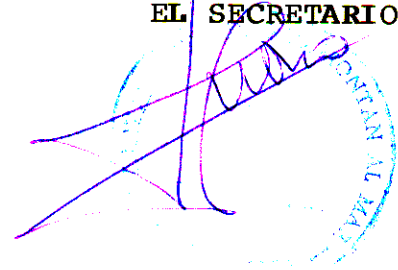


DILIGENCIA.- HACIENDO CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO COINCIDE CON EL APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO CON FECHA 23-XII-91, INCLUYENDO LAS MODIFICACIONES ACORDADAS EN LA APROBACION DEFINITIVA POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO CON FECHA VEINTICINCO DE MAYO DE 1.992.

EN RIBAMONTAN AL MAR A TREINTA DE DICIEMBRE DE 1.992.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MAR

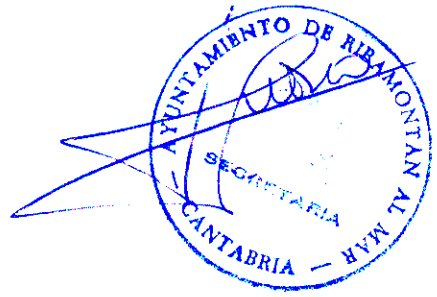


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



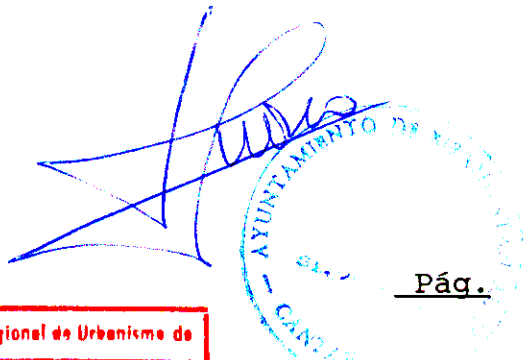
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

[Handwritten signature]

MEMORIA

INDICE MEMORIA



Pág.

1.	INTRODUCCION	1
1.1.	ANTECEDENTES	1
1.2.	JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION	1
1.3.	EQUIPO DE TRABAJO	2
2.	DIAGNOSTICO	3
2.1.	EL MARCO TERRITORIAL: ESPECIALIZACION Y DEPENDENCIA..	3
2.2.	LOS CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO	4
2.3.	POBLACION Y ACTIVIDAD	5
2.3.1.	Crecimiento sostenido y población estacional	5
2.3.2.	La actividad agraria: incertidumbre pese al esfuerzo modernizador	6
2.3.3.	El turismo: ¿un modelo alternativo?	7
2.4.	LA SITUACION URBANISTICA	8
2.4.1.	Somo y Loreda: un modelo agotado	8
2.4.2.	Galizano y Suesa	10
2.4.3.	Los núcleos rurales	11
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	12
3.1.	OBJETIVOS GENERALES	12
3.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECIFICOS	12
3.2.1.	Clasificación de suelo	12
3.2.2.	Morfología y tipología urbana	13
3.2.3.	Sistema de dotaciones	14
3.2.4.	Sistema de infraestructuras	14
3.2.5.	Gestión urbanística	15
4.	HIPOTESIS DE DESARROLLO	16
4.1.	PREVISIONES DE POBLACION	16
4.2.	PROYECCIONES DE VIVIENDA	17

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUL-92



5.	PROPUESTA DE ORDENACION	APROBADO por la Com. de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92	19
5.1.	ESTRUCTURA TERRITORIAL		19
5.2.	SISTEMAS GENERALES	PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92	20
6.	EL SUELO NO URBANIZABLE		23
6.1.	EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		23
6.2.	EL SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO		24
7.	EL SUELO APTO PARA URBANIZAR		25
7.1.	LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR		25
7.2.	PREVISIONES PARA SU DESARROLLO Y DERECHOS EDIFICATORIOS		25
8.	ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA		27
8.1.	SOMO		27
8.2.	LOREDO		28
8.3.	LA ORDENACION DE LOS RESTANTES NUCLEOS		28
9.	ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DOTACIONAL		30
10.	ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS		32
10.1.	RED VIARIA URBANA		32
10.2.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		32
10.3.	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES		32



MEMORIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

1. INTRODUCCION

1.1. ANTECEDENTES

El 3 de julio de 1990 el Excmo. Ayuntamiento de Ribamontán al Mar firmó el contrato por el que se encargaba al equipo reseñado en el punto 1.3., la redacción de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento.

En julio de 1990 se entregó y debatió el Programa de Trabajo y en septiembre de 1990 se entregó la Información Urbanística.

El tercer documento, el Avance de las Normas, fue entregado en octubre de 1990, saliendo a exposición pública durante el periodo de 1 mes, a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria (27 de noviembre de 1990).

Con objeto de facilitar la comprensión de las propuestas se organizó una exposición en la Casa Consistorial que permaneció abierta desde el citado día 27 de noviembre de 1990 hasta el 5 de enero de 1991. Durante dicho periodo se presentaron ciento siete (107) sugerencias cuyo debate se produjo en el Ayuntamiento partiendo del documento interno de Contestación de Sugerencias, entregado por el equipo redactor en febrero de 1991.

El Proyecto de Normas Subsidiarias fue aprobado inicialmente por la Corporación en Sesión Plenaria del día 10 de Junio de 1991.

Sometido el Proyecto a exposición pública (B.O.C. de 9 de julio de 1991) se presentaron dentro del plazo legal un total de ciento una (101) alegaciones que fueron informadas de acuerdo con la normativa vigente. El Ayuntamiento Pleno aprobó provisionalmente las Normas el 23 de Diciembre de 1991, remitiendo el documento a la Comisión Regional de Urbanismo, que tomó el acuerdo de aprobación definitiva el 25 de mayo de 1992.

1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION

El Municipio de Ribamontán al Mar se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias del "Arco Sur-Este de la Bahía de Santander" publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 5 de enero de 1984.

Desde entonces el Municipio se ha visto inmerso en una fuerte dinámica de crecimiento de la actividad residencial, concentrada fundamentalmente en los núcleos de Somo y Loredo, que ha tenido como resultado el agotamiento del modelo urbano de las citadas áreas.

A la vez este proceso ha puesto de manifiesto algunos puntos



débiles de la Normativa Urbanística, en especial la permisividad para llevar a cabo actuaciones residenciales en suelo no urbanizable próximo a núcleo, que ha conducido a una ocupación escasamente controlada de las periferias urbanas que no se ha visto acompañada de la correcta urbanización de las mismas ni de la reserva de suelo para las dotaciones que el incremento poblacional inducido aconseja.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Cantabria, en Sesión Techo 25 - MAY - 92
 Oficina de Cantabria de Landa

En tercer término, el modelo propuesto por las Normas Subsidiarias vigentes ha favorecido un desarrollo urbano meramente cuantitativo, pero se ha mostrado incapaz de impulsar cambios cualitativos en uno de los espacios de ocio más importantes de la Bahía de Santander.

La respuesta desde el planeamiento urbanístico a estos problemas (agotamiento del modelo urbano, crecimiento inorgánico de las áreas periféricas y escasa cualificación del proceso de desarrollo residencial) exige un replanteamiento en profundidad de las pautas de desarrollo del territorio ribamontano y no una simple modificación puntual de determinados parámetros urbanísticos, aunque también ésto se haya mostrado como necesario. Es necesario, pues, abordar la revisión de las Normas Urbanísticas en su conjunto.

La oportunidad de hacerlo en este momento parece también evidente: el volúmen de edificios en construcción o con Licencia de Obras ya concedida, permite abordar la tramitación del nuevo documento urbanístico (con los periodos de suspensión de Licencias que lleva consigo) sin estrangular la actividad del sector de la construcción. La perceptible moderación de la demanda inmobiliaria en los últimos meses apunta, también, hacia la idoneidad del momento elegido, puesto que puede favorecer un debate sobre el desarrollo futuro de Ribamontán al Mar relativamente al margen de las tensiones generadas por las expectativas a corto plazo.

En definitiva, la necesidad y la oportunidad de la revisión de las Normas Subsidiarias hoy en vigor quedan plenamente justificadas.

1.3. EQUIPO DE TRABAJO

En la redacción del presente Documento Inicial han colaborado las siguientes personas:

- Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos.
- Manuel Hernández Pelayo, Arquitecto.
- Luis Saiz González, Ingeniero de Caminos.

Santander, diciembre de 1992

Por el equipo redactor,

Javier LEONARDO MARTIN.

2. DIAGNOSTICO

2.1. EL MARCO TERRITORIAL: ESPECIALIZACION Y DEPENDENCIA

El municipio de Ribamontán al Mar debe ser analizado en el contexto de un espacio funcional más amplio, y fuertemente interrelacionado como es la comarca de la Bahía de Santander.

En torno a este complejo funcional presidido por la capital cántabra se producen una serie de procesos urbanos típicamente metropolitanos, con traducción territorial en dos fenómenos claramente perceptibles en Ribamontán al Mar: especialización y dependencia.

La especialización de Ribamontán al Mar se vincula desde antiguo a la actividad turística: las playas de Somo y el Puntal, bien conectadas con la ciudad por los servicios de transporte marítimo de "Los Diez Hermanos", han sido tradicionalmente lugar de recreo durante el periodo estival de numerosos ciudadanos de Santander y las áreas industriales periféricas de Camargo y Astillero. Pero estos flujos, muy localizados en el tiempo y en el espacio, apenas han alterado el modelo territorial de Ribamontán al Mar (mucho más condicionado, globalmente, por una actividad ganadera de orientación láctea, que consagra al prado como cultivo predominante) hasta fechas relativamente recientes.

En efecto, lo que podemos denominar turismo tradicional consolidó un pequeño núcleo residencial en Somo, con un conjunto de servicios de atención a los visitantes (fondas, restaurantes, etc.), algunas zonas de acampada (como el campamento de la OJE) y poco más. Es a partir de los años 70 (y con mucha más intensidad en el último quinquenio de la década de los 80) cuando se consolida un modelo de turismo residencial, combinado con segunda residencia, que, de modo progresivo, entra en conflicto con los usos agrarios tradicionales. Un dato bien significativo corrobora lo anterior: entre 1983 y 1990 se construyen o se conceden licencias para casi 2.000 nuevas viviendas; la demanda generada por la población de hecho del municipio en dicho periodo puede estimarse en algo más de 150 viviendas de uso permanente.

En este proceso han desempeñado un papel importante tanto la difusión de la dinámica residencial del área metropolitana como la mejora de accesibilidad que ha supuesto la ejecución de sendos viaductos sobre las rías de Cubas y San Salvador.

La dependencia del municipio respecto a su entorno territorial se pone de manifiesto tanto en el mercado de trabajo como en el modelo de equipamientos públicos del área.

Respecto al mercado de trabajo es obvio que la integración en un gran centro de consumo (el área metropolitana) explica la presencia y continuidad, a pesar de los procesos de industrialización que se producen en torno a la Bahía de Santander, de un sector ganadero potente y competitivo, bien engarzado en la trama económica regional, y con importantes

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92

[Handwritten signature]
SECRETARÍA DE URBANISMO

efectivos humanos fijados a la explotación de la tierra. Sin embargo lo que tradicionalmente fue una actividad productiva (la leche) ligada a un mercado localizado, se transformó en una actividad dependiente de grandes empresas de transformación ajenas al municipio y condicionada, desde 1986, a la Política Agraria Común (PAC) de la Comunidad Europea. En los restantes sectores productivos, la polarización de la actividad económica ribamontana hacia la ganadería y el turismo ha determinado la inexistencia de una estructura productiva capaz de absorber la demanda laboral interna y Ribamontán al Mar es aportador neto de fuerza de trabajo al complejo productivo industrial y terciario del área metropolitana.

Finalmente la escasa dimensión poblacional del municipio se traduce en la imposibilidad de dar una respuesta racional a la demanda de servicios con cierto grado de complejidad o especialización: comercio ocasional, enseñanza media, asistencia hospitalaria, etc.. La integración de Ribamontán al Mar en el modelo metropolitano y su relativamente buena accesibilidad a las redes de dotaciones públicas de ámbito comarcal restan trascendencia a este segundo factor de dependencia.

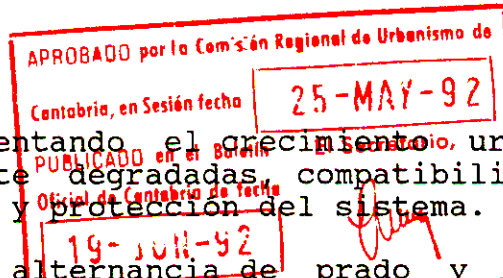
2.2. LOS CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO

Ribamontán al Mar, por su localización en una zona de confluencia del medio marino y terrestre, sus rasgos geomorfológicos, la presencia de valiosos ecosistemas y, en general, por el conjunto de sus rasgos naturales, constituye un territorio que ofrece una variedad de recursos y espacios capaces de sostener un uso social relacionado con el tiempo libre. Los recursos naturales y sociales ofrecidos sufren una degradación progresiva como resultado de la alta presión antrópica a la que se somete al medio, que supera en algunos casos la capacidad de acogida del territorio y entran en conflicto con otros aprovechamientos tradicionales. Por otra parte los grandes ecosistemas del municipio presentan rasgos de interés desde perspectivas muy distintas: científica, económica, paisajística, de la demanda social, etc..

En síntesis podemos considerar en Ribamontán al Mar tres grandes sistemas naturales:

- El espacio litoral, en el que destacan la rica variedad de playas, formaciones dunares y acantilados, junto a las áreas marismas a que da lugar el conjunto bahía-ría. Area de excepcional interés geológico-científico constituye, además, un recurso paisajístico crecientemente valorado por la demanda social.

Es un área sumamente frágil y sometida a fuerte presión urbanizadora que ha determinado su degradación parcial (el asentamiento del núcleo de Somo sobre el primitivo sistema dunar es buen ejemplo de ello). Exige, desde el Planeamiento, el diseño de una estrategia proteccionista sobre aquellos espacios litorales que aún conservan valores ambientales



relevantes, orientando el crecimiento urbano hacia las zonas irreversiblemente degradadas, compatibilizando, así, procesos de urbanización y protección del sistema.

- Las áreas de alternancia de prado y cultivo de las zonas llanas, desarrolladas sobre suelos pardos (cambisoles eútricos fundamentalmente), de extraordinaria fertilidad, aptos para sostener cualquier tipo de vegetación. La especialización ganadera del agro ribamontano ha exigido su destino a pradería, lo que, indudablemente, supone la subutilización de sus aptitudes productivas.

Ahora se ven sometidos a procesos de urbanización dispersa o de baja densidad que determinan la pérdida irreversible de este importante recurso. Debe instrumentarse una estrategia de protección del Suelo No Urbanizable de interés agrícola.

- Las masas forestales, formadas por especies de crecimiento rápido susceptibles de explotación económica como el eucalipto y el pino insigne que, en términos generales, tienden a ocupar las zonas de mayor pendiente (los eucaliptos) o de menor aptitud edáfica (los pinares del espacio litoral). Debe evitarse que este monocultivo forestal se extienda sobre los suelos fértiles a los que se ha hecho referencia anteriormente.

Aunque, por sus dimensiones, resulta casi improcedente referirse a ellas como masas forestales, hay que destacar la existencia de pequeñas agrupaciones de encinar o avellanada que contribuyen a diversificar el paisaje agrario. Estos pequeños rodales, junto con elementos singulares de vegetación arbórea que jalonan los bordes de las carreteras o aparecen en fincas privadas o en los alrededores de lugares de reunión, deben ser objeto de protección específica.

En resumidas cuentas, nos enfrentamos a un espacio sometido a una fuerte demanda social de uso tanto recreativo como residencial, precisamente como consecuencia de su alto valor ambiental y con una elevada productividad agrícola potencial que exige una estrategia de compatibilización de usos, de modo que pueda conjugarse un cierto crecimiento de la actividad residencial con la conservación de los valores fundamentales del ecosistema.

2.3. POBLACION Y ACTIVIDAD

2.3.1. Crecimiento sostenido y población estacional

Ribamontán al Mar muestra a lo largo de este siglo una tendencia al crecimiento demográfico sostenido, con excepción del periodo 1950-1970 en el que se ve afectado por éxodo campo-ciudad consecuencia del proceso general de urbanización del país. Esta tendencia es similar para todos los núcleos que conforman el modelo de asentamientos; sólo en épocas recientes se observa un cierto despegue de los núcleos turísticos de Somo y Loredó que presentan ritmos de crecimiento más acusados que los restantes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 19 JUN 92



Nos encontramos ante un sistema de siete núcleos de pequeña dimensión y escasamente jerarquizado, donde la debilidad de la demanda exige que las dotaciones urbanas de carácter local sean de uso compartido por la totalidad (o parte) de los núcleos del sistema, y la ausencia de jerarquía impide la percepción clara de un modelo de distribución espacial de equipamientos y servicios públicos.

Pero esta dinámica de la población residente poco tiene que ver con los procesos reales que tienen lugar en el municipio: del parque de viviendas existente o en proyecto y del cómputo de alojamientos en establecimientos turísticos se deduce una capacidad de acogida residencial para unas 12.000 personas (cuatro veces la población permanente); de ellas 6.000 en Somo y 4.000 en Loredo. A ello hay que añadir los visitantes de fin de semana a las playas del litoral que, en periodos punta, pueden cifrarse en unas 6.000 personas más.

Las consecuencias de este fenómeno de uso residencial turístico (entendiendo por tal la superposición de turismo tradicional y residencia ocasional de fin de semana, verano o vacaciones) se traducen en:

- Una jerarquización del sistema de núcleos mucho más acusada que la que se deduce del análisis de la distribución de la población residente, apareciendo Somo y Loredo, por este orden, como elementos primates del modelo.
- Un sobredimensionamiento de la demanda de servicios y equipamientos públicos (sobre todo de aquellos directamente relacionados con el ocio: espacios libres, áreas deportivas, etc.).
- Un sobredimensionamiento del sector terciario, si bien únicamente en aquellos segmentos de oferta directamente relacionados con el fenómeno turístico.
- Un auge, probablemente coyuntural, del sector de la construcción.

2.3.2. La actividad agraria: incertidumbre pese al esfuerzo modernizador

Ya se ha mencionado la importancia del sector ganadero en la actividad productiva de Ribamontán al Mar. Sector integrado tempranamente en una economía de mercado, presenta en el momento actual unas características estructurales claramente superiores a las del conjunto de los municipios de Cantabria. Una drástica reducción del número de explotaciones, un considerable incremento de la carga ganadera y una notable mecanización permite detectar la existencia de una ganadería puntera en el municipio (aunque continuen existiendo numerosas explotaciones obsoletas). Pero ello sólo en parte puede contrastar la dura realidad de que nos encontramos ante un sector excedentario en el marco de la



Comunidad Europea, con unas posibilidades de crecimiento bastante limitadas. Si el sector en un conjunto debe ajustar su capacidad de producción a la demanda real, debe producirse (ya se está produciendo) un endurecimiento del mercado que conducirá a la marginalidad a los más débiles.

La situación relativa del agro ribamontano, como ya se ha dicho, es buena como consecuencia del esfuerzo modernizador realizado, pero basar la economía futura del municipio en la expansión de la ganadería parece un empeño condenado al fracaso. No deben desdeñarse, a priori, sin embargo, las oportunidades futuras de otras producciones agrarias como los cultivos de huerta: un mercado local amplio (unas 250.000 personas en el área de la Bahía), un puerto próximo y la expectativa del Mercado Unico dan pie a la esperanza.

PROBADO por el Boletín de Regimen de Turismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
 PARTICIPADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha
 19-JUN-92

2.3.3. El turismo: ¿un modelo alternativo?

Los restantes sectores productivos del municipio con un cierto grado de significación económica son la promoción inmobiliaria y los servicios turísticos.

La promoción inmobiliaria es, sin embargo, un sector alimentado fundamentalmente por capitales e iniciativas empresariales externas al área (con lo que una parte importante de las plusvalías no son internalizadas) y cuyo desarrollo no por espectacular deja de ser coyuntural (muy determinado por un ciclo económico expansivo y una fiscalidad incentivadora de la segunda residencia). Del análisis de las empresas que operan en el municipio se deduce que la actividad de la promoción inmobiliaria y la construcción no ha creado un tejido industrial (probablemente ni siquiera ha sido capaz de crear empleo estable) resultando ser más bien una panacea susceptible de transformar al pequeño empresario agrario en rentista.

En cuanto al sector orientado hacia la producción de servicios turísticos, si bien parece ser que es en el que cristalizan las iniciativas endógenas no agrarias, tampoco ofrece resultados espectaculares: la actividad hotelera es escasa y tiende a cubrir los segmentos inferiores de la demanda en términos de calidad y algo similar ocurre con los subsectores asociados (restaurantes, cafeterías, discotecas, etc.). Sólo la oferta de plazas en campamentos de turismo tiene un volumen importante en términos absolutos, siendo Ribamontán al Mar uno de los municipios costeros de Cantabria que ofrece mayor número de plazas tras Castro Urdiales o Noja.

Naturalmente este perfil desalentador del sector turístico ribamontano es fruto en buena medida de la estacionalidad de la demanda, pero también de la propia función de oferta (playa y vivienda próxima a ésta) que la aceleración del proceso de urbanización turística no ha sido capaz de modificar.

Por consiguiente una estrategia basada en el simple incremento del parque inmobiliario con fines turísticos no puede ser



considerada como una alternativa global para el municipio porque:

- La presión inmobiliaria se concentra en el espacio litoral (y de modo preferente en Somo y Loredo), con lo que se consolidaría, de hecho, un modelo dual conformado por un aglomerado urbano en la costa y un espacio rural interior desertizado y empobrecido.
- Remontar los 24 puntos en términos porcentuales que separan Ribamontán al Mar del conjunto del área metropolitana en lo que a participación del sector terciario en la estructura interna del empleo se refiere, exige crear entre 200 y 250 nuevos puestos de trabajo, lo que no parece estar al alcance del sector turístico ribamontano a corto plazo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25 MAY - 92.
 PUBLICADO en el Boletín El Suroeste 19 JUN - 92

En definitiva, la solución no es sencilla y las posibilidades de reconducir el modelo de desarrollo socioeconómico del área a través del Planeamiento Urbanístico son limitadas, pero algunas líneas estratégicas pueden avanzarse en este sentido.

En primer término parece aconsejable contemplar inciativas tendentes a modificar la dinámica del sector turístico, ampliando la oferta no residencial y, paralelamente, preservar del proceso urbanizador las áreas de alta productividad agrícola, de modo que las falsas expectativas de venta como parcelas edificables no enrarezcan el mercado del suelo y hagan inviable la ampliación de la base territorial de las explotaciones.

2.4. LA SITUACION URBANISTICA

El análisis de la información referente a la estructura urbanística de los distintos núcleos de Ribamontán al Mar permite establecer una divisón clara de los mismos. Por un lado, Somo y Loredo, como lugares centrales de una estrategia inmobiliaria vinculada a la segunda residencia santanderina; por otro lado Galizano y Suesa, núcleos intermedios, que la política municipal reciente intenta consolidar como espacios compactos de asentamiento permanente; por último, Langre, Carriazo y Castanedo, áreas que, hasta la fecha, permanecen al margen del crecimiento inmobiliario del municipio.

2.4.1. Somo y Loredo: un modelo agotado

Las Normas Subsidiarias vigentes consolidaron, en cierta forma, un modelo heredado del Plan Comarcal, al acabar con la imagen tradicional del Barrio de Ventas, sustituyendo la residencia unifamiliar aislada por la edificación colectiva en altura o la unifamiliar adosada.

Ante esta situación y puesto que la demanda de edificación unifamiliar aislada no ha desaparecido, se pasa a la ocupación indiscriminada del suelo no urbanizable situado entre Somo y Loredo.



El reciente auge de la economía española, reflejado en un crecimiento imparable de la construcción y de los precios de la vivienda, ha originado el práctico agotamiento del modelo, en particular en su faceta especulativa.

En efecto, el Barrio de Ventas se encuentra colmatado (apenas existen media docena de edificaciones unifamiliares aisladas), con una sobre-oferta de viviendas y apartamentos (se puede estimar en 300 el número mínimo de viviendas en el mercado), estando construido además sobre una trama pensada para edificación unifamiliar de baja densidad.

Este fenómeno de colmatación se ha extendido en mancha de aceite hacia los barrios altos del Ribero y Llosa, apareciendo en los mismos promociones de edificación unifamiliar adosada, distribuidas sin orden ni concierto, con el simple apoyo de la red viaria; pero sin generar nueva red que estructura la existente ni nuevos equipamientos o espacios libres, que permitan mejorar la calidad de vida.

Dicho en otros términos, apenas ha existido reversión de las plusvalías generadas por el proceso de formación-construcción-colmatación de Somo.

Las carencias normativas, que apenas señalaban cesiones, en suelo urbano, ha hecho recaer sobre las distintas Administraciones, en especial el Ayuntamiento, la tarea de urbanizar y dotar al espacio urbano de un mínimo de lugares en los que desarrollar la convivencia ciudadana.

El núcleo tradicional de Somo ha permanecido ajeno al proceso turístico, experimentando ligeros aumentos de población, así como escasas inclusiones de nuevas viviendas en su trama.

La imagen final del núcleo permite diagnosticar que la falta de mecanismos de control y gestión que tienen las Normas Subsidiarias vigentes han provocado un resultado no adecuado. La no aparición de espacios libres, la no existencia de una red peatonal que permita el paseo, la falta de previsión de nuevos equipamientos (deportivos y culturales de modo principal) y la injustificada sustitución de la edificación unifamiliar aislada por el bloque en altura, han originado una sensación de confusión y densificación, que debe ser corregida en lo posible en las nuevas Normas.

El agotamiento del mercado inmobiliario de Somo ha originado el desplazamiento de la inversión inmobiliaria a Loredo y el brusco crecimiento de este núcleo, que a partir de 1988 se convierte en el alter ego de Somo.

Por desgracia, este crecimiento se ha verificado de modo exclusivo sobre suelo urbano y no urbanizable, no habiéndose desarrollado ninguno de los dos planes parciales previstos en las Normas.



Dado el pequeño crecimiento previsto para Laredo (acorde con las perspectivas de 1984), no es gratuito afirmar que su núcleo central también se encuentra próximo a la colmatación, no así el espacio residencial del Bosque.

Como se indicaba en el punto 1.3. Laredo de la Información Urbanística, los terrenos con ordenanza SU-72 se han agotado, destacando el hecho de que en estos momentos existen un mayor número de viviendas con licencia de construcción que viviendas construidas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 23-MAY-82
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario
 Oficial de Cantabria de fecha 16-Jun-82

Para comprender Laredo hay que analizar el papel jugado por los campings y su futuro. Hasta la fecha los campings-caravanning han cubierto un tipo de demanda que no tenía acomodo de otra forma en el núcleo de Laredo, por varias razones: escasez de oferta, alto precio de las viviendas en alquiler, carencia de hoteles, etc..

Sin embargo, la aparición de una serie de consideraciones no tenidas en cuenta en 1984 hace que la actitud de las nuevas Normas frente a estas instalaciones sea diferente de la permisividad de las vigentes.

En primer lugar, hay que dejar clara la oposición a las parcelaciones de facto del suelo no urbanizable que representan a mayor parte de los campings existentes.

En segundo lugar, el impacto visual, estético y ecológico que algunos campings causan, no se justifica por ninguna razón, ni siquiera de carácter económico, dado que cara al municipio los campings no representan prebenda alguna.

Por último, la inexistencia hasta la fecha de un modelo global de asentamientos permanentes y de segunda residencia, obliga a replantearse el papel a jugar por los campings y su posible nueva ubicación.

Aparece claro por tanto, la constitución de un nuevo asentamiento con dos polos centrales densos y una amplia mancha de baja densidad entre ambos. En cierto modo, Somo y Laredo tienden a unirse confluyendo en el lugar del que históricamente nacen: Latas.

La articulación de un nuevo modelo debe partir del hecho de no repetir errores, posibilitando la expansión de los núcleos existentes, pero a través de espacios cualificados; generando este crecimiento un retorno de plusvalías al municipio.

2.4.2. Galizano y Suesa

Ambos núcleos se han visto consolidados mediante sendas actuaciones públicas de construcción de viviendas de promoción pública, que han permitido la consolidación de los barrios centrales de ambos núcleos.

La promoción inmobiliaria privada ha seguido este proceso



construyendo inmediatamente después nuevas actuaciones al socaire de la inversión municipal o consolidando el modelo propuesto por la administración pública.

La generación de estos núcleos que congregan equipamientos públicos y promociones inmobiliarias públicas pueden ser un modelo para las nuevas actuaciones públicas, dado que, en primer lugar, conforman espacio urbano; en segundo lugar, fijan la población; y por último, al evitar la dispersión se genera un ahorro de inversión en nuevas infraestructuras.

Las nuevas Normas deberán intentar que las nuevas residencias no ocupen terreno productivo, impidiendo la proliferación de asentamientos dispersos en el entorno de los núcleos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 19 JUN 52. El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19 JUN 52. [Signature]

2.4.3. Los núcleos rurales

Los núcleos de Langre, Castanedo y Carriazo se han caracterizado por su escasa entidad y gran dispersión espacial.

Con un carácter netamente rural, las tres juntas disponen de un mismo equipamiento básico y de similar nivel de infraestructuras.

Sin embargo, la proximidad a la costa de Langre, hace que sea el único núcleo con una cierta capacidad para constituir un nuevo asentamiento con características y equipamientos urbanos, frente a Carriazo y Castanedo, que situados en el interior no soportan una presión inmobiliaria de la segunda residencia, similar a la de Langre.



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

En este apartado se exponen las bases conceptuales y metodológicas rectoras del proceso de elaboración de las Normas Subsidiarias, articuladas en un sistema de objetivos (que es expresión coherente e integrada de las aspiraciones que en materia de política urbanística pretenden alcanzarse con su redacción) y un conjunto de criterios técnicos que hacen referencia a las líneas maestras seguidas (o que habrán de seguirse) para la consecución de los objetivos considerados.

Objetivos y criterios se organizan en dos niveles: uno general, que hace referencia a las grandes metas y otro específico, desglosándose criterios y objetivos según los distintos campos de intervención a que da lugar el planeamiento, es decir: calificación del suelo, dotaciones, infraestructuras y gestión.

Publicado en el Boletín de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

3.1. OBJETIVOS GENERALES

Las Normas Subsidiarias persiguen:

- 1.- Dotar a Ribamontán al Mar de un instrumento de Planeamiento adecuado a la dinámica de crecimiento del Municipio.
- 2.- Definir elementos estructurantes (ejes viarios, parques y equipamientos) que articulen espacialmente el Municipio, dentro de un modelo global de funcionamiento del mismo.
- 3.- Proteger los valores ambientales más relevantes, con especial atención a la línea de costa.
- 4.- Establecer las conexiones adecuadas con los grandes ejes viarios de la región.
- 5.- Equilibrar la calidad de vida en los distintos núcleos del sistema urbano.
- 6.- Posibilitar un mayor control municipal sobre el proceso de producción del espacio urbano.
- 7.- Recuperar para la colectividad parte de las plusvalías generadas por dicho proceso.

3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECIFICOS

3.2.1. Clasificación de suelo

A) Objetivos:

- 1. Ampliar la trama urbana de Somo, Loredo y Galizano, de modo que la incorporación de las nuevas áreas no origine disfunciones sobre las existentes.



2. Concentrar los esfuerzos urbanizadores.
3. Proyectar el crecimiento preferentemente sobre suelo apto para urbanizar.
4. Preservar y potenciar los recursos productivos agrarios.
5. Proteger las áreas de máximo interés natural por sus características físicas.
6. Establecer la clasificación adecuada en Langre y Carriazo, de modo que las nuevas construcciones permitan la consolidación de los núcleos existentes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 20 JUN 92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

B) Criterios:

1. Delimitar como suelo urbano aquellas áreas que cumplan las condiciones del artículo 78 de la Ley del Suelo y del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, atendiendo a las recomendaciones recogidas en la Instrucción nº 12 de la D.G.A.T.U.
2. Delimitar como suelo apto para urbanizar aquellas áreas que cumpliendo con lo especificado en los artículos 79 de la Ley del Suelo y 23 del Reglamento de Planeamiento, contribuyan a completar y dar continuidad a la trama urbana.
3. Para delimitar el suelo apto para urbanizar se considerarán entre otros factores: la estructura de la propiedad, la localización de suelo y el tipo de gestión (pública o privada).
4. Diferenciar distintas categorías de suelo no urbanizable en función de sus características físicas: capacidad, fragilidad y riesgo.
5. Regular la construcción en suelo no urbanizable evitando parcelaciones y restringiendo las edificaciones a aquellas cuyo uso sea el agrícola.

3.2.2. Morfología y tipología urbana

A) *Objetivos:*

1. Mantener o conseguir la coherencia tipológica y morfológica de las diferentes áreas.
2. Definir nuevos elementos estructurales de los núcleos expansivos.
3. Evitar la dispersión compactando zonas con intersticios, antes de ocupar suelo libre.
4. Mantener la diversidad de usos residenciales y productivos, prestando especial atención a los núcleos semi-rurales.



5. Evitar la destrucción del patrimonio inmobiliario, tanto edificios como conjuntos singulares.

B) Criterios:

1. Integrar los diferentes usos.
2. Recuperar y mantener tipologías tradicionales.
3. Modificar los parámetros constructivos de determinadas áreas, conjugando densidad, ocupación y volúmen, no incentivando mediante estos parámetros la sustitución de viviendas.
4. Proteger mediante una ordenanza adecuada los edificios y conjuntos más significativos del Municipio.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 1 de JUNIO de 1992

3.2.3. Sistema de dotaciones

A) Objetivos:

1. Alcanzar los niveles señalados por la Ley en aquellas dotaciones actualmente deficitarias, mejorando los estándares del resto.
2. Reequilibrar espacialmente las dotaciones de ámbito local.
3. Establecer nuevas áreas deportivas en Somo y constituir un complejo deportivo en torno al Campo de fútbol de Galizano.

B) Criterios:

1. La localización adecuada de las cesiones de los suelos aptos para urbanizar de modo que sirvan tanto a las nuevas áreas residenciales como a las ya existentes.
2. Coordinar las acciones de los diversos estamentos municipales y supramunicipales.

3.2.4. Sistema de infraestructuras

A) Objetivos:

1. Estructurar la red viaria urbana e interurbana.
2. Incrementar la accesibilidad interna del municipio.
3. Mejorar el servicio de abastecimiento de agua.
4. Extender la red de alcantarillado a todo el suelo urbano.
5. Eliminar los vertidos directos de aguas negras.
6. Mejorar la red de alumbrado público.



B) *Criterios:*

1. Adecuar las características físicas de la red viaria (sección y perfiles) a las necesidades funcionales.
2. Generar una red de itinerarios peatonales y ciclistas.
3. Reducir la dependencia del tráfico rodado interno respecto a las carreteras regionales.
4. Construcción de nuevas calles.
5. Cerrar la red de distribución de agua formando una malla poligonal.
6. Garantizar la ejecución de las obras de urbanización de modo previo a la edificación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 15-JUN-92

3.2.5. Gestión urbanística

A) *Objetivos:*

1. Facilitar el control público del desarrollo de la ciudad.
2. Generar unas Normas, cuya gestión sea sencilla y adecuada a cada espacio a desarrollar.

B) *Criterios:*

1. Establecer los mecanismos de financiación adecuados a cada tipo de suelo y cada forma de intervención.
2. Fijar a cada actuación un sistema de gestión, de acuerdo con las posibilidades fijadas por la Ley.
3. Establecer formas de gestión que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, *[Firma]*

Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**



4. HIPOTESIS DE DESARROLLO

4.1. PREVISIONES DE POBLACION

Como se analizó en la Información Urbanística (Capítulo III. Análisis demográfico) la evolución de la población en Ribamontán al Mar a lo largo del presente siglo presenta tres etapas fundamentales: un crecimiento sostenido entre los años 1910 y 1950, que cambia de signo en las dos décadas siguientes, recuperándose el tono demográfico a partir del año 1970. Teniendo en cuenta ésto se plantea como hipótesis de crecimiento la prolongación en el tiempo de la tendencia observada en las dos últimas décadas caracterizadas, en términos de población de derecho, por los siguientes valores:

<u>AÑO</u>	<u>POBLACION DE DERECHO</u>
1970	2.178
1981	2.350
1986	2.700
1989	2.787

Con estas cifras como referencia se ha ajustado por mínimos cuadrados una función lineal del tipo:

$$P(t) = at + b$$

donde t representa el año al que se refiere la estimación y P(t) la población en dicha fecha.

El ajuste estadístico de los parámetros a y b conduce a los siguientes valores:

$$a = 31,95$$

$$b = -60.805,18$$

con un coeficiente de determinación de valor:

$$R^2 = 0,8584$$

que demuestra la existencia de una correlación muy aceptable entre las variables t y P(t).

De acuerdo con esta ecuación las poblaciones de derecho estimadas para los años 1995 y 1999 resultan ser:

- Población al final del año 1995 2.935 habitantes
- Población al final del año 1999 3.063 habitantes

Lo que representa tasas de crecimiento medio anual del 1,15 % en el Primer Cuatrienio de vigencia de las Normas y del 1,09 % en el Segundo Cuatrienio. Estas tasas son bastante inferiores a la media registrada en la última década (2,98 % en el periodo 1981-1986 y 1,07 % en el trienio 1987-1989), pero ajustadas a las tendencias más próximas (el citado trienio 1987-1989) y a la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha 15-JUN-92

dinámica general del área de la Bahía de Santander:

Aceptando esta hipótesis de crecimiento poblacional, el incremento neto de población con relación a los 2.787 habitantes de derecho de diciembre de 1989 se cifra en 192 personas a finales del año 1995 y 320 personas a finales de 1996.

4.2. PROYECCIONES DE VIVIENDA

Para estimar la futura demanda de viviendas en el horizonte temporal de las Normas hay que considerar separadamente dos fenómenos: la residencia permanente y la residencia ocasional (vivienda turística o de fin de semana).

Respecto a la demanda de viviendas permanentes, serán el resultado de dividir población en el año horizonte por el tamaño medio familiar esperado.

El tamaño medio de los hogares tiende a disminuir, con lo que la formación de nuevos hogares genera una demanda de vivienda aún cuando la población total permanezca estacionaria.

Para estimar la evolución del número de personas por hogar se ha partido de la pirámide de población del año 1990, obteniéndose para cada cohorte quinquenal la "tasa de personas principales" (cociente entre número de cabezas de familia y población total en cada estrato). Proyectando a diez años la pirámide del año 1990, por el procedimiento de asociar a la cohorte i la "tasa de personas principales" correspondiente a la cohorte i + 2 se obtiene un número de personas principales de 894, frente a las 720 actuales. Ello supone un tamaño medio familiar de 3,12 personas/hogar en el año 1999.

Evidentemente ello supone considerar que las pérdidas poblacionales por defunción o emigración se compensan con la inmigración, hipótesis consistente con las estimaciones de crecimiento anteriormente efectuadas.

En definitiva, en el año horizonte (1999) la necesidad de viviendas permanentes se estima en:

$$\frac{3.063}{3,12} = 982 \text{ viviendas}$$

En cuanto a las viviendas de temporada o fin de semana, podemos suponer que se mantiene constante la relación actual entre viviendas secundarias y viviendas principales que puede cifrarse en:

$$\frac{\text{viviendas existentes} - \text{nº familias}}{\text{nº familias}} = \frac{1924-720}{720} = 1,67$$



por lo que el número de viviendas secundarias en el año 1999 será:

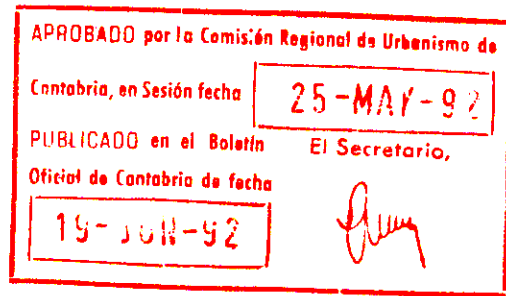
$$982 \times 1,67 = 1.640$$

Y el número total de viviendas en el año horizonte resultará ser:

viviendas principales	982
viviendas secundarias	1.640
TOTAL:	2.622
=====	

Lo que representa:

$$2.622 - 1.924 = 698 \text{ nuevas viviendas los ocho próximos años.}$$





5. PROPUESTA DE ORDENACION

5.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL

La influencia que el área metropolitana organizada en torno a la Bahía de Santander ejerce sobre el municipio de Ribamontán al Mar, de tradición netamente ganadera, se manifiesta en el alto grado de especialización turística que ha adquirido en los últimos años.

Esto ha favorecido un crecimiento anómalo tanto en el tiempo como en el ámbito del territorio afectado, transformando el tejido urbano de Somo, principalmente, y Loreda, con la aparición de nuevas tipologías arquitectónicas, y afectando de forma incipiente al núcleo de Galizano.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
El Secretario,
19-JUN-92

Del análisis más detallado de la situación actual se deduce: el agotamiento, prácticamente por colmatación del modelo de desarrollo propuesto por las Normas vigentes, y la necesaria reordenación del territorio, más ajustada a las condiciones y características actuales del Municipio.

La propuesta que se presenta intenta dar solución a los problemas detectados, planteando una ordenación que no responde a ningún modelo teórico, sino que partiendo del estudio de lo existente intenta completar los diversos núcleos creando tramas continuas de espacios públicos y privados, en consonancia con las posibilidades, expectativas y características de Ribamontán al Mar.

En líneas generales la propuesta intenta, en primer lugar, salvaguardar la presencia de valiosos ecosistemas que o bien han sido el origen del crecimiento del municipio (prados y cultivos ligados a explotación agrícola-ganadera), o bien están sufriendo una progresiva degradación que pone en peligro su propia pervivencia (el sistema dunar, la Ría con sus arenales y marismas, las acantilados, las encinares, y la vegetación de ribera), y que constituyen por sí mismos una considerable variedad de recursos con una alta capacidad de atracción de actividades relacionadas con el tiempo libre.

En segundo lugar, se propone el crecimiento ordenado en áreas extensas y concretas del territorio, con el fin de absorber la demanda turística con una holgura que permite proteger las áreas a que hacíamos referencia anteriormente, y a la vez posibilitar una menor densidad a cambio de una mayor ocupación de suelo. La ordenación de este crecimiento se confía al desarrollo de los sectores de suelo apto para urbanizar señalados y, en el suelo urbano, al trazado y apertura de nuevas calles y a la creación o mejora de nuevos espacios públicos y/o equipamientos.

Por último, la estructura de asentamientos se completa con un conjunto de núcleos rurales, en los que se recogen las diversas agrupaciones dispersas por el municipio, donde se conserva la actual red de caminos y se permite un cierto crecimiento, en un



intento de concentrar en los mismos la escasa presión edificatoria existente.

En relación a las Normas Subsidiarias vigentes, se propone la desaparición del suelo no urbanizable simple dado que la función que aquellas la conferían (absorber la demanda de vivienda en el entorno de los núcleos) ha provocado el uso indiscriminado del suelo así como la huida de la edificación unifamiliar aislada hacia este tipo de suelo, en detrimento del suelo urbano, auténtico lugar de su ubicación. Además no ha permitido la consolidación de los núcleos de Langre, Carriazo y Castanedo. Para estos núcleos se propone la delimitación de un tipo de suelo que favorezca el proceso de construcción de un núcleo urbano a largo plazo.

Asignado por la Comisión de Urbanismo y Edificación en sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad fecha 19-JUN-92

Otra diferencia importante, en relación a las Normas vigentes, es la definición de un polígono de suelo urbano industrial, junto a la carretera Somo - Argoños.

El sistema de asentamientos parte de la realidad existente, proponiendo dos modificaciones que de hecho ya estaban previstas (aunque no desarrolladas) en las Normas vigentes.

En primer lugar, la unión de Somo y Loredo, articulándose en torno a Latas, lugar al que se reserva el papel de espacio de referencia y polo de unión de ambos núcleos. Esta unión tiene su representación en la nueva calle propuesta que parte de Latas y llega al corazón del barrio de Ventas.

En segundo lugar, el SAU "El Golf" jugará el papel de articular los núcleos de Langre, Loredo y la urbanización del Bosque.

De este modo se configura un gran asentamiento urbano Somo-Loredo y dos áreas urbanas de menor importancia: Suesa y Galizano. Además aparecen cuatro enclaves o núcleos rurales: Langre, Carriazo, Castanedo y San Miguel en Galizano.

En total, se clasifican 330 hectáreas de Suelo Urbano, 100 hectáreas de Suelo Apto para Urbanizar y 101 hectáreas de Suelo No Urbanizable de núcleo rural.

Además en el suelo no urbanizable se han contemplado tres categorías de suelo protegido: forestal, ecológico-paisajístico y agrícola-ganadero, que abarcan 3.079 hectáreas, que unidas a los núcleos rurales, representan el 88,1 % de la superficie del municipio.

5.2. SISTEMAS GENERALES

Las Norma Subsidiarias definen un conjunto de espacios, equipamientos e infraestructuras que constituyen el soporte de la actividad ciudadana no productiva.

Los Sistemas Generales, existentes o propuestos, se agrupan en tres categorías: espacios libres, equipamientos y servicios



públicos e infraestructuras.

A continuación se efectúa una relación numerada de los sistemas generales incluidos en las presentes Normas.

A.- Espacios Libres

Se distinguen: áreas públicas, parques urbanos y paseos peatonales.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23 de Mayo de 1992 y PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 11 de Junio de 1992

1. Áreas Públicas:

- Playas del Puntal, Somo y Loredo SG-1
- Playas de Langre SG-2
- Playa de Galizano SG-3
- Parque de Los Pinares de Somo SG-4

2. Parques Urbanos:

- Latas SG-5
- Paseo del río Castanedo SG-6
- Cantera de Somo SG-7

3. Paseos Peatonales:

- Paseo Marítimo de Somo SG-8
- Paseo Isla de Mouro SG-9

B.- Equipamientos y Servicios públicos

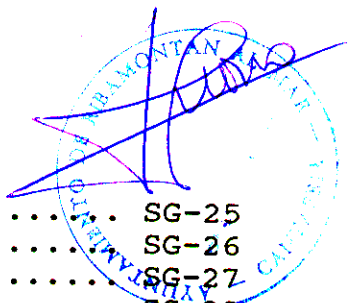
Se incluyen los principales equipamientos existentes o aquellos que, no existiendo, tienen las máximas posibilidades de ejecución en el periodo de vigencia de las Normas (periodo hasta su primera revisión). Se incluyen:

- Casa Consistorial SG-10
- Casa Cuartel de la Guardia Civil SG-11
- Centro de EGB de Latas SG-12
- Polideportivo Cubierto de Latas SG-13
- Complejo deportivo de Galizano SG-14
- Complejo de Golf de Loredo SG-15
- Cementerio de Latas SG-16
- Cementerio civil de Latas SG-17
- Cementerio de Carriazo SG-18
- Cementerio de Castanedo SG-19
- Cementerio de Galizano SG-20
- Cementerio de Langre SG-21
- Cementerio de Suesa SG-22
- Campamento Regional de Loredo SG-23

C.- Infraestructuras

Comprende los siguientes elementos:

- Carretera Somo-Argoños SG-24
- Carretera Villaverde de Pontones



- a Galizano SG-25
- Carretera de Pontones a Suesa SG-26
- Carretera de Suesa a Somo SG-27
- Carretera de Suesa a Loredo SG-28
- Carretera de Loredo a Langre SG-29
- Carretera de Langre a Galizano SG-30
- Depósitos de agua de Suesa SG-31
- Depósito de agua de Somo SG-32
- Depósito de agua del Bosque SG-33
- Depuradora de Las Ventas SG-34
- Depuradora de Loredo SG-35
- Depuradora de Suesa SG-36
- Depuradora de Galizano SG-37
- Depuradora de Somo SG-38
- Embarcadero de Somo SG-39

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-5-92

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

[Signature]



6. EL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con el estudio de medio físico y su diagnóstico, y conforme se apuntaba en el Avance, se plantea la división del Suelo No Urbanizable en diferentes categorías en las que los usos y las condiciones de protección varían de unas a otras.

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellas áreas del territorio municipal que por sus características, valores, situación o condiciones deben ser mantenidas al margen del proceso de urbanización, dotándose de una normativa efectiva que no solo las proteja sino que también las potencie en sus peculiaridades.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, 15-JUN-92

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable protegido
- Suelo No Urbanizable común o sin protección.

El Suelo No Urbanizable protegido engloba aquellas áreas del término municipal no consolidadas por la edificación y que deben ser preservadas del proceso urbanizador para evitar la degradación del medio ambiente o del paisaje o por la existencia de riesgos naturales que aconsejan evitar o limitar los usos constructivos.

El Suelo No Urbanizable no protegido comprende aquellas áreas del territorio que no se incorporan al proceso urbanizador bien por no reunir condiciones para ello, o bien por no ser necesaria su transformación en urbano de acuerdo con las hipótesis de desarrollo de las Normas.

Dentro del Suelo No Urbanizable sin protección especial destacan los núcleos rurales, que delimitan y acotan asentamientos humanos de carácter tradicional en los que se desarrollan formas de vida vinculadas generalmente a usos característicos del SNU, y que no reúnen condiciones objetivas para su calificación como Suelo Urbano (artículo 78 LS).

6.1. EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Las Normas Subsidiarias distinguen tres tipos de Suelo No Urbanizable protegido, atendiendo a las distintas circunstancias que han motivado su inclusión en dicha categoría:

- a) Suelo No Urbanizable con protección ecológico-paisajístico, que corresponde a tres áreas: la costa (cuyo tratamiento se ajusta a los objetivos y criterios de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, si bien la delimitación puede llegar a ser más amplia que la fijada en el referido texto legal, con el fin de incorporar, en lo posible, áreas homogéneas), la margen derecha de la Ría de Cubas y las manchas de arbolado autóctono que aún existen.



- b) Suelo No Urbanizable con protección agrícola-ganadera, que corresponde al área de pradera y producción agropecuaria de máxima rentabilidad.
- c) Suelo No Urbanizable con protección forestal, que corresponde a las laderas del fondo de la llanura agrícola, en las que se desarrolla la explotación del eucalipto.

Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

6.2. EL SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Comprende las categorías de:

- a) Suelo No Urbanizable común, con un carácter marcadamente residual en la ordenación del municipio, en tanto no detentador de valores específicos que aconsejan su inclusión en alguno de los grados de protección.
- b) Los núcleos rurales, que constituyen tres enclaves: Langre, Carriazo, Castanedo y San Miguel (Galizano).

7. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR



7.1. LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimitaron seis sectores de Suelo Apto para Urbanizar, uno de ellos situados en Somo, tres en Loredo y dos en Galizano. Para su localización se ha considerado tanto su situación respecto al suelo urbano como las infraestructuras existentes y sus posibilidades de integración en la futura Estructura General del Municipio.

La Comisión Regional de Urbanismo anuló en el acto de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias los dos delimitados en Galizano.

En síntesis, se trata de concentrar en estas áreas la expansión urbana, previa ordenación mediante los correspondientes Planes Parciales. Es por ésto que el Suelo Apto para Urbanizar se plantea exclusivamente para uso residencial clasificándose un total de 100 Has..

El primer sector es el denominado "El Ribero", tiene una extensión de 146.000 m² y se le asigna una edificabilidad bruta de 0,2 m²/m². Completa la trama urbana de Somo.

El segundo, situado en Loredo, es el denominado "El Golf", tiene una extensión de 745.000 m² y se le asigna una edificabilidad bruta de 0,1 m²/m². Rodea completamente el área del Bosque y como su nombre indica tiene como objetivo la realización de un campo de golf.

El tercero, situado en Loredo y denominado "Los Habares" cuenta con una extensión de 40.000 m² y se le asigna una edificabilidad bruta de 0,2 m²/m².

El cuarto, también situado en Loredo y denominado "Juncal" cuenta con una extensión de 81.400 m² y se le asigna una edificabilidad de 0,2 m²/m².

El quinto sector, "San Miguel", y el sexto, "La Canal", localizados en Galizano son los sectores anulados por la Comisión Regional.

7.2. PREVISIONES PARA SU DESARROLLO Y DERECHOS EDIFICATORIOS

Para la totalidad de los sectores de suelo apto para la urbanización, excepto para "El Ribero", se fija un periodo máximo de cuatro (4) años para la adquisición del derecho a urbanizar a que hace referencia el artículo doce de la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en orden a las especiales características que reúne y la importancia que tiene el desarrollo urbanístico del municipio.

Dado que las superficies atribuidas a cada sector se han medido

sobre planos, se admitirán variaciones, en más o menos, de hasta un diez por ciento (10%) entre las aquí reseñadas y las que resultasen de una posterior medición (debidamente justificada), pudiendo hacer efectivos los derechos edificatorios aplicando los coeficientes aquí establecidos a la superficie real resultante, pero sin que por esta razón puede variarse el número máximo de viviendas que se fije para cada sector.

Se adjunta, seguidamente, cuadro resumen de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

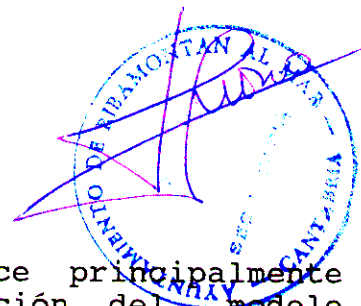
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Nº	SECTOR	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	TIPOLOGIA
1	EL RIBERO	146.000	0,2	225	UNIFAMILIAR
2	EL GOLF	745.200	0,1	350	COLECTIVA
3	LOS HABARES	40.000	0,2	60	COLECTIVA
4	EL JUNCAL	81.400	0,2	160	MIXTA (*)
RESUMEN		1.012.600		795	

(*) Unifamiliar (40%) y Colectiva (60%).

8. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA



La revisión de las Normas Subsidiarias nace principalmente del agotamiento, prácticamente por colmatación del modelo de desarrollo propuesto por las Normas vigentes, y la necesaria reordenación del territorio, más ajustada a las condiciones y características actuales del municipio.

En líneas generales, la propuesta plantea una ordenación que no responde a ningún modelo teórico, sino que, partiendo del estudio de lo existente intenta completar los diversos núcleos creando tramas coherentes de espacios públicos y privados en consonancia con las posibilidades, expectativas y características de Ribamontán al Mar.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 19 JUN 92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha

Cuantitativamente, Somo y Loredo acumulan la mayor superficie clasificada como suelo urbano, en tanto que en el resto del término municipal se consolidan los núcleos urbanos tradicionales de Galizano y Suesa, en tanto que Langre, Carriazo y Castanedo se delimitan como núcleos rurales en suelo no urbanizable.

8.1. SOMO

El núcleo turístico de Somo (Barrio de Las Ventas), asentado sobre el arenal del mismo nombre, ha colmatado prácticamente el suelo disponible en las Normas vigentes. De otro lado el borde costero definido por el Paseo Marítimo, playas, acantilados y dunas junto al Pinar de Arna establece un límite claro a la ocupación de suelo con fines residenciales.

La propuesta se centra en completar y dar continuidad a la trama de tráfico rodado y la creación de un eje peatonal hasta la playa (calle de Isla de Mouro) apoyado en un parque lineal transversal constituido por un conjunto de espacios libres que perviven dentro del núcleo junto con los últimos restos de edificación unifamiliar aislada que restan en Somo.

Este bulevar enlaza o se continua con otra propuesta de importancia en orden a desarrollar la estructura urbana de Somo, consistente en la creación de una vía mixta (circulación rodado, bicicletas y peatones) de anchura variable (entre 14 y 20 metros) que conecta interiormente Somo y Loredo (Latas), bordeando el monte en su límite inferior.

Dentro del suelo urbano y por causas muy específicas se delimitan diversas Unidades de Ejecución (U.E.) al objeto de obtener determinadas dotaciones o asegurar la necesaria unidad de conjunto bajo la óptica del justo reparto de cargas y beneficios.

El barrio de Ventas se consolida con la tipología de edificación de vivienda colectiva, bien como bloque abierto o en edificios que configuran la alineación de la calle.

El resto de Somo, excepto el área de Llosa, se configura como un núcleo de edificación unifamiliar con áreas de diferente densidad, consecuencia de la diversidad de sus orígenes.

La delimitación del suelo urbano, con una interpretación generosa de los criterios legales (Art. 78 de la Ley del Suelo, Art. 93 del Reglamento de Planeamiento y Art. 2 del Real Decreto 16/1981) obedece a una propuesta inicial de la corporación corroborada en parte por la convocatoria pública que la Diputación Regional de Cantabria estableció para desarrollar diversos trabajos de planeamiento en la zona, durante la fase de recogida de datos para la elaboración de la reformatión urbanística del presente documento de Revisión de las Normas Subsidiarias.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 14-JUN-92

8.2. LOREDO

En torno a la iglesia de Nuestra Señora de Llatas se delimita un área de 101.200 m² al que se asigna una edificabilidad de 0,1 m²/m² (excluyendo equipamientos) y un número máximo de 50 viviendas, a desarrollar mediante la elaboración de un Plan Especial que proteja adecuadamente los valores paisajísticos del área.

Este enclave tiene la misión de constituirse en lugar de referencia y centro de articulación del continuo urbano formado por Somo y Loredo, recuperando en cierta manera su origen como lugar común a las dos juntas vecinales.

En el resto del suelo urbano se completa la trama y se colmatan los vacíos existentes proponiéndose un crecimiento en corona alrededor del núcleo actualmente consolidado, y delimitándose las correspondientes Unidades de Ejecución, como en el caso de Somo.

El espacio situado al sur de la carretera Loredo - Langre y al oeste del Cagigal, se destina a acoger el máximo crecimiento del núcleo, para lo cual se califica como edificación para vivienda colectiva.


8.3. LA ORDENACION EN LOS RESTANTES NUCLEOS

En Galizano se consolida el asentamiento tradicional y se concreta la propuesta de crecimiento en la parte sur del núcleo urbano, estableciendo una futura red ortogonal de calles y cerrando la estructura en estrella que presenta en la actualidad. Además se delimitan dos nuevas áreas de crecimiento con vivienda unifamiliar y baja densidad, para acoger la demanda turística futura del núcleo.

Se consolida el núcleo rural del barrio de San Miguel y se mejora la resolución del área del cruce, desplazando éste y creando una glorieta partida que resuelve la intersección de las dos carreteras.

En Suesa, el reducido tamaño del núcleo y la escasa dinámica residencial del mismo no apuntan a modificaciones sustanciales de la forma preexistente, por lo que se opta por consolidar el asentamiento tradicional y se intenta potenciar la creación de un centro cívico en torno a la edificación de la Iglesia y la antigua Escuela.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92



9. ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DOTACIONAL

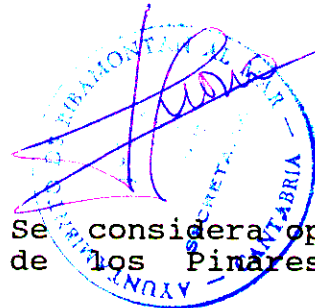
En este apartado se resumen las principales actuaciones en materia de equipamientos y espacios libres de uso público.

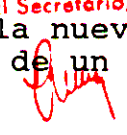
Los nuevos equipamientos cuya ejecución proponen las Normas Subsidiarias son los siguientes :

- 1.- Casa de cultura: Siguiendo la **tendencia de concentrar** los equipamientos, se propone que el Plan Espacial de Latas reserve en su ámbito espacio **para la construcción del** citado equipamiento.
- 2.- Centro de Día de Ancianos: Se propone la rehabilitación del edificio situado en la U.E. 1-9 (que se obtiene como cesión de la unidad), dedicándose la planta superior a la citada actividad.
- 3.- Guarderías: Las cesiones obtenidas en unidades de ejecución de Galizano y Somo, permitirán la puesta en marcha de sendas guarderías en ambos pueblos.
- 4.- Oficina municipal: Se habilitará en la planta baja del edificio anteriormente citado, situado en Somo en la U.E. 1-9.
- 5.- Pabellón Polideportivo cubierto: Se construirá junto al colegio de E.G.B. de Latas.
- 6.- Complejo deportivo de Galizano: Se trata de la apuesta a más largo plazo de las Normas, intentando que se genere un gran complejo deportivo al aire libre, en torno al actual campo de fútbol.
- 7.- Campo de Golf de Loreda: Se propone que el mismo se ejecute y gestione por la iniciativa privada.
- 8.- Creación del Cementerio Civil: Para ello se propone reservar espacio en el Plan Especial de Latas, junto al religioso.
- 9.- Centro de Salud: En previsión de que se produzca un crecimiento no sólo del término municipal, sino también de Solares (centro sanitario del que depende Ribamontán al Mar) que induzca la necesidad de crear nuevos centros en la comarca, se propone preparar un espacio en Somo, que puede albergar este futuro Centro de Salud. La posible ubicación sería el espacio obtenido como cesión en la Unidad de Ejecución nº 1-17 (situado junto a las antiguas Escuelas y la carretera Somo-Argoños).

Las actuaciones tendentes a mejorar el estandar de espacios libres de uso público son :

- 1.- Paseo Marítimo de Somo: Se incluye en las Normas la fase II del paseo.



- 2.- Parque de los Pinares de Somo: Se considera oportuno proceder a una mínima urbanización de los Pinares, que permita su disfrute.
- 3.- Parque urbano de Latas: El establecimiento de un área de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de Latas, permite la consolidación de un parque en su entorno.
- 4.- Parque de la Cantera de Somo: La conservación de los restos de los antiguos encinares de Somo, pueden permitir crear un Parque en torno a la Cantera. APROBADO por la Convención Municipal de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
- 5.- Bulevar de Somo: Como continuación de la nueva vía de unión Somo - Loredo, se plantea la creación de un boulevard hasta el paseo marítimo. PUBLICADO en el Boletín Municipal de Cantabria de fecha 19-JUN-92 El Secretario, 
- 6.- Paseo del río Castanedo: En el suelo urbano de Loredo se propone la generación de un paseo a lo largo de la margen sur del río Castanedo, que tiene su continuación en el suelo apto para urbanizar de "Los Habares".
- 7.- Paseo Isla de Mouro: La presente actuación pretende peatonalizar la calle Isla de Mouro de Somo, admitiendo determinados tráfico rodados.
- 8.- Espacios libres de carácter local: En todos los suelos urbanos se delimitan algunas Unidades de Ejecución que permiten ampliar las zonas verdes de carácter local, al asumir la cesión y mantenimiento de estos nuevos espacios.

10. ACCIONES SOBRE EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS



10.1. RED VIARIA URBANA

Las Normas proponen un doble nivel en las actuaciones sobre la red viaria urbana. En un primer nivel, se crean nuevas calles que completen el tejido urbano y, en un segundo nivel, se ejecute una jerarquización de las calles.

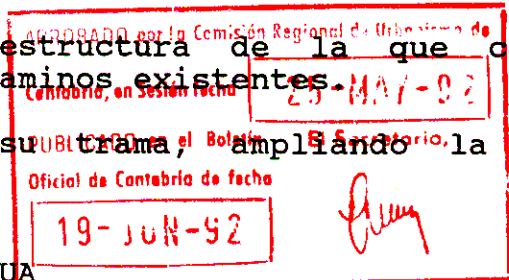
En Somo, destaca la nueva calle Ventas-Latas-Loredo, que actúa de nuevo eje urbano ortogonal a la "nueva" calle Isla de Mouro (peatonalizada) a modo de cardus y decumanus, que ordenan una suerte de retícula viaria.

Las nuevas calles se apoyan en caminos existentes, prolongando en algún caso calles ya existentes.

En Loredo, se plantean crecimientos en retícula, tanto en el área sur del actual pueblo, como en el área norte del camping.

Galizano, adquiere una nueva estructura de la que carece, rompiendo su dependencia de los caminos existentes.

Suesa, por último, mantiene su trama, ampliando la misma ligeramente.



10.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las principales propuestas continúan la labor ya iniciada por el Ayuntamiento de sustitución de tramas obsoletas, por nuevas tuberías, en el ramal que va de Suesa a Somo.

Por otra parte, se propone llevar una nueva tubería desde los depósitos de Suesa a Carriazo y desde aquí a Galizano, anulando un tramo del actual trazado entre Castanedo y Carriazo (de forma que se crean dos ramales independientes), dejando la actual tubería (O 125) como distribuidora para Carriazo, en tanto que la nueva conduciría el agua a Galizano sin tomas intermedias.

Además se propone efectuar dos cierres de red, en Loredo y Langre, que permitirán definir nuevos polígonos cerrados, mejorando sensiblemente el funcionamiento de la red.

Finalmente se contempla el establecimiento de redes de distribución malladas en las áreas periféricas donde se prevé el nuevo crecimiento residencial.


10.3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

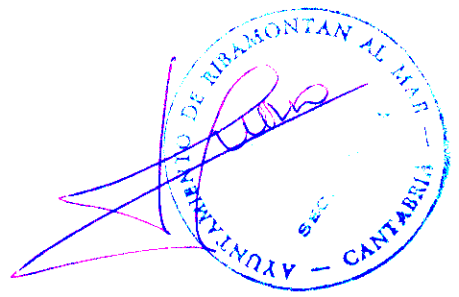
Además de la lógica ampliación de la red existente a las nuevas áreas periféricas, se proponen tres acciones fundamentales:


1.- Creación de nueva red y depuradora en Somo, para el área situado al sur de la travesía de la carretera Somo-Argoños.



- 2.- Creación de una nueva depuradora en Somozonca de Las Ventas).
- 3.- Creación de nueva red y depuradora en las áreas de nuevo suelo urbano de Suesa.
- 4.- Construcción de una nueva depuradora en Galizano, fuera del ámbito del suelo urbano.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
19-JUN-92	



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
19-JUN-92	

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

CAPITULO 1. REGIMEN Y GESTION DEL CATALOGO

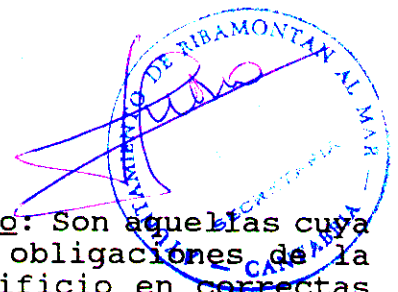


1.1. Justificación y alcance del catálogo

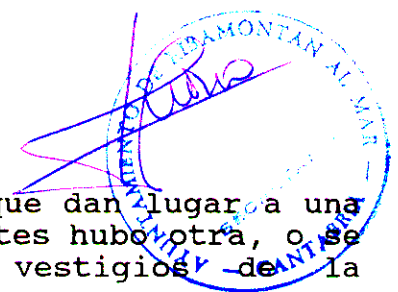
1. El presente Catálogo se redacta como documento complementario de las Normas Subsidiarias, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley del Suelo y de los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley.
2. El objetivo de este Catálogo es el de proteger una serie de edificios de interés histórico-artístico señalados con el código EP seguido de su número de identificación en la serie de planos de Calificaciones del Suelo y Regulación de la Edificación.
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 25-MAY-92
3. La documentación de que consta este Catálogo está compuesta por las fichas correspondientes a cada uno de los edificios protegidos para los que se establecen las condiciones de uso, edificabilidad y obras permitidas en cada uno de ellos. Se acompaña plano de localización de cada uno de los edificios, identificados asimismo en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
4. Como fomento al cumplimiento de los deberes de conservación y en compensación a las cargas que ello pueda suponer para los propietarios, en virtud de lo que establece la Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 69, el Ayuntamiento podrá aplicar las exenciones y beneficios fiscales siguientes:
 - a) Exenciones en la Contribución Territorial Urbana.
 - b) Exenciones en los demás impuestos locales que graven la propiedad o se exijan para su disfrute o transmisión, pero siempre que sus propietarios hayan emprendido o realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

1.2. Tipos de obras

1. Para el conjunto de los edificios protegidos de forma individualizada, se establece la posibilidad de actuar según los siguientes tipos de obras:
 - a) Obras en los edificios existentes, de menor a mayor grado de modificación:
 - Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.



- Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
 - Obras de consolidación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
 - Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable.
 - Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
 - Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación o huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de los elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural.
- b) Obras de demolición de edificaciones existentes.
- c) Obras de nueva planta:
- Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.



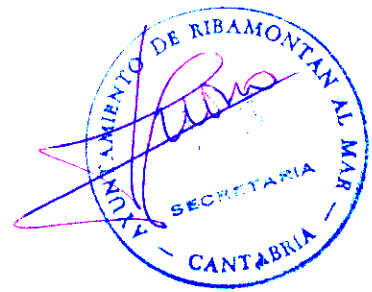
- Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

2. La documentación que deberán contener los diferentes tipos de obra será la que se establece en la Sección 2ª - Proyectos de Edificación del ~~Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas.~~ ~~del Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas.~~

Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19 y 21-5-92**

1.3. Obras permitidas

1. Para cada uno de los edificios ~~se especifican~~ ~~en su ficha correspondiente~~ las obras, ~~edificabilidad~~ y usos permitidos.
2. Se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor siempre que la modificación de fachada que se pretenda realizar restituya las características originarias de la edificación.
3. Los edificios protegidos no podrán ser objeto de demolición en base a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo. Deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación en los plazos que se establezcan para estos casos (Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo); su incumplimiento legitimará su expropiación.
4. Las demoliciones ilegales tendrán el carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación con los mismos.
5. Cuando se hubiera producido una demolición ilegal, sobre el solar resultante no podrá solicitarse licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador de que ha de ser objeto.
6. Esta protección determina el mantenimiento de todas las fachadas, cubierta del edificio y distribución interior. Cuando específicamente se indique la posibilidad de vaciado interior generalizado, es decir, la realización de obras de reestructuración, se entenderá que sólo es necesario mantener la fachada exterior y sus remates.



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92** *[Signature]*

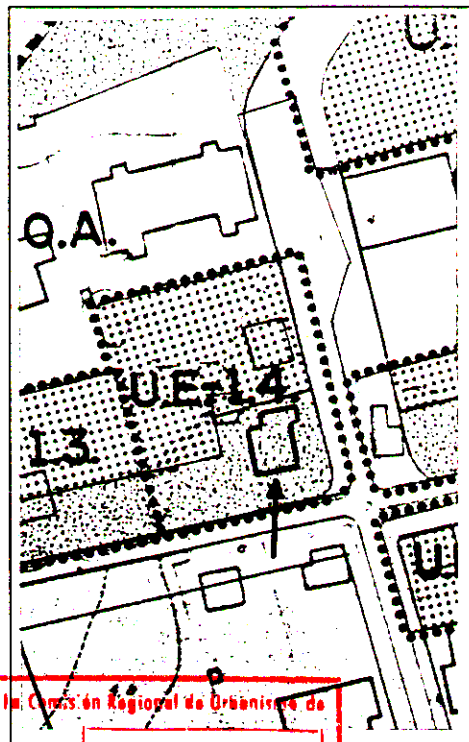
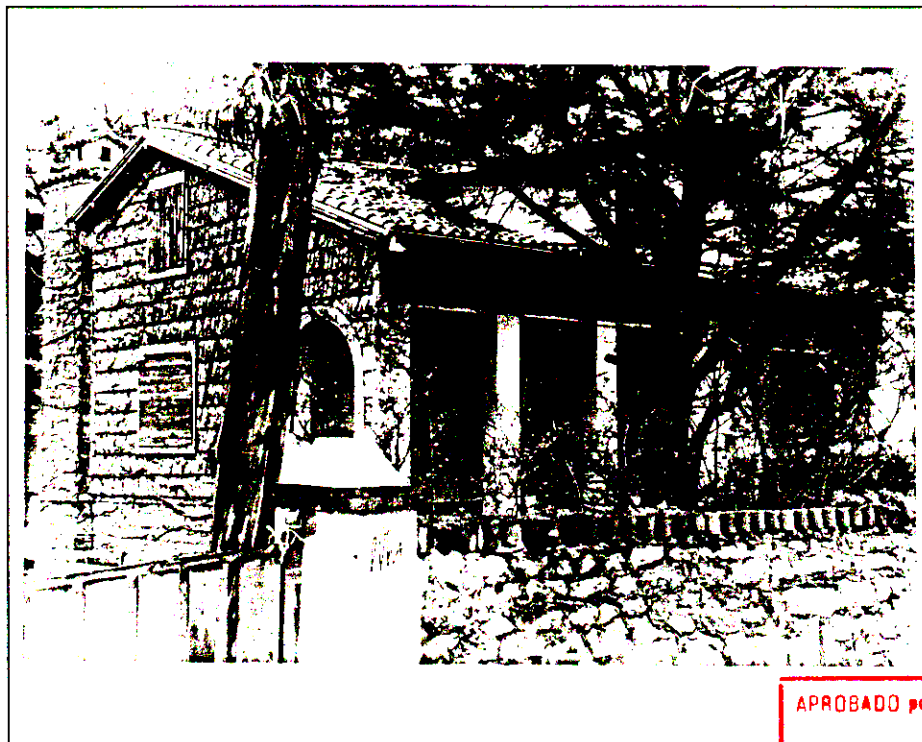
FICHAS DE EDIFICIOS

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SOMO

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 1



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos

EDIFICABILIDAD:

La existente

OBRAS PERMITIDAS:

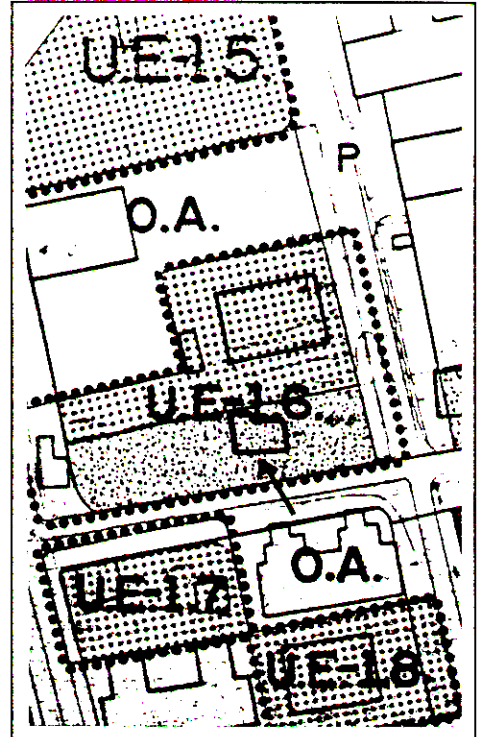
Restauración, consolidación, conservación y rehabilitación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SOMO

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 2



ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza de Servicios Públicos

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

25-MAY-92

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

Equipamientos y

19-JUN-92

EDIFICABILIDAD:

La existente

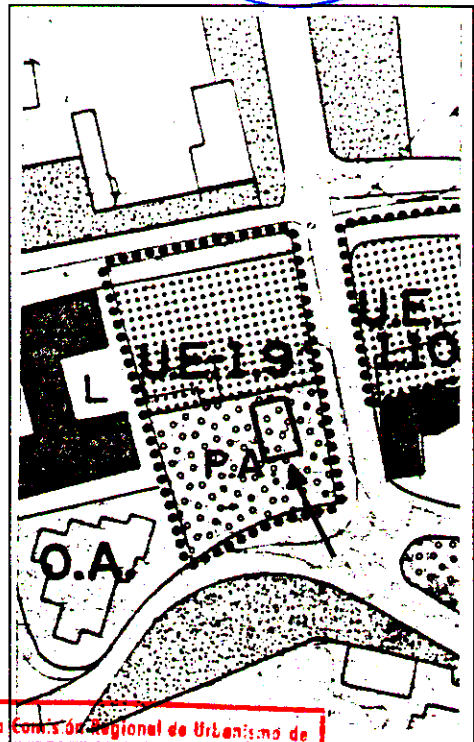
OBRAS PERMITIDAS:

Restauración, conservación, consolidación y rehabilitación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SOMO LOCALIZACION EN PLANO: ER - 3



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:
Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos

EDIFICABILIDAD:
La existente

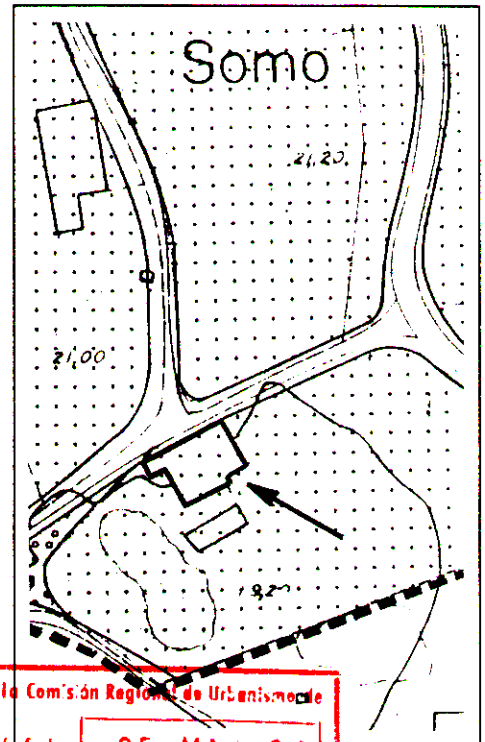
OBRAS PERMITIDAS:
Restauración, conservación y consolidación en fachadas y cubierta manteniendo la envolvente actual.
Se admitirán obras de rehabilitación en los restantes componentes de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SOMO - EL RIBERO

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 4



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza 4: Edificación Unifamiliar

EDIFICABILIDAD:

0,35 m2/m2

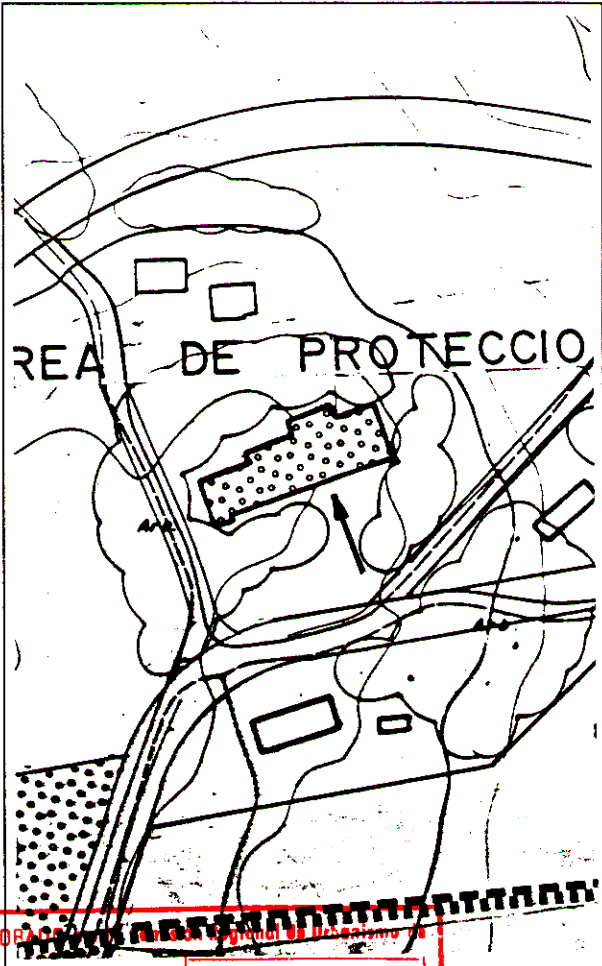
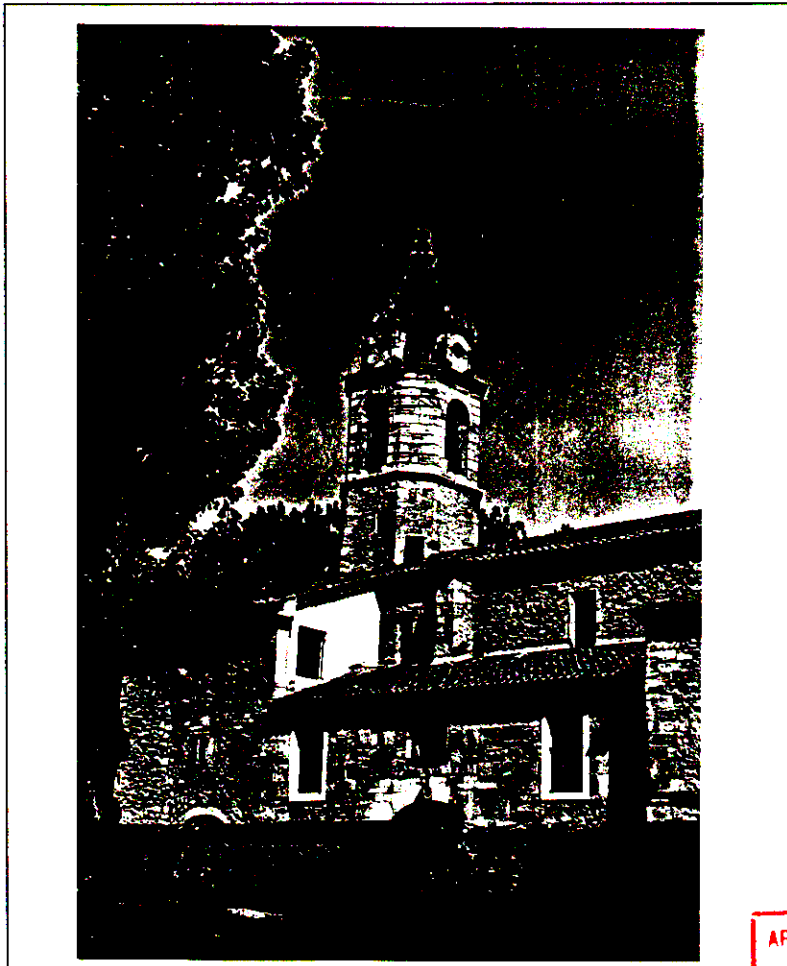
OBRAS PERMITIDAS:

Restauración, conservación y consolidación de fachadas, cubierta y cierre exterior.
Se admiten obras de rehabilitación en el resto de componentes de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: LATAS	LOCALIZACION EN PLANO: EP - 5
------------------	-------------------------------



APROBADO en el Pleno del Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-97**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

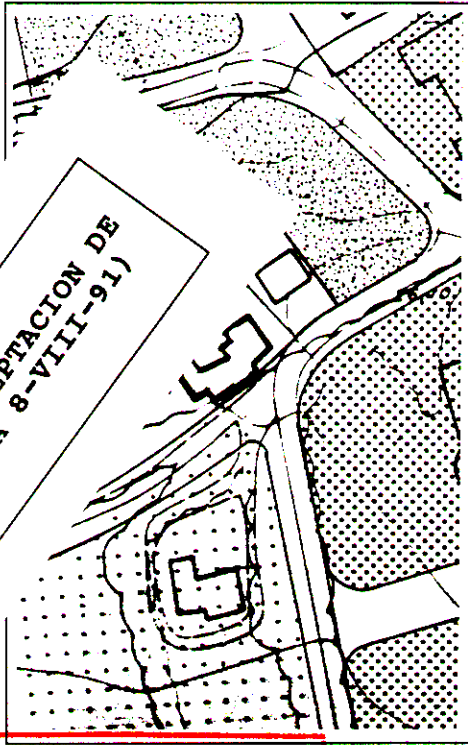
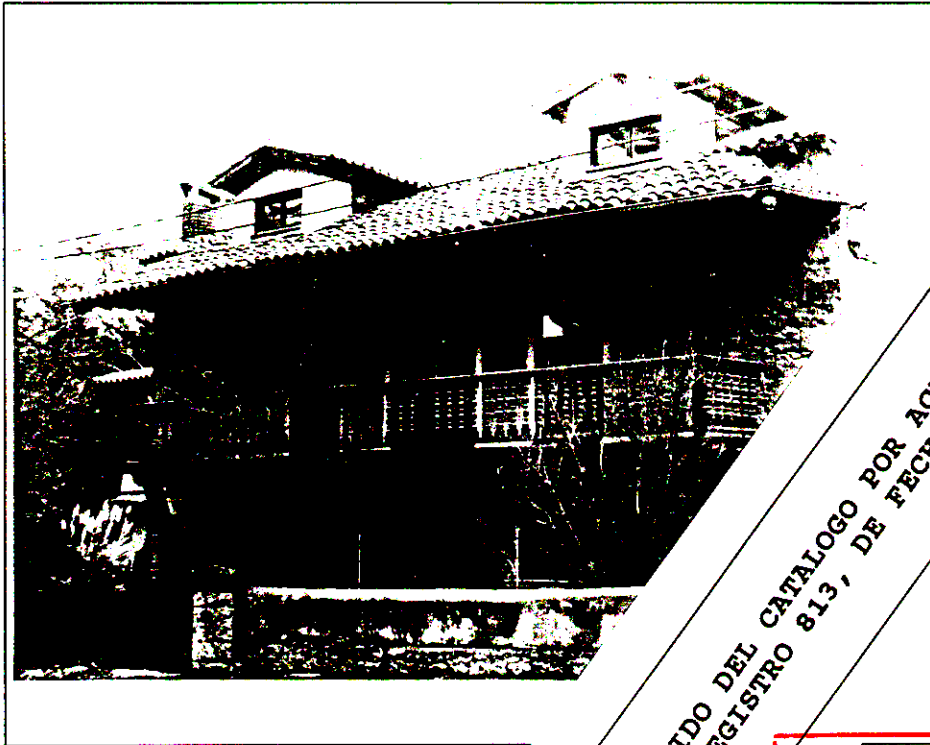
ACTUACIONES PERMITIDAS.
CONDICIONES DE USO: Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos, con el uso característico socio-cultural
EDIFICABILIDAD: La existente
OBRAS PERMITIDAS: Restauración, conservación y consolidación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: LOREDO

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 6



ESTE EDIFICIO HA QUEDADO EXCLUIDO DEL CATALOGO POR ACEPTACION DE LA ALEGACION NUMERO 71 (No DE REGISTRO 813, DE FECHA 8-VIII-91)

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-91**
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **19-IV-91**
 4: Edificación Unifamiliar

ACTUACIONES PERMITIDA

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas

EDIFICAB.

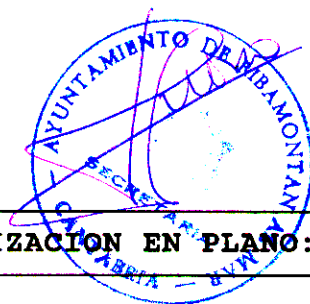
La permitida

Ordenanza de aplicación

OBRAS PERMITIDAS.

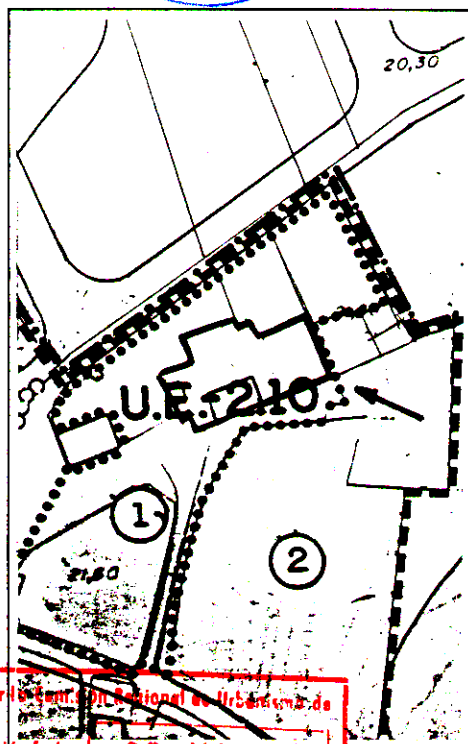
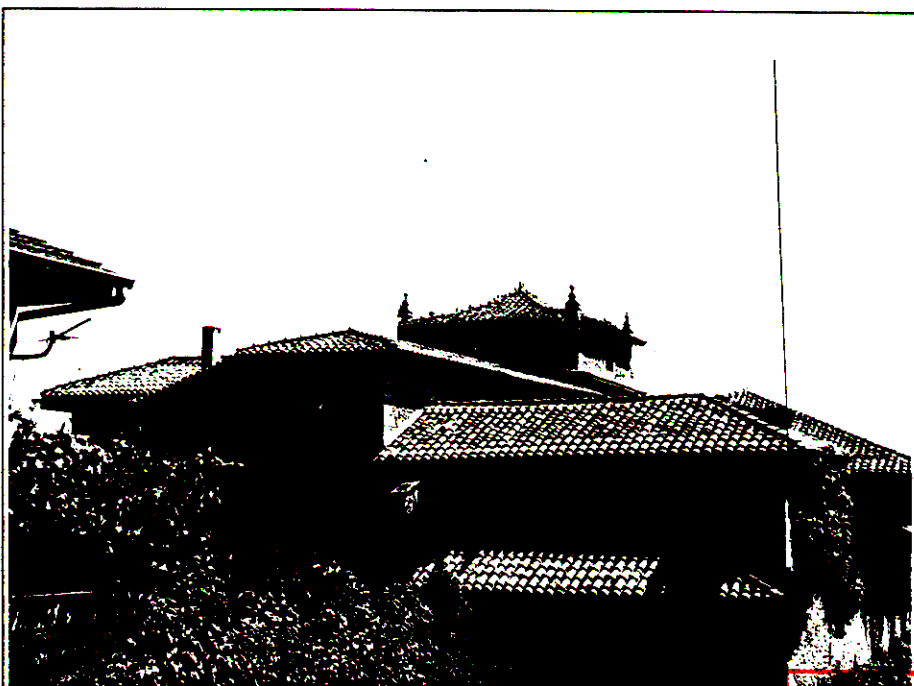
Restauración, conservación y consolidación de fachadas y cubierta manteniendo la envolvente actual.
 Se admitirán obras de rehabilitación de los restantes componentes de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: LOREDO - EL CAGIGAL

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 7



APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-91**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha
19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza nº 1 - Bloque Abierto.

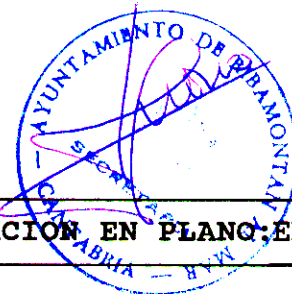
EDIFICABILIDAD:

La asignada en la U.E. 2.10

OBRAS PERMITIDAS:

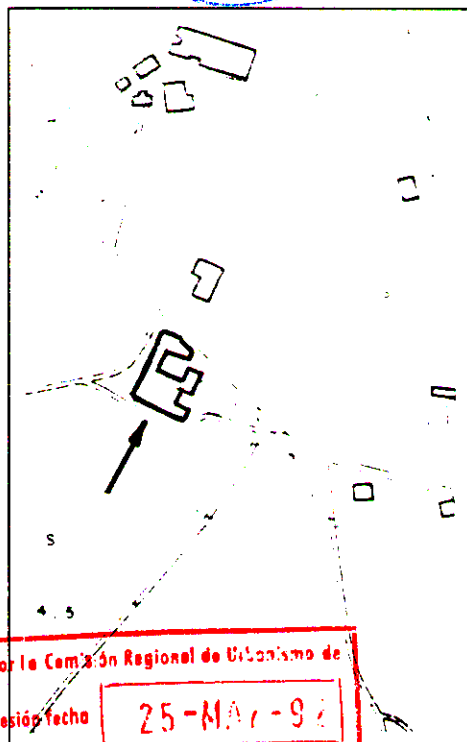
Restauración, conservación y consolidación del cierre exterior y del torreón.
Se admitirán obras de rehabilitación y ampliación conservando el carácter del conjunto en base a yuxtaponer volúmenes simples.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SUESA

LOCALIZACION EN PLANO: EP - 8



...por la Comisión Regional de Urbanismo de
Contabria, en Sesión fecha **25-MAR-92**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha

19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las permitidas con carácter general en el Suelo No Urbanizable y en particular las ligadas a la explotación agrícola-ganadera

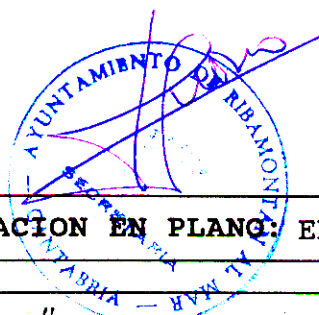
EDIFICABILIDAD:

La establecida para el Suelo No Urbanizable

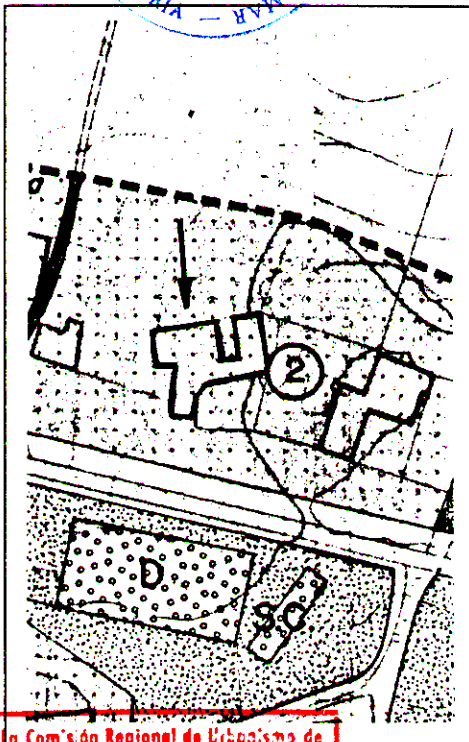
OBRAS PERMITIDAS:

Se admitirán obras de restauración, conservación y consolidación, así como las de nueva planta en las condiciones requeridas en el Suelo No Urbanizable.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SUESA **LOCALIZACION EN PLANO:** EP- 9



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAR-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:
Las establecidas en la Ordenanza 4: Edificación unifamiliar

EDIFICABILIDAD:
0,35 m2/m2

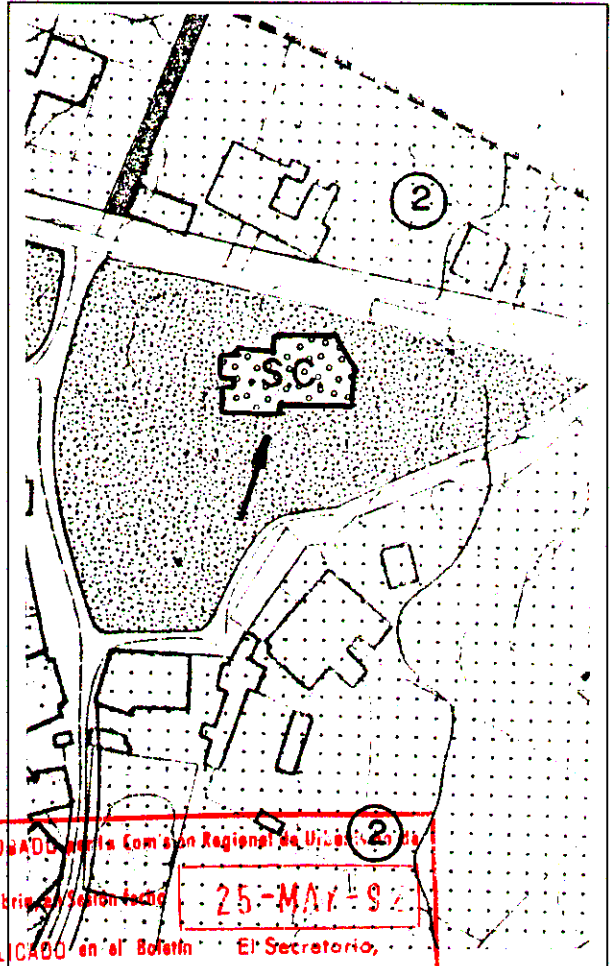
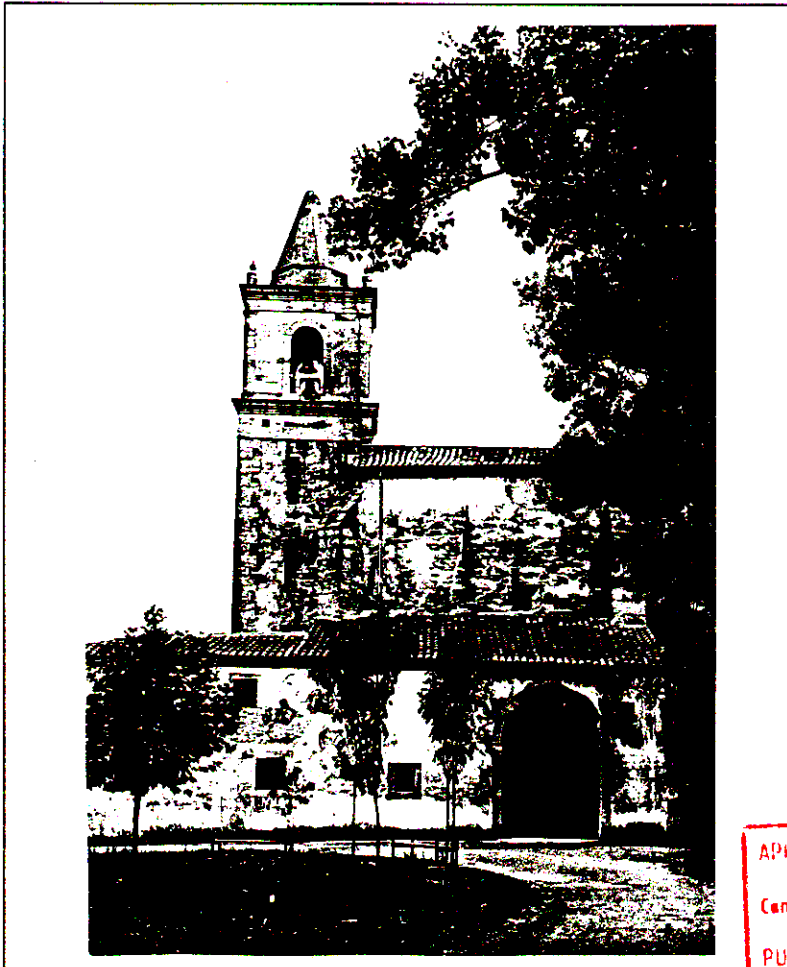
OBRAS PERMITIDAS:
En fachadas, cubierta y cierre exterior, sólo se permitirán obras de restauración, conservación y consolidación, manteniéndose en idénticas condiciones de envolvente exterior. Se admitirán obras de rehabilitación en los restantes componentes del edificio.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SUESA

LOCALIZACION EN PLANO: EP-10



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, el 25 de mayo de 1992.

PUBLICADO en el Boletín "El Secretario",

Oficial de Cantabria de fecha

19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos, con el uso característico socio-cultural

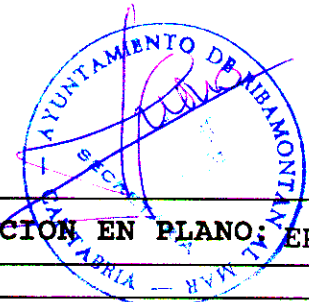
EDIFICABILIDAD:

La existente

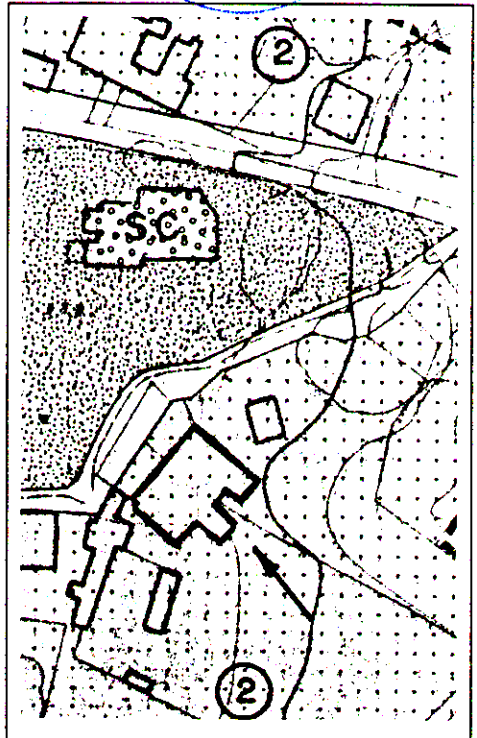
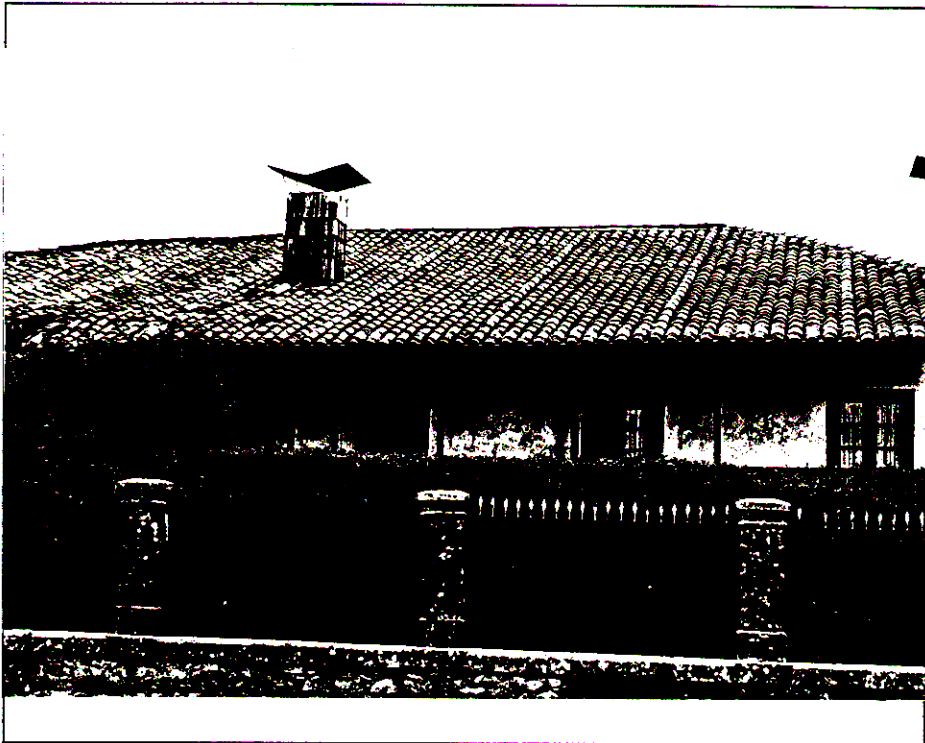
OBRAS PERMITIDAS:

Restauración, conservación y consolidación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SUESA **LOCALIZACION EN PLANO:** EP-11



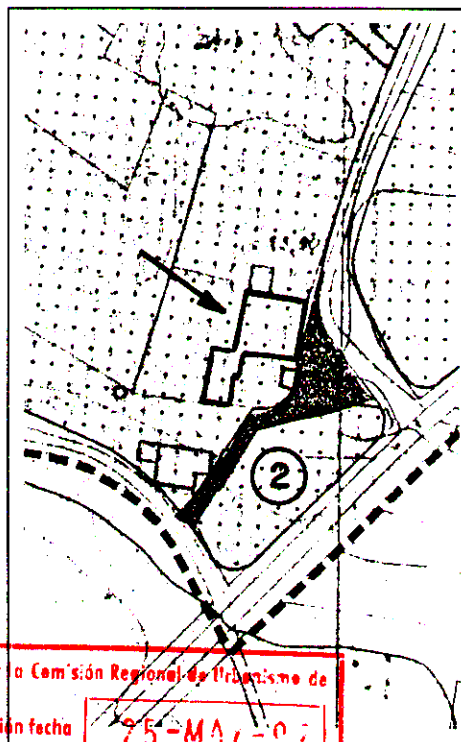
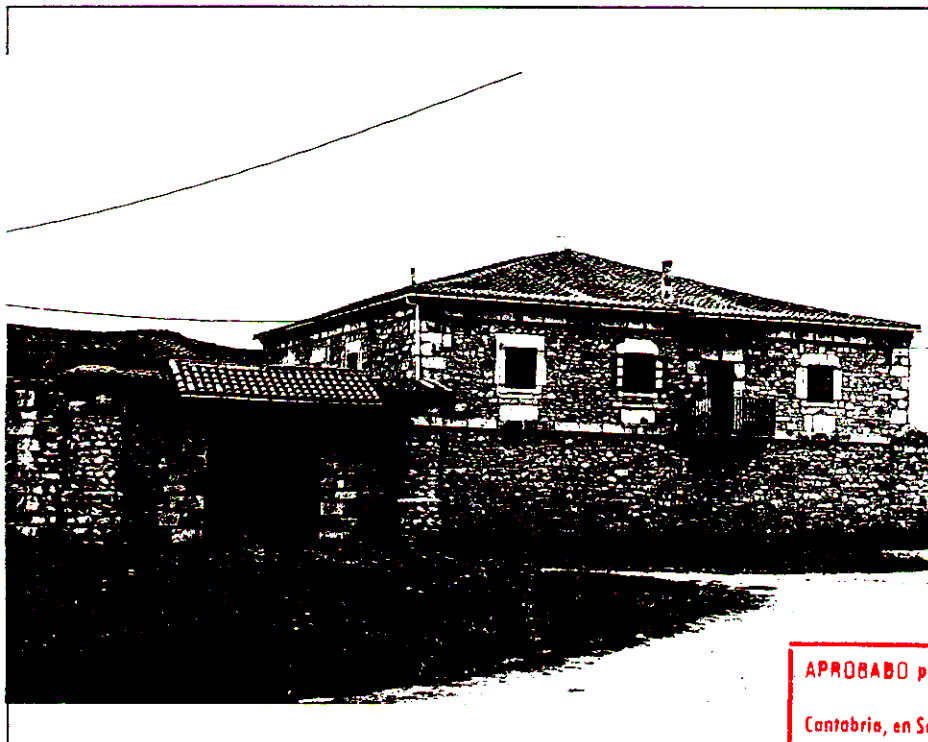
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS.</p>	<p>APROBADO por la Comisión Regional de Monumentos de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAR-92</p>
<p>CONDICIONES DE USO: Las establecidas en la Ordenanza 4:</p>	<p>PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-92 <i>[Signature]</i></p>
<p>EDIFICABILIDAD: 0,35 m2/m2</p>	
<p>OBRAS PERMITIDAS: En fachadas y cubiertas sólo se permitirán obras de restauración, conservación y consolidación, manteniéndose la envolvente existente. Se admitirán obras de rehabilitación en los restantes componentes del edificio.</p>	

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: SUESA

LOCALIZACION EN PLANO: EP-12



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-MAY-07
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 19-JUN-07

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza 4: Edificación Unifamiliar

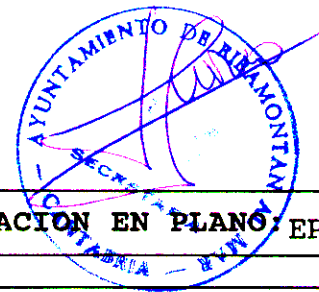
EDIFICABILIDAD:

La existente

OBRAS PERMITIDAS:

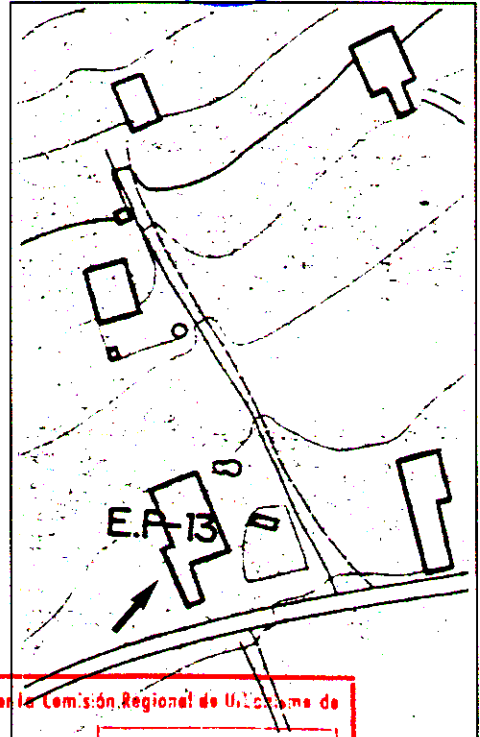
En fachadas, cubierta y cierre exterior sólo se permitirán obras de restauración, conservación y consolidación, manteniendo las condiciones existentes.
Se admitirán obras de rehabilitación en los restantes componentes del edificio.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: LANGRE

LOCALIZACION EN PLANO: EP-13



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha 25-MAR-92

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza 4: Edificación Unifamiliar

EDIFICABILIDAD:

0,30 m2/m2

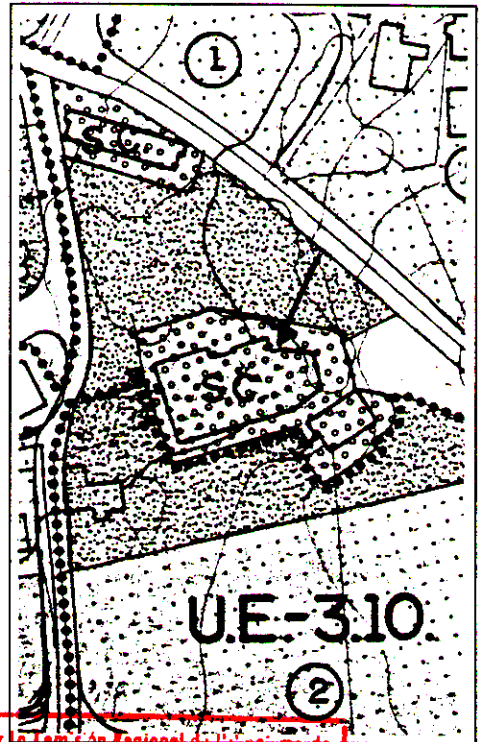
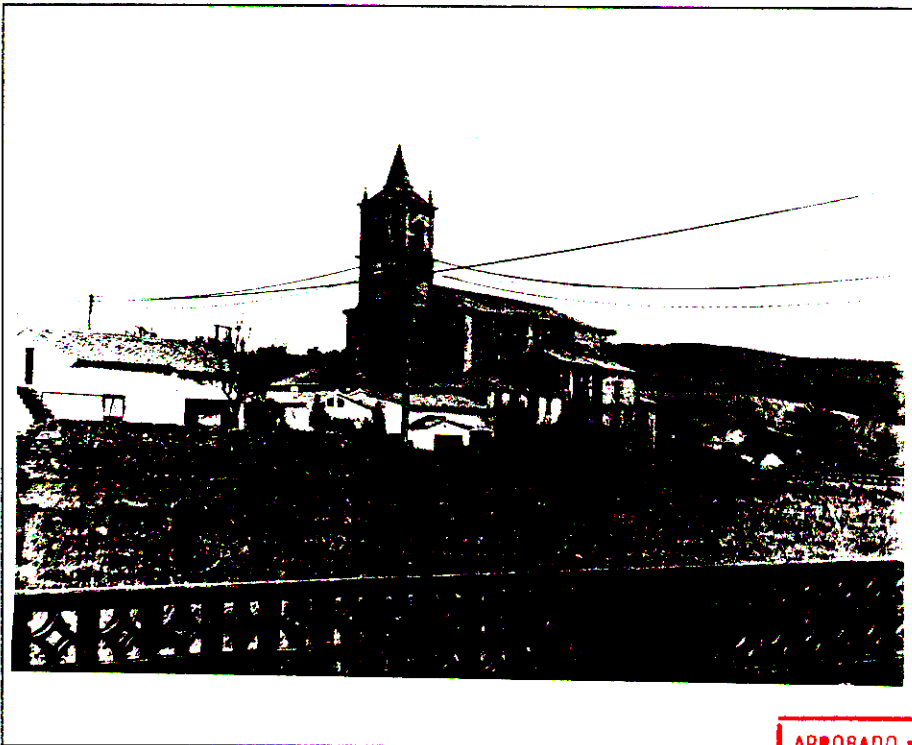
OBRAS PERMITIDAS:

Restauración, conservación y consolidación de fachadas y cubierta manteniendo integramente la envolvente exterior.
Se admitirá la supresión del mirador y obras de rehabilitación en los restantes componentes de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: GALIZANO	LOCALIZACION EN PLANO: EP-14
----------------------------	-------------------------------------



APROBADO por la Comisión Regional de Edificios de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-01**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

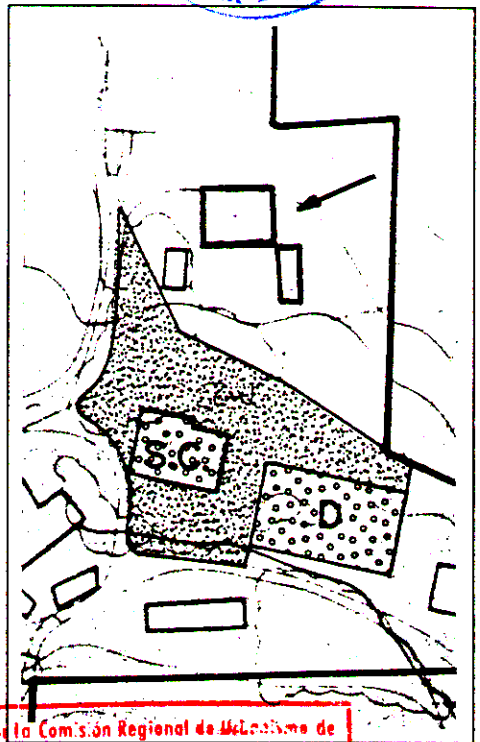
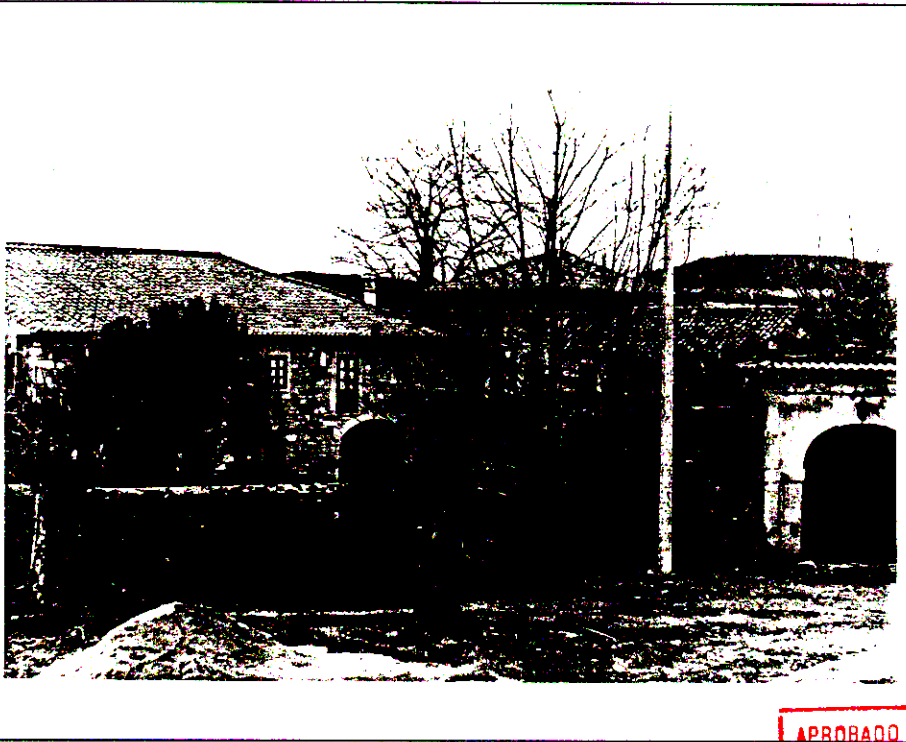
ACTUACIONES PERMITIDAS.
CONDICIONES DE USO: Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos, con el uso característico socio-cultural
EDIFICABILIDAD: La existente
OBRAS PERMITIDAS: Restauración, conservación y consolidación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: CARRIAZO

LOCALIZACION EN PLANO: EP-15



APROBADO por la Comisión Regional de Monumentos de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, *[Signature]*
Oficial de Cantabria de fecha **19-JUN-92**

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural

EDIFICABILIDAD:

La establecida para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural

OBRAS PERMITIDAS:

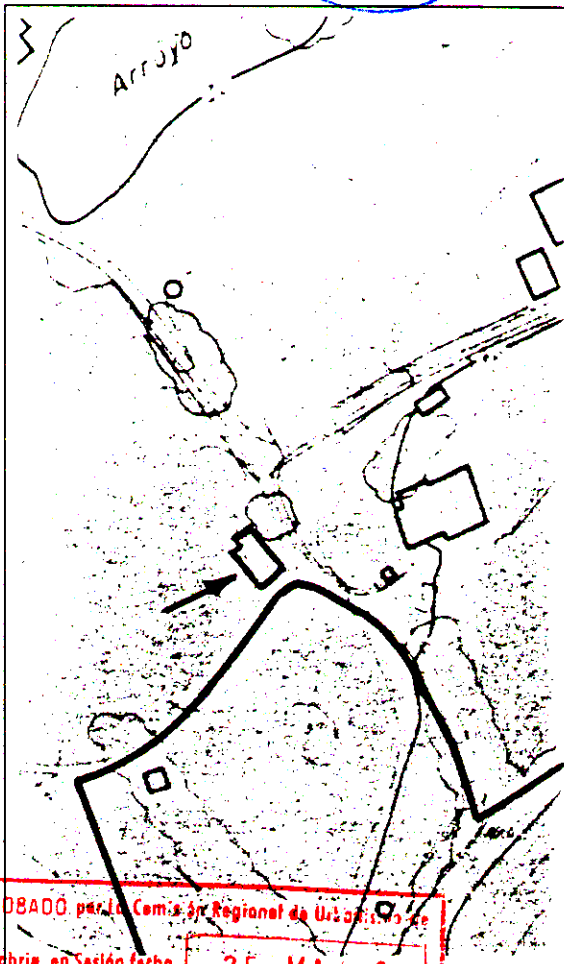
Restauración, conservación y consolidación-
También se admiten obras de nueva planta con las condiciones del Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: CARRIAZO

LOCALIZACION EN PLANOS: EP-16



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos, con el uso característico socio-cultural

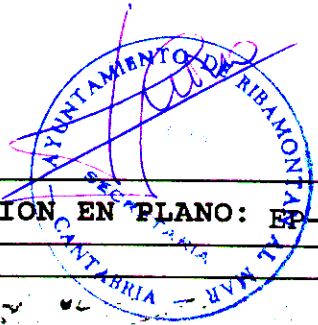
EDIFICABILIDAD:

La existente

OBRAS PERMITIDAS:

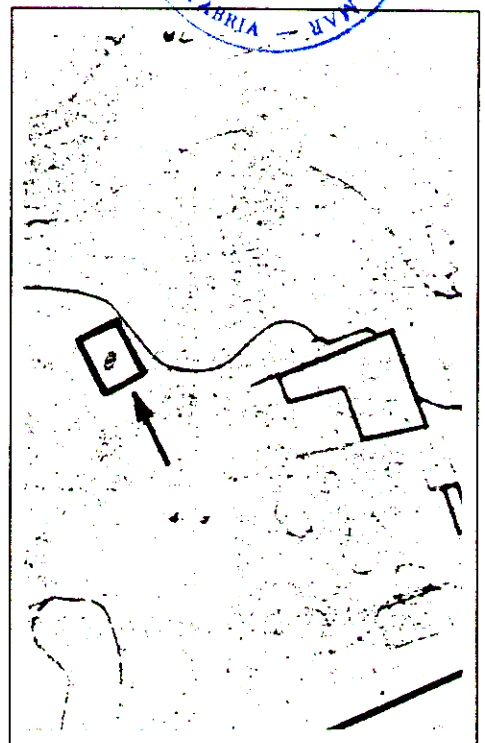
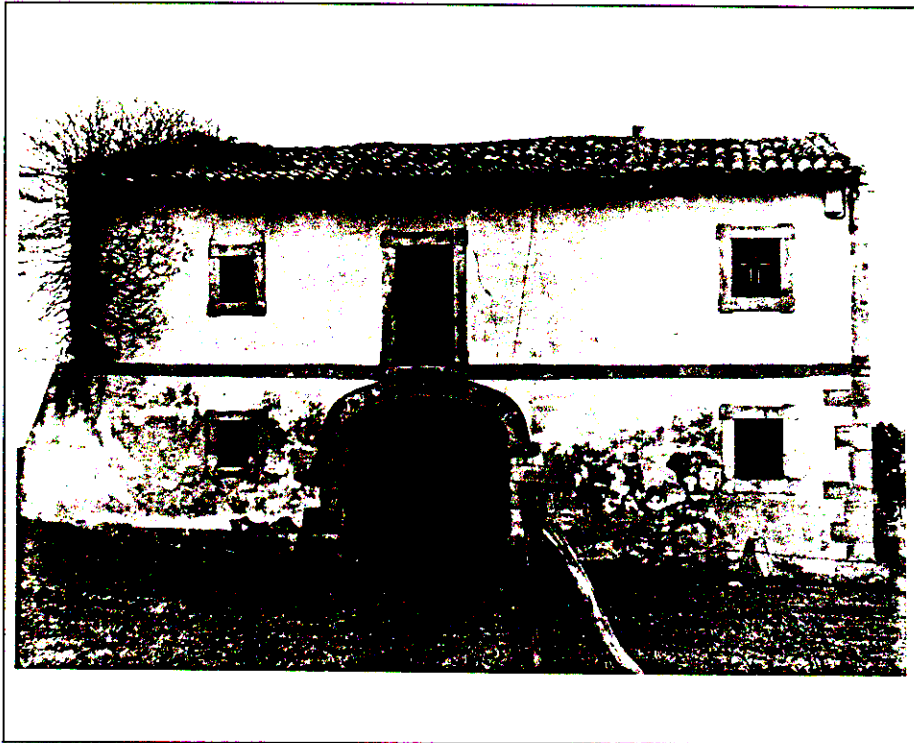
Restauración, conservación y consolidación

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: CARRIAZO

LOCALIZACION EN PLANO: EP-17



ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural

Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **25-MAY-92**
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha **15-JUN-92**

EDIFICABILIDAD:

La establecida para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural

OBRAS PERMITIDAS:

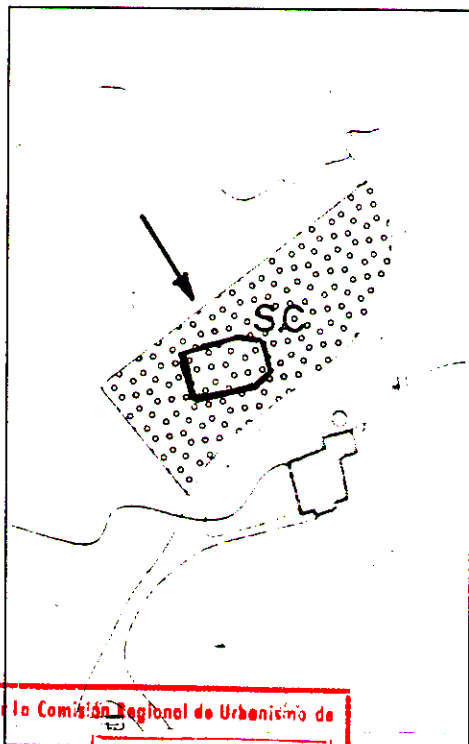
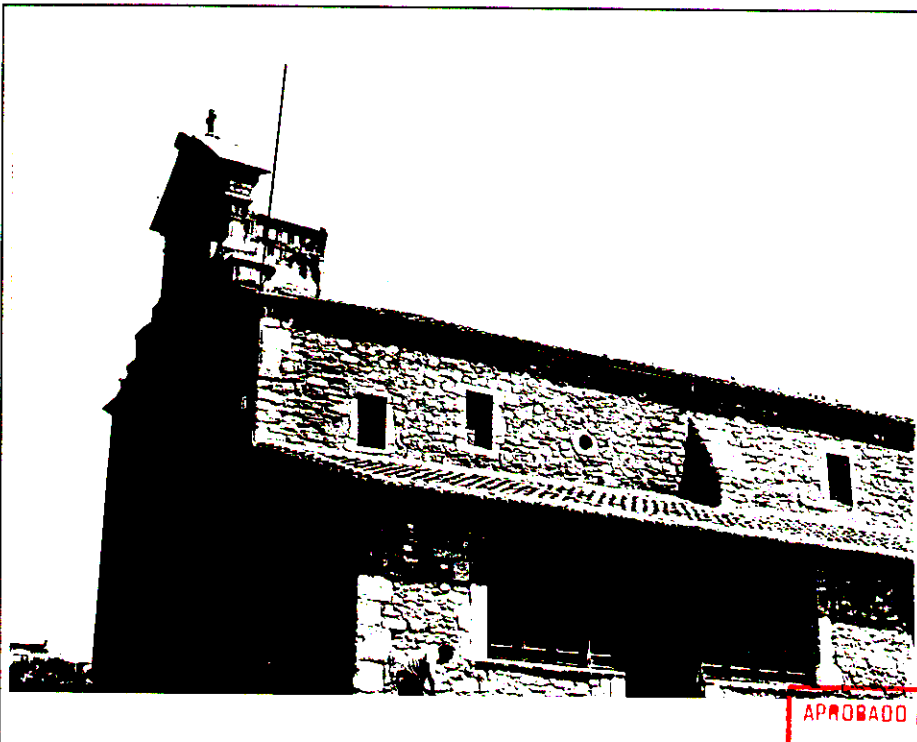
Restauración, conservación y consolidación.
Se admiten obras de nueva planta, exclusivamente en edificio aislado, en las condiciones fijadas para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.
Se prohíbe expresamente la modificación o variación de los huecos de fachada y envolvente exterior.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



SITUACION: LANGRE

LOCALIZACION EN PLANO: EP-18



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

25-MAY-92

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

19-JUN-92

ACTUACIONES PERMITIDAS.

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos, con el uso característico socio-cultural

EDIFICABILIDAD:

La existente

OBRAS PERMITIDAS:

Restauración, conservación y consolidación