan Parcial de desarrollo de las mismas.
- h) Mantener los terrenos y construcciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- i) Cumplir la normativa legal vigente de aplicación en materia de protección del medioambiente.

**artículo 225. Facultades urbanísticas de la propiedad.**

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se concreta mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
  - a) Derecho a urbanizar, consistente en dotar a un terreno de los servicios necesarios para contar con la condición de solar, lo que requerirá la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
  - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades establecidos por estas Normas para cada área del suelo urbanizable.
  - c) Derecho a edificar, consistente en materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) Derecho a la edificación, consistente en incorporar al patrimonio del propietario la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

**artículo 226. Ambitos en el suelo urbanizable.**

1. A los efectos del establecimiento de las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se establecen las siguientes clases:
  - a) **Residencial.** Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el residencial, cuya distribución será la siguiente:
    - a.1. Guarnizo 1.
    - a.2. Guarnizo 2.
    - a.3. Guarnizo 3.
    - a.4. Guarnizo 4.
    - a.5. Juenga.
    - a.6. La Cantábrica.
    - a.7. Los Puertos.
  - b) **Industrial.** Incluye los suelos urbanizables cuyo uso característico es el productivo, cuya distribución será la siguiente:
    - b.1. Polígono de Morero.

2. Las condiciones que regirán los distintos ámbitos del suelo urbanizable se fijan en las fichas de Ambitos de Actuación que se contienen en el Anexo II de Ambitos de Actuación de estas Normas.

## CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE en EJECUCION

### artículo 227. Suelo urbanizable en ejecución.

1. Las presentes Normas definen como suelo urbanizable en ejecución aquellos ámbitos que, habiendo sido clasificados como suelo urbanizable, se encuentran en proceso de desarrollo, tanto en lo referente a su gestión como a su ordenación o, incluso, a su construcción, desde Planes Parciales aprobados al amparo de las Normas que se revisan y cuya asunción de determinaciones y contenidos se considera conveniente desde estas Normas.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable en ejecución se regulan desde las presentes Normas a través de su consideración como un Ambito de Actuación y se regirán por las determinaciones contenidas en sus Planes Parciales aprobados y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por estas Normas.
3. A los efectos del reparto de cargas y beneficios y la obtención de cesiones dentro de estos ámbitos se mantienen los que fueron asignados por las Normas que se revisan, constituyendo cada uno de los ámbitos un área de reparto única.
4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **AUE** (Ambito de Urbanizable en Ejecución) seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados y de las letra **R** (Residencial) o **P** (Productivo), que concretarán el uso al que se destina.

### artículo 228. Regulación del suelo urbanizable en ejecución.

1. Las presentes Normas regulan este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial ya aprobada para cada ámbito de acuerdo con las Normas que se revisan. Serán las siguientes:
  - a) **AUE.1.R**: Plan Parcial "La Cantábrica".
  - b) **AUE.2.R**: Plan Parcial "Los Puertos".
2. A los efectos del desarrollo específico de los usos y ordenanzas de los planes parciales, si bien se asume el régimen autorizado por las Normas que se revisan, las condiciones generales deberán ajustarse a las establecidas por las presentes Normas.

### CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE

#### artículo 229. Suelo urbanizable de nueva creación.

1. Las presentes Normas definen como suelo urbanizable de nueva creación aquellos ámbitos que, habiendo sido clasificados como suelo urbanizable, se consideran adecuados para su incorporación al proceso urbanizador de crecimiento de la ciudad.
2. Las determinaciones de estas Normas para los distintos ámbitos del suelo urbanizable se desarrollarán a través de la redacción y aprobación de los Planes Parciales correspondientes.
3. Los Planes Parciales se ajustarán a lo establecido en el Título II de las presentes Normas y desarrollarán un único ámbito del suelo urbanizable o, cuando menos, el ámbito mínimo que estas Normas establezcan para su posible desarrollo, debiendo contener la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de unidades de ejecución en que se dividirá el ámbito, señalando también el sistema de actuación correspondiente para cada una y la fijación de reservas de terreno para dotaciones.
4. En los Planos de Ordenación cada ámbito de este tipo de suelo se identificará mediante las letras **AU** (Ambito de Urbanizable) seguidas de un número que designará su referencia dentro del conjunto de los suelos como él clasificados y de la letra **R** (Residencial) o **P** (Productivo), que concretará el uso al que se destina.

#### artículo 230. Regulación del suelo urbanizable de nueva creación.

1. Las presentes Normas regulan este tipo de suelos mediante la remisión a la figura de planeamiento parcial preceptiva para cada ámbito, que serán los siguientes:
  - a) **AU.1.R**: Guarnizo 1.
  - b) **AU.2.R**: Guarnizo 2.
  - c) **AU.3.R**: Guarnizo 3.
  - d) **AU.4.R**: Guarnizo 4.
  - d) **AU.5.R**: Juenga.
  - e) **AU.6.P**: Morero.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable de nueva creación se regulan desde las presentes Normas a través de su consideración como un Ambito de Actuación y se regirán por las determinaciones y por las condiciones generales de las obras, de la edificación y de los usos establecidas por estas Normas, y por las especificaciones concretas recogidas en las fichas correspondientes a los Ambitos de Actuación que se incluyen como Anexo 1 de las presentes Normas y que se consideran vinculantes a todos los efectos, excepto en lo que

expresamente establezcan como indicativo.

**artículo 231. Asignación de usos.**

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 83 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, estas Normas establecen los siguientes usos globales para cada ámbito calificado:
  - a) **AU.1.R:** Guarnizo 1. Residencial.
  - b) **AU.2.R:** Guarnizo 2. Residencial.
  - c) **AU.3.R:** Guarnizo 3. Residencial.
  - d) **AU.4.R:** Guarnizo 4. Residencial.
  - d) **AU.5.R:** Juenga. Residencial.
  - e) **AU.6.P:** Morero. Productivo.
2. La asignación pormenorizada de usos y las condiciones de cada uno deberán ajustarse a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

**artículo 232. Asignación de tipologías.**

1. A los efectos de la asignación de usos y tipologías edificatorias obligatoria dentro de las determinaciones de los Planes Parciales en función de lo contenido en el artículo 83 del RDL.1/92, de acuerdo con la Ley 1/97 de CANTABRIA, estas Normas establecen los siguientes tipologías edificatorias para cada ámbito calificado:
  - a) **AU.1.R:** Guarnizo 1. Edificación Aislada.
  - b) **AU.2.R:** Guarnizo 2. Edificación Aislada.
  - c) **AU.3.R:** Guarnizo 3. Edificación Aislada.
  - d) **AU.4.R:** Guarnizo 4. Edificación Aislada.
  - e) **AU.5.R:** Juenga. Edificación Aislada.
  - f) **AU.6.P:** Morero. Productivo en Polígono.
2. La asignación pormenorizada de las condiciones de cada una deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) **Edificación Aislada:** corresponde a la edificación en bloque de vivienda colectiva (identificable con las características de la zona de edificación abierta del suelo urbano) o en vivienda unifamiliar (identificable con las características de la zona de edificación unifamiliar del suelo urbano), cuya morfología se plasma en ordenaciones caracterizadas por los espacios libres restantes de las zonas construidas. Las fachadas de las edificaciones no se alinean a viario como norma general y la calle pierde preponderancia como elemento de configuración del espacio.
  - b) **Productivo en Polígono:** corresponde a una ordenación de nave industrial de distinto tamaño (identificable con las características de la zona productiva en polígono del suelo

urbano) sobre una red viaria mallada de dimensiones suficientes para la maniobra y circulación de vehículos articulados creando manzanas de tamaño medio y grande que puedan facilitar la agregación de parcelas, con soluciones adecuadas de estacionamiento en las mismas parcelas o en el diseño del viario.

**artículo 233. Aprovechamiento tipo.**

1. El suelo urbanizable de nueva creación se ha dividido por las presentes Normas en tres áreas de reparto en función de las características tipológicas del desarrollo futuro de los distintos ámbitos que en cada área se incluyen. Cada área de reparto constituye un ámbito cerrado para la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos incluidos o adscritos a la misma, habiéndose calculado en la Memoria de las presentes Normas el aprovechamiento tipo correspondiente a cada una.
2. Constituyen el área de reparto uno (**AR.1**) los suelos urbanizables incluidos en los ámbitos **AU.1.R**, **AU.2.R** y **AU.3.R**, así como los terrenos destinados a sistemas generales que estas Normas señalan y que aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,2925 (ua/m2)**.
3. Constituyen el área de reparto dos (**AR.2**) los suelos urbanizables incluidos en los ámbitos **AU.4.R** y **AU.5.R**, así como los terrenos destinados a sistemas generales que estas Normas señalan y que aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,2534 (ua/m2)**.
4. Constituyen el área de reparto tres (**AR.3**) los suelos urbanizables incluidos en el ámbito **AU.6.P** y que así aparecen grafiados en el Plano de Regulación y Gestión del Suelo. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de **0,5000 (ua/m2)**.

**artículo 234. Reservas de suelo para equipamientos.**

1. Los Planes Parciales establecerán las reservas de suelo necesarias para dotaciones y espacios libres públicos de acuerdo con los módulos que se especifican en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de acuerdo con las siguientes limitaciones:
  - a) Las reservas de suelo para centros docentes deberán agruparse según los módulos necesarios para instalar unidades escolares completas de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y demás legislación complementaria.

- b) Las calificaciones de uso de espacios libres y dotacional que, en su caso, establezcan estas Normas en las fichas correspondientes a cada Ambito de Actuación deberán respetarse, con la consideración vinculante o indicativa que en cada ficha se determine, aún cuando se superen los mínimos fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

**artículo 235. Delimitación de ámbitos.**

1. A los efectos del artículo 16 de la Ley 6/98, las presentes Normas establecen una diferenciación dentro de los suelo urbanizables en los siguientes términos:
- a) Se consideran como suelo urbanizable **delimitado** los ámbitos **AU.1.R**, **AU.3.R**, **AU.4.R** y **AU.5.R**, estableciendo en ellos la definición precisa de los Planes Parciales que habrán de desarrollarse.
- b) Se considera como suelo urbanizable **no delimitado** el resto del fijado por estas Normas, esto es, el de los ámbitos **AU.2.R** y **AU.6.P**, por no contener una definición expresa de los Planes Parciales necesarios para su desarrollo. La determinación de los mismos se realizará cumpliendo los requisitos que se fijan a continuación:
- b.1. Extensión mínima de DOS (2) hectáreas.
- b.2. Deberán contener en su delimitación los terrenos precisos para asegurar la conexión de la zona cuya ordenación abarca el Plan Parcial con las infraestructuras generales existentes, tanto viarias como de servicios (abastecimiento, saneamiento, telefonía, electricidad y alumbrado público, gas, etc.).
- b.3. En el caso de incluir espacios libres previstos por las presentes Normas, las condiciones dimensionales mínimas deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.
- b.4. En el caso de incluir alguna dotación prevista por las presentes Normas, deberán hacerlo en la totalidad del suelo a ella destinado o, en su defecto, en una parte que por sus características de forma, superficie y tamaño pueda garantizar la funcionalidad de la cesión efectuada.
- b.5. Deberán abarcar fincas enteras y generar una delimitación que incluya manzanas completas o, en su caso, fracciones nítidas de manzana con límites rectilíneos y, en lo posible, ortogonales al viario definido por las Normas. En todo caso, no se generarán como resultado parcelas inedificables o que no cumplan las condiciones mínimas que les fueran de aplicación.

**artículo 236. Obtención anticipada de reservas de suelo para dotaciones.**

1. Con la aprobación definitiva del Plan Parcial, la asignación de los aprovechamientos correspondientes al suelo ordenado que ello implica y la aprobación del Proyecto de Compensación,



podrá procederse a la cesión y ocupación de los suelos delimitados como reservas para dotaciones locales así como de los sistemas generales adscritos al ámbito desarrollado por el Plan Parcial. Todo ello sin perjuicio de que el proceso de urbanización de los mismos se cumpla en los plazos previstos en el desarrollo total del Plan Parcial aprobado.

**artículo 237. Determinaciones de ordenación del suelo.**

1. Los Planes Parciales establecerán el diseño de su ordenación sometiéndose a las determinaciones establecidas en las fichas correspondientes a cada Ambito de Actuación y adecuándose a los siguientes criterios:
  - a) Ubicación de las áreas de espacios libres en zonas concentradas, evitando el fraccionamiento de las mismas, en orden a conseguir su mejor utilización y disfrute, así como su mejor conservación y mantenimiento. Se conservarán e integrarán, también, dentro de estas áreas los elementos del paisaje actualmente existentes.
  - b) Garantizar, a través del diseño del sistema viario y peatonal, la accesibilidad a las áreas destinadas a dotaciones.
  - c) Definición del trazado y características del sistema viario y peatonal suprimiendo las barreras arquitectónicas de forma que se asegure el libre acceso de personas con minusvalías a cualquier parte del ámbito, de acuerdo con la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y demás legislación complementaria.
  - d) Conexión de la red viaria interior del ámbito con el viario exterior, favoreciendo la continuidad y la unidad paisajística y visual en los puntos de borde entre los distintos tipos de suelo, urbano y urbanizable..
  - e) Los usos no residenciales compatibles en los ámbitos de carácter residencial dominante se situarán preferentemente en torno al viario principal y a los viales locales que enlacen con el viario de mayor rango, favoreciendo, en todo caso, su integración con los usos residenciales.