CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

V.3.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

V.3.2. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

2. Son usos compatibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

   a) Los usos ligados al ocio y actividades culturales deportivas.

   b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

   c) Los vertidos de residuos sólidos, en las condiciones exigidas por estas Normas.

   d) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras como gasolineras, talleres y restaurantes.

   e) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

   f) La vivienda familiar.

   g) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo V.3.10 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

4. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras, y los declarados de utilidad pública e interés social, se ajustará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

V.3.3. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 19-11-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96
El Secretario,

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) La ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, podrán edificarse instalaciones para:

   a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales, la formación de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública o interés social.

   b) La producción industrial bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial.

   c) La vivienda familiar aislada con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población.

3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reunan las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas.

V.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-MAY-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96
El Secretario,

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

   a) Se separarán tres (3) metros de los linderos.

   b) Su superficie no superará los ocho (8) metros cuadrados.

   c) La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros.

   d) Carecerán de cimentación.

B. Invernaderos o protección de los cultivos:

   a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza en lo referente a altura máxima y cimentación. Se separarán tres (3) metros a los linderos, pudiendo adosarse a uno de los laterales con permiso del propietario de la parcela colindante.

   b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

   c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

C. Silos y establos, o criaderos de animales:

   a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por cien (20%) de la de la finca.

   b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, los establos o criaderos de animales se ubicarán en el interior de la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas. La distancia mínima al suelo urbano será de 50 metros.

   c) La altura máxima será de cuatro con cincuenta (4,50) metros, pudiendo llegar a seis (6) metros, en el caso de los silos.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1000) metros cuadrados.

2. Se separarán tres (3) metros de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de cincuenta metros (50) de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción, almacenamiento o expedición de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.

6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-MAY-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96
El Secretario.

V.3.6. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de ninguna otra edificación existente.

4. La edificabilidad máxima será de cero coma dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y de nueve (9) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

7. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

V.3.7. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por cien (50%) de la misma.

4. Podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente, con especies autóctonas.

6. Se prohibe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación o segregación de la finca.

7. Será de aplicación la siguiente legislación:

   - Orden del Ministerio de Información y Turismo de 28 de Julio de 1966 (salvo el apartado 13 del artículo 17).

   - Decreto 378/1970 de 19 de diciembre.

   - Decreto 467/1972 de 17 de febrero.

   - Decreto 44/84 de 2 de agosto del Consejo de Gobierno de Cantabria.

V.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Cumplirá las mismas condiciones que la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.

2. La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.

3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-11-95

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96

El Secretario,

V.3.9. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

1. La parcela deberá tener una superficie no inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, si bien, cuando ésta se vincula a usos agropecuarios, podrá autorizarse su construcción en parcelas catastrales existentes de menor dimensión, siempre y cuando se vinculen de forma efectiva (mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad) a dicha edificación al menos diez mil (10.000) metros cuadrados de suelo no urbanizable simple o protegido por su valor agropecuario o por la contaminación de acuiferos.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.

3. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación. La ocupación en planta no superará el diez por cien (10%) del total de la parcela.

4. La altura máxima total de la edificación será de seis coma cincuenta (6,50) metros al alero y nueve (9) metros a la cumbrera y se desarrollará con un máximo de dos plantas.

5. Se permite el desarrollo de actividades artesanas en el edificio destinado a vivienda familiar, o en un anexo a la misma, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

6. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas les fueran de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva.

V.3.10. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

   a) Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

   b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo.

   c) Las autorizadas de modo expreso en el régimen específico del Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural (art. V.4.3. de las presentes Normas Urbanísticas) y en el régimen específico del Suelo No Urbanizable Simple (art.V.4.2.).

2. Las industrias de las categorías a) y b) no podrán implantarse en parcelas de dimensión menor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, con ocupación en planta inferior al veinte (20) por cien de la superficie de la misma.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso diez (10) metros a los linderos y no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

9. Para las industrias autorizadas de modo expreso en el Núcleo Rural, serán de aplicación los párrafos 6, 7 y 8 del presente artículo así como los correspondientes a este tipo de suelo (Art. V.4.3.).

10. Para las industrias autorizadas de modo expreso en el Suelo No Urbanizable Simple (Art. V.4.2.), serán de aplicación los párrafos 4, 5, 6, 7 y 8 del presente artículo.

    En relación a la separación a linderos, la industria quedará a una distancia igual a la altura al alero y no menor de cinco metros.

V.3.11. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.

AYUNTAMIENTO DE SUANCES (Cantabria)
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-11-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96
El Secretario,

3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas preferentemente con revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocres, o bien mediante sillería o mampostería. Se prohibe expresamente la plaqueta cerámica.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30°) y terminación mediante materiales en tonos rojos o tierras.

5. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado,de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, esteticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

6. En los planos de cubierta se estará a lo dispuesto en el artículo VIII.4.17. de las presentes Normas.

V.3.12. Situaciones de fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable.

Se regirán por lo indicado en el art. VII.2.2. de las presentes Normas, excepto en lo referente a las edificaciones fuera de ordenación en situación d), las cuales podrán agotar la edificabilidad asignada por el Plan General.

Este incremento de superficie edificada se ejecutará de alguna de las siguientes maneras:

a) Mediante un cuerpo adosado al edificio existente, que cumpla las condiciones aplicables a las nuevas construcciones permitidas en la categoría de Suelo No Urbanizable en la que se encuentre la parcela.

b) Mediante la construcción total o parcial de una segunda planta, sobre el edificio existente, la cual no podrá superar en planta la proyección ortogonal del contorno de aquel. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones refentes a número de plantas y altura máxima al alero y a la cumbrera.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-11-1-95

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96

El Secretario,

CAPITULO 4. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS DISTINTAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE

V.4.1. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

Son usos característicos, compatibles y prohibidos en cada clase de suelo los que se especifican en la tabla adjunta.

V.4.2. Suelo no urbanizable simple.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos los que se especifican en la tabla adjunta.

2. El uso de producción industrial es compatible cuando pertenezca a las categorías I y II y situaciones A, B y C de las señaladas en el Capítulo 3 del Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

   Las industrias se realizarán sobre una parcela de, como mínimo, cinco mil (5.000) metros cuadrados.

V.4.3. Suelo no urbanizable de núcleo rural.

1. Son usos característicos, compatibles y prohibidos los que se especifican en la tabla adjunta.

   Para cada área de suelo no urbanizable de núcleo rural se fija en el apartado 7 de este artículo un número máximo de viviendas.

2. El uso de producción industrial es compatible cuando pertenezca a la categoría I y situaciones A y B de las señaladas en el Capítulo 3 del Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las edificaciones permitidas en este suelo son las vinculadas a los usos permitidos.

   La vivienda familiar se realizará sobre una parcela de, como mínimo, mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados, que constituye la parcela mínima a efectos de construcción, pero no de segregación, acción para la que se establece una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados.

4. Los cerramientos de las parcelas se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:

   a) En carreteras de dependencia estatal o autonómica se situarán fuera de la zona de servidumbre.

   b) En carreteras locales y caminos vecinales con una distancia mínima a la arista exterior de la calzada de tres (3) metros.

5. Las edificaciones se dispondrán con los siguientes retranqueos respecto a carreteras y caminos:

   a) En carreteras de dependencia autonómica regirán las establecidas en el Título III de la Ley de Carreteras (Ley 51/1974, de 19 de Diciembre).

   b) En el resto de carreteras, caminos y sendas será de diez (10) metros al eje de los mismos.

6. Las edificaciones y cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones estéticas establecidas en el artículo V.3.12. de estas Normas urbanísticas.

7. Para cada una de las áreas de suelo no urbanizable de núcleo rural se establece en función de su estructura, tamaño, grado de ocupación actual y de una evaluación de su potencial crecimiento un número máximo de nuevas viviendas.

   A los efectos de control de este número máximo de viviendas familiares en cada núcleo rural, el Ayuntamiento llevará un registro, permanentemente

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 29-11-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96
El Secretario,

actualizado para cada núcleo, de las licencias de obra de nueva planta concedidas.

La denominación de cada núcleo rural se corresponde con el grafiado en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:5.000.

NUCLEO RURAL	N° DE VIVIENDAS
Ongayo	20
El Soto	15
Puente	15
El Palacio	5
La Iglesia	10
San Pedro	10
Sangero	10
La Gerra	5

8. Las edificaciones se separarán de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, pudiendo adosarse a uno de ellos con permiso del propietario de la parcela colindante.

9. Las edificaciones con uso industrial se realizarán sobre una parcela mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima sobre rasante del 30% y una altura máxima al alero de seis (6) metros y una altura máxima a la cumbrera del edificio de nueve (9) metros.

V.4.4. Suelo afectado por la servidumbre de protección de la costa.

En el suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-MAY-96

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96

El Secretario,

TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE USO	PROTEGIDO				SIN PROTECCION	
	ecólogico	paisajístico	agropecuario	riesgos (1)	núcleo rural	simple
agricultura a la intemperie	====	x	xx	x	x	xx
agricultura de invernadero	====	====	xx	x	x	xx
estabulación ganadera	====	====	xx	x	x	xx
ganadería extensiva	x	x	xx	x	x	xx
agricultura/piscicultura	====	====	xx	x	x	xx
caza y pesca	x	====	x	x	x	xx
explotación maderera	====	====	=====	x	====	xx
defensa y mantenimiento del medio natural	xx	xx	x	xx	x	x
actividades culturales y deportivas	====	====	=====	x	x	x
actividades de ocio	====	====	=====	x	x	x
acampada	====	====	=====	====	====	x
vertido de residuos sólidos	====	====	=====	x	====	x
mantenimiento servicios públicos e infraestruct.	x	x	x	x	x	x
usos de utilidad pública o interés social	====	====	x	x	x	x
vivienda familiar	====	====	x	====	xx	x
explotaciones mineras	====	====	=====	====	====	====
instalaciones de servicio a las carreteras	====	====	x	x	x	x
producción industrial	====	====	x	====	x	x

xx : uso característico

x : uso compatible

====: uso prohibido

(1) : La autorización de cualquier edificación está condicionada a la justificación, documentada y suficiente de que se han adoptado las medidas que fuesen procedentes en orden a la eliminación de los factores de riesgo inherentes e este tipo de suelo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-MAY-95

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30-AGO-96

El Secretario,