

DILIGENCIA: - Para hacer constar que este  
Plano/documento, que forma parte del correspondien-  
te Plan, ha sido aprobado provisionalmente con fecha

21 febrero 1989



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 12-ENE-90

NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO

DOCUMENTO :

MEMORIA

DILIGENCIA: - Para hacer constar que este Plan documento, que forma parte del correspondiente Plan, ha sido aprobado provisionalmente con fecha 21 febrero 1989



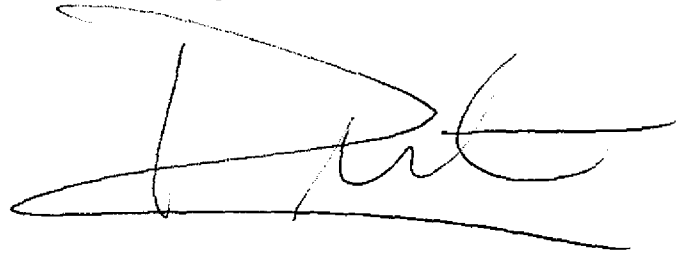
*[Handwritten signature]*


APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-ENE-90  
El Secretario, *[Handwritten signature]*

NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAREYO

DOCUMENTO : MEMORIA

**DILIGENCIA:** - Para hacer constar que este Plano/documento, que forma parte del correspondiente Plan, ha sido aprobado provisionalmente con fecha



|   |   |
|---|---|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de |   |
| Cantabria, en Sesión fecha                        | 26-JUL-89   |
| PUBLICADO en el Boletín                           | El Secretario,  |
| Oficial de Cantabria de fecha                     |  |
| 12-ELE-90   |   |

I. MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA


|   | <u>PAG.</u> |
|---|-------------|
| I.1. INTRODUCCION.....  | 1           |
| I.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA<br>REDACCION DE LAS NORMAS..... | 2           |
| I.3. DIAGNOSTICO TERRITORIAL.....   | 3           |
| I.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS.....   | 7           |
| I.5. ORDENACION GENERAL.....  | 9           |
| I.5.1. Hipótesis de crecimiento.....  | 9           |
| I.5.2. Estructura general y orgánica del Territorio...                                    | 11          |
| I.6. CRITERIOS PARA LA ORDENACION PROPUESTA.....  | 13          |
| I.6.1. Criterios para la delimitación de Suelo Urbano.                                    | 13          |
| I.6.2. Criterios para la delimitación del Suelo Apto -<br>para urbanizar.....             | 14          |
| I.6.3. Criterios para la delimitación del Suelo no Ur<br>banizable.....                   | 14          |
| I.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....  | 17          |



## I.1. INTRODUCCION

El presente documento representa la concrección de cuatro años de trabajo y discusión, a lo largo de los cuales se han ido -- desgranando otros documentos que por una u otra razón no han -- visto la luz.

Confiando en que se trate del documento base definitivo, el -- equipo redactor quiere agradecer la colaboración y observacio- nes realizadas por los diversos técnicos y funcionarios del -- Ayuntamiento.

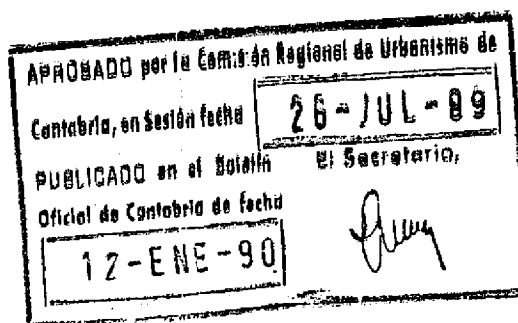
|   |   |
|---|---|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de |   |
| Cantabria, en Sesión fecha                        | 26-JUL-89   |
| PUBLICADO en el Boletín                           | El Secretario,  |
| Oficial de Cantabria de fecha                     |  |
| 12-ENE-90   |   |

## I.2. JUSTIFICACIONES DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NORMAS

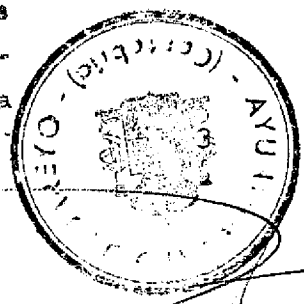
Las razones que avalan la redacción de las presentes Normas, - que regulan la actividad urbanística de Bareyo y justifican la conveniencia y oportunidad son:

- Inexistencia de Planeamiento actualizado de rango superior al municipal (por ejemplo, Normas Provinciales).
- Ausencia de Normativa Municipal que afecte a la totalidad del término.
- El fenómeno turístico que origina tensiones y provoca ciertas presiones inmobiliarias.
- La mejora de la carretera regional Somo-Argoños, que a corto plazo, incidirá directamente sobre todos los municipios que atraviesa.
- La necesidad de dotar al municipio de un documento que permita armonizar el lógico crecimiento deseado por su población con un respeto escrupuloso a los espacios naturales y productivos.

Este conjunto de causas hace necesaria la redacción de Normas Subsidiarias que permitan controlar la futura actividad urbanística y que integren elementos correctores de los conflictos existentes.



DILIGENCIA: - Para hacer constar que este Plan de desarrollo, que forma parte del Plan de desarrollo municipal, ha sido aprobado provisionalmente con fecha



I.3. DIAGNOSTICO TERRITORIAL

El municipio de Bareyo, localizado en el borde occidental de la comarca costera oriental, ocupa una zona de baja altitud -- (0 -100), en la que se intercala una franja central entre 100 y 200 m. de altitud y otra al sur (200-300 m.), que origina formas de relieve de mayor pendiente.

El sustrato, mayoritariamente calizo, da lugar a un relieve de tipo kárstico, apareciendo como microformas de relieve lapia - ces (desnudas, semidesnudas con dolinas y cubierto con doli -- nas).

Los aspectos del medio físico a destacar son:

- Las zonas kársticas (especialmente vulnerables).
- El área costera (con dos grandes unidades: la ría y el li toral).

Hay que reseñar los problemas detectados de vertidos di -- rectos a la ría, así como la ocupación de áreas interma -- reales.

- El complejo fluvial (cauces fluviales, riega y los eco -- sistemas de ribera).
- La vegetación autóctona (Encinas, frondosas y landa).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 25-11-89  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 12-ENE-90

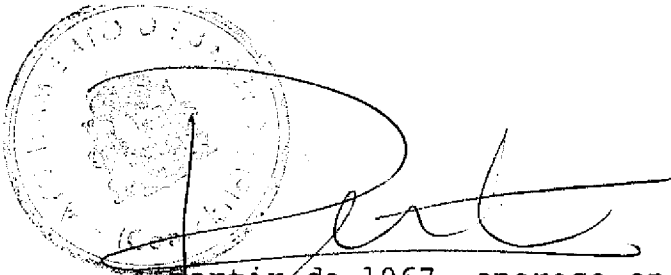
Su proceso de sustitución por especies alóctonas de rápi -- do crecimiento (eucalipto) motiva una grave alteración -- del equilibrio ecológico del territorio.

Desde el punto de vista socioeconómico, Bareyo aparece como un municipio rural con dos funciones bien diferenciadas: una agra -- ria y otra residencial, de carácter temporal. Su base económi -- ca fundamental es la explotación agraria (95% de su superficie).

En torno al 80% de su población activa está dedicada a estas -- actividades agrarias, frente al 5% del sector secundario y al 15% del terciario. Se trata, por tanto, de un área rural cuyas características naturales, le dotan como espacio de ocio y es -- parcimiento, con un importante volúmen de población de segunda residencia.

La explotación ganadera destinada al vacuno de carácter leche -- ro, se apoya en prados de alta productividad. Por otra parte, las explotaciones agrarias se caracterizan por su pequeño tama -- ño (60% entre 6 y 10 Has.)

Estamos ante un municipio rural, cuya base económica es una es -- pecializada e intensiva actividad ganadera orientada a la pro -- ducción de leche, frente a la menor importancia de las activi -- dades secundarias y terciarias.



A partir de 1967, aparece en Bareyo el fenómeno turístico, con la construcción de las primeras viviendas en La Sorrozuela. La inexistencia de balneario y casas de baños, dada la inaccesibilidad y lo inhóspito, desde el punto de vista temporal, de sus playas han sido las causas de la falta de tradición como lugar de ocio y esparcimiento.

Sin embargo, esta irrupción turística en un lugar carente de planificación ha producido desequilibrios en su modelo territorial tradicional, destacando:

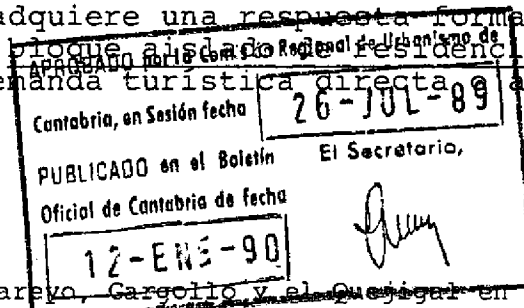
- el deterioro de los recursos (naturales y culturales).
- los déficits en equipamientos y servicios.
- la ocupación de espacio al margen de la estructura territorial e infraestructural del municipio.

Sin embargo, aún reconociendo la importancia cuantitativa de la población con residencia secundaria en Ajo, la repercusión de la actividad turística ha sido escasa, dado que sólo el 1,71% de la población activa estaba empleada en 1984 en el sector hostelero, coincidiendo además con el bajo nivel hotelero y de campamentos (existen dos en condiciones de dudosa legalidad) del municipio.

Desde el punto de vista demográfico, Bareyo se caracteriza por un fuerte descenso de sus efectivos, como consecuencia de la emigración. Entre 1950 y 1985, el término municipal ha perdido el 29,2% de su población, si bien es cierto que en el último quinquenio prácticamente se ha estabilizado.

La existencia de tres modelos de asentamiento (\*), se corresponde casi en paralelo con otros tantos tipos de edificación residencial.

Así se distinguen el edificio unifamiliar de carácter rural, bien en su forma de casa solariega o como vivienda agrícola; el edificio unifamiliar de segunda residencia, construido entre 1967 y 1987, que responde a necesidades radicalmente diferentes al tipo anterior, y que adquiere una respuesta formal absolutamente diferenciada; y el bloque aislado de viviendas colectivas, que responde a la demanda turística directa en empleos inducidos por aquella.



(\*) Los núcleos tradicionales de Bareyo, Gargolio y el Quejigal en Güemes y toda la corona de barrios de Ajo (Rivas, Lurcia, El Carre, La Peña, El Convento y Otienes) se desarrollan en torno a una casa solariega y responden a la estructura productiva y de propiedad de la tierra. En Güemes el papel espacial de la casona solariega, está sustituido por la Iglesia. Frente a este modelo tradicional se encuentran los núcleos turísticos y Ajo (con una estructura clara de "strip").





Si se analiza el nivel de equipamientos y servicios públicos es necesario resaltar diversos aspectos:

- El bajo nivel de todo el municipios, en todos los ordenes: educativo (0,35 m2/habitante frente a un valor teórico de 2,75 m2/hab.), deportivo (1,27 frente a 2), esparcimiento (0,58 frente a 5).
- El desequilibrio entre las tres juntas, siendo favorable a la junta de Ajo, y dentro de ésta al núcleo principal frente a los tradicionales.
- La carencia de equipamientos en las urbanizaciones costeras de 2ª residencia (excepto en La Sorrozuela, que tiene piscina y cafetería).

Para suplir sus carencias los habitantes del término acuden -- bien a Santoña, bien a Santander, en función de la necesidad a satisfacer, estableciéndose una doble dependencia con respecto a los núcleos extremos de la carretera SP-4141.

Si se estudian las infraestructuras, la situación varía en función del servicio.

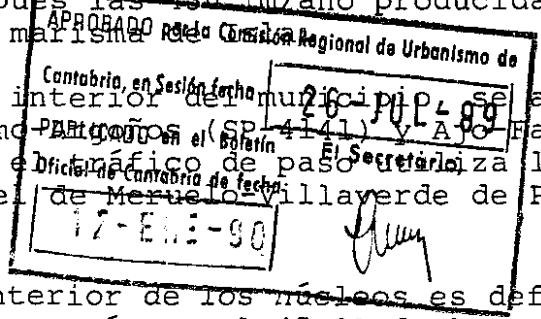
El abastecimiento está bien cubierto con la nueva red (1984) - si bien la red de distribnución (1964) se encuentra en mal estado. Por otra parte aparecen problemas de presión en Ajo y Ba reyo; existiendo además 45 viviendas en Ajo con abastecimiento autónomo.

El saneamiento solo existe en Ajo (1.200 m. y una fosa séptica), estando sin este servicio 411 viviendas en Ajo, 61 en Bareyo y 159 en Güemes.

La distribución de energía eléctrica en B.T. existe en todos - los núcleos, salvo en un 5% de las viviendas en Ajo, que no -- disponen de energía a 220/380 V.

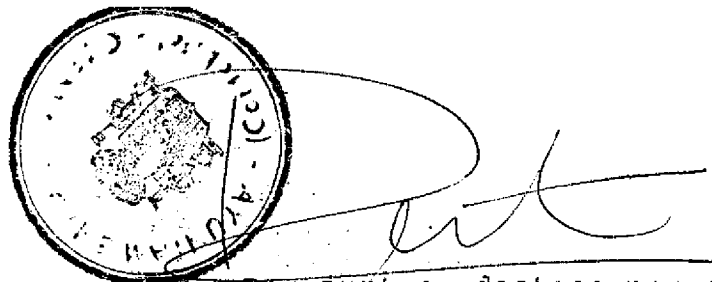
Mayor problema, aunque no importante, es el alumbrado, donde - todavía existen 164 viviendas sin este servicio, lo que representa el 23% del total.

Por último, sigue sin resolverse de modo correcto el vertido - de residuos sólidos, pues las 430 Tm/año producidas en el muni cipio se arrojan a la marisma de Cantabria




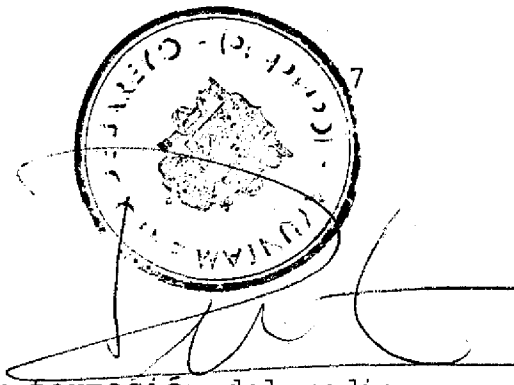
El movimiento rodado, interior del municipio, se apoya principalmente en la vía Somorrostros (S-412); en tanto que el tráfico de paso la SP-4141 y la carretera San Miguel de Meruelo-villaverde de Pontones (S-411).

El estado de la red interior de los núcleos es deficitario -- pues el 74,9% de las travesías y el 45,3% de las calles y plazas, se encuentran en mala situación, existiendo solo un 14,7% de las travesías en buen estado.



Por juntas, destaca por su mal estado Bareyo, con el 100% de la superficie en mal estado, en tanto que en Ajo el 18,8% de las travesías están en buen estado, el 34% de las calles y plazas en regular estado y el resto (81,2% y 66% respectivamente) se encuentran mal. Por último Güemes, tiene el 100% de las travesías y el 27% de sus calles y plazas en estado regular.

|   |   |
|---|---|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de |   |
| Cúcuta, en Sesión fecha                           | 26-JUL-89   |
| PUBLICADO en el Boletín                           | El Secretario,  |
| Oficial de Cúcuta de fecha                        |  |
| 12-E..-90   |   |



#### I.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

##### I.4.1. Criterios

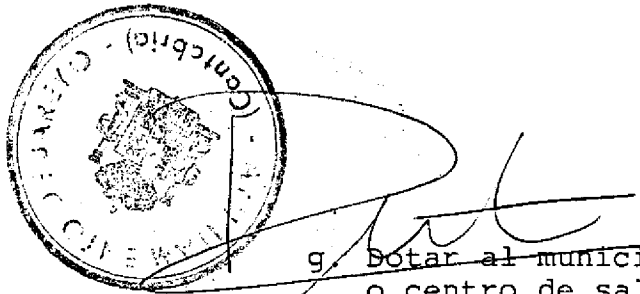
- a. Racionalización del proceso de uso y formación del medio ambiente.
- b. Concentrar el posible crecimiento en los núcleos existentes y su entorno, evitando la edificación dispersa, considerando que debe ser el suelo urbano y el apto para urbanizar el espacio que acoja dicho crecimiento cualquiera que sea el origen de la demanda.
- c. Proteger el espacio natural, en base a sus valores ecológicos, productivos y paisajísticos.
- d. Proteger los edificios y conjuntos como medio de conservación de la personalidad de Bareyo.
- e. Dirigir y encauzar la demanda turística hacia aquellos lugares cuyo desarrollo no suponga cargar al municipio.

##### I.4.2. Objetivos

- a. Mantener el modelo tradicional de asentamiento de la población, consolidando los núcleos turísticos, evitando la aparición de otros nuevos.
- b. Potenciar las vías de comunicación que enlazan los diversos núcleos y barrios mediante su acondicionamiento y mejora.
- c. Conservar y proteger los valores ambientales no renovables de alto interés natural:
  - área costera: la ría y el litoral
  - zonas kársticas
  - espacios con vegetación autóctona residual
  - complejo fluvial
  - el paisaje natural.
- d. Proteger las áreas productivas y aprovechar racionalmente los recursos renovables.
- e. Evitar la contaminación en todas sus formas.
- f. Controlar el turismo y las actividades del mismo, evitando la aparición de nuevos déficits de equipamiento y servicios.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **12-E.N.-90**



g. ~~Dotar al municipio~~ de servicios sanitarios (dispensario o centro de salud).

h. Dotar de equipamiento deportivo a Bareyo.

i. Creación de equipamiento cultural y comunitario, obtenido por cesión de una Unidad de Actuación.

j. Mejorar el estado del viario urbano (74,9% de las travessias están mal pavimentadas y el 82,7% de las calles y plazas están sin pavimentar o con el pavimento en mal estado).

k. Preparar el acceso a la playa de Cuberris, generando un área de aparcamiento y servicios.

l. Mejorar el estado de los viales de interrelación entre barrios.

ll. Dotar de saneamiento a los núcleos en los que no existe ó esté en mal estado.

m. Coordinar los trazados y características de las infraestructuras básicas.

n. Establecer una tipología de vivienda adecuada a cada núcleo.

ñ. Reordenar y potenciar los espacios públicos existentes.

o. Proteger, prohibiendo su sustitución o traslado, los edificios singulares incluidos en el catálogo.

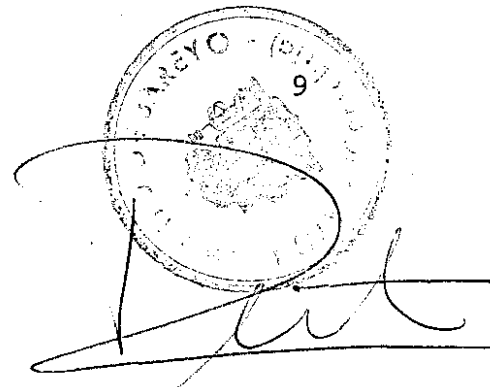
p. Potenciar la rehabilitación de la edificación existente.

q. Controlar la calidad de las nuevas construcciones.

r. Diseñar una ordenación que evite planeamientos posteriores de detalle.

s. Generar unas Normas Subsidiarias, cuya gestión sea asumida, de fácil manejo para el Ayuntamiento y efectiva en la consecución de los objetivos propuestos.





I.5. ORDENACION GENERAL

I.5.1. Hipótesis de crecimiento

Para establecer el crecimiento y futura demanda de viviendas - en Bareyo, se consideran como significativas las siguientes variables:

- La evolución de la población y el ritmo de variación de matrimonios. La primera de las variables ha experimentado un cambio notable en su comportamiento (Ver Cuadro I.3.1) pasando de una constante disminución de sus efectivos a una estabilización (-0,9% en el último quinquenio), razón por la cual será necesario esperar otro censo para verificar si se mantiene esta nueva tendencia o simplemente ha sido coyuntural.

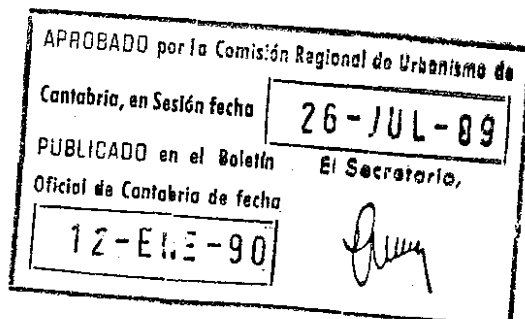
Por otra parte la variación de los matrimonios (Ver Cuadro I.5.1) permite establecer unas necesidades que se sitúan en torno a las 15 viv/año.

CUADRO I.5.1.- EVOLUCION DE LOS MATRIMONIOS (1965-1983)

| INTERVALO ANUAL | MATRIMONIOS |             |
|-----------------|-------------|-------------|
|                 | Nº          | Media anual |
| 1965 - 1969     | 63          | 12          |
| 1970 - 1974     | 58          | 11          |
| 1975 - 1979     | 81          | 16          |
| 1980 - 1983     | 44          | 11          |

FUENTE: Registro Civil. Ayuntamiento de Bareyo

- El incremento del número de viviendas en relación al de familias. En los últimos años, se aprecia un incremento del número de viviendas (Ver Cuadro I.5.2), que si se relaciona con la disminución del número de familias conlleva a establecer que el destino de las nuevas viviendas es la segunda residencia.



CUADRO I.5.2.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACION Y LAS VIVIENDAS.

| NUCLEO | 1970    |      |        | 1981    |      |        |
|--------|---------|------|--------|---------|------|--------|
|        | Poblac. | Viv. | Famil. | Poblac. | Viv. | Famil. |
| AJO    | 1.081   | 322  | 246    | 1.058   | 488  | 250    |
| BAREYO | 196     | 47   | 47     | 184     | 61   | 39     |
| GUEMES | 481     | 122  | 120    | 400     | 159  | 99     |
| TOTAL  | 1.758   | 491  | 413    | 1.642   | 708  | 388    |

FUENTE: Nomenclator 1970 y 1981. I.N.E.

Por otra parte, analizando el ritmo de construcción en los últimos 17 años, se observa un crecimiento anual medio de 20 -- viv./año, con un máximo de 44 viviendas en 1982.

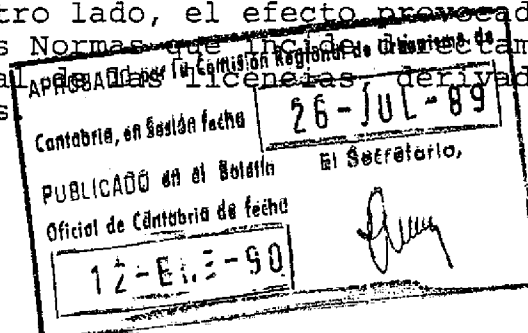
De modo reciente, el número de viviendas con licencia concedi

CUADRO I.5.3.- EVOLUCION DEL Nº DE VIVIENDAS  
(CON LICENCIA CONCEDIDA).

| PERIODO     | Nº DE VIVIENDAS |
|-------------|-----------------|
| 1970 - 1981 | 217             |
| 1981 - 1984 | 76              |
| 1984 - 1987 |                 |

FUENTE: Ayuntamiento de Bareyo.

da ha aumentado espectacularmente (ver cuadro), si bien para entenderlo hay que acudir a dos razones claras. De un lado, el crecimiento generalizado de la construcción en los municipios costeros, por otro lado, el efecto provocado por la aprobación inicial de las Normas que incidieron directamente sobre un crecimiento anormal de las licencias derivado de la suspensión de las mismas.



- La necesidad de modernizar el parque de viviendas, mediante un proceso de sustitución, con un ritmo anual del 1% del parque.

Por tanto, las necesidades estrictas de viviendas se pueden estimar para el periodo 1988-1995 en:

|   |            |
|---|------------|
| . viviendas de sustitución .....            | 56         |
| <b>viviendas de población permanente ..</b> | <b>120</b> |
| <b>viviendas de segunda residencia ....</b> | <b>160</b> |
| <b>TOTAL .....</b>                          | <b>336</b> |

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **12-E.3-90**

Se debe considerar esta cifra, como valor de referencia, a la hora de delimitar el suelo urbano y Apto para urbanizar, considerando a la vez, la necesidad de poner en el mercado suficiente número de solares que de modo inmediato puedan ser edificados, sin que recaigan en un número escaso de manos que favorezcan procesos especulativos.

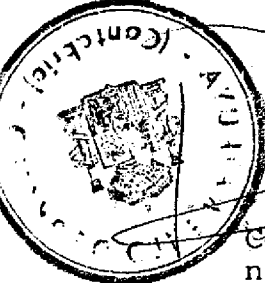
I.5.2. Estructura general y orgánica del territorio.

El artículo 71.3 de la Ley del Suelo, señala en su apartado e) como una de las determinaciones que deberán contemplar las Normas Complementarias y Subsidiarias, la de establecer "Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitarios".

Por su parte el capítulo segundo del Título segundo del Reglamento de Planeamiento (De las determinaciones) en su sección tercera (De las Normas Subsidiarias Municipales) desarrolla el anterior artículo de la Ley, especificándolo para los dos tipos establecidos en el artículo 91.

En el caso de Bareyo, se ha elegido como figura de planeamiento las Normas Subsidiarias de tipo b), es decir, aquellas que clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

Para estas Normas, el artículo 93 (párrafo f) señala que deben contener entre sus determinaciones un "Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y provisiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario; es decir correlacionando con el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento debe definirse "en esquema" la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio.



Como primera medida de ordenación, se asume el modelo tradicional de asentamiento, adaptándole a las nuevas circunstancias del núcleo de Ajo y, por tanto, redefiniendo las interrelaciones espaciales con los barrios de su entorno: Lurcia, Rivas, El Carre, Otienes y El Mazo. Esta acomodación del modelo tradicional, exige una clara definición del núcleo de Ajo, al que se le dota de espacios libres (sistema general) y equipamiento comunitario (nueva biblioteca y sala de conferencias).

En segundo lugar, se actúa sobre el espacio turístico, en un intento de dotar a los diversos asentamientos de una estructura urbana y de infraestructuras. Sobre este espacio, superpuesto al anterior, se establece un control estricto, con el ánimo de que no actúe como depredador de recursos paisajísticos, sino como generador de riqueza. A tal fin se delimitan los posibles espacios que el municipio destina a la ocupación por esta demanda.

Naturalmente en la estructura definida, juega un papel primordial la vía S-412, que sustituye como eje estructuralmente al círculo formado por la vía que une los diversos barrios de Lurcia, Rivas, etc., la travesía de la S-412 en Ajo y la travesía de la SP-4141 en El Mazo.

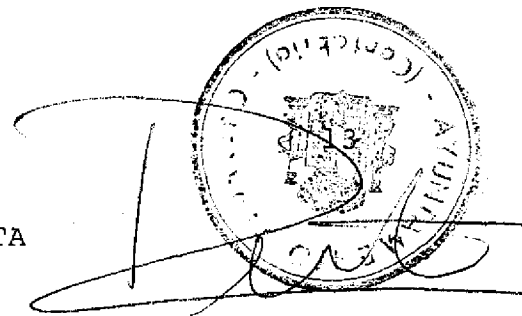
En un ámbito territorial mayor, destaca la vía SP-4141 que junto a la S-411, forma los dos pasillos de conexión del municipio con su entorno.

Se completa la estructura con la definición de una franja de protección de toda la costa y de la ría, y la protección del espacio productivo agrícola y forestal.





## I.6. CRITERIOS PARA LA ORDENACION PROPUESTA



Entendiendo que el objeto final de todo trabajo de planificación es la gestión racional del medio, el equipo redactor considera como fundamento de la ordenación propuesta valorar las características naturales del territorio y, por ello, la delimitación del Suelo No Urbanizable ha constituido el primer paso, apoyándose la clasificación del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar en las hipótesis de crecimiento.

### I.6.1. Criterios para la delimitación de Suelo Urbano.

1. Serán de aplicación los criterios señalados en el artículo 78 de la Ley del Suelo, que dice lo siguiente:

"Constituirán Suelo Urbano:

- a. Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 partes de su superficie, en la forma que aquél determine.
  - b. Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior".
2. Definición de áreas con tipologías homogéneas constructivas como de ocupación
  3. Establecimiento de límites naturales y físicos como bordes de la delimitación.
  4. Consideración de la estructura de la propiedad como elemento fundamental a la hora de considerar las zonas susceptibles de incorporarse perimetralmente al Suelo Urbano.
  5. Definición de Unidades de Actuación como mecanismo de reparto de cargas y beneficios, que corresponderán a los espacios vacíos tanto centrales como periféricos en los que se deban ejecutar cesiones.
  6. Tendrán carácter urbano los siguientes núcleos: Ajo, Barreyo, El Carre, El Convento, Güemes, La Sorrozuela, Lurcia, Rivas, La Mina de Santiago y Cuberris.
  7. Se favorecerá la reutilización de edificios existentes tanto para vivienda como para equipamientos frente a la construcción de nuevas edificaciones.

|   |           |
|---|-----------|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de |           |
| Cantabria, en Sesión fecha                        | 26 JUL 89 |
| El Secretario,                                    |           |
| Oficial de Cantabria de fecha                     |           |

8. Se considerará la construcción de edificación de altura, de modo exclusivo en determinados lugares del núcleo de Ajo.

### I.6.2. Criterios para la delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

De acuerdo con el artículo 71.4.c. de la Ley del Suelo, se definen como Suelo Apto para Urbanizar, aquellas "zonas en que puede urbanizarse" de acuerdo con las prescripciones contenidas en estas Normas. Conforme a esta definición, se aplican los siguientes criterios:

1. Serán aquellos espacios que puedan incorporarse al suelo urbano teniendo en cuenta su capacidad de articulación con aquél.
2. La demanda turística de edificación unifamiliar aislada, se concentrará en áreas clasificadas como "aptas para urbanizar"; pudiendo estar englobadas dentro de ámbitos regidos por otra figura de planeamiento.

### I.6.3. Criterios para la delimitación del Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable es aquel que se quiere preservar del proceso de desarrollo urbano. Se clasifican como tal, todos los terrenos del término municipal de Bareyo, no incluidos como suelo urbano o apto para urbanizar (Art. 80 y 81.2 de la Ley del Suelo).

Para su delimitación se han tenido en cuenta tanto las características naturales de los terrenos como su aptitud para albergar actividades agrícolas, posibilitando así el mantenimiento y, en su caso, la recuperación del patrimonio natural.

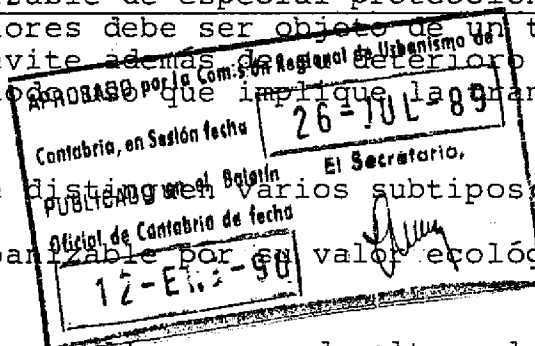
Se distinguen dos tipos de suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de especial protección: es aquél que por sus valores debe ser objeto de un tratamiento específico, que evite además de Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89, por la Com. de Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-Ene-90, que implique la transformación de sus aptitudes.

Dentro de él se distinguen varios subtipos:

- a. Suelo No Urbanizable por su valor ecológico-paisajístico.

Constituido por aquellas zonas de alto valor ecológico y paisajístico, en las que la preservación de su carácter



natural constituye la base para la conservación de su calidad ambiental.

Quedan comprendidos en este subtipo:

- Areas con vegetación autóctona sobre substrato calizo (encinares y matorrales).
- Las masas vegetales naturales de frondosas sobre otros substratos.
- Bosques mixtos de frondosas y eucaliptos.
- Landa.
- Complejo fluvial (cauces y ecosistemas ripícolas) y la red hidrográfica subterránea.
- Zona litoral: acantilado, playas, ecosistema de marisma (ría de Castellanos) y franja de protección.

b. Suelo No Urbanizable por su valor productivo.

Quedan así clasificados aquellos terrenos en los que se alojan actividades propias del sector primario y que por tanto desarrollan una función altamente productiva. Se incluirán en este subtipo:

- El sistema agrícola tradicional:
  - . prados y tierras de cultivo
  - . caminos rurales.
  - . cercas, vallas y setos naturales.

|   |           |
|---|-----------|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha |           |
|   | 26-JUL-89 |
| El Secretario,  |           |
| PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha                       |           |
| 17-Ene-90   |           |

- Las repoblaciones forestales de eucaliptos.

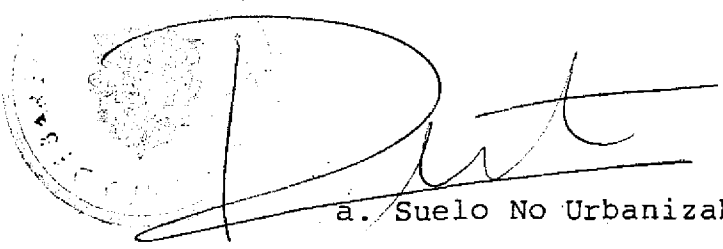
c. Suelo No Urbanizable por su vulnerabilidad.

Se consideran comprendidos aquellos terrenos que, por su excesiva pendiente, su inundabilidad o localización en zonas con peligro de desprendimiento, hundimiento o contaminación, manifiestan una evidente fragilidad ante la acción urbanizadora.

## 2. Suelo No Urbanizable no protegido

Se clasificará así el suelo excluido del proceso de urbanización y sujeto al régimen normal del suelo no urbanizable de la Ley del Suelo.


Incluye una categoría especial:

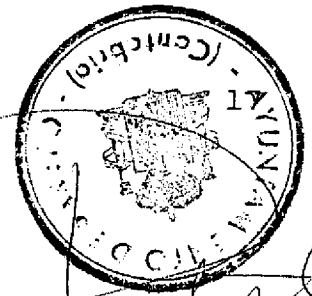


a. Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

A los efectos de estas Normas, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable no protegido, definida como agrupación de población existente, no susceptible de ser considerada como urbana por estar formada por un mínimo de cinco viviendas agrupadas, de tal modo que se produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a nueve viviendas por hectárea, siempre y cuando se trate de viviendas vinculadas a los usos agrarios como mínimo en un setenta y cinco por ciento.

En ningún caso se considerarán núcleos rurales, a los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupación de viviendas no tradicionales o urbanización que se haya producido mediante un proceso de parcelación simultánea o sucesiva, no amparada por una tramitación urbanística previa.

|   |  |
|---|--|
| APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de |  |
| Cantabria, en Sesión fecha                        | 26-JUL-89  |
| PUBLICADO en el Boletín                           | El Secretario,   |
| Oficial de Cantabria de fecha                     |  |
| 12-E.3-90   |  |



I.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

A) Red de Abastecimiento

Acabado el Plan Noja, en su parte referente a Bareyo, es necesario rematar pequeños defectos para dotar al municipio de una red de abastecimiento correcta.

En concreto deben resolverse los siguientes problemas:

- Acabar con las deficiencias de presión en Ajo y Bareyo.
- Mejorar la antigua red de distribución en Ajo.
- Dotar de abastecimiento municipal a las 45 viviendas que permanecen con abastecimiento autónomo.

Por otra parte, se propone que a la hora de ejecutar nuevas inversiones en este servicio se atienda tanto a criterios económicos (pts. invertidas/habitante servido) como sociales (análisis de la necesidad real y de no discriminación de unos barrios frente a otros) y de oportunidad (colaboración de Juntas Vecinales, etc.).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha **2 de Febrero 1990**

B) Red de Alcantarillado

Este servicio constituye, con diferencia, el peor servicio infraestructural del municipio (630 viviendas en núcleos carecen de él).

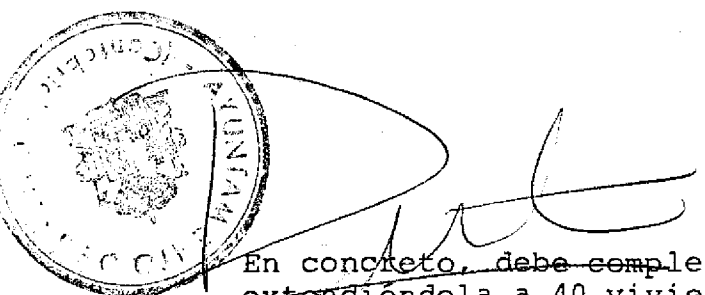
Por otra parte, y de cara a la clasificación del suelo, este servicio no puede ser sustituido por fosas sépticas, dentro del suelo urbano, razón por la cual será condición necesaria, pero no suficiente, su existencia para incluir unos terrenos en un tipo u otro de suelo.

Las principales medidas a tomar son las siguientes:

- Dotar del servicio a todos los núcleos en los que no existe (incluyendo red y sistema depurador).
- Establecer una red de recogida de aguas pluviales, en la red viaria interior de los núcleos.
- Construir una depuradora en La Sorrozuela.

C) Red eléctrica

El servicio es correcto, exceptuando alguna laguna, que puede ser eliminada con pequeñas inversiones.



En concreto, ~~debe completarse~~ la red de Baja Tensión de 220 V. extendiéndola a 40 viviendas de Ajo que aún no la tienen.

Se recomienda, que en suelo urbano se vaya transformando la actual red aérea, en subterránea.

#### D) Red de Alumbrado Público

La existencia de más de 150 viviendas sin este servicio y otras 200 en mal estado, debe servir para que por parte de la Corporación se fijen criterios municipales sobre nuevas instalaciones, y se realice progresivamente el alumbrado de las zonas sin servicio.

#### E) Red Viaria

Se proponen las siguientes medidas:

- Mejorar el camino rural de enlace con el barrio de La Peña.
- Arreglar el acceso a la playa de Cuberris.
- Arreglar en la Mina de Santiago el camino que partiendo de la carretera del Faro, da acceso a las viviendas de la margen derecha, en dirección al Faro.
- Obtener la cesión al municipio de una vía de penetración a la costa en La Sorrozuela.
- Arreglar la vía Güemes-Bareyo (SV-4117)
- Arreglar el camino de San Roque
- Arreglar el camino de Güemes

#### F) Urbanización y pavimentación

Como medida general, debe mejorarse el nivel medio de urbanización de los núcleos del municipio, dado su estado actual (el 79,7% del viario urbano no está pavimentado o está en mal estado).

Por otra parte, se propone crear un área de servicios (aparcamiento, paseos, bancos, kiosco, etc.) en la playa de Cuberris.

