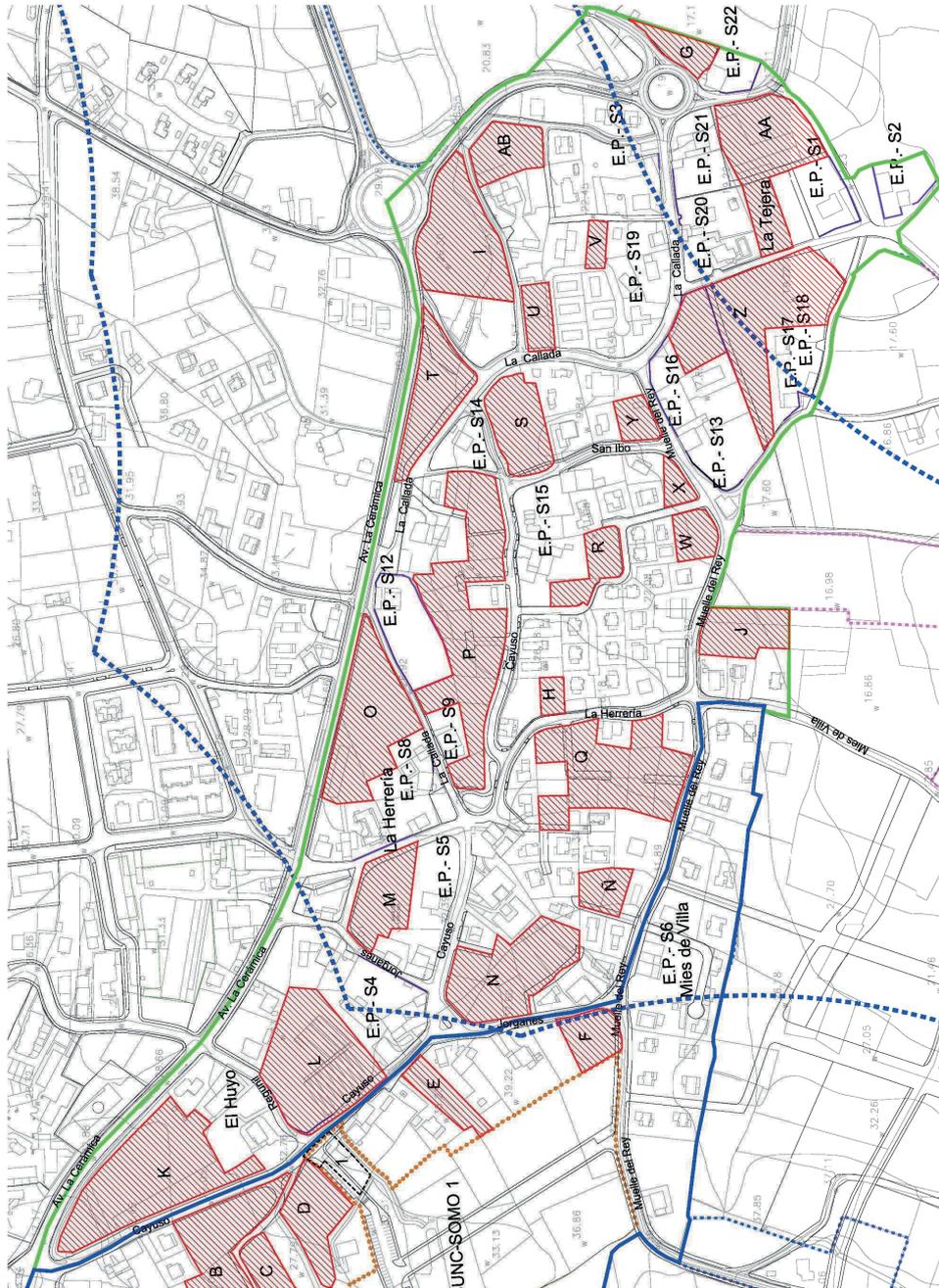


MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

RSUR



109

Plan General de Ordenación Urbana de Fibramontón al Mar. Memoria
Documento Base Revisado. Octubre 2020

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

Las parcelas vacías del núcleo histórico se nominan desde la letra G a la AB, y tienen una superficie, cada una de ellas, de:

G	1058
H	500
I	4883
J	2160
K	6891
L	6109
M	2609
N	4711
Ñ	1105
O	5154
P	8254
Q	6156
R	1533
S	2657
T	3169
U	1000
V	500
W	1053
X	567
Y	871
Z	7913
AA	5049
AB	1512
TOTAL	75414

De acuerdo con estas mediciones, las parcelas edificadas tienen una superficie de

$$187.164 - 75.414 = 111.750 \text{ m}^2.$$

Por tanto, el porcentaje de superficie consolidada por la edificación es de:

$$111.750 / 187.164 = 59,71\%$$

Al ser la consolidación mayor del 50% de la superficie de parcelas, el núcleo histórico de Somo es suelo urbano.

Con respecto a la segunda de las áreas delimitadas, la misma constituye la expansión del núcleo histórico, como consecuencia del cambio de modelo económico del municipio, al empezar a aparecer el turismo y su atracción por las vistas al mar o la proximidad a él.

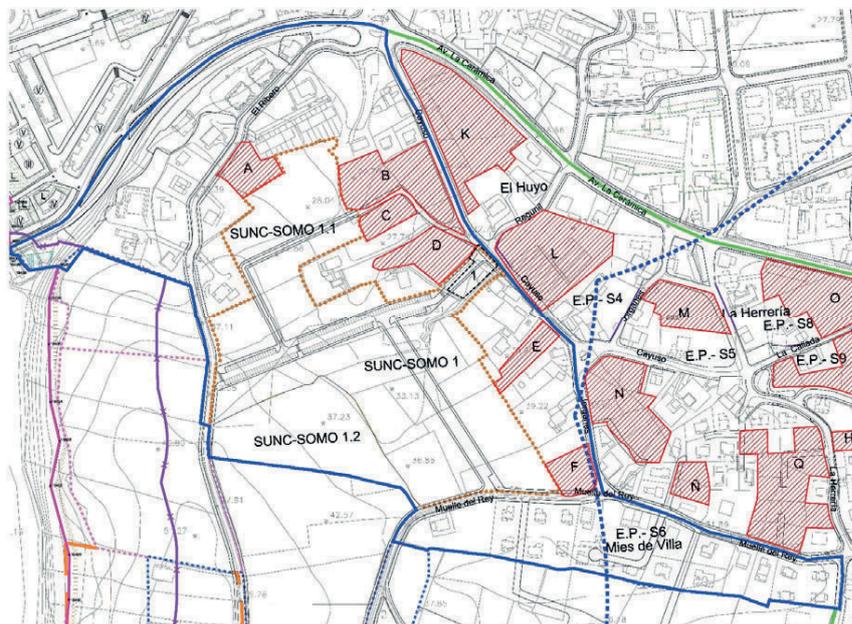
MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

Es por eso que es preciso señalar que hasta finales de los 70 o principios de los años 80, no empieza a ocuparse con cierta intensidad.

El área delimitada tiene una superficie de 157.267 m2.

En el plano adjunto, se delimitan las parcelas vacías



El límite norte se corresponde con la CA-141 (Avda de la Cerámica), el límite este, se corresponde con las calles Cayuso y Jorganes y el límite oeste es la calle El Ribero y la avenida de Trasmiera (tramo inicial).

El área abarca los barrios de Cantamino, El Ribero y Mies de Villa.

El límite sur del área coincide, de este a oeste, con la calle Mies de Villa, el límite del suelo urbano en la margen sur de la calle Muelle del Rey y por un límite físico constituido por un bardal (ver foto adjunta), límite de parcelas catastrales, que se corresponde con una pequeña escorrentía, que se inicia en la parcela opuesta de la calle El ribero, como se aprecia en la foto aérea siguiente.

Esta escorrentía de dirección oeste-este finaliza en el límite señalado como límite entre los subsectores SUNC-Somo 1.1 y SUNC-Somo 1.2, que es una pequeña vaguada en dirección sur-norte

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR



En las fotos siguientes se observa la diferente vegetación existente en los prados y en la escorrentía, donde persiste un tipo de plantas distinto, a pesar de estar dedicadas ambas márgenes al mismo uso



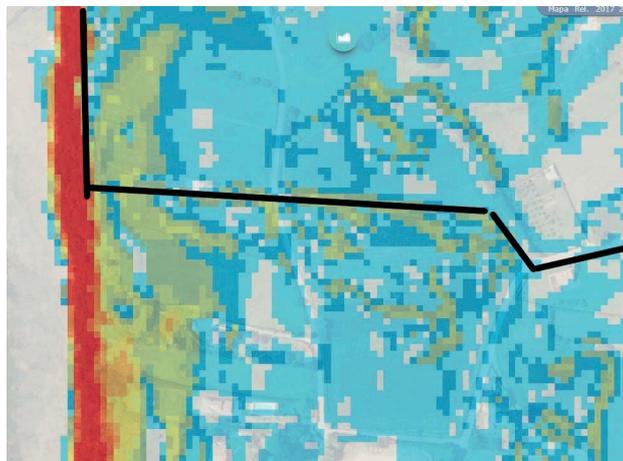
En el lado oeste, se aprecia, por un lado, el salto entre las tierras del norte y la escorrentía y la vegetación existente en la misma, aunque ambos lados se encuentran sin apenas hierba.



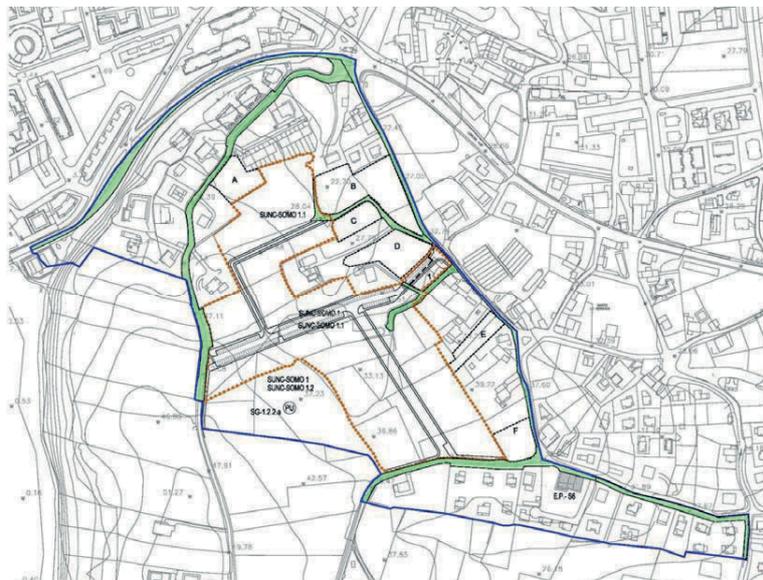
MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

En el plano de pendientes existente en el visor de cartografía de Territorio de Cantabria, parte del cual se reproduce a continuación, se observa el corte (trazo amarillo horizontal) que sirve de límite entre el suelo urbano y el urbanizable (la línea negra es parte del límite del sunc-somo 1).



Como ya se ha señalado el área de la que forma parte el sector, tiene una superficie de 157.267 m², con un viario que tiene una superficie de 11.984 m².



MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

Con estos datos, la superficie neta de parcelas se obtiene por diferencia entre el área total y la superficie de caminos, tramados en verde en el plano anterior, resultando un valor de 145.283 m².

Las parcelas vacías del área se nominan, en el plano, con las letras de la A hasta la F. A ellas hay que añadir como espacio vacío el sector SUNC-Somo 1, descontando la parcela 1 (que está edificada) y los caminos interiores.

La superficie de todas estas parcelas es la que aparece en la tabla siguiente:

A	1665
B	4700
C	1193
D	2470
E	1287
F	1485
SUNC	58859
1	-925
caminos	-695
TOTAL	70.039

De acuerdo con estas mediciones, las parcelas consolidadas por la edificación (total o parcialmente edificadas, aquellas que tienen más del 50% de su superficie construida) tienen una superficie de:

$$145.283 - 70.039 = 75.244 \text{ m}^2.$$

Por tanto, el porcentaje de superficie consolidada por la edificación es de:

$$75.244/145.283 = 51,79\%$$

Al ser el suelo consolidado por la edificación mayor del 50% de la superficie de parcelas, **el área suroccidental es suelo urbano íntegramente y, por ende, el sector SUNC-Somo 1 es suelo urbano.**

Otras determinaciones en relación con el suelo urbano no consolidado

Igualmente, el sector productivo SUNC-Galizano 1 pasa a ser suelo urbanizable delimitado productivo, por indicaciones de la CROTU, por no ser considerado suelo urbano en el informe técnico de la Dirección General de Urbanismo.

No se modifica ninguno de sus parámetros ni condiciones urbanísticas. Deberá asumir la ejecución de la actuación de apertura de viario nº1 (AAV-1).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



La Normativa correspondiente a cada uno de los Sectores delimitados en Suelo Urbano no consolidado, se recoge en fichas individualizadas en la Normativa Urbanística.

En cada una se establecen Determinaciones de índole General, Determinaciones Funcionales relativas a los usos previstos en el sector, Determinaciones Formales que vienen a definir la volumetría y aspectos físicos de la ordenación y Determinaciones relativas a Gestión y Desarrollo del sector, así como su Aprovechamiento urbanístico, tanto medio como total.

Entre las **Determinaciones Generales** además de definir la clase de suelo, se precisan la superficie del sector y, en su caso, las zonas que lo constituyen, con expresión de su superficie pormenorizada, así como el uso global.

Se determina, así mismo, en su caso, si existe en su ámbito algún sistema general adscrito, con expresión de su superficie.

Por lo que se refiere a **Determinaciones Funcionales**, se establece(n) la(s) tipología(s) dominante(s), y el Régimen de Usos Permitidos, prohibidos y tolerados con expresión, en su caso, del índice de Tolerancia de éstos últimos.

Entre las **Determinaciones Formales**, además de Alineaciones, Rasantes y Altura de la edificación, expresada en número de plantas, se establece el índice de edificabilidad bruta máxima, expresada en m²/m²s de cualquier uso, -índice que tiene el carácter de valor medio, y, por lo mismo, puede variar en cada una de las zonas o subsectores que integran cada Sector-, en función del mismo, la máxima superficie edificable. Se fija así mismo, la densidad edificada máxima expresada en viviendas por hectárea y, en función de ese valor, el número máximo de viviendas.

En la fijación de la densidad y número máximo de viviendas de cada sector se han considerado tanto su situación relativa y características territoriales como las tipologías previsibles y, en particular la tipología dominante, así como, en su caso, la exigencia de que determinado número de viviendas del sector sean protegidas.

Se establecen, por último, en el apartado Determinaciones Formales, Condiciones a la Ordenación, llamadas a guiar el desarrollo del sector.

Tales condiciones se refieren por una parte al sistema viario interior del sector que, además de integrarse en el de su entorno próximo, contribuirá a estructurar la ordenación; a tal efecto se han definido gráficamente algunos ejes de viales cuyo trazado deberá ser respetado básicamente por el planeamiento de desarrollo, aunque en virtud de su naturaleza y competencias legales, los Planes Parciales puedan modificar siempre que no sea sustancialmente dicho trazado y precisar su dimensión.

Por otra, se establecen condiciones relativas a la localización de Equipamientos y Espacios libres en el ámbito del Sector, que tienen, como el trazado viario un valor indicativo y orientativo.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Por lo que se refiere a **Determinaciones relativas a Gestión y Desarrollo**, en la ficha de cada Sector se establecen el Sistema de Actuación y los instrumentos previstos para su desarrollo, así como, condiciones complementarias, relativas a tales instrumentos, en particular, a los proyectos de urbanización.

En cuanto se refiere al **Aprovechamiento del Sector**, se recogen en la ficha particular los coeficientes de homogeneización de usos adoptados en su cálculo, el aprovechamiento total y el aprovechamiento medio resultante, expresados ambos en m² del uso y tipología característico.

Constituye determinación vinculante la edificabilidad total, establecida con carácter previo al cálculo del aprovechamiento, que define la densidad y volumetría máxima asignada al Sector. El aprovechamiento medio y total asignados, se calculan como hipótesis de cálculo, para comprobar que se puede alcanzar el aprovechamiento medio que figura en el cuadro que se recoge al final del presente apartado, el cual, sí es vinculante.

Por lo mismo, podría resultar que el aprovechamiento consumido finalmente en un sector fuera inferior al establecido a partir de las hipótesis de cálculo, como resultado de la aplicación de usos, tipologías o porcentajes distintos a los considerados en dicha hipótesis.

7.3.1. Desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado deberá desarrollarse mediante planes parciales o estudios de detalle. A tal fin, el Plan General define los límites de los Sectores de Planeamiento, como ámbito mínimo al que debe referirse el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el entendimiento de que un Plan Parcial puede remitirse a uno o varios Sectores completos, pero un estudio de detalle solo podrá afectar a un único sector completo.

El hecho de que los Sectores comprendan ámbitos discontinuos y por tanto de una determinada superficie, cobra justificación en la necesidad de procurar dimensión adecuada para el desarrollo del planeamiento parcial y posibilitar así, la aplicación de criterios de racionalidad a la hora de decidir el emplazamiento, características y proporciones de las reservas que por aplicación de los estándares definidos en la legislación vigente, deben definirse en los Planes Parciales.

Así, las reservas destinadas a espacios libres y equipamientos podrán situarse con mayor racionalidad y sobre todo, con las dimensiones propias de tales sistemas. En sentido contrario, si el planeamiento abordara el desarrollo de ámbitos de menor dimensión se estaría favoreciendo la aparición de reservas de reducida dimensión, que en muchos casos no resultarían operativas y eficaces para los fines previstos.

En relación precisamente, a las determinaciones referentes al reparto y equidistribución de aprovechamientos, conviene explicar que el presente Plan define a cada uno de los sectores como ámbitos de equidistribución diferenciados, al objeto de simplificar las operaciones de gestión derivadas de la aplicación del Plan. Así, los propietarios afectados por la previsión de

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



DARSUR

sistemas generales en suelo urbano no consolidado, podrán ejercer sus derechos urbanísticos en el ámbito del correspondiente Sector.

Cumplimiento del art. 40.bis de la Ley 2/2001

La Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, incorporó al ordenamiento urbanístico estatal la obligatoriedad de establecer la reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (art. 10.b). Tal y como se establece en la Disposición Final Cuarta de esta Ley, la entrada en vigor de esta previsión se produjo el día el día 1 de julio de 2007.

Al hilo de esta norma estatal, la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, modificó la Ley 2/2001, incorporando un nuevo art. 40.bis que recoge la previsión siguiente:

“La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas.”

Esta previsión entró en vigor el día 31 de diciembre de 2007, y de acuerdo con la misma, se deben prever en el conjunto de los desarrollos previstos en SUNC y SUD, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública.

En este caso, el PGOU cumple de sobra con las necesidades reales del municipio, pues en suelo urbano no consolidado se destina el 30% de la superficie construable total y del 32,033% de la residencial.

A continuación, se adjunta un cuadro resumen con todas las características del suelo urbano no consolidado. Las superficies de los sectores son indicativas, debiendo ajustarse en el desarrollo del Plan Parcial o Estudio de Detalle que desarrolle el sector, admitiéndose variaciones del 5%, bien por la propia medición o bien para ajustarse a límites catastrales de parcela.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

PIRSUR

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMA GENERAL INTERIOR	SISTEMAS GENÉRICOS POL.	Vías y caminos aprovech.	SUPERFICIE NETA (m²)	DENSIDAD/ CODIGO SBT GRAL.	Nº MAX VIVI.	COEF DE EDIF.	SUP. CONS. TOTAL (m²)	SUP. CONS. residencial (m²)	SUP. CONS. residencial unifamiliar (m²)	SUP. CONS. VP (m²)	SUP. Construida (m²)	Aprov. Lucrativo Total (us.)	APROVECH. MEDIO	ESPACIOS LIBRES LOCALES		EQUIPAMIENTOS LOCALES		Tipología	
		m²	Ha															10% superficie constr.	70 m²/100 m²	Mínimo	Máximo		12m²/100 m²
SUNC SOMO 1	SUNC L1	48,40	4,84			695,00	47745	13 vvi/ha	42	0,25	11.926,25	10.742,63	7.161,75	3.589,88	1.193,63	132.462,24		4774,5	2.387,25	5000	1.429,35	1.500	
	SUNC L2	10,419	1,04			0	0	SG 1,2,2,a	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,0	0,00		0,00		
	TOTAL	58,819	5,89			695,00	47745		42 vvi	0,2500	11.926,25	10.742,63	7.161,75	3.589,88	1.193,63	132.462,24	0,227791	4774,5	2.387,25	5000	1.429,35	1.500	uniform g 2
SUNC SOMO 2	SUNC SOM 2.1	26,818	2,68			100,00	26718	10 vvi/ha	27	0,25	6.679,50	6.011,55	5.343,40	2.003,85	667,95	7.414,25		2671,8	1.335,90	2700	801,54	1.000	
	TOTAL	36,354	3,64			100,00	26718		27 vvi	0,2500	6.679,50	6.011,55	5.343,40	2.003,85	667,95	7.414,25	0,294508	2671,8	1.335,90	2700	801,54	1.000	uniform g 3
SUNC SOMO 3	SUNC LOR 1.1	28,137	2,81	3081		1.050,00	24064	40 vvi/ha	96	0,40	9.602,40	6.011,50	0,00	1.809,45	0,00	5.650,81	0,470000	1202,3	1.202,30	1400	721,38	800	Alineacion via
	TOTAL	34,423	3,44	3081		1.050,00	24064		96 vvi	0,4000	9.602,40	6.011,50	0,00	1.809,45	0,00	5.650,81	0,470000	1202,3	1.202,30	1400	721,38	800	
SUNC LOREDO 1	SUNC LOR 1.2	6,286	0,63			0,00	0	SG 3,3b (residencial)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,0	0,00		0,00		
	TOTAL	71,020	7,10			0,00	24064		36 vvi	0,1650	11.718,30	11.718,30	11.718,30	3.515,49	0,00	12.465,74	0,178200	7102,0	2.345,64	7102	1.404,20	1.450	Edif. Ab. g2
SUNC GALIZANO 2	SUNC CAR 2.1	31,359	3,14			1.250,00	30109	25 vvi/ha	75 vvi	0,3000	9.632,70	6.581,07	2.709,81	2.709,81	451,64	9.168,19	0,304500	3010,9	1.806,54	3100	1.085,92	1.200	uniform g4 y edif. abierto g2
	TOTAL	18,930	1,89	1890		0,00	17430		9 vvi	0,1800	3.137,40	3.137,40	3.137,40	941,22	0,00	3.388,39	0,178964	1743,0	427,48	1750	374,49	500	uniform g4
SUNC CARRIBO 2	SUNC CAR 2.1	16,820	1,68			0,00	16820	5 vvi/ha	9	0,175	325,86	325,86	325,86	97,674	0,00	351,633		1882,0	651,17	2000	390,70	500	
	TOTAL	19,425	1,94	605		0,00	16820		9 vvi	0,1750	325,86	325,86	325,86	97,674	0,00	351,633	0,181021	1882,0	651,17	2000	390,70	500	uniform g4
	TOTAL SUNC Residencial	282,393	28,24	5.184		3.095	247.871	15 vvi/ha	342		61.923,91	58.100,46	33.274,72	18.412,17	3.275,45	64.261,27	0,227250	24.787,10	12.274,78	25.552	7.344,87	8.150	

% vpo	
s/sup residencial	0,3169
s/sup construida	0,3

unif. asi	1,20	hoteles	1,00
unif. ados	1,00	comercial	1,50
collibre	1,00	industrial	0,80
collvpo	0,80	com pb	1,20
vp unif	0,80		

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



8. EL SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable delimitado, constituido por los terrenos sobre los que el Plan General considera prioritaria la actuación para conformar el modelo de desarrollo elegido, se delimitan Sectores de Planeamiento para su desarrollo mediante Planes Parciales, de acuerdo a los mismos criterios expresados en relación al suelo urbano no consolidado.

La definición de las distintas áreas (lugar y uso) se hace atendiendo a cuatro parámetros: situación en relación al suelo urbano y a los ejes de comunicaciones (tanto locales como supramunicipales), adecuación del terreno para ser soporte de la nueva actividad (topografía, orientación, calidad del suelo, etc.), garantías de causar mínimo impacto sobre el medio natural (o para ser exactos, sobre los principales valores medioambientales del municipio), y, por último, que su desarrollo posibilite la obtención de espacios libres públicos y equipamientos.

Además, en su definición se ha tenido presente el modelo impuesto por el POL para el desarrollo municipal, al fijar el área periurbana.

La entrada en vigor, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, suprimió la categoría de suelo urbanizable residual, ya que el suelo que no se prevea su paso a la situación de suelo urbanizado ni esté ya urbanizado tiene el carácter de rural y no de urbanizable residual conforme señalaba la Ley 6/98.

Para delimitar los sectores urbanizables es preciso estimar cual debe ser el tamaño, la dimensión, de los distintos sectores de suelo urbanizable, así como el número de los mismos.

Para la primera de las cuestiones se atiende fundamentalmente a dos parámetros: crecimiento del municipio en el periodo de vigencia del actual Plan General y generación de un "colchón" suficiente que tanto permita absorber crecimientos inesperados como impedir el bloqueo total del mismo por la confluencia de circunstancias adversas (por ejemplo, incapacidad por parte de la propiedad para gestionar su suelo).

Los límites elegidos para los sectores se han adoptado pensando en que éstos deben ser suficientemente grandes, como para que las cesiones sean efectivas, pero no desmesurados, pues su propio tamaño podría bloquear su puesta en funcionamiento, además de excluir a los pequeños promotores.

Por supuesto, se ha atendido a marcar límites físicos reconocibles (caminos, límites de propiedad, escorrentías, etc.) que permitan identificarlos fácilmente.

A partir de los anteriores criterios se han clasificado 52,32 Has. de suelo urbanizable delimitado residencial neto que se corresponden con 127,47 Has de suelo urbanizable (incluidos sistemas generales), distribuidas en 7 sectores.

Además, se han clasificado 9,3 Has. de suelo urbanizable delimitado productivo neto que se corresponden con 12,24 Has de suelo urbanizable más sistemas generales asociados (distribuidas en 3 sectores).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Por decisión de la Dirección General de Urbanismo el suelo urbano no consolidado productivo de Las Lleras pasa a suelo urbanizable (26.100 m²), por considerar que no reúne las condiciones exigidas por la Ley 2/2001 para ser urbano.

Es preciso señalar que dicho suelo ya figura como suelo urbano en las Normas Subsidiarias vigentes y que, consecuentemente, no está afectado por el POL.

Se trata de un suelo rodeado por actividades industriales tales como una planta de hormigón, una chatarrería, ambas al sur y una nave de almacenamiento, al norte.

Además, en su lado norte está aprobado y, con licencia, la construcción de un conjunto de naves nido.

El espacio original del sector, ha visto reducida su superficie, ya que una parte del sector inicial se pasa a suelo rústico de especial protección forestal. El nuevo suelo rústico se corresponde con el Barranco de Los Corralillos que bordea el núcleo por el sureste, incluyendo en suelo rústico la parte más próxima de mayor pendiente.

Desde el punto de vista municipal, continuar con el desarrollo del espacio destinado a polígono industrial es fundamental.

Primero, porque ya existe el embrión del polígono industrial (actividades existentes y proyecto de naves nido) y es preciso generar un espacio en el que agrupar las actividades dispersas. Segundo, porque el sector constituye la unión entre las actividades situadas en sus linderos noreste y suroeste. Tercero, porque el ayuntamiento es propietario de una parcela en la misma zona, lo que coadyuvará en el desarrollo. Por último, el Ayuntamiento considera que la posición del sector, junto a la CA-141, principal vía de la costa oriental de Cantabria es fundamental, como atractivo para la instalación de industrias y talleres, como se demuestra en el propio municipio.

Es preciso señalar que las consideraciones descritas relativas a las condiciones de desarrollo de los Sectores delimitados en Suelo Urbano No Consolidado, son de aplicación en los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, en los que adicionalmente se establecen determinaciones complementarias, fundamentalmente relativas a viviendas protegidas.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable situado en la zona periurbana del POL, se establece un porcentaje mínimo del 35% de la edificabilidad total para viviendas sometidas a protección.

En el resto de sectores el porcentaje varía entre el 15% y el 30%, excepto en el SUDR-8 que soporta la carga de la cesión del campo de golf y se libera uno de los subsectores.

En la fijación de la densidad y número máximo de viviendas de cada sector se han considerado tanto su situación relativa y condición territorial como las tipologías previsibles y, en particular la dominante.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Cumplimiento del art. 30 de la Ley de Costas

El art.30 de la Ley de Costas establece que el coeficiente de edificabilidad de los desarrollos urbanísticos situados a menos de 500 metros de la línea de ribera del mar debe ser inferior a la media del coeficiente de edificabilidad del suelo urbanizable delimitado.

Los sectores urbanizables con aprovechamiento lucrativo afectados figuran en la siguiente tabla:

Sector urbanizable afectado	Terrenos afectados	Superficie	Afección	Superficie afectada	% de afección	Coefficiente de edificabilidad bruta	Uso	CUMPLIMIENTO
SUDR 1	SUDR 1.1	30.223	PARCIAL	10.438	35,91	0,341	RESIDENCIAL	
	SUDR 1.4	26.456	PARCIAL	15.814	59,77	0,307	RESIDENCIAL	
	TOTAL	56.679	PARCIAL	26.252	46,31	0,325		Ver explicación
SUDR 2	SUDR 2.1	109.493	PARCIAL	79.057	72,20	0,306	RESIDENCIAL	
	SUDR 2.4	48.972	TOTAL	48.972	100,00	0,30	RESIDENCIAL	
	TOTAL	158.465	PARCIAL	128.029	80,73	0,3136		Ver explicación
SUDR 4	SUDR 4.1	30.085	PARCIAL	17.543	58,31	0,273	RESIDENCIAL	Cumple
SUDR 5	SUDR 5	79105	PARCIAL	21.286	26,91	0,25	RESIDENCIAL	Cumple
SUDR 6	SUDR 6	66070	PARCIAL	150	0,23	0,231	RESIDENCIAL	Cumple
SUDR 7	SUDR 7	54680	PARCIAL	9.424	17,23	0,249	RESIDENCIAL	Cumple
SUDR 8	SUDR 8.1	8790	PARCIAL	8.660	98,52	0,30	HOTEL	
	SUDR 8.2	51.816	PARCIAL	1.108	2,13	0,385	RESIDENCIAL	
	SUDR 8.3	34.141	NO	0	0%	0,40	RESIDENCIAL	
	TOTAL	94747	PARCIAL	9.768	10,31%	0,383		Ver explicación
SUDP 1	SUDP1	38533	TOTAL		100	0,268	INDUSTRIAL	Cumple

De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar se debe calcular sobre la superficie de todo el suelo urbanizable, sin incluir los sistemas generales exteriores que compensan en el sector, por lo que el coeficiente es **0,297848 m2/m2**.

El sector SUDR.1 tiene que ceder para dotaciones locales (espacios libres y equipamiento) un total de 7.750 m2 (ver tabla), si se sitúan en la zona costera, quedará disponible para viario y edificación residencial 17.020 m2. Si se descuentan los 4.723 m2 de viario dibujados en la zona afectada, quedan 12.297 m2 para edificación dentro de la zona afectada.

Con un coeficiente de edificabilidad por parcela neta de 0,5 m2/m2 se pueden edificar 6.148,5 m2 lo que representa un coeficiente de edificabilidad en la zona afectada por la servidumbre de 0,2482 m2/m2 valor inferior a la edificabilidad media (0,297848 m2/m2). Luego el desarrollo del sector mediante un plan parcial, puede hacer **cumplir** perfectamente el condicionante legal.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

El nuevo sector SUDR.2 tiene dibujados en el PGOU 7.316 m² de espacios libres en la zona afectada y 7.124 m² de equipamiento, lo que reduce la superficie disponible para viario y edificación residencial a 113.588 m². Teniendo en cuenta que el viario tiene una superficie afectada de 37.000 m², nos encontramos con una superficie residencial aproximada de 76.588 m².

Con un coeficiente de edificabilidad por parcela neta de 0,45 m²/m² se pueden edificar 34.464,60 m², lo que representa un coeficiente de edificabilidad en la zona afectada por la servidumbre de 0,2620 m²/m² valor inferior a la edificabilidad media (0,297848 m²/m²). Luego el desarrollo del sector mediante un plan parcial, puede hacer **cumplir** perfectamente el condicionante legal.

El SUDR.8 tiene íntegramente afectado el SUDR 8.1 espacio al que hay que dar una edificabilidad de 0,29 m²/m² para cumplir. El resto (0,1 m²/m² sobre 8.790 m²) se traslada al SUDR 8.3, que no está afectado. Luego el desarrollo del sector mediante un plan parcial, puede hacer **cumplir** perfectamente el condicionante legal.

Con respecto a las áreas no edificables (ELUP) o edificables no lucrativas (dotacionales), se recogen en el siguiente cuadro

Sector urbanizable afectado	Terrenos afectados	Superficie	Afección	Superficie afectada	% de afección	Coefficiente de edificabilidad bruta	Uso	CUMPLIMIENTO
SUDR 1	SUDR 1.2	17.217	TOTAL		100	0	ELUP	Cumple
SUDR 2	SUDR 2.2	25.060	PARCIAL	11.872	47,38	0,30	DOTACIONAL	Segura
	SUDR 2.3	22.528	TOTAL	21.234	100	0	ELUP	Cumple
	SUDR 2.5	17.775	TOTAL	17.775	100	0	ELUP	Cumple
SUDC 1	SUDC 1.2	22.410	PARCIAL	10.347	46,17	0,30	DOTACIONAL	Segura

Con respecto a las dos áreas dotaciones afectadas, el cumplimiento es sencillo dado que basta con no edificar en la parte afectada, que en ningún caso supera el 50% de la superficie total dotacional.

Tal como dispone el artículo 30.1 a), de la Ley de Costas, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Igualmente, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Aunque no exista ningún sector urbanizable delimitado situado en tramo de costa y evitar la formación de pantallas está garantizado por el cumplimiento de la condición de no superar la edificabilidad media del suelo urbanizable, es preciso, que ambas condiciones se recojan en la Memoria, dado el carácter vinculante de la misma.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Cumplimiento del art. 38 de la ley de Cantabria 2/2001

Se comprueba el cumplimiento del art.38 de la ley en cuanto a densidad del suelo urbanizable, ya que la densidad más alta es de 30 viviendas por hectárea, valor inferior a las 50 viviendas/hectárea marcadas por la Ley 2/2001 de Cantabria.

Cumplimiento del art. 40.bis de la Ley 2/2001

Como se ha señalado en el apartado correspondiente al suelo urbano no consolidado, la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, incorporó al ordenamiento urbanístico estatal la obligatoriedad de establecer la reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (art. 10.b).

Al hilo de esta norma estatal, la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, modificó la Ley 2/2001, incorporando un nuevo art. 40.bis que recoge la previsión siguiente:

“La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas.”

Por tanto, se deben prever en el conjunto de los desarrollos previstos en SUNC y SUD, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública.

En este caso, el PGOU cumple de sobra con las necesidades reales del municipio, pues en suelo urbanizable se destina el 30,689%.

Cumplimiento del art. 48.1 de la Ley de Cantabria 2/2001

El citado artículo exige que en los sectores de suelo urbanizable que se consideren de urbanización prioritaria se destine el 25% de su superficie para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

No se establece ningún sector de urbanización prioritaria, pero como ya se ha dicho anteriormente en todos los sectores de Suelo Urbanizable, se establece un porcentaje mínimo del 35% de la edificabilidad total para viviendas sometidas

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



a algún régimen de protección, excepto en el SUDR-8 que soporta la carga de la cesión del campo de golf y solo se incorpora el 27,51% de la superficie residencial.

En conjunto, en el suelo urbanizable delimitado residencial se obtiene el 30,42% del suelo edificable residencial para viviendas protegidas.

Cumplimiento del art. 45.5 de la Ley 2/2004

El citado artículo exige que se delimiten sectores de suelo urbanizable para la construcción de vivienda sujeta a alguno de los regímenes de protección, de manera que al menos el 30% de las viviendas del suelo urbanizable se destinen a dicho uso, salvo justificación recogida en la Memoria del PGOU.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.3 de esta Ley, el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior.

Como se comprueba en el cuadro, el 27,42% de la superficie edificable residencial en suelo urbanizable va destinada a viviendas protegidas.

Cumplimiento del art. 47 de la Ley 2/2004

El Artículo 47. Régimen de los crecimientos urbanísticos en las Áreas Periurbanas del POL establece lo siguiente:

1. Las Áreas Periurbanas se proponen como ámbitos de crecimiento y de reordenación.
2. Los planeamientos municipales establecerán una ordenación integral para los desarrollos urbanísticos propuestos en estas áreas, donde definirán su estructura general y concretarán la localización de los espacios libres, los equipamientos e infraestructuras necesarias.
3. Cada sector de suelo urbanizable que se desarrolle en estas áreas y en el que se prevea uso residencial, deberá destinar, al menos, un 35 por 100 de la superficie construida destinada a uso residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial.

En el presente Plan General están incluidos en dicho área los sectores urbanizables delimitados residenciales (SUDR) números: 1, 2 y 4.

Todos ellos tienen la condición de destinar el 35% de su superficie edificable a viviendas en régimen protegido, en las condiciones exigidas por el POL, como se comprueba en la tabla adjunta.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

PIRSUR

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMA GENERAL	SISTEMAS GRILES POLI	Usos y cambios sin approvech.	SUPERFICIE NEFA (m²)	DENSIDAD (VIV/HA)	Nº VIV. Max	COEF. DE EDIF. neto	SIP. CONS. TOTAL (m²)	COEF. DE EDIFICIO A REAS EDIF.	SUP. CONS. residencial (m²)	SUP. CONS. VPO (m²)	SUP. CONS. comercial (m²)	Áreas. Lucrativo Total (uvs)	APROVEC. MEDIO	ESPACIOS LIBRES LOCALES		Equipamientos LOCALES	Tipología	Afección línea 500 m Costas		
		m²	Ha															10% superficie	Propuesto				12m²/100m² construidos	Propuesto
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL																								
SUDR.1.1		30.223	3.022			794	29.229	25,00	74 vvv	0,35	10.300,15	0,341	9.220,14	3.605,05	1.030,02	10.918,16			2.842,90		unif. Albedo	(10.855 m²)	0,042957	
SUDR.1.2		17.217	1.722				17.217	0,00	SG-1.2.1.a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						(17.217 m²)		
SUDR.1.3		12.650	1.265				12.650	0,00	SG-2.3.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
SUDR.1.4		26.456	2.646			1072	25.384	30,00	74 vvv	0,32	8.120,00	0,307	7.310,70	2.843,05	819,30	7.960,54			2.338,44		Edificación abierta	(13.915 m²)	0,009190	
SUDR1	TOTAL	85.946	8.595	29.247		1.865,64	54.813,34		150 vvv	0,235	18.425,15	0,235	16.500,83	6.449,10	1.842,31	18.878,69	0,224532	5.481,34	5.500,00	2.210,76	2.210,76		0,009190	
SUDR.2.1		109.493	10.949			4638	104.855	30,00	315 vvv	0,32	33.554,48	0,304	30.200,02	11.744,84	3.356,67	32.885,55					Edificación abierta	(78.844 m²)	0,008626	
SUDR.2.2		25.640	2.564				25.640	0,00	SG-2.3.1.b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						(11.872 m²)		
SUDR.2.3		21.234	2.123				21.234	0,00	SG-1.2.2.b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						Hotel		
SUDR.2.4		48.972	4.897			48972	48.972	15,00	73 vvv	0,30	14.691,60	0,300	13.222,44	5.142,06	1.468,16	14.013,84					unif. Am. Alti. total		0,002152	
SUDR.2.5		17.775	1.777				17.775	0,00	SG-1.2.1.b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
SUDR2	TOTAL	222.546	22.255	64.049		4.628	153.837		388 vvv	0,3136	48.246,28	0,304	43.423,46	16.886,90	4.824,83	48.899,40	0,224486	15.383,64	15.800,00	5.789,79	5.000,00		0,0023071	
SUDR.4.1		30.985	3.099			2730	27.355	15,00	41 vvv	0,30	8.205,50	0,273	7.385,95	2.872,28	876,65	8.498,99							(17.545 m²)	
SUDR.4.2		11.545	1.155			11345	11345	0,00	SG-2.3.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
SUDR4	TOTAL	41.430	4.143			2730	27355		41 vvv	0,273	8.205,50	0,273	7.385,95	2.872,28	876,65	8.498,99								
SUDR5	TOTAL	79.105	7.911			4702	69648		63 vvv	0,250	19.776,25	0,250	19.776,25	2.166,44	2.166,44	22.644,93	0,265000	7.910,50	8.000,00	2.731,15	2.500,00		0,047848	
SUDR6	TOTAL	66.070	6.607			4702	69648		91 vvv	0,250	15.242,00	0,231	13.717,80	4.572,40	1.524,20	16.918,62	0,275491	6.994,80	6.900,00	1.629,04	2.000,00		0,047848	
SUDR7	TOTAL	54.680	5.468			4702	69648		54 vvv	0,250	13.955,00	0,249	12.915,25	2.039,25	679,75	15.023,23	0,287166	5.438,00	5.500,00	1.631,40	1.750,00		0,047848	
SUDR.8.1		8.790	0,879			8790	8.790	0,00	Hotel	0,30	2.657,00	0,300	2.657,00	0,00	0,00	2.657,00					Hotel	(8.440 m²)	0,002152	
SUDR.8.2		51.816	5.182			1923	49893	15,00	75 vvv	0,40	19.952,20	0,385	17.961,48	5.987,16	1.956,72	20.918,96					unif. Am. Alti. /Residencial		0,002152	
SUDR.8.3		34.141	3.414			34141	34.141	18,00	51 vvv	0,40	13.654,40	0,400	12.290,76	2.048,46	1.365,44	14.664,64					unif. Am. Alti. /Residencial	(1.108 m²)	0,002152	
SUDR.8.4		630.225	63.023			630225	630.225	0,00	SG-2.3.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
SUDR8	TOTAL	724.972	72.497			1923	92824		126 vvv	0,383	34.250,60	0,383	30.252,24	8.035,62	5.998,36	38.973,62	0,303071	9.282,40	9.200,00	4.530,07	4.500,00		0,002152	
TOTAL SUDR		1.274.737	127.474	940,36		641970	6.419.700		914	0,1974178	159.741,78	0,1974178	144.051,48	43.921,18	15.690,10	129.149,28	0,102468	52.328,30	52.800,00	19.149,91	20.000,00		0,002152	

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE TOTAL		SISTEMA GENERAL	SISTEMAS GRILES POLI	Usos y cambios sin approvech.	SUPERFICIE NEFA (m²)	DENSIDAD GLOBAL	CODIGO ONIAL	COEF. DE EDIF.	SIP. CONS. TOTAL (m²)	USO CARACTERISTICO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Sup comit. Indus	Sup comit. comercial	Aprov. Lucrativo Total (uvs)	APROVEC. MEDIO	ESPACIOS LIBRES LOCALES		Equipamientos LOCALES	Tipología	Afección línea 500 m Costas	
		m²	Ha														10% superficie	Propuesto				4% superficie
SUDC.1.1		39253	3.925	1.190,00		1.765,00	39.238	Comercial	SGV.1.1	0,35	11.318,30	0,321	1.131,83	10.186,47	14.185,17	0,289548						
SUDC.1.2		22410	2.241	22.410,00				Dispositivo	SG-2.3.1.2	0,00	0,00											(10.347 m²)
SUDC1	TOTAL	57663	5.766	23.600,00		1.765,00	39.238	Comercial		0,321	11.318,30	0,321	1.131,83	10.186,47	14.185,17	0,289548	3.300,00	3.300,00	1.293,52	1.500,00		0,029605
SUDP1	TOTAL	38833	3.883	4079		0,00	34464	Industrial	SGV.11.2	0,300	10.336,20	0,248	9.202,58	1.033,62	8.992,49	0,233071	3.445,40	2.067,24	1.378,16	1.500,00		0,029605
SUDP2	TOTAL	24235	2.424	2.639		0,00	24235	Industrial	0,350	9.182,25	0,350	9.182,25	0,00	7.348,80	0,260000	2.623,50	1.834,45	2.750,00	1.049,40	1.250,00		0,029605
TOTAL SUDP		124243	12.424	7.269		1.765	93027				30.836,75		1.941,7	11.220	32523	0,269533	9.903	6.167	9.500	3721	4250	
TOTAL SUD		1397148	139.717	121.675		618309	6.183.090				190.279,53		0,80	VP	0,80	0,115729	61.630,90	62.300,00	22.890,09	24.500,00		0,002152

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria Documento: Texto Refundido. Octubre 2020

125

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Como se ha podido comprobar el Plan General de Ordenación Urbana delimita siete sectores de suelo urbano no consolidado y diez sectores de suelo urbanizable delimitado.

De acuerdo con el artículo 123 de la LOTRUSCA se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos, permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél. El aprovechamiento se expresará en metros cuadrados construidos del uso y la tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación y el plan general debe fijar motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás del sector.

Dado que el PGOU prevé la existencia de varios usos y tipologías diferentes es preciso justificar los coeficientes de ponderación entre ellos.

Por lo que se refiere a coeficientes de Homogeneización, como es sabido, constituyen valores relativos asociados a las características y rendimientos propios de cada uso y tipología, y necesariamente cambiante en función de las fluctuaciones del mercado inmobiliario.

Los coeficientes adoptados para cada uso y tipología, así como para el suelo privado -que como ha quedado explicado constituye un valor añadido con mayor repercusión en unas tipologías (vivienda unifamiliar) que en otras (vivienda colectiva)- responderían básicamente a valores de mercado.

No obstante, en razón de su fluctuación permanente, que en algún caso depende de circunstancias imprevisibles derivadas de nuevas conductas sociales o políticas sectoriales en materia de vivienda, cambios de módulo en materia de vivienda protegida, etc. podrían ser modificados anualmente – y así se contempla en términos normativos- sin que de su actualización se derivase necesariamente una modificación o revisión del Plan General.

El uso más característico es el residencial en la tipología unifamiliar adosada y le colectiva en bloque abierto. En consecuencia, **el coeficiente de ponderación del uso residencial en tipología unifamiliar no protegida en edificación adosada y en tipología colectiva no protegida será igual a la unidad (1).**

Los usos no característicos que aparecen en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable y que es preciso establecer su correspondiente coeficiente de ponderación son los siguientes:

1. Residencial unifamiliar en tipología aislada o pareada
2. Residencial colectiva en Vivienda Protegida (VP)
3. Equipamiento privado (deportivo, escolar)
4. Comercial pequeña superficie
5. Comercial media y gran superficie
6. Exposición y venta
7. Hospedaje

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



8. Oficinas
9. Productivo Industrial

La motivación de estos coeficientes se encuentra en la equiparación del valor de repercusión del suelo en todas las futuras actuaciones urbanísticas en el municipio, independientemente de la tipología edificatoria o el uso a materializar en cada ocasión.

Se intenta conseguir que las diferentes tipologías o usos señalados en el planeamiento, a consecuencia del modelo de crecimiento elegido, no sean un factor de desequilibrio económico entre los propietarios del suelo, de tal forma que sea cual sea la tipología o el uso elegido, gracias a estos coeficientes, permita a los propietarios de ese suelo garantizarse un aprovechamiento sensiblemente uniforme.

En el cuadro siguiente se recogen los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías señaladas para los sectores residenciales:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS PARA LOS SECTORES RESIDENCIALES							
Usos y tipologías	Residencial	Equipamiento	Comercial	Hospedaje	Oficina	Industrial	Suelo libre privado
Unifamiliar aislada	1,20	-	-	-	-	-	-
Colectiva VP	0,80	-	-	-	-	-	-
Edificio exclusivo	-	0,50	1,5	-	-	0,75	-
Planta baja	-	0,50	1,2	-	-	0,80	-
Otra	-	0,50	-	1	0,90	-	0,10

VP: Vivienda Protegida

En el cuadro siguiente se recogen los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías señaladas para los sectores o unidades productivas:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS PARA SECTORES PRODUCTIVOS					
Usos y tipologías	Edificio aislado	Edificio entre medianera	Edificio en esquina	Planta baja	Otra
Industrial	1	0,9	0,95	0,9	-
Almacén	0,8	0,7	0,75	0,7	-
Exposición venta	1,2	1,1	1,15	1,1	-
Equipamiento	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Comercial media/gran superficie	1,6	1,5	1,55	1,5	-
Comercio no alimentario	1,4	1,3	1,35	1,3	-
Hospedaje	1,2	1,2	1,2	1,2	-
Oficinas	1,3	1,2	1,25	1,2	-
Suelo libre privado	-	-	-	-	0,10

Estos coeficientes de ponderación podrán ser modificados justificadamente atendiendo a los valores de mercado vigentes para cada uso, adecuadamente testados en el momento de la aprobación inicial del Plan Parcial, y tendrán vigencia durante los plazos de ejecución del Plan Parcial.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DURSUR

Finalizado dicho plazo los interesados o el Ayuntamiento podrán solicitar una modificación de la ponderación relativa, siempre que no se haya procedido a la aprobación del instrumento de equidistribución adjudicando los solares correspondientes. La modificación de los coeficientes de ponderación no afectará en ningún caso a las edificabilidades máximas y mínimas permitidas en el PGOU para cada uso. El aprovechamiento no susceptible de apropiación privada deberá ser destinado a la construcción de vivienda protegida, y ser ponderado atendiendo a dicho destino cuando el coeficiente de ponderación relativo con el uso de vivienda libre colectiva abierta resultante en el Plan Parcial sea igual o inferior al previsto en este PGOU. De no preverse nada en el Plan Parcial se considerará que los coeficientes previstos en esta memoria son actuales al momento de aprobarse el Plan Parcial.

De acuerdo con la Ley 2/2001 no se establece un valor único del aprovechamiento medio para todo el suelo urbano no consolidado ni tampoco para todo el suelo urbanizable, estableciéndose el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores definidos en ambas clases de suelo.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



10. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DEL ARTÍCULO 39 DE LA LEY 2/2001 Y RESUMEN DE SUPERFICIES

10.1 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DEL ART 39 DE LA LEY 2/2001

El artículo 39 de la Ley 272001 se establece para el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos que:

“2. La superficie mínima de espacios libres del sistema general no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante (...)”

“3. (...) el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante (...)”

Algunos equipamientos no se pueden considerar como tales para el cómputo de los 5 m² por habitantes exigidos por la ley, por no tratarse rigurosamente de equipamientos de carácter social.

Como consecuencia, de los criterios anteriores se recogen en la tabla siguiente todos los sistemas generales de equipamiento computables (existentes y previstos) a efectos de cálculo del estándar legal del artículo 39.

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES COMPUTABLES				
Tipo	Denominación	Localidad	Nº	Superf.
Público-administrativos	Oficina de Turismo	Somo	SG-2.1	37,5
	Oficina de Correos	Somo	SG-2.2	100,0
	Guardia Civil	Galizano	SG-2.3	2.066,0
	Oficina Técnica de Obras	Suesa	SG-2.4	1.802,5
	Ayuntamiento y Juzgado de Paz	Carriazo	SG-2.6	1.974,5
	Educativos	CE Infantil y Primaria Latas	Somo	SG-2.7
	Guardería municipal Claudio del Río	Somo	SG-2.8	2.435,0
	Taller municipal de cerámica	Somo	SG-2.9	656,0
	Sociocultural	Centro de Servicios Avanzados	Somo	SG-2.10
	Albergue y Campamento Juvenil	Loredo	SG-2.11	16.325,0
	Teatro	Galizano	SG-2.41	425,0
	Monasterio Santísima Trinidad	Suesa	SG 2.36A	11.045,0
	Deportivos	Pabellón polideportivo y piscina municipal	Somo	SG-2.12
	Pistas deportivas Llosa Sierra	Somo	SG-2.13	3.302,0
	Bolera cubierta	Loredo	SG-2.16	979,0
	Campo de fútbol	Galizano	SG-2.17	24.109,0
Servicios Urbanos	Cementerio	Somo-Loredo	SG-2.20	4.340,0
	Cementerio	Langre	SG-2.21	462,0
	Cementerio	Suesa	SG-2.22	1.395,0
	Cementerio	Castanedo	SG-2.23	453,0
	Ermida y cementerio de la Higuera	Carriazo/Galizano	SG-2.18	1.021,50
	Cementerio	Carriazo	SG-2.24	1.995,5

Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar. Memoria
Documento: Texto Refundido, Octubre 2020

129

CVE-2021-1486

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

EQUIPAMIENTOS PREVISTOS COMPUTABLES				
Socio cultural	Campamento juvenil	Suesa	SG-2.368	8.413,5
Sanitario-asistencial	Residencia geriátrica	Somo	SG-2.29	4.883,0
Sanitario-asistencial	Residencia geriátrica	Somo	SG-2.29	4.883,0
Otros		Somo	SG-2.38	7.156,0
Público-administrativos	Equipamiento junto al Ayuntamiento	Carriazo	SG-2.30	1.500,0
Educativo	Instituto	Somo	SG-2.39.2	11.345,0
	centro escolar primaria	somo	SG-2.39.1	12.050,0
Deportivos	Equipamiento deportivo	Somo	SG-2.31	47.470,0
	Equipamiento deportivo	Galizano	SG-2.33	37.348,0
				130.164,5
			TOTAL	234.118,0

Se ha excluido del cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres el "Sistema dunar, playas y acantilados" (S.G.-1.3). Se ubica en terrenos afectados por las categorías de Protección Costera y Protección Intermareal y, conforme al art. 25 del POL, se prohíbe localizar sistemas de espacios libres, tanto locales como generales, en dichas categorías de protección. Así todo, se podrán realizar Planes Especiales para la reordenación, restauración y protección de las playas del municipio y su entorno, facilitando el uso de las mismas.

Se computa los SSGG 1.1.a y 1.1.b (situados en Latas) que se encuentran habilitados como parque urbano y no se computan los sistemas 1.1 y 1.5.2.

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO COMPUTABLES					
Denominación	Localidad	Nº	Tipo	Superficie	Situación Legal
ELUP La Ribera del Mar	Somo	SG-1.2.2.a	PU	10.419,00	Previsto
		SG-1.2.3	PU	21.234,00	Previsto
ELUP Río Castanedo 1	Loredo	SG-1.5.1	PU	3.081,00	Previsto
ELUP Río Castanedo 2	Loredo	SG-1.5.2.a	PU	6.286,00	Previsto
				41.110,00	
ELUP Santuario de Latas	Loredo	SG-1.4	PU	10.698,00	Existente
Pinar de Arna	Somo	SG-1.1.a	PU	45.476,00	Existente
Pinar de Arna	Somo	SG-1.1.b	PU	66.783,00	Existente
Parque Adolfo Suarez	Loredo	SG-1.9	PU	7.200,00	Existente
				130.157,00	
			TOTAL	171.267,00	

A continuación, se esquematiza e indica la justificación de los estándares por población de sistemas generales computables, utilizando la capacidad poblacional máxima del Plan General (22.475 habitantes).

CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO DESTINADAS A SISTEMAS GENERALES					
Dotación	Superficie existente (m ²)	Superficie prevista (m ²)	Superficie total (m ²)	Población estimada	m ² /hab
SG. ESPACIOS LIBRES (5 m ² /habitante)	130.157	41.110	171.267	22.475	7,49
SG. EQUIPAMIENTOS (5 m ² /habitante)	103.953,5	130.164,5	234.118,0	22.475	10,42

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

En ambos casos, tanto para el Sistema General de Espacios Libres como de Equipamientos, se superan ampliamente el estándar previsto de 5 metros cuadrados por habitante.

10.2. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN

El presente cuadro esquematiza e indica las superficies de las diferentes clases de suelo, que incluyen los correspondientes sistemas generales:

SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELOS (Has)		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	TOTAL	497,44
	RESIDENCIAL	28,24
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PRODUCTIVO	
	TOTAL	28,24
	RESIDENCIAL	127,60
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PRODUCTIVO	12,24
	TOTAL	139,84
	ORDINARIO	124,00
SUELO RÚSTICO	ESPECIAL PROTECCIÓN	3.105,52
	TOTAL	3.229,52

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



11. SUELO RÚSTICO

El Plan General pretende ser el vehículo por el cual se consiga una perfecta integración de los usos en la realidad física y natural del municipio. Por ello las categorías del suelo rústico se han creado orientadas a dar un mayor grado de protección a aquellos valores de mayor importancia y fragilidad y a permitir actividades y usos dentro de estas categorías que no sólo no alteren, sino que ayuden a mantener o mejorar si fuese posible el estado de estas zonas.

Pertencen al suelo rústico los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección o a limitaciones de uso para la protección del dominio público, así como aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por los valores a los que hace referencia la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

El suelo rústico, siguiendo lo determinado en la Ley 2/2001 (art. 108 y art. 109), se ha dividido en suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección. Este último se ha subdividido en diferentes categorías atendiendo a los valores a preservar. Con ello se busca una adecuada ordenación del suelo rústico, determinando la normativa del Plan las preceptivas medidas de protección para cada categoría establecida.

Para el **suelo rústico de especial protección**, dada su gran variedad, se ha optado por aplicar las categorías definidas en las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), aprobadas en el Decreto 65/2010 de 30 de septiembre. El artículo 22 de la normativa de las NUR enumera y define una serie de clases para aquel suelo definido como de especial protección a las que los planeamientos municipales deberán adecuarse con vistas a asegurar el mantenimiento y la adecuada protección del suelo.

Las categorías recogidas en las NUR traspuestas al presente Plan General, su definición específica y el modo en que se han ajustado a la realidad del municipio quedan expuestas a continuación. Así, las categorías de suelo rústico de especial protección definidas son:

- a. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica: espacios de monte arbolado autóctono, de ribera o mixto o monte no arbolado de matorral, pastizal, afloramientos rocosos o terrazgos que deban conservarse por su interés ambiental.

En el PGOU se han incluido aquellas áreas que aun, conservan vegetación autóctona en diferentes fases: bosque de ribera en las márgenes arroyo San Piri en Galizano, una avellaneda en el barrio San Pantaleón (Galizano) o manchas de encinar en el extremo sureste del municipio (encinar del Calbro) o junto a la urbanización Somo-Boo.

- b. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística: montes, mieses o terrazgos de valor paisajístico e importantes para la calidad visual de la percepción.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



DARSUR

Se han incorporado aquellas zonas de vertientes con predominio de prados que, debido a la topografía, son de gran visibilidad desde los asentamientos de población o desde los ejes viarios. Así, se ha incluido la vertiente septentrional del frente montañoso ubicado al sur del municipio, en Carriazo y Castanedo (Pico Corona, El Espiral, Pico de Calobro, El Bustillo); junto a estas zonas se delimita otra gran mancha en el barrio las Lleras en Galizano (Alto del Castillo, Alto de las Minas).

- c. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos: áreas de ribera fluvial a conservar para establecer corredores ecológicos y de valor singular.

En el Plan General coincide con la Ría de Cubas en todo su recorrido, adentrándose aguas arriba por el río Miera hasta el barrio de La Isleta de Suesa. En el otro extremo municipal encontramos la Ría de La Canal, en Galizano, zona correspondiente a la desembocadura del río Herrero.

- d. Suelo Rústico de Especial Protección Costera: espacios de playas, dunas y acantilados a conservar dado su valor y alta fragilidad.

Incluye toda la franja litoral, bien siguiendo la línea de acantilados o bien en áreas más amplias tierra adentro en la zona de rasa. También se incluye la zona completa del Puntal, la isla de Santa Marina y el margen derecho de la Ría de Cubas y del río Miera.

- e. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal: monte arbolado de repoblación a proteger para su explotación.

Se incorporan las importantes extensiones de suelo ocupadas por las plantaciones de eucalipto que se disponen a lo largo del sector semimontañoso al sudeste del municipio.

- f. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria: mieses y terrazgos de gran importancia agrícola o ganadera debido a un alto rendimiento económico.

Engloba aquellas extensiones de prados con orientación ganadera que destacan por su mayor productividad o por suponer un aprovechamiento tradicional que sigue perdurando en el tiempo. Se desarrollan sobre suelos de muy alta o alta capacidad agrológica. Abarca todo el sector central del municipio, con diversas ramificaciones en los entornos próximos a los núcleos de población.

- g. Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos: terrenos expuestos a riesgos naturales o antrópicos, acreditados o probables.

Se han incluido aquellos tramos con mayor riesgo de inundación de los principales cursos de agua que discurren por el interior del municipio (arroyo Castanedo, arroyo Los Atrancos, arroyo Aguas Hondas, río Herrero y río Negro). Para ello se han realizado los preceptivos estudios de inundabilidad para determinar la línea de inundación para un período de retorno $T = 500$.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

Estas áreas inundables han sido excluidas del proceso urbanizador y sobre ellas solo se podrán implantar aquellos usos y actividades autorizados por la Confederación Hidrográfica correspondiente.

También se han añadido los lugares con riesgo de hundimiento kárstico.

A estas siete categorías definidas en las NUR se ha incorporado una octava denominada Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica. Su definición está asociada a la extensión, por el extremo más meridional del municipio, del entorno de protección del Bien de Interés Cultural del Complejo Kárstico de la Garma, localizado en el municipio limítrofe de Ribamontán al Mante y declarado BIC bajo la categoría de zona arqueológica en 1996.

La normativa aplicada a esta categoría tiene por objeto la protección cautelar de las intervenciones en el entorno de protección del BIC.

El resto de suelo rústico, no susceptible de especial protección, se ha clasificado como **Suelo Rústico de Protección Ordinaria**. Se define como aquel suelo que no posee importantes valores para su conservación y presenta dificultades para el desarrollo urbano.

El suelo rústico de protección ordinaria está constituido por el resto de suelo que no ha quedado incluido en las anteriores categorías de protección. Se localiza en los bordes de los núcleos de población, incluyendo espacios de mayor o menor entidad caracterizados por un mosaico de usos del suelo, con una sucesión de espacios ocupados por los prados, vivienda unifamiliar y vivienda asociada a explotaciones ganaderas.

Para este tipo de suelo el Plan incorpora una nueva normativa de protección en la que se recogen los criterios enunciados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria para la autorización de construcciones de instalaciones y viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y otras análogas en suelo rústico y los criterios enunciados por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda del propio Gobierno de Cantabria para la autorización de construcciones en el suelo rústico.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



12. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

La promulgación de la Ley 2/2004, "Plan de Ordenación del Litoral" en septiembre de 2004, exige la incorporación de las determinaciones de la citada Ley 2/2004 que afectan a los contenidos del planeamiento.

En concreto, queda afectado el Término Municipal de Ribamontán al Mar situado, si bien, de acuerdo a lo establecido en la Ley, su contenido no resulta de aplicación al suelo urbano y al suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente. El resto del suelo del término queda afectado por las determinaciones de superior rango de la citada Ley.

Así por tanto, el Plan General incorpora la delimitación de las denominadas "Áreas Integrales Estratégicas", definidas en el Plan de Ordenación del Litoral, e introduce lo establecido en el artículo 47.3 de la Ley en relación a las previsiones mínimas en materia de promoción de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial.

En concreto, en las "Áreas Periurbanas" cada sector residencial de suelo urbanizable delimitado debe prever un mínimo del 35% de la superficie construida destinada a viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial. Asimismo, el 10% de esta superficie construida deberá promoverse acogida al régimen especial.

El POL establece una zonificación de toda la franja costera afectada, delimitando el suelo en diferentes categorías. Para todas ellas se determinan unas normas de protección, bien generales o bien particulares para cada categoría, con objeto de preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos y primando una perspectiva restrictiva respecto a la implantación de nuevos usos y edificaciones.

Las categorías establecidas por el POL son:

A. Áreas de Protección

Áreas que, en atención a sus singularidades o sus características físicas y ambientales, relacionadas con los procesos y paisajes litorales, son merecedoras de una especial protección. Las categorías de Protección que se incluyen en esta área son:

- Protección Costera.
- Protección Intermareal.
- Protección de Riberas.
- Protección Ecológica.
- Áreas de Interés Paisajístico.
- Protección litoral.

En el caso de Ribamontán al Mar están representadas prácticamente todas las categorías determinadas en el POL con relación a las áreas de protección (excepto áreas de interés paisajístico).

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16



Con relación a la Protección Costera, la más restrictiva en términos de uso, engloba las playas, sistemas dunares, orlas litorales y acantilados, de necesaria protección debido a su fragilidad y altos valores ambientales. Constituye una franja estrecha de primera línea de costa y playas, incluyendo la isla de Santa Marina y toda la lengua del Puntal.

La Protección Intermareal engloba las zonas sometidas a la dinámica intermareal, normalmente rías y estuarios, que generan formas asociadas a la dinámica fluvio-marina. Se corresponde con el Río Miera, la Ría de Cubas y la Ría de La Canal.

La Protección de Riberas incluye las unidades de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. En este caso, ocupa una pequeña zona en la desembocadura del río Negro, antes de abrirse en la ría de La Canal.

Aquellas unidades territoriales con predominio de vegetación autóctona (montes de encinar y rodales de frondosas, bosques galería o vegetación de ribera) se incluyen Protección ecológica. Existen tres manchas en el municipio: junto a la urbanización Somo-Boo y la ría de Cubas, una amplia mancha de pinar de repoblación; en los márgenes del río Herrera, a su paso por Carriazo, una franja de bosque de ribera con alto grado de conservación y por último, en el barrio Calobro, en Carriazo, una amplia zona de encinar.

La protección litoral incluye las rasas marinas y espacio rural más directamente asociado con la presencia del mar y que garantiza la integridad del borde costero. En esta categoría se incluye la franja contigua a la zona de Protección Costera, en Langre y Galizano, así como dos pequeñas manchas en Loredó y Somo.

No existen Áreas de Interés Paisajístico.

A la vista de los usos prohibidos y autorizables en las distintas zonas y poniendo esta categorización en relación directa con la clasificación del suelo que establece la Ley 2/2001, las diversas categorías se pueden corresponder con Suelo Rústico de Especial Protección, tal y como veremos más adelante.

B. Áreas de Ordenación

Ámbitos de organización del modelo territorial en el que se hace compatible el crecimiento con la protección de los valores litorales mediante la adecuada identificación de estos y la gradación y zonificación de las figuras de ordenación.

- Área Periurbana (AP)
- Áreas de Ordenación Ecológico Forestal (OEF)
- Área de Modelo Tradicional (MT)

Las áreas periurbanas son aquellos sectores o áreas periféricas de los núcleos, situados en torno a las autovías y la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación por la implantación de nuevos usos que inciden en su estructura territorial. En Ribamontán al Mar se ha delimitado como periurbano

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DIRSUR

un gran sector al sur del núcleo de Somo, incluyendo el barrio Mojante.

Como Área de Ordenación Ecológico Forestal se engloban los sistemas forestales o espacios ocupados por vegetación arbustiva de matorral o arbórea (replantaciones) donde es compatible la producción con la protección. En este caso se han incluido todas las manchas de eucalipto, localizadas en el sector sureste del municipio (barrios Calobro y Vista Alegre al sur de Carriazo, barrio Barrendón en Suesa y barrio Las Lleras en Galizano)

Por último, las Áreas de Modelo Tradicional, que se corresponden con los espacios de organización tradicional, normalmente sin edificación, configurados por las mieses contiguas a los núcleos, con valor agrario y ambiental, han quedado delimitadas en una amplia zona central del municipio, definida por los límites urbanos de los 7 núcleos de población y que se extiende por el sur de Suesa y Castanedo

C. Actuaciones Integrales Estratégicas

Las Actuaciones Integrales Estratégicas (AIE) delimitan sectores de especial interés en el marco de las políticas sectoriales y pueden ser:

- Productivas.
- De Reordenación.
- Ambientales.

En el Anexo III del POL se especifican dos AIE que afectan a la superficie de Ribamontán al Mar: la AIE Ambiental Ría de Cubas, con superficie también en Marina de Cudeyo, y la AIE Ambiental Somo – Loredó. En ambos casos se busca la recuperación ambiental de espacios degradados.

A continuación se recogen las fichas de las dos áreas.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 16

DORSUR

