

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

#### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**CVE-2021-1885** *Aprobación definitiva del PGOU de Ribamontán al Mar. Parte II.*

PARTE II

**DIRSUR**

**AYUNTAMIENTO  
DE RIBAMONTÁN AL MAR**

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA**

**RESUMEN EJECUTIVO**

Ref: PLA\_01-05

TEXTO REFUNDIDO

Octubre de 2020

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

*DARSUR*

*El presente documento constituye el Resumen Ejecutivo del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar.*

*Santander, octubre de 2020*

*Por el Equipo Redactor,*



*Francisco Javier Leonardo Martín*

*Ingeniero de Caminos*

*Colegiado nº 7.236*

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



INDICE

1. INTRODUCCION
2. COMPARACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL NUEVO PGOU
  - 2.1. Modificaciones en las categorías de suelo usadas.
  - 2.2. Modificaciones territoriales en la clasificación del suelo.
3. AMBITOS URBANIZABLES AFECTADOS POR LA NUEVA ORDENACION
4. UNIDADES DE EJECUCIÓN AFECTADAS POR LA SUSPENSION
5. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES EN EL SUELO RUSTICO
6. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES EN EL SUELO URBANO

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

---

DIRSUR

## MEMORIA

---

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

CVE-2021-1885

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



DARSUR

RESUMEN EJECUTIVO A QUE SE REFIERE EL ACTUAL ARTICULO 25.3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACION URBANA.

## 1. INTRODUCCION

El Artículo 25. *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su apartado 3 lo siguiente:

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
  - a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
  - b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Este mandato tiene un doble propósito. En primer lugar, se trata de definir con claridad las modificaciones que implica el nuevo planeamiento respecto al que sustituye. En segundo, el Resumen Ejecutivo es el documento del PGOU que sirve de apoyo para establecer el régimen transitorio aplicable desde la aprobación inicial hasta la aprobación definitiva.

El presente Resumen Ejecutivo da respuesta al primero de los mandatos al fijar las modificaciones sobre el planeamiento vigente, pero no al segundo, dado el momento de tramitación en el que se redacta e incorpora al PGOU.

En este sentido, se debe recordar que el presente trabajo tiene su origen en el acuerdo que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DIRSUR

Cantabria, tomó en sesión de 9 de marzo de 2018, en relación con la aprobación definitiva del PGOU de Ribamontán al Mar.

En dicho acuerdo, la CROTU estableció la necesidad de incorporar al PGOU, entre otras, la siguiente precisión:

- 1) Completar el expediente con las consideraciones señaladas en los informes sectoriales emitidos, e incorporar el informe de impacto de género, así como el resumen ejecutivo a que se refiere el actual artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



## 2. COMPARACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL NUEVO PGOU

El planeamiento vigente en el municipio de Ribamontán al Mar son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo el día 5 de mayo de 1.992, siendo publicadas en el número 1, extraordinario, del Boletín Oficial de Cantabria de fecha 11 de febrero de 1.993.

Fueron redactadas en función de lo establecido en el RDL 1/1.992, de 26 de junio, donde se incluía el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de lo definido en el Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD 2.159/1.978, de 23 de junio.

Posteriormente, las NNSS se modificaron puntualmente en cinco documentos de Modificación (Modificados nº 1, 2, 3, 5, y 6).

Con carácter general, se incorpora en el PGOU a diferencia de las Normas Subsidiarias, la perspectiva de género, incluyendo normativa relativa a la cuestión.

### 2.1. Modificaciones en las categorías de suelo usadas.

Las Normas Subsidiarias de 1993 definían tres clases de suelo: suelo urbano (SU), suelo apto para urbanizar (SAU) y suelo no urbanizable (SNU).

Por su parte, este PGOU establece también tres clases de suelo: suelo urbano (SU), suelo urbanizable (SUR) y suelo rústico (SR).

Sin embargo, existen diferencias entre ambos planes y las clases de suelo.

En primer lugar, el PGOU diferencia en el suelo urbano entre consolidado y no consolidado.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

## DIRSUR

En segundo lugar, el PGOU califica una parte de suelo rústico como de protección ordinaria, que equivale aproximadamente al suelo no urbanizable simple de las Normas Subsidiarias.

En tercer lugar, las Normas Subsidiarias recogen en Suelo No Urbanizable los llamados Núcleos Rurales, por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria tienen la consideración de suelo urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el capítulo VII del título III de esta Ley.

El nuevo PGOU hereda parte de estos núcleos, incluyéndoles, total o parcialmente, en suelo urbano consolidado y regulándolos mediante la Ordenanza de Barrio Tradicional, prácticamente idéntica que la anterior de Núcleo Rural.

Además, en los suelos clasificados como suelos rústicos de especial protección se establece una división diferente en el nuevo PGOU.

Las Normas Subsidiarias incluyen las siguientes categorías:

- Con protección ecológica paisajística
- Con protección agrícola-ganadera
- Con protección forestal

El PGOU incluye las siguientes categorías:

- Protección ecológica
- Protección de ríos
- Protección costera
- Protección de Riesgos
- Protección Paisajística
- Protección Agropecuaria
- Protección Forestal
- Protección Arqueológica

La protección costera se corresponde prácticamente con el área de protección costera y litoral del POL e incluye la mayor parte de la antigua protección ecológica paisajística.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

**DIRSUR**

La protección de ríos deriva directamente de la Ley de Aguas.

La protección por riesgos se implementa a la luz del ISA.

La protección arqueológica se establece como consecuencia de la ampliación del área de protección de la Cueva de La Garma.

Por último, hay que señalar que el PGOU incorpora al territorio municipal y clasifica, las aguas de la Ría de Cubas.

## 2.2. Modificaciones territoriales en la clasificación del suelo.

En el cuadro siguiente se recoge numéricamente los cambios de clasificación entre las NNSS y el PGOU.

CAMBIOS SEGÚN CATEGORÍAS DEL SUELO ENTRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA					
Tipos de suelo	Superficie				Variación (Has)
	NNSS		PGOU		
	Has	%	Has	%	
Suelo Urbano	472,2	12,8	526,51	13,52	+54,31
Consolidado			497,44		
No Consolidado			29,07		
Suelo Apto para Urbanizar	93,8	2,5	140,97	3,62	+47,17
Suelo Urbanizable Delimitado					
Suelo No Urbanizable	3.120,1	84,7	3.226,32	82,86	+106,22
Suelo Rústico					
Suelo No Urbanizable Sin Protección	46,8	1,3	98,81	2,54	+52,01
Suelo Rústico de Protección Ordinaria					
Suelo No Urbanizable Con Protección	3.073,3	83,4	3.127,51	80,32	+54,21
Suelo Rústico de Especial Protección					
Total	3.686,1	100,0	3.893,8*	100,0	+207,7

\* Superficie total incluyendo masas de agua de la ría de Cubas, sin clasificar en las NNSS.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



### 3. AMBITOS URBANIZABLES AFECTADOS POR LA NUEVA ORDENACION

Los ámbitos urbanizables (sectores de suelo aptos para urbanizar) delimitados en las Normas Subsidiarias vigentes cuyo régimen urbanístico (clasificación, delimitación, ordenanzas aplicables, etc) se ve afectado por el PGOU son los siguientes:

#### 1. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR "El Ribero"

Como consecuencia del POL, el sector quedó paralizado, por estar íntegramente incluido en la Actuación Integral Estratégica Ambiental nº5- Ría de Cubas no pudiendo desarrollarse el mismo y, por tanto, tampoco la edificación residencial prevista.

#### ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

El PGOU divide el sector en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

El nuevo PGOU clasifica la superficie incluida en el ámbito como:

- Una parte del sector como suelo urbano no consolidado (SUNC SOMO 1)
- Otra parte (aprox. 14.000 m2) se incorpora al suelo urbano consolidado para edificación unifamiliar grado 2.
- Se delimita un sistema general de espacios libres (ELUP La Ribera del Mar- SG 1.2). Con una superficie de 60.609 m2 se adscribe a tres sectores de suelo urbanizable delimitado residencial (SUDR-1, SUDR-2 y SUDR-3).
- Por último, la parte más occidental, situada junto a la Ría pasa a suelo rústico de especial protección.

#### 2. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR LOS HABARES

Como consecuencia del POL, el sector quedó paralizado, por estar íntegramente incluido por en la Actuación Integral Estratégica Ambiental nº11- Somo -Loredo no pudiendo desarrollarse el mismo y, por tanto, tampoco la edificación residencial prevista.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DIRSUR

#### ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

El nuevo PGOU clasifica todo el ámbito como suelo rustico de especial protección.

Destina el ámbito a Sistema general de espacios libres (ELUP Los Habares - SG 1.6) que tiene una superficie de 35.047 m<sup>2</sup>

#### 3. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR "JUNCAL" (LOREDO)

Al igual que el anterior y como consecuencia del POL, el sector quedó paralizado, por estar parcialmente afectado por la protección de una duna terciaria situada en la Actuación Integral Estratégica Ambiental nº11- Somo -Loredo, no pudiendo desarrollarse el mismo y, por tanto, tampoco la edificación residencial prevista.

#### ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

El nuevo PGOU clasifica la superficie incluida en el ámbito como:

- sistema general de espacios libres (6.000 m<sup>2</sup> integrados en el SG 1.7), en suelo rustico de especial protección
- dos parcelas edificadas como suelo rústico de protección ordinaria
- una parcela como suelo urbano consolidado de edificación unifamiliar (tiene una sentencia judicial en dicho sentido)
- una parcela edificada como suelo urbano de Barrio Tradicional
- El resto, la mayor parte, como suelo urbanizable delimitado residencial (sector SUDR-6)

#### 4. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR "EL GOLF"

Como consecuencia del POL y al igual que el sector SAU El JUNCAL, el sector quedó paralizado, por estar parcialmente afectado por la protección de una duna terciaria situada en la Actuación Integral Estratégica Ambiental nº11- Somo -Loredo, no pudiendo desarrollarse el mismo y, por tanto, tampoco la edificación residencial prevista.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DIRSUR

#### ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

El nuevo PGOU clasifica la superficie incluida en el ámbito como:

- sistema general de espacios libres (aproximadamente 254.000 m<sup>2</sup> integrados en el SG 1.7), en suelo rustico de especial protección
- Una porción de 17.740 m<sup>2</sup>, incrustada en la ordenación de la Urbanización de El Bosque (dispone de todos los servicios), pasa a suelo urbano consolidado residencial, unifamiliar, con la misma ordenanza que el resto de parcelas del Plan Parcial El Bosque.
- El resto del sector pasa a formar parte del Sector de suelo urbanizable residencial nº8, bien como suelo para el campo de golf o bien como área edificable.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



#### 4. UNIDADES DE EJECUCIÓN AFECTADAS POR LA SUSPENSIÓN

Queda suspendida la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en las siguientes Unidades de Ejecución:

En Somo: UE 1.3, UE 1.6, UE 1.8, UE 1.11, UE 1.12, UE 1.16, UE 1.17, UE 1.18, UE 1.23.2 y UE 1.28.

En Loredó: UE 2.3.1, UE 2.5, UE 2.7 y UE 2.10.

En Galizano: UE 3.5, UE 3.8, UE 3.11 y UE 3.13.

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DIRSUR

## 5. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES EN EL SUELO RUSTICO

Las alteraciones en el suelo rústico afectan fundamentalmente a los usos, que se adaptan por un lado a los definidos en la Ley 2/2001 y sus sucesivas modificaciones, y a la Ley del POL.

Fundamentalmente, hay que señalar:

- Aparece el uso de turismo rural
- Desaparece el uso hotelero
- Desaparece el uso industrial como tal
- Aparece el uso de artesanía

Esto provoca la regulación en el PGOU de usos y edificaciones de forma separada, y en relación con estas últimas, la diferenciación entre existentes y nuevas.

Por otro lado, se incorporan nuevas regulaciones de elementos ya presentes en las Normas Subsidiarias, como son las siguientes:

- Desaparecen las casetas de aperos
- Se modifica la altura de los invernaderos
- Se diferencia la vivienda agraria de la situada en suelo rustico de protección ordinaria.
- El aumento de volumen de las edificaciones existentes fuera de ordenanza se reduce a las edificaciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en suelo rústico.
- Se regula el cambio de uso de las edificaciones existentes

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17

DIRSUR

## 6. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES EN EL SUELO URBANO

Las principales alteraciones normativas que afectan al suelo urbano son:

- Regulación del hospedaje en las edificaciones
- Regulación de las plantaciones en los espacios libres de parcela
- Regulación de la planta ático
- Se establecen 4 grados (en lugar de tres) en la edificación unifamiliar
- Se regula la aparición de barbacoas y casetas prefabricadas
- Se regula la rehabilitación de la edificación unifamiliar existente
- Se define un área especial en la parte antigua de Somo, área conformada por las calles Avenida de la Cerámica, La Callada, La Herrería, La Tejera, Cayuso, Maricotera, Muelle del Rey, Mies de Villa, El Calero, Mies de Ran, Jorganes, El Ribero y Regunil (desde la avenida de la Cerámica hacia el sur) regulándose las condiciones estéticas de las edificaciones de modo distinto al resto
- En los Barrios Tradicionales se regulan las parcelaciones y el nuevo viario

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



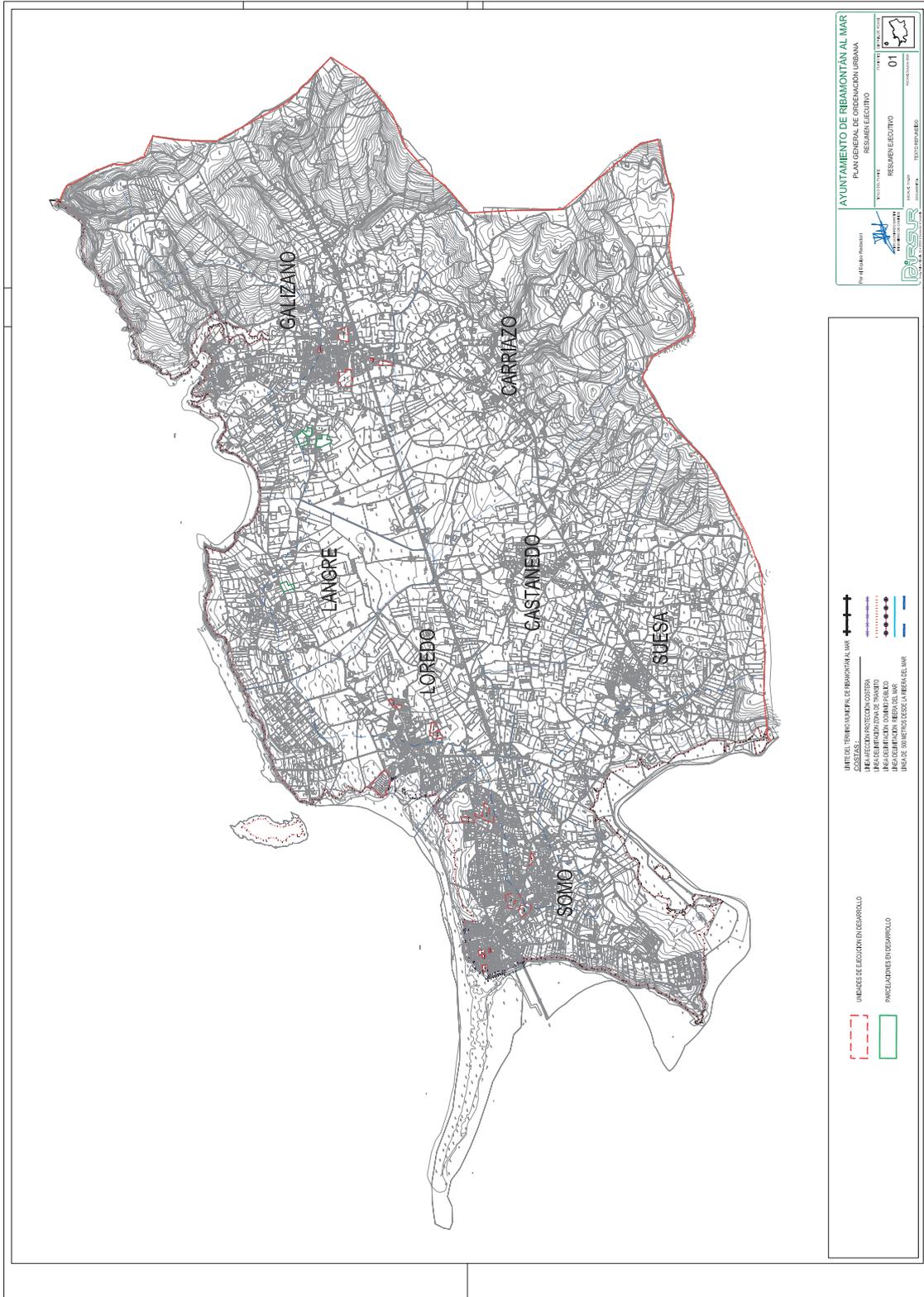
## PLANOS

---

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

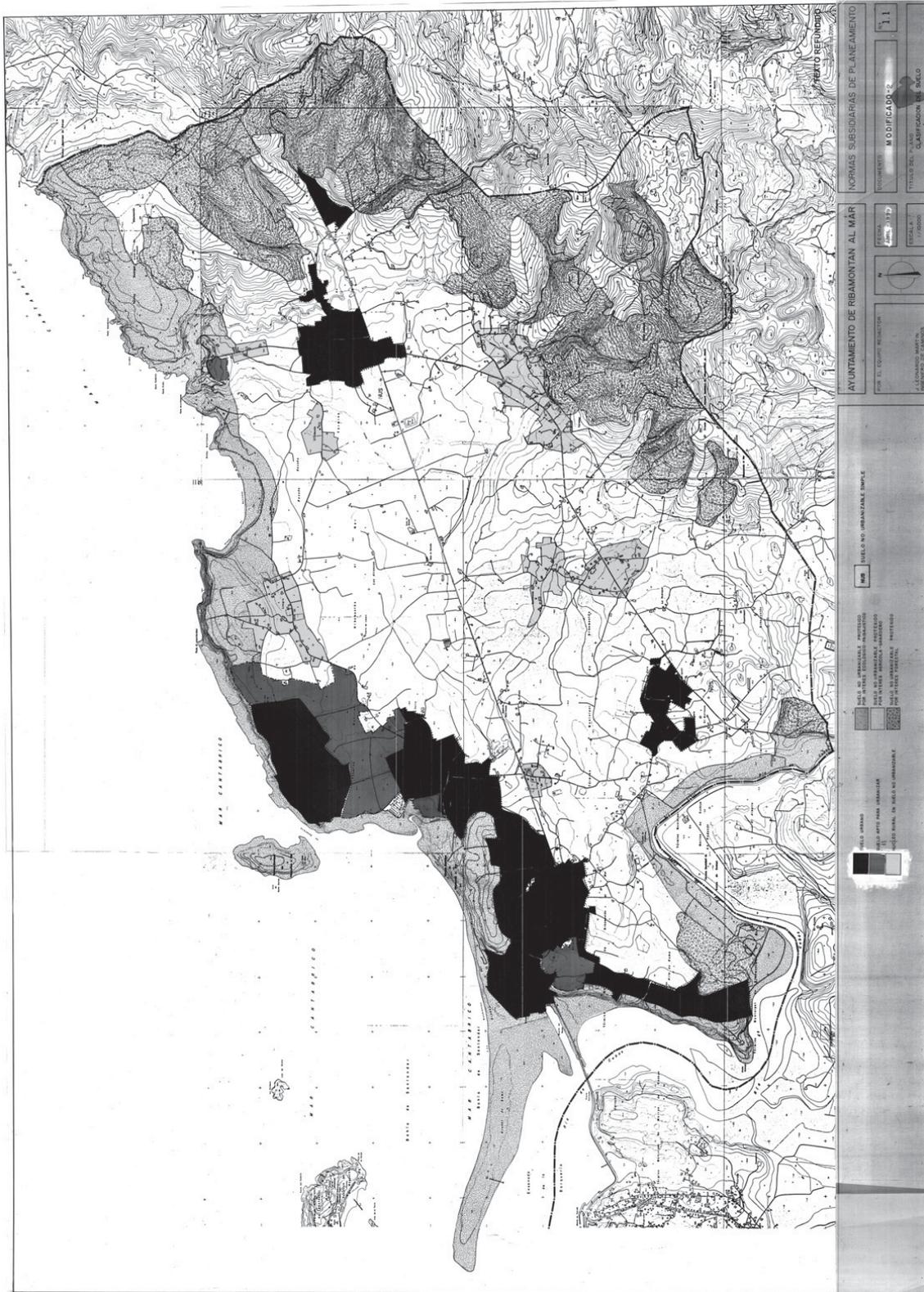
CVE-2021-1885

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



CVE-2021-1885

MARTES, 9 DE MARZO DE 2021 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 17



CVE-2021-1885