

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJO DE GOBIERNO

**CVE-2015-7006** *Decreto 32/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Bahía de Santander.*

La Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, recoge la necesidad de elaborar un plan especial para ordenar el ámbito de la actuación integral estratégica de reordenación de la Bahía de Santander, que habrá de atender, prioritariamente, al establecimiento de una zonificación pormenorizada, indicando las condiciones morfológicas y tipológicas de las áreas de recuperación de la fachada marítima, estableciendo los parámetros urbanísticos de los bordes urbanos de posible desarrollo; la creación de una red de parques periurbanos apoyados en la recuperación y regeneración ambiental de las áreas de marisma como corredores ambientales de este entorno metropolitano de elevado valor ambiental y paisajístico; la configuración de áreas dotacionales y de servicios, zonas verdes y espacios libres; la consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria como ejes estructurales de la futura conurbación metropolitana y como elementos de referencia espacial y preservación de los valores naturales y paisajísticos.

Por otro lado, el entorno de Peña Cabarga, en los municipios de Medio Cudeyo y Villaescusa, actúa como fondo escénico de la Bahía de Santander y ha de perseguirse el adecuar una red de espacios caracterizados por su calidad paisajística y su atractivo natural al objeto de compatibilizar el desarrollo urbano de la misma y preservar el encuadre natural de la Bahía. La actuación necesita de la previa catalogación y puesta en valor del patrimonio cultural existente, de todas las construcciones tradicionales (caseríos, casas, cuadras, etc.), y civiles (puentes, construcciones vinculadas a la explotación minera, ermitas, etc.) con el fin de permitir su rehabilitación y reutilización.

Como objetivos generales, el Plan de Ordenación del Litoral establece los siguientes:

1. Mantener la calidad y unidad paisajística.
2. Recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes (Marismas de Alday, Marismas Negras y Blancas).
3. Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural.
4. Fijar áreas sobre las que se prevean operaciones de cambio de uso de carácter estratégico.
5. Consolidar y crear corredores ambientales en relación con la Bahía de Santander

Asimismo, la Ley fija unas condiciones de la actuación:

1. Elaboración de un catálogo de construcciones existentes de carácter tradicional y de valor patrimonial.
2. Compatibilidad y coordinación con los proyectos y actuaciones derivadas de las competencias sectoriales.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

Previos los trámites pertinentes, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 15 de octubre de 2014, aprobó inicialmente el Plan Especial de la Bahía, sometiéndose el documento a información pública y dando audiencia singularizada a la Administración General del Estado, a la asociación de ámbito autonómico con mayor implantación, a los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que se entendieron competencialmente afectados.

Durante el citado período se produjeron 71 alegaciones y 13 informes, habiéndose procedido a notificar individualizadamente el resultado de las mismas en el acuerdo de aprobación provisional que se produjo por la CROTU en su sesión de 13 de abril de 2015.

En el procedimiento sustanciado se han recabado los informes preceptivos, y se ha emitido memoria ambiental de fecha 23 de marzo de 2015, cuyas determinaciones se han incorporado al documento.

Los objetivos generales que se persiguen con el Plan Especial son:

- Consecución de los objetivos territoriales fijados en el POL.
- Respeto a los valores territoriales y ambientales existentes a partir de su reconocimiento y consideración según proceda.
- Ordenar el uso del territorio y proponer mecanismos de intervención que faciliten la integración de las actuaciones.
- Coordinación y cooperación entre las distintas administraciones implicadas en el ámbito de actuación en atención a sus competencias y ámbitos de decisión.
- Favorecer la multifuncionalidad en un territorio diverso y complejo como el del entorno de la bahía, respetando los usos existentes y atendiendo otras posibilidades, siempre que sean compatibles con los valores del mismo.
- Potenciar la cohesión territorial del entorno de la Bahía, evitando, en lo posible, la fragmentación del mismo. Para ello, se articulan mecanismos que favorezcan un uso y lectura comunes.
- Potenciar la identidad territorial de la Bahía, a partir de los elementos más representativos del territorio, el paisaje o el patrimonio construido.
- Proponer actuaciones en base a su demanda, atractivo, viabilidad y ajustadas a las posibilidades de mantenimiento futuro.
- Planificar desde una lectura multiescalar que permita atender los requerimientos de un marco territorial y las singularidades y aptitudes locales.

Resultando, que el Anexo III del Plan de Ordenación del Litoral establece una serie de áreas (de Recuperación Ambiental, de Reordenación, Económico-Productiva y de Conservación Paisajística) a partir de las cuales, y tras un detallado análisis, se realiza una subdivisión en los ámbitos de de Interés Ambiental (IA), de Interés Territorial y Paisajístico (ITP), de Integración (AI) y Estratégicos (AE). A su vez, los Ámbitos de Integración se gradúan en 5 niveles, a cada uno de los cuales se le asigna un régimen de usos conforme con los valores existentes, que van desde la posibilidad de transformación urbanística del terreno, bien mediante crecimientos planificados, bien mediante la figura del plan especial de suelo rústico, hasta la necesaria conservación del mismo.

Resultando que con el presente Plan Especial se pretende incorporar una visión transversal de lo ambiental, ligada a la conservación y regeneración de determinados ámbitos valiosos y de su uso público, pero también al mantenimiento e implantación de actividades que no supongan urbanización, como las del sector primario, al reconocimiento y consideración de preexistencias territoriales de interés, así como la integración de los procesos de transformación.

Resultando que también se han identificado y regulado las singularidades territoriales existentes en el ámbito, lugares de alto valor como Pedrosa o la península del Urro sobre los que recaen intereses diversos, para permitir compatibilizar las opciones de transformación con las de preservación de su singularidad.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

Resultando que, con todo ello, el contenido del Plan Especial se ajusta a las exigencias derivadas de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Resultando, que en la aprobación provisional acordada por la CROTU en fecha 13 de abril de 2015, se introdujeron una serie de modificaciones en la normativa con el fin de facilitar la interpretación del texto derivadas de las alegaciones producidas, así como efectuadas de oficio por la propia Administración.

Considerando, que el expediente ha seguido los trámites legales, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, aplicable en función de lo señalado en los artículos 76.4 en relación con el 59.4 y 76.1 de la misma, corresponde al Consejo de Gobierno mediante Decreto la aprobación definitiva del presente Plan Especial, por lo que a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 14 de mayo de de 2015.

#### DISPONGO

Aprobar definitivamente el Plan Especial de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Bahía de Santander, que se publica como anexo.

Santander, 14 de mayo de 2015.

El presidente del Consejo de Gobierno,

Juan Ignacio Diego Palacios.

El consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo,

Francisco Javier Fernández González.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

# PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA DE SANTANDER

Plan Especial Bahía de Santander  
Normativa

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander  
Normativa

#### TÍTULO PRELIMINAR

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Objetivos generales del Plan.

1. El Plan Especial de la Bahía (PEB) tiene por objeto establecer los objetivos, definir los criterios y fijar las normas y directrices de ordenación en el ámbito de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander recogida en el Anexo III de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
2. De acuerdo con el Plan de Ordenación del Litoral, los objetivos generales del PEB son:
  - a. Mantener la calidad y unidad paisajística.
  - b. Recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes (Marismas de Al-day, Marismas Negras y Blancas).
  - c. Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural.
  - d. Fijar áreas sobre las que se prevean operaciones de cambio de uso de carácter estratégico.
  - e. Consolidar y crear corredores ambientales en relación con la Bahía de Santander.

##### Artículo 2. Objetivos específicos del Plan.

1. En desarrollo de estos objetivos generales, y de conformidad con los ámbitos de reordenación contemplados en el Anexo III del Plan de Ordenación del Litoral, los objetivos específicos del Plan son:
  - 1.1. En el entorno de la Bahía de Santander (municipios de Santander, Camargo, El Astillero y Marina de Cudeyo), y con el propósito de dotar a este ámbito de un carácter unitario, el Plan tiene por objetivos específicos los siguientes:
    - a) El establecimiento de una zonificación pormenorizada, indicando los condicionantes morfológicos y tipológicos de las áreas de recuperación de la fachada marítima y estableciendo los parámetros urbanísticos de los bordes urbanos de posible desarrollo.
    - b) La creación de una red de parques periurbanos apoyados en la recuperación y regeneración ambiental de las áreas de marisma como corredores ambientales de este entorno metropolitano de elevado valor ambiental y paisajístico.
    - c) La configuración de áreas dotacionales y de servicios, zonas verdes y espacios libres.
    - d) La consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria como ejes estructurales de la futura conurbación metropolitana y como elementos de referencia espacial y preservación de los valores naturales y paisajísticos.
  - 1.2. En el entorno del frente norte del macizo de Peña Cabarga (municipios de Medio Cudeyo y Villaescusa), el Plan tiene por objetivos específicos los siguientes:
    - a) Preservar el importante valor ambiental y paisajístico del ámbito como zona de contacto ecológico entre los ecosistemas forestales de la sierra y los acuáticos del estuario, al tiempo que fondo escénico de la Bahía de Santander.
    - b) Compatibilizar el desarrollo urbanístico y la preservación de los valores ambientales, patrimoniales y paisajísticos, previa catalogación y puesta en valor del patrimonio cultural existente, de todas las construcciones tradicionales (caseríos, casas, cuadras, etc.), y civiles (puentes, construcciones vinculadas a la explotación minera, ermitas, etc.) con el fin de permitir su rehabilitación y reutilización.

##### Artículo 3. Efectos del Plan.

1. El contenido del PEB se recoge en los siguientes documentos:

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

- a) Documento de Información.
- b) Memoria de Ordenación.
- c) Normativa.
- d) Cartografía de Ordenación.
- e) Catálogo.
- f) Documento Ambiental.

2. Las normas y directrices incluidas en este Plan establecen obligaciones, criterios y pautas de actuación dirigidas a la ordenación, conservación, protección y restauración en el ámbito del PEB.

3. Las normas y limitaciones de usos que se establecen en el PEB tienen eficacia directa, sin necesidad de la intermediación de ningún otro instrumento de planificación.

A través de las directrices se establecen una serie de criterios que deberán ser tenidos en cuenta por las administraciones competentes al adoptar sus decisiones de planificación territorial y urbanística, así como en la ejecución de cualquier proyecto público o privado.

4. Las normas y directrices del PEB se entienden sin perjuicio de las determinaciones que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial.

5. También serán de directa aplicación el régimen de usos establecido en el PEB para cada uno de los ámbitos de planificación.

#### Artículo 4. Adaptación del planeamiento urbanístico.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Cantabria 2/2004, en los ámbitos que el Estudio de Incidencia determine la necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico municipal (Anexo I), los municipios deberán recoger las determinaciones del PEB en la primera modificación o revisión de su planeamiento urbanístico.

#### Artículo 5. Vigencia, modificación y revisión del Plan.

1. Las determinaciones del PEB estarán vigentes de forma indefinida hasta el momento de su modificación o revisión.

2. Se procederá a la revisión del PEB cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cambios de las circunstancias de partida o los criterios que han determinado su aprobación.
- b) Con motivo del desarrollo de proyectos o actuaciones de interés público no previstas en el Plan Especial y que afecten al ámbito de aplicación del mismo o que sin interferir con el mismo impidan el desarrollo de sus determinaciones y objetivos generales.
- c) En caso de producirse una pérdida sustancial e irreparable de los valores naturales, ecológicos, culturales, paisajísticos o patrimoniales que impidiera alcanzar los objetivos generales y específicos contemplados por el Plan.
- d) Cuando así lo prevean instrumentos de ordenación territorial de rango superior.
- e) Cuando resulte necesario para un mejor cumplimiento de los objetivos estratégicos previstos en el propio Plan Especial.

3. Las alteraciones o variaciones del PEB no contempladas en el apartado anterior tendrán consideración de modificación puntual, excepto las actualizaciones del ámbito del PEB así como los ajustes necesarios para resolver las discordancias entre la cartografía de ordenación del PEB y otros planeamientos territoriales o urbanísticos y los supuestos contemplados en el apartado siguiente que en todo caso, y previo informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, se resolverán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procediendo a su posterior publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

4. Transcurridos ocho años, desde la aprobación definitiva del PEB se analizará:

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

- a) En los elementos que componen la red de uso público que no hayan sido desarrollados, la procedencia de la modificación puntual del PEB con el fin de de mantener o excluir dichos espacios dentro de la red de uso público.
  - b) En los Ámbitos Estratégicos en los que no hayan sido aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento territorial encargados de su desarrollo, la procedencia de la modificación puntual del PEB para establecer su inclusión o zonificación en otros ámbitos de planificación atendiendo a los criterios establecidos en los artículos 8 y 9.
5. El procedimiento para efectuar modificaciones o revisiones del Plan Especial será el mismo que el previsto para su aprobación.

#### Artículo 6. Coordinación administrativa.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos incluidos en el PEB tendrán en cuenta, en el desarrollo y ejecución del mismo, los títulos competenciales que puedan corresponder a otras administraciones y, en particular, a la Administración General del Estado. A tales efectos, adoptarán como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de autoorganización.

2. En particular, se promoverán convenios de colaboración entre las distintas administraciones al objeto de ejecutar proyectos de ordenación, restauración, mejora o divulgación de los valores territoriales, ambientales y culturales de la Bahía, así como para el fomento del uso público de aquellas áreas específicamente señaladas por el PEB, o el desarrollo de aquellos otros proyectos de carácter complementario que permitan avanzar en el cumplimiento de los objetivos generales y específicos, de acuerdo con las directrices de desarrollo establecidas en cada caso.

### TÍTULO I MODELO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN

#### Artículo 7. Áreas del Plan Especial de la Bahía.

1. De conformidad con lo establecido en el Anexo III del Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes Áreas:

- a) Áreas de Recuperación Ambiental: engloban aquellos espacios en los que se priorizan las actuaciones encaminadas a la puesta en valor de los recursos ambientales preexistentes, principalmente los hábitats y ecosistemas naturales de las marismas de Alday y El Astillero, fomentando un uso ciudadano compatible como fórmula para fomentar el contacto con el medio natural.
- b) Áreas de Reordenación: incluyen ámbitos vinculados los procesos de transformación urbanística de diferente intensidad, en los que las medidas de integración son básicas en aras de compaginar los posibles desarrollos con el mantenimiento de los lugares de interés ambiental y paisajístico o significativa exposición visual.
- c) Área Económico-Productiva: incluyen los suelos que por su proximidad a los espacios productivos preexistentes, buena accesibilidad y cercanía a los núcleos de población permiten la coexistencia de usos económicos y productivos con otras funciones como espacios libres de uso público coherentes con las limitaciones o restricciones derivadas de la legislación sectorial.
- d) Áreas de Conservación Paisajística: incorporan ámbitos que por su sobresaliente relevancia paisajística y alta exposición visual permiten la implantación de espacios libres, usos recreativos, deportivos, culturales, etc., como fórmula de potenciar su valor como miradores y lugares de disfrute y comprensión de los paisajes de la Bahía.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

2. Los Sistemas Generales Territoriales ubicados en el ámbito del PEB se regularán por su legislación específica.
3. A los efectos de concretar los objetivos y el régimen de usos en el ámbito del PEB, y en consideración de los valores, aptitudes y procesos territoriales existentes en cada una de las áreas descritas en el apartado anterior, el Plan establece distintos Ámbitos de Planificación en función de su interés ambiental, su interés territorial y paisajístico, sus funciones como ámbitos de integración o su carácter estratégico, tal y como se describen en el artículo 8.
4. Las Áreas de Recuperación Ambiental podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en los ámbitos de Interés Ambiental.
5. Las Áreas Económico-Productivas podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en los ámbitos de Interés Ambiental.
6. Las Áreas de Conservación Paisajística podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en los ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico y los ámbitos de Integración.
7. Las Áreas de Reordenación podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas por cualquiera de los ámbitos establecidos en el Plan.

#### Artículo 8. Ámbitos de planificación del Plan Especial de la Bahía.

1. A los efectos de concretar los objetivos y el régimen de usos en el ámbito del PEB, y en consideración de los valores, aptitudes y procesos territoriales existentes en cada una de las áreas descritas en el artículo anterior, se distinguen los siguientes Ámbitos de Planificación:

- a) **Ámbitos de Interés Ambiental (IA):** Espacios situados en el área Marítimo-Terrestre, que marcan el contacto directo entre el ámbito marino y el continental. Integran los IA: playas, arenales y sistemas dunares asociados, marismas, humedales litorales y zonas continentales asociadas territorial y funcionalmente, acantilados y orlas litorales. A estos biotopos se suman o solapan los terrenos incluidos dentro de la servidumbre de paso del Dominio Público Marítimo-Terrestre. Su finalidad es preservar y regenerar las áreas litorales de interés ambiental, preservar sus funciones ecológicas y formalizar una red de espacios de valor ambiental y uso público conectados entre sí.
- b) **Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico (ITP):** Espacios que por su sobresaliente relevancia paisajística, alta exposición visual, funciones ambientales o proximidad o afección por riesgos se propone el mantenimiento e implantación de usos agrícolas, forestales, de espacios libres, recreativos, deportivos, culturales y aquellos otros que justificadamente resulte imprescindible ubicar en estos ámbitos, así como medidas para contribuir o complementar a los corredores ambientales y fomentar el ocio y contacto con el medio natural, todo ello sin menoscabo de los valores ambientales y paisajísticos existentes.
- c) **Ámbitos de Integración (AI):** Espacios estrechamente vinculados a áreas sometidas a procesos de transformación urbanística de diferente intensidad, integradas o próximas a lugares de interés ambiental y paisajístico o significativa exposición visual. El objetivo en estas áreas es posibilitar la transformación urbanística de forma integrada en su entorno, con las necesarias exigencias de preservación de los valores ambientales y paisajísticos existentes.

Para ello, el PEB establece cinco grados en función de sus valores ambientales, exposición e interés paisajístico, aptitudes territoriales y paisajísticas, objetivos territoriales, tipo e intensidad de la transformación territorial del ámbito y su entorno inmediato.

- d) **Ámbitos Estratégicos (AE):** Se incluyen ámbitos que por sus significativas y únicas características geográficas, ambientales, paisajísticas o culturales conforman hitos territoriales en el contexto de la Bahía de Santander. El objetivo de estos ámbitos es preservar los excepcionales valores geográficos, ambientales, culturales o paisajísticos que poseen y posibilitar nuevos usos mediante el desarrollo de actuaciones singulares. El PEB identifica las Áreas Estratégicas de Pontejos (subdividida en los ámbitos de Pedrosa y El Escobal) y de Elechas.

2. La representación gráfica de estos ámbitos se recoge en la cartografía de ordenación.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r  
Normativa

#### Artículo 9. Grados de intervención en los Ámbitos de Integración.

Al objeto de posibilitar la transformación urbanística de forma integrada en su entorno, en los Ámbitos de Integración se establecen cinco grados en función de sus valores ambientales, exposición e interés paisajístico, aptitudes territoriales y paisajísticas, objetivos territoriales, tipo e intensidad de la transformación territorial del ámbito y su entorno inmediato:

- a) Grado 1 (AI-1). Incluyen aquellos ámbitos libres de edificación en su mayor parte, colindantes con áreas urbanizadas de diversa funcionalidad y tipología, cuyos rasgos morfológicos y valores naturales se han visto alterados como consecuencia de los procesos de urbanización de su entorno, próximas a áreas de interés ambiental y paisajístico y con una moderada exposición visual. La transformación de estos ámbitos deberá prestar especial atención a la integración con los tejidos urbanos existentes y con el paisaje circundante considerándolo como recurso de calidad. En esta categoría, el PEB identifica y diferencia los ámbitos de Mies de San Juan-El Convento, Mies de Monte-Alto Maliaño, Punta de Maliaño y Pontejos.
- b) Grado 2 (AI-2). Incluyen los espacios que responden a la organización tradicional de mieses y terrazgos, con una moderada exposición visual y en los que perviven unidades de valor ambiental. Por su posición de transición entre los espacios urbanizados y los de interés agrario, ambiental y paisajístico, los procesos de transformación deberán prestar especial atención a la preservación de dichos valores y la integración de los posibles nuevos usos y desarrollos en las estructuras preexistentes.
- c) Grado 3 (AI-3). Incluyen ámbitos con una significativa exposición visual, próximos a áreas de interés ambiental y paisajístico, que por su ubicación entre áreas urbanizadas y el frente costero tienen una especial relevancia paisajística o una notable exposición visual. Por ello, su posible transformación deberá prestar especial atención a la integración paisajística de los nuevos usos, en especial la formalización del borde costero y al uso del paisaje como recurso de calidad. En esta categoría, el PEB identifica y diferencia los ámbitos de Pedreña y Pontejos.
- d) Grado 4 (AI-4). Se incluyen ámbitos rurales de transición entre los espacios urbanizados y los de interés ambiental y paisajístico, afectados por incipientes procesos de urbanización difusa, y caracterizados por su proximidad a otras áreas de alta exposición visual. En estos ámbitos el objetivo es preservar la estructura morfológica existente e integrar los posibles nuevos usos en la misma.
- e) Grado 5 (AI-5). Esta categoría comprende aquellos suelos definidos por sus excepcionales caracteres físicos y morfológicos derivados de su pertenencia al conjunto de relieves que forman las sierras litorales cántabras y que conforman el marco natural que por el Sur actúa de fondo escénico de la Bahía. Se trata de espacios con reseñables valores ambientales y culturales sometidos a fuertes niveles de exposición visual y por lo tanto, caracterizados por su alta fragilidad paisajística. Estas áreas engloban un conjunto de significativo interés cuyo objetivo fundamental debe ser la preservación y mejora de los valores ambientales y paisajísticos, posibilitando la implantación de nuevos usos que permitan el disfrute y conocimiento del área.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

**CAPÍTULO II**  
**INTEGRACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA**  
**Sección 1ª Disposiciones generales**

**Artículo 10. Concepto de Integración territorial y paisajística.**

1. A los efectos del PEB, se entiende por Integración Territorial y Paisajística la adecuación de una actuación con incidencia en el territorio y en el paisaje tales como la implantación de nuevos usos, instalaciones, construcciones, viales, etc. a los caracteres del territorio y elementos de valor paisajístico del área en la que se inserta

2. Con carácter general, las medidas de integración territorial y paisajística de cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del PEB, se ajustaran a los criterios, normas y directrices desarrollados en los correspondientes artículos de este capítulo con la finalidad de la eliminación o, en su caso, la reducción de los impactos sobre la organización territorial y caracteres paisajísticos más relevantes.

**Artículo 11. Criterios de Integración territorial y paisajística.**

1. Para la adecuada integración territorial y paisajística de las propuestas contenidas en los instrumentos de planificación urbanística se tendrá en cuenta su posible incidencia sobre aspectos físicos, ambientales, culturales y paisajísticos, identificados en el PEB, tales como la topografía y relieve del terreno; la cobertera edáfica y la vegetación; los cursos de agua; los elementos de valor cultural y etnográfico, con especial atención a los elementos asociados a la actividad minera e industrial; las infraestructuras, la funcionalidad ecológica y la percepción del territorio.

La posible incidencia sobre los aspectos señalados en el párrafo anterior también se tendrá en cuenta para la adecuada integración territorial y paisajística en la implantación de nuevos usos o actividades, instalaciones o edificaciones, viales e infraestructuras, incluidos los movimientos de tierras.

2. Los instrumentos de planificación urbanística deberán reflejar, identificar y caracterizar los elementos y procesos de interés territorial y paisajístico definidos en el PEB, incorporando, y en su caso completándolos en su ámbito de actuación. A partir de la caracterización territorial realizada, se justificará la adaptación de la distribución e intensidad de los usos del suelo, que deberá armonizar con la morfología del entorno y corregir sus posibles carencias, completando los asentamientos existentes y facilitando la movilidad sostenible, estableciendo objetivos de calidad y medidas específicas para la correcta integración de las actuaciones contempladas.

**Artículo 12. Medidas para la comprobación de la integración territorial y paisajística.**

1. Con la finalidad de lograr una adecuada integración territorial y paisajística en los ámbitos incluidos en el PEB, los planeamientos, proyectos y actividades que legalmente estén sujetas a evaluación ambiental, contendrán, al menos, la siguiente documentación:

Datos generales: promotor, actividad y localización.

Descripción formal y funcional de la actuación mediante documentación escrita y gráfica, incluyendo las secciones transversales del ámbito de actuación especialmente en zonas de topografía acusada.

Caracterización del territorio en el que se encuadra la actuación, teniendo en cuenta la distribución espacial de los usos del suelo y los asentamientos y la adaptación a las condiciones físicas y aptitudes del territorio, de acuerdo a los criterios del artículo 11 del PEB

Realización del correspondiente Análisis de Impacto e Integración Paisajística, de conformidad con el Art. 19 de la Ley 4/2014, del Paisaje.

2. En aquellas actuaciones que no requieran evaluación ambiental, o de autorización ambiental integrada, la administración competente para la aprobación, autorización o licencia, podrá solicitar la documentación necesaria que justifique las medidas de integración territorial y paisajística adoptadas en la actuación.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

## Sección 2ª

### Normas de integración territorial y paisajística

#### Artículo 13. Protección de valores ambientales y culturales

1. Los proyectos que tengan como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, incluidos los movimientos de tierras, minimizarán las afecciones a las zonas de cobertera edáfica con potenciales agrológicos y recogerán medidas para la reutilización de las coberteras removidas.
2. Con independencia de la clasificación urbanística y exceptuando la ampliación y reforma de las existentes, quedan prohibidos las nuevas obras, construcciones, usos e instalaciones que puedan impedir el discurrir natural o reducir la calidad de las aguas de escorrentía natural en los siguientes casos:
  - a) Los cursos de agua dulce necesarios para el sostenimiento ecológico de los sistemas marismos.
  - b) Los cursos de agua de carácter permanente o discontinuo, de régimen torrencial e importante eficacia erosiva, cuando la interrupción o modificación de la escorrentía superficial pueda afectar a la estabilidad de las vertientes o a la pérdida de suelo.
  - c) Las zonas de flujo preferente y llanuras de inundación en los términos definidos por la legislación sectorial de aplicación.
  - d) Los puntos de penetración de las aguas en sistemas cársticos (dolinas, sumideros), así como puntos de emersión en forma de surgencias o fuentes
3. Con excepción de los espacios que tengan la condición jurídica de monte que estarán sujetos a la normativa sectorial de aplicación, las manchas de vegetación identificadas en la cartografía de ordenación del PEB serán conservadas, salvo que de manera excepcional se justifique su supresión.
4. Las actuaciones que afecten a vegetación de porte arbóreo optarán por las alternativas que supongan una menor pérdida de superficie arbolada, procurando que los ejemplares que resulten afectados sean los de menor porte y edad.
5. Queda prohibida la plantación de especies clasificadas como invasoras.
6. Los proyectos que tengan como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, incluidos los movimientos de tierras, evitarán impactos negativos sobre el patrimonio cultural y sobre los bienes incluidos en el catálogo del PEB y atenderán el régimen de protección establecido por la legislación sectorial de aplicación o, en el caso de los bienes protegidos en el PEB, a las condiciones de la ficha específica.

#### Artículo 14. Normas de intervención en zonas de pendiente.

Las intervenciones en zonas de pendiente se regirán por las siguientes normas:

- a) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, y respetando las condiciones de pendiente.
- b) Se evitará o minimizará la transformación significativa de la topografía existente, y se optará por soluciones que traten de compensar los movimientos de tierra dentro de la propia parcela y favorezcan soluciones de transición, o escalonadas con taludes cuya pendiente máxima será de 45°, evitando la construcción de muros de contención.
- c) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedente de la lluvia o de afloramiento de aguas subterráneas.
- d) Los desmontes o terraplenes con una altura superior a 2 metros requerirán las oportunas medidas de integración paisajística.
- e) Los instrumentos de planeamiento que definan la ordenación pormenorizada o los proyectos de las actuaciones que se propongan sobre terrenos con pendientes superiores al

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander  
Normativa

10% deberán incorporar la documentación gráfica necesaria con secciones transversales de la totalidad del ámbito.

- f) Salvo que existan condicionantes topográficos que lo impidan técnica o económicamente, se evitará la construcción de nuevos viales de tráfico rodado con pendientes superiores al 10%. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para los itinerarios mixtos en los que convivan los peatones y el tráfico rodado.

#### 15. Normas para los cerramientos.

En particular, los nuevos cerramientos de parcelas se regirán por las siguientes normas:

- Deberán atender a las características de los existentes en el entorno y procurar la integración con el resto de elementos construidos, en especial los viales de acceso y las edificaciones.
- En los lugares de paisaje abierto donde no predominen los cerramientos opacos tradicionales, así como en los lugares donde no exista homogeneidad en los cerramientos, los nuevos cierres deberán ser permeables.
- Salvo causa justificada, como medida de fomento de la funcionalidad ecológica y la integración paisajística se utilizará el uso de vegetación autóctona de porte arbóreo y en especial arbustivo en cerramientos, setos, bordes y orlas.

#### Sección 3ª

#### Directrices de integración territorial y paisajística

#### Artículo 16. Integración de los crecimientos urbanísticos.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico apoyarán los crecimientos urbanísticos de uso mayoritariamente residencial sobre los núcleos preexistentes, con el fin de minimizar los impactos asociados a la urbanización dispersa y el consumo de suelo.
- No obstante lo anterior, el planeamiento podrá justificar otra solución más racional, atendiendo a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para los crecimientos urbanísticos en cada ámbito de planificación.
- Los instrumentos de planeamiento identificarán las masas arbóreas y arbustivas, de uso público o privado, así como los ejemplares aislados o agrupados, sea cual sea su procedencia, que merezcan ser preservados por razón de su belleza, porte, longevidad, especie, emplazamiento, composición visual, aportación frente al cambio climático o cualquier otra circunstancia singular, y establecerán las medidas necesarias para que los nuevos desarrollos y otras actuaciones no conlleven su desaparición.
- Los instrumentos de planeamiento deberán identificar las áreas caracterizadas por la presencia de suelos de alto valor agrológico, así como aquellos suelos y formaciones superficiales que se encuentren afectados por procesos de erosión o afectados por riesgos, evaluarán estas afecciones y adoptarán las medidas necesarias para una correcta compatibilización de los usos propuestos.
- Serán objeto de atención prioritaria y especial valoración los embalses y balsas de agua dulce, naturales o de origen antrópico, que quedan incluidos dentro del ámbito del PEB. A tales efectos, el planeamiento urbanístico deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar unas adecuadas condiciones ecológicas de la masa de agua y la vegetación de ribera asociada, así como de los valores paisajísticos de su entorno.

#### Artículo 17. Integración de las nuevas construcciones.

- Las nuevas construcciones se localizarán preferentemente en lugares de exposición visual reducida, con mayor grado de adecuación topográfica, con menores afecciones ambientales, y en lugares en los que se minimice tanto la modificación del perfil natural de los terrenos como las

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

obras de urbanización necesarias para el acceso y la dotación de servicios. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las normas para las intervenciones en zonas de pendiente recogidas en la sección anterior.

2. Los proyectos de nuevas construcciones, así como las ampliaciones de las existentes, incorporarán medidas que favorezcan su relación armónica con otras edificaciones, instalaciones, espacios públicos, vías y caminos y cerramientos existentes en su entorno. En especial, estos proyectos cuidarán de la adecuación con su entorno en cuanto a escala, tipo, material y color de aquellos elementos, partes o fachadas con mayor exposición visual, incluido el plano de cubierta y los elementos auxiliares como instalaciones o cerramientos.

3. Los instrumentos de planificación urbanística establecerán las medidas necesarias para evitar la formación de pantallas visuales que impidan o limiten significativamente las perspectivas de paisajes abiertos desde las zonas de marcada concurrencia y tránsito público que se consideren como puntos de observación habituales.

#### Artículo 18. Integración de vías y caminos.

1. El planeamiento municipal deberá estudiar, analizar y jerarquizar la red de vías y caminos, e identificará y adoptará las medidas necesarias para preservar los itinerarios de interés por su contribución al paisaje, la configuración del espacio público o sus funciones ambientales, evitando que su transformación altere sustancialmente sus especiales valores.

2. El diseño de los nuevos viales deberá atender a las necesidades derivadas de los usos previstos y a las necesidades de los usuarios, en especial a los modos de movilidad sostenible (transporte colectivo, peatones y ciclistas) y a los espacios destinados a los servicios (alumbrado, mobiliario, recogida de residuos, etc.).

3. El planeamiento urbanístico procurará que el nuevo viario tenga carácter mallado, definiendo la conectividad con la trama existente y la adecuación jerárquica y funcional de dichas conexiones.

4. Los instrumentos de planeamiento fomentarán los modos sostenibles de desplazamiento y, en concreto, establecerán las medidas oportunas que favorezcan la existencia de vías lentas e itinerarios peatonales. Los itinerarios peatonales y ciclistas podrán formalizarse como sendas ciclables, sin necesidad de separación de usos.

## TÍTULO II DETERMINACIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES

#### Artículo 19. Usos permitidos.

A los efectos del PEB:

1. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo terrestre.

2. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades económicas, procesos industriales y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del presente decreto.

3. En todo el ámbito del PEB se podrán localizar sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de las categorías donde se ubiquen.

4. Las limitaciones generales de uso reguladas en cada categoría se entienden sin perjuicio del régimen más restrictivo que pudiera establecer la legislación sectorial o el planeamiento municipal.

10

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander  
Normativa

#### Artículo 20. Usos autorizables.

1. Además de los usos permitidos, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial o los instrumentos de planeamiento urbanístico, en el ámbito del PEB se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales.
- b) Las que sean complementarias de las actividades a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales o educativas.
- c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
- e) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, incluidos los aumentos de volumen en los términos establecidos para el suelo rústico en el Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. En los suelos clasificados como suelo rústico, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades se ajustará a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, o, en su caso, en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Se exceptúan los supuestos que se sujetan exclusivamente a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.4 de la Ley 2/2001.

Cuando los suelos estuviesen clasificados en el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable, se atenderá al régimen establecido en el Art. 105 de la Ley 2/2001.

3. En el ámbito del Sistema General Territorial Aeroportuario del Aeropuerto de Santander el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.

4. En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de Santander, identificada en el correspondiente Plan Director del Aeropuerto de Santander no se permitirán nuevas construcciones para usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios. Tampoco se admitirán modificaciones de planeamiento que impliquen un incremento de las personas en ámbitos afectados por la huella sonora.

Las construcciones e instalaciones autorizables en los ámbitos afectados por la huella de ruido habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico de protección contra el ruido del código técnico de la edificación, todo ello a costa del promotor o propietario.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrá superar las alturas impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Excepcionalmente, se permitirá sobrepasar la limitación de las servidumbres aeronáuticas cuando quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

La instalación de aerogeneradores, incluidas la longitud de sus palas, en ningún caso incumplirán la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de acuerdo con la normativa vigente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En el Área de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en la normativa de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En caso de contradicción en la propia normativa del PEB, o entre la normativa y los planos recogidos en el PEB, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento.

Según la normativa de servidumbres aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Santander queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos de aeródromo
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

5. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios necesarios para la construcción) o plantación, incluidas aquellas que se amparen en el PEB, aunque no precisen de un instrumento de planificación posterior para su ejecución que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitiesen llevar a cabo las construcciones o instalaciones previstas en suelo rústico, no se generará ningún derecho indemnización.

6. Los nuevos instrumentos de planificación territorial o urbanística, así como la revisión o modificación de los existentes que desarrollen el contenido del PEB, en aquellos ámbitos que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013 acompañados, en caso necesario, de un estudio aeronáutico de seguridad, sin que puedan aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

7. Los instrumentos de planificación territorial o urbanística que desarrollen el PEB en zonas en las que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander, o en las que se incluyan actuaciones que vulneren dichas servidumbres aeronáuticas deberán presentar un estudio aeronáutico en el que se contemple el análisis tanto de de las servidumbres aeronáuticas establecidas, como el análisis de las servidumbres a establecer recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander. Excepcionalmente, se admitirán dichos planes de desarrollo siempre que quede acreditado, a juicio de la AESA previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad, ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.5 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

8. Los instrumentos de planificación territorial o urbanística que desarrollen el PEB cuando se encuentren en ámbitos afectados por las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Santander no podrán reclasificar suelos para usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios ni recalificarlos cuando supongan un aumento del número de personas afectadas.

9. Los instrumentos de planificación territorial o urbanística que desarrollen el contenido del PEB deberán recoger en sus normativas las disposiciones del presente artículo atendiendo a la prevalencia de la normativa estatal en materia aeroportuaria y en particular a las disposiciones del Plan Director del Aeropuerto de Santander.

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

#### Artículo 21. Usos autorizables.

En los ámbitos de Interés Ambiental, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial, serán usos autorizables los comprendidos en el artículo 20.

#### Artículo 22. Criterios generales para los Ámbitos de Interés Ambiental.

1. Los planeamientos urbanísticos establecerán las condiciones oportunas para la preservación y ordenación de las Áreas de Interés Ambiental, sin perjuicio de las condiciones generales para esta categoría.

2. Los planeamientos urbanísticos tendrán en consideración los valores ecológicos de estas áreas, favorecerán la regeneración de aquellos espacios con mayor potencialidad ecológica y establecerán mediante la definición y ordenación las condiciones oportunas para favorecer el uso público, graduando las intensidades de uso en función de las características ambientales.

3. Se favorecerá la Integración de estos ámbitos, tanto en corredores ambientales que permitan la mejora de la funcionalidad ecológica al incorporarse en redes de mayor alcance como con los espacios urbanizados del entorno. En especial, se promoverá la continuidad de un corredor costero de uso público.

4. Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos se basarán en criterios de funcionalidad ecológica, reducción del consumo de recursos, mantenimiento de la naturalidad y compatibilidad con los objetivos ambientales y de uso público. Los nuevos tendidos eléctricos y de telefonía deberán ser soterrados salvo que justificadamente no se encuentre otra alternativa viable en cuyo caso deberán extremar las medidas de integración o se adoptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

5. Las nuevas instalaciones y elementos auxiliares deberán ubicarse en los lugares que produzcan menor afección ambiental.
6. Las actuaciones públicas promoverán la mejora de los accesos, la reconversión de infraestructuras existentes para el uso público, el soterramiento de infraestructuras de servicios.
7. Las administraciones públicas velarán por la coordinación de las intervenciones sobre estos espacios al objeto de lograr una mayor complementariedad y eficacia de las actuaciones.

### CAPÍTULO III DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE INTERÉS TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

#### Artículo 23. Usos autorizables.

En los ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico, además de los señalados en el artículo 20 y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial, excepcionalmente se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
- b) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- c) Ampliación de las instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 por 100 de la superficie ocupada en el momento de la aprobación del PEB.
- d) La vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o a las instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden

#### Artículo 24. Criterios generales para los Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico.

1. Los planeamientos urbanísticos establecerán las condiciones oportunas para la ordenación de los ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico, sin perjuicio de las condiciones generales para esta categoría.
2. En particular, los planeamientos urbanísticos establecerán las oportunas medidas para la preservación de las áreas de valor ambiental y paisajístico, de los suelos de alto valor agrológico y de los ámbitos que por su diversidad ambiental puedan ejercer funciones como corredores ecológicos.
3. Así mismo, los planeamientos urbanísticos establecerán las determinaciones necesarias para que la localización en estas áreas de usos recreativos, deportivos al aire libre, culturales, hosteleros, sistemas de espacios libres y aquellos otros que justificadamente resulte imprescindible ubicar en estos ámbitos, no alteren sustancialmente los valores ambientales existentes.
4. Se prestará una especial atención a la conservación y reutilización del patrimonio edificado.
5. De acuerdo al carácter singular de estos ámbitos, y con objeto de lograr la mayor calidad posible de las actuaciones, los planeamientos establecerán medidas específicas que garanticen la integración de los equipamientos en su contexto territorial y paisajístico, de modo que se aminoren las previsibles afecciones. Además, será exigible la realización de un estudio de integración paisajística por la administración.
6. Las administraciones públicas promoverán el soterramiento de las instalaciones y evitarán el trazado de nuevos tendidos aéreos, salvo que justificadamente no se encuentre otra alternativa viable, en cuyo caso se extremarán las medidas de integración o se adoptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P I A N E S P E C I A L B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

7. Las nuevas instalaciones y elementos auxiliares, así como las ampliaciones de las existentes deberán ubicarse preferentemente en aquellos espacios de menor afección ambiental. Los suelos de alto valor agrológico no podrán albergar construcciones, que supongan una merma de este recurso.

#### CAPITULO IV

#### DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE INTEGRACION

##### Artículo 25. Usos autorizables.

En los ámbitos de Integración, además de los señalados en el artículo 20 y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial y las limitaciones establecidas para cada grado de integración en el PEB, se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Las contempladas por la legislación urbanística correspondientes al régimen del suelo rústico de protección especial.
- b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- c) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.
- d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, las Instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural y, en general, cualquier uso terciario en los términos establecidos en el PEB así como en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

##### Artículo 26. Criterios generales de los Ámbitos de Integración.

1. Los planeamientos urbanísticos establecerán las condiciones oportunas para la ordenación de los Ámbitos de Integración, que deberán ajustarse a los objetivos y determinaciones recogidas en las Normas y Directrices Generales del Capítulo II del Título I y, para cada ámbito en particular, a las directrices y condiciones de uso particulares establecidas en el Anexo II del PEB.
2. En los Ámbitos de Integración Grados 1, 2 y 3, el planeamiento urbanístico podrá optar por desarrollos mediante crecimientos no planificados de vivienda unifamiliar aislada o desarrollos a través de crecimientos planificados. En el caso de optar por crecimientos planificados, estos deberán apoyarse en los núcleos preexistentes. Quedan prohibidas las urbanizaciones aisladas.
3. Los crecimientos no planificados mediante vivienda unifamiliar aislada deberán conectarse a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
4. En los Ámbitos de Integración Grados 1, 2 y 3 el planeamiento podrá clasificar suelo urbanizable industrial aislado atendiendo a las mejores condiciones de accesibilidad y de modo que se genere el mínimo impacto sobre el territorio.
5. En los Ámbitos de Integración Grado 4 y en los de grado 5 las construcciones en lugares cuya pendiente natural supere el 20% se dispondrán en paralelo a la ladera y deberán aportar un estudio de integración paisajística con especial atención a las medidas de adaptación e integración a la pendiente, así como justificación de ausencia de riesgos. Queda prohibida la ubicación de construcciones en pendientes superiores al 40%.
6. Las directrices específicas de ordenación de estos ámbitos quedan definidas en el artículo siguiente y en el Anexo II del PEB.

##### Artículo 27 Criterios específicos para cada grado de intervención.

15

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P I A N E S P E C I A L B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

1. En las Ámbitos de Integración Grado 2 se evitará la conexión de núcleos o barrios mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades de desarrollo en otros ámbitos próximos.
2. En las Ámbitos de Integración Grado 2 los nuevos desarrollos deberán adecuarse funcional y morfológicamente a su entorno, teniendo en cuenta tanto las características del ámbito de actuación como del núcleo o barrio sobre los que se apoyan. Se atenderá a los elementos territoriales que contribuyen al mantenimiento de las funciones ecológicas como la conectividad territorial, conservación de biota de interés e hidrología superficial y subterránea para su preservación y continuidad.
3. Sin perjuicio de lo establecido en las directrices particulares del Anexo II en los ámbitos de intervención Grado 3 la intensidad media aplicable en los nuevos desarrollos no sobrepasará los 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. En los ámbitos de intervención Grado 3, y de acuerdo a su carácter singular, los planeamientos establecerán medidas específicas que garanticen la integración de los desarrollos urbanísticos planificados en su contexto territorial, ambiental y paisajístico, con especial referencia a la ordenación interior, las características del espacio abierto, las condiciones volumétricas del conjunto y la salvaguarda de los valores ambientales existentes. La evaluación ambiental de dichos desarrollos deberá analizar su impacto en el entorno de la bahía, principalmente desde la perspectiva de la configuración de un nuevo frente urbano.
5. En los Ámbitos de Integración de Grado 3, 4 y 5 los crecimientos no planificados, incluidos los contemplados en los Planes Especiales de Suelo Rustico, mediante vivienda unifamiliar observarán los siguientes requisitos:
  - a) Hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planificación urbanística se mantendrá la estructura parcelaria existente en el momento de aprobación del PEB.
  - b) La superficie máxima edificada no podrá ser superior a 250 m<sup>2</sup>.
6. En los ámbitos de integración Grado 5, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas requerirá la previa aprobación de un plan especial de suelo rústico, de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. El plan especial deberá tener en cuenta las afectaciones derivadas de posibles riesgos, las condiciones de pendiente y la permeabilidad y funcionalidad ecológica de los suelos sobre los que se proyecte.

#### CAPITULO V DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS

##### Artículo 28. Criterios generales de desarrollo de los Ámbitos Estratégicos.

1. Los Ámbitos Estratégicos podrán desarrollarse mediante uno o varios Planes Especiales, o bien mediante uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional, tanto de iniciativa pública como privada.
2. Si en la delimitación de los ámbitos de desarrollo de los mencionados instrumentos se incluyeran terrenos de otros Ámbitos de Planificación del PEB, los Planes Especiales y los Proyectos Singulares de Interés Regional no podrán alterar ni desconocer los objetivos normas y directrices establecidos por el PEB.
3. Los municipios deberán recoger las determinaciones de los Planes Especiales y de los Proyectos Singulares de Interés Regional aprobados en desarrollo de las Áreas Estratégicas en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico.
4. Hasta la aprobación de los instrumentos de desarrollo de los Ámbitos Estratégicos, el régimen de usos autorizables será el establecido para las Áreas de Interés Territorial y Paisajístico en el artículo 22 del PEB.
5. Los objetivos específicos de ordenación de estas dos Áreas y sus ámbitos quedan definidos en el Anexo III del PEB.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

**TÍTULO III  
PROPUESTAS DE ACTUACION, GESTIÓN, CONOCIMIENTO Y DIFUSIÓN**

**CAPITULO I  
PROPUESTAS DE ACTUACIÓN**

**Artículo 29. Arco Verde de la Bahía.**

1. El Arco Verde de la Bahía engloba un conjunto de espacios que tienen por finalidad el mantenimiento e implantación de usos ambientales, agrícolas, forestales, de espacios libres, recreativos, deportivos, culturales, así como contribuir a la permeabilidad territorial y fomentar el ocio y contacto con el medio natural.
2. El Arco Verde está integrado por los Ámbitos de Interés Ambiental, los Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico, los Corredores Ambientales y las Redes de Uso Público, con el objetivo de conectar los ámbitos mayoritariamente libres de edificación en los municipios del entorno de la Bahía.
3. La administración, a través de los instrumentos de planificación y gestión, podrán obtener o ampliar los suelos que integran el Arco Verde.

**Artículo 30. Corredores Ambientales.**

1. Los corredores ambientales son aquellos elementos y ámbitos que por sus características ambientales posibilitan la interconexión entre distintos hábitats y permiten la dispersión y el desplazamiento de las especies silvestres, por lo que desempeñan una función relevante para mantener la funcionalidad ecológica y la calidad ambiental y paisajística del territorio.
2. A efectos del PEB, los corredores ambientales se diferencian en:
  - a) **Corredores de Cursos Fluviales:** Corresponden con los ámbitos de influencia ecológica asociados a los cursos fluviales, entendidos como el conjunto de unidades ambientales en la que se combinan condiciones naturales (topografía, suelos, humedad, disponibilidad de agua, etc.) propicias para el desarrollo de hábitats riparios y procesos geomorfológicos directamente vinculados a la dinámica erosiva de los cursos de agua
  - b) **Corredor Costero:** Es parte del área del borde litoral que posibilita la conexión de los ecosistemas marino y terrestre. Está integrado, al menos, por los ámbitos incluidos en las unidades territoriales de playas y arenales, sistemas dunares, acantilados y orlas litorales, marismas y humedales litorales y los terrenos incluidos dentro de la servidumbre de paso y de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
  - c) **Corredores Paisajísticos Verdes:** Son los ámbitos del territorio que posibilitan la conexión entre áreas naturales de relevancia, permiten la dispersión y el desplazamiento de las especies silvestres y articulan y cualifican el paisaje. Están constituidos por ámbitos libres de edificación en su mayor parte en los que coexisten los usos tradicionales del sector primario con las funciones ecológicas.
  - d) **Elementos Lineales de Interés Ambiental:** Constituidos por elementos lineales del territorio como cerramientos, setos o caminos verdes capaces de albergar funciones ambientales y paisajísticas, además de las específicas de su uso, que favorecen la conexión entre áreas naturales y la existencia, dispersión y desplazamiento de determinadas especies silvestres.
3. Tendrán la consideración de Corredores ambientales, al menos, los corredores así identificados expresamente en la cartografía de ordenación del PEB.

**Artículo 31. Criterios para la Red de Corredores ambientales.**

1. El corredor costero y los fluviales definidos e identificados por el PEB, podrán ser completados por los instrumentos de planificación urbanística, que definirán los corredores paisajísticos verdes y los elementos lineales de interés ambiental en su ámbito espacial correspondiente.

17

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

2. En los corredores costero y fluviales no se podrán desarrollar actuaciones que deterioren significativamente los valores y funcionalidad ecológica.
3. Los instrumentos de planeamiento preservarán la funcionalidad ambiental de los corredores identificados por el PEB, pudiendo adoptar medidas complementarias para su mejora y ampliación.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico definirán e identificarán los Corredores Paisajísticos Verdes y Elementos Lineales de Interés Ambiental de acuerdo a las indicaciones generales y cartografía contenidas en el PEB, sin perjuicio de la incorporación de nuevos ámbitos que puedan cumplir análogas funciones.
5. El planeamiento municipal primará la conservación de aquellas unidades de vegetación arborea y arbustiva que, sin estar identificadas como parte de los Corredores Ambientales de este Plan, contribuyan a la permeabilidad y funcionalidad ecológica.
6. En las riberas fluviales y las vertientes estructuradas por arroyos de carácter torrencial, el planeamiento urbanístico establecerá un régimen de usos acorde con su destino forestal y fomentará las tareas de repoblación con especies propias del bosque de ribera.
7. En atención al carácter dinámico de los ámbitos de influencia, en el procedimiento de autorización se tendrán en cuenta las variaciones derivadas de la evolución y transformación natural de estos ámbitos.
8. Los instrumentos de planeamiento procurarán preservar y mejorar los valores ambientales existentes en los corredores ambientales, de acuerdo a la legislación sectorial y lo establecido por el PEB en las Normas y Directrices Generales del Capítulo II del Título I y las Particulares de cada ámbito y adecuarán su uso público. Las administraciones públicas procurará la regeneración de aquellos que se encuentren en un estado deficiente.

#### Artículo 32. Redes de uso público

Con el objetivo de mejorar la calidad ambiental, fomentar la recuperación de los espacios degradados y permitir el conocimiento, uso y disfrute del entorno de la Bahía, el PEB define y propone una red de áreas y elementos de uso público, constituida por:

- a) **Áreas verdes:** Son espacios representativos de valores territoriales, ambientales, culturales o paisajísticos del entorno de la bahía destinados al uso público. Tendrán la consideración de Áreas Verdes, al menos, los Ámbitos de Interés Ambiental, las áreas de los Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico así identificadas expresamente en la cartografía del PEB y los elementos del Catálogo de patrimonio cultural del PEB identificados como tal.
- b) **Itinerarios:** son el conjunto de viales y caminos, peatonales, ciclables y mixtos, de uso público, que conectan el borde de la costa, la red de áreas verdes y la red de miradores, con las redes contempladas en el Plan Especial de Sendas, el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria y la red de transporte público.
- c) **Miradores:** enclaves singulares con alta visibilidad del entorno de la bahía.

#### Artículo 33. Régimen jurídico de las redes de uso público

1. Los suelos que integran la red de uso público tendrán la consideración de suelos protegidos a los efectos de lo establecido en el Título VI del Plan de Ordenación del Litoral relativo al patrimonio público litoral.
2. Se podrán suscribir acuerdos y convenios de cooperación entre administraciones y con particulares para el desarrollo y mantenimiento de la red de uso público.
3. Los municipios podrán incorporar nuevas áreas, corredores, itinerarios y miradores a la red siempre que cumplan las condiciones objetivos y criterios establecidos en los siguientes artículos.
4. Cuando el desarrollo de la red de uso público no se ajuste al plan de actuación establecido por la Estrategia de desarrollo de la red de uso público, o como consecuencia de exigencias derivadas de la normativa de estabilidad presupuestaria se produzcan desajustes con las previsiones recogidas en el estudio económico-financiero de la Estrategia de desarrollo de la red de uso público, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

ordenación del territorio y previa consulta a los ayuntamientos afectados, procederá a revisar las previsiones para adecuar la ejecución de la red de uso público a la realidad temporal y financiera.

#### Artículo 34. Criterios para las redes de uso público.

1. Además de la regulación específica del ámbito de planificación del PEB a la que pertenecen y las de la legislación sectorial, las actuaciones en las Redes de Uso Público deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

- 1) Preservar los valores territoriales, ambientales, culturales o paisajísticos que posean y en su caso favorecer la regeneración de aquellos valores que han sido alterados.
- 2) Favorecer la máxima sostenibilidad de las actuaciones, de manera que se minimice el consumo de recursos necesarios. A tales efectos, se recomienda que aquellas actuaciones que lo requieran cuenten con la documentación técnica para su correcto mantenimiento, así como con un compromiso de cumplimiento por la administración o entidad gestora encargada de la conservación.
- 3) Ordenar los espacios de uso público, graduando la intensidad de los usos en función de las necesidades ambientales y de utilización.
- 4) Minimizar la transformación del ámbito, con especial atención a la reducción de las obras de urbanización y los requisitos de iluminación.
- 5) Coordinar las intervenciones al objeto de lograr una mayor complementariedad e identidad.
- 6) Acondicionar aquellos espacios especialmente idóneos como puntos de observación del paisaje y de descanso.
- 7) Acondicionar el espacio con vegetación adecuada al lugar y eliminación de la vegetación invasora.

2. En el momento de su adaptación, los instrumentos de planeamiento tendrán en cuenta los espacios de uso público identificados por el PEB, pudiendo adoptar medidas complementarias para su mejora y ampliación, incluso obtención mediante gestión, sin perjuicio de la identificación de otros ámbitos que cumplan o puedan cumplir esta función.

#### Artículo 35. Red de Áreas Verdes de la Bahía de Santander.

1. La Red de Áreas Verdes tienen como objetivo la formación de una red de espacios libres, de uso público, de interés territorial, representativos de los valores ambientales, culturales y paisajísticos de la Bahía y su entorno y la interconexión con los ámbitos integrantes del Arco Verde.

2. Además de las establecidas en el PEB, podrán incorporarse a la red de áreas verdes aquellos espacios propuestos por los municipios que cumplan las condiciones y objetivos establecidos por el PEB, especialmente aquellos que se encuentren próximos a la Red de uso público del PEB o contribuyan a la formación de corredores ambientales.

#### Artículo 36. Red de Itinerarios de la Bahía de Santander.

1. Se propone el desarrollo de Itinerarios peatonales, ciclables y mixtos que conecten el Arco Verde, la red de Áreas Verdes y la red de Miradores, con las redes contempladas en el Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral, el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria y la red de transporte público. Están constituidos por tramos o recorridos existentes y otros de nueva creación y cartografiados en los Planos de Ordenación del PEB.

2. Se establecen los siguientes tipos:

- a) **Itinerarios Singulares:** Son aquellos que por su excepcional interés ambiental, territorial y paisajístico ofrecen una gran oportunidad de aprovechamiento, disfrute y divulgación de los valores característicos de la Bahía de Santander. Dentro de esta categoría, el PEB identifica el Itinerario Costero, senda ciclable que recorre el borde costero de la Bahía, el Itinerario Mirador de Peña Cabarga, que recorre la carretera local entre los núcleos de Heras, Santiago de Cudeyo y el barrio de San Pedro y el Itinerario del antiguo ferrocarril de minas Complemento que recorre la ladera de Peña Cabarga entre el barrio de Palacio y San Salvador.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

- b) Itinerarios Preferentes: Itinerarios peatonales, ciclables y mixtos que unen y recorren los ámbitos incluidos en el PEB con otras redes de movilidad.
  - c) Caminos Verdes: Viales y caminos existentes o de nueva creación que por su recorrido y carácter atendiendo a su sección, diseño, vegetación, vistas, etc. resultan de interés ambiental y paisajístico y merecen su preservación, pudiendo completar a los anteriores y contribuyendo a la formación de itinerarios de interés.
3. Los instrumentos de planificación, así como las posibles actuaciones con incidencia en los Itinerarios singulares, deberán tener en cuenta los siguientes objetivos:
- a) Lograr la continuidad del recorrido.
  - b) Acondicionamiento y señalización de áreas de observación y estancia, con el objeto de facilitar el recorrido, descanso y disfrute.
  - c) Tratamiento homogéneo de las intervenciones esto es acondicionamiento, señalización, dotación de puntos de observación y áreas de estancia.
  - d) Mejorar el acceso al Itinerario Costero desde los viales públicos.
  - a) Integración del uso peatonal y ciclista con el uso de vehículos a motor en el Itinerario Mirador de Peña Cabarga.
  - b) Mejorar la dotación de aparcamientos.
4. El Gobierno de Cantabria propondrá un código de señalización e identificación homogéneo.
5. Los itinerarios propuestos fuera del ámbito del PEB tendrán en todo caso carácter orientativo.
6. Las administraciones públicas, a través de los correspondientes instrumentos, podrán desarrollar, completar o modificar de manera motivada la Red de Itinerarios al objeto de alcanzar los fines establecidos en el PEB.
7. Los instrumentos de planeamiento procurarán la preservación de los viales y caminos que puedan tener la consideración de caminos verdes. Igualmente procurarán su extensión e interconexión.

#### Artículo 37. Red de miradores de la Bahía de Santander.

1. La red de miradores de la Bahía de Santander está constituida por aquellos lugares de perspectivas singulares identificados en la cartografía de ordenación del PEB.
2. En ausencia de otras determinaciones contenidas en los instrumentos de planificación urbanística, la ejecución formal de los miradores se ajustarán a las siguientes normas y directrices:
  - a) La superficie máxima no deberá superar los 200 m<sup>2</sup> y deberán disponer de acceso desde un vial o camino público.
  - b) Procurarán la menor transformación posible del área.
  - c) Deberán garantizar un adecuado acondicionamiento funcional para la observación, el descanso, la estancia y la protección al viento.
3. Los instrumentos de planificación urbanística adoptarán las medidas oportunas para la conservación y fomento de la red de miradores, procurando la preservación de sus condiciones de visibilidad, accesibilidad y carácter de espacio de uso y disfrute ciudadano.
4. Los miradores propuestos fuera del ámbito del PEB tendrán en todo caso carácter orientativo.

### CAPÍTULO II PROPUESTAS DE GESTIÓN, CONOCIMIENTO Y DIFUSIÓN

#### Artículo 38. Gestión participativa del Territorio.

1. Las administraciones públicas fomentarán la suscripción de convenios entre los propietarios de los terrenos y las entidades de custodia con el fin de articular mecanismos de gestión que permitan preservar o promover los valores ambientales, agrícolas, forestales, culturales o paisajísticos de terrenos incluidas en el ámbito del PEB.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r  
Normativa

2. Tendrán la consideración de Entidades de Custodia aquellas organizaciones públicas y privadas que participan activamente en la conservación del territorio mediante las técnicas de custodia del territorio.

3. Las administraciones públicas promoverán formulas de colaboración con particulares y especialmente acciones y programas de voluntariado para lograr los objetivos del PEB.

#### Artículo 39. Estrategia de desarrollo y promoción.

1. Mediante Decreto del Gobierno de Cantabria, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, aprobará la Estrategia para el desarrollo de la Red de Uso Público, que también podrá incluir medidas de impulso al desarrollo del arco verde, que deberá contemplar al menos los siguientes apartados:

- Caracterización ambiental de las áreas verdes de uso público, así como definición de los objetivos ambientales correspondientes a cada área.
- Definición de los objetivos de las actuaciones, criterios de intervención, identidad, accesibilidad, condiciones de uso público y señalización relativos a la Red de Uso Público.
- Estudio Económico Financiero de las alternativas de desarrollo y ejecución de la red de uso público.
- Plan de participación de la estrategia y de los proyectos de actuación que se deriven de la misma.
- Plan de actuación para el desarrollo de la Red de Uso Público.
- Indicadores para la evaluación de la Red de Uso Público.

2. La Administración Regional coordinará la elaboración de estrategias para el desarrollo, coordinación, divulgación y promoción de los valores territoriales, ambientales y paisajísticos del entorno de la Bahía que, al menos, incluya los siguientes apartados:

- Estudio y análisis de los valores y procesos ambientales, territoriales y culturales del entorno de la Bahía a lo largo del tiempo, y definición de las estrategias para su proyección y puesta en valor como elementos fundamentales de identidad territorial de la Bahía de Santander.
- Fomento del uso, disfrute, conocimiento y divulgación del entorno de la Bahía.
- Elaboración de un Plan de Especial de Protección del Patrimonio Minero del macizo de Peña Cabarga.

#### TÍTULO IV CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, SEGUIMIENTO Y FINANCIACIÓN

##### Artículo 40. Conservación y mantenimiento.

1. La conservación y mantenimiento de aquellas actuaciones que por sus características lo requieran, corresponderá al promotor de las mismas, sin perjuicio de la asignación a terceros de la totalidad o parte de los compromisos y obligaciones de mantenimiento, previa conformidad de las partes.

2. Las administraciones podrán celebrar convenios entre sí y con particulares para facilitar la conservación y mantenimiento de las actuaciones o incluso la cesión de las mismas.

##### Artículo 41. Seguimiento.

La administración competente en materia de ordenación del territorio deberá elaborar y publicar un informe bial basado en indicadores acerca del desarrollo y cumplimiento de los objetivos de PEB, con especial referencia a las Redes propuestas.

##### Artículo 42. Ayudas y subvenciones.

En el marco de los criterios de estabilidad presupuestaria la Comunidad Autónoma fomentará la planificación y ejecución de los proyectos e iniciativas que desarrollen algunos de los objetivos

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

propuestos en el PEB mediante la incorporación en sus programas de ayudas y subvenciones de actuaciones que cumplan los objetivos del Arco Verde y de las redes de uso público.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del PEB, y con independencia de la clasificación urbanística, serán de aplicación directa las normas relativas a la Integración Territorial y Paisajística establecidas en el Capítulo II del Título I, así como el régimen de usos establecido en el Título II para cada ámbito de planificación.

Igualmente, las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del PEB deberán observar los objetivos establecidos en los anexos del Plan.

#### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.1 la ejecución de la red de uso público deberá realizarse en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del PEB, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 32.4 del PEB.

#### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

**ANEXO I.  
INFORME DE AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**

La redacción del Plan Especial de la Bahía, PEB, se enmarca dentro de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio, asumida estatutariamente en el art. 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, en la redacción dada por la Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre.

En función de dicha competencia, y teniendo en cuenta que se trata de un plan especial de carácter territorial que ha de elaborarse en desarrollo de otro instrumento de ordenación territorial como es la Ley de Cantabria 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral, POL, el PEB encuentra, asimismo, cobertura legal en el art. 59.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, que prevé este tipo de instrumentos de planeamiento territorial en desarrollo el Plan Regional de Ordenación del Territorio, al que, según la Disposición Adicional Cuarta de esta Ley, se equipara el Plan de Ordenación del Litoral.

Finalmente, existe una específica previsión sobre la elaboración del Plan Especial de la Bahía de Santander en los artículos 55 y 56 de la Ley 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral, POL, dentro del Título IV, así como en la Disposición Final Primera de esa Ley. Figurando el ámbito territorial sobre el que debe actuar el PEB, así como los objetivos generales que debe cumplir, en la ficha individualizada de la ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA DE REORDENACIÓN BAHÍA DE SANTANDER, contenida en el Anexo III de la propia Ley de Cantabria 2/2004.

En la referida ficha se determina que la delimitación de las diferentes zonas que constituyen el ámbito territorial del PEB, incluye suelos comprendidos en los municipios de Santander, Camargo, Astillero, Villaescusa, Medio Cudeyo y Marina de Cudeyo. Asimismo, en la ordenación propuesta por el PEB, se recogen los objetivos contenidos en la referida ficha y, en función de ellos, se definen los criterios y se fijan las directrices de ordenación de la totalidad del ámbito de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander recogida en el Anexo I de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral. Si bien dicha ordenación se realiza de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, ya que el PEB no clasifica suelo, aunque sus determinaciones, incluidas las limitaciones a los usos permitidos en el ámbito del Plan, prevalecen sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios comprendidos en su ámbito.

Precisamente, en relación con la posible afección del PEB al planeamiento municipal hay que destacar que solamente dos de los Municipios afectados (Santander y Medio Cudeyo) tienen su PGOU adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, y a la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral, mientras que los otros cuatro municipios restantes (Camargo, Astillero, Villaescusa y Marina de Cudeyo) no tienen su PGOU adaptado a dichos textos legales. Tratándose además, en algunos casos, de planeamientos municipales aprobados en la década de los ochenta del siglo pasado (Camargo, Astillero, Villaescusa y Marina de Cudeyo).

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Como no puede ser de otra forma, el PEB se desarrolla sobre suelos clasificados por los planeamientos municipales como rústicos (o no urbanizables), o como urbanizables sin plan parcial aprobado, de acuerdo con lo señalado en el art. 2 del POL. Dentro de esta última categoría se encuentran varios sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU), en el municipio de Marina de Cudeyo que, en principio podrían considerarse afectados negativamente por las determinaciones del PEB en cuanto a su desarrollo urbanístico futuro.

Teniendo en cuenta que la anteriormente referida categoría de suelo SAU resulta equivalente, según la legislación urbanística actualmente en vigor, al suelo urbanizable residual y que además, los ámbitos sobre los que incide el PEB están a su vez profundamente afectados por las Servidumbres de Protección de Costas, resulta que contrariamente a lo que podría entenderse por la categorización de suelos prevista en el PEB, son precisamente las directrices y normativa del propio plan especial las que permiten que en el futuro planeamiento urbanístico municipal, adaptado a las determinaciones de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria y del POL, pueda establecer estrategias y procedimientos de compensación y reordenación que posibiliten el aprovechamiento urbanístico de dichos suelos.

Plan Especial Bahía de Santander

Normativa

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander Normativa

**ANEXO II  
DIRECTRICES PARA EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS ÁMBITOS DE INTEGRACIÓN**

**Directrices particulares para los Ámbitos de Integración Grado 1 (AI-1)**

**Áreas Mies de San Juan-El Convento y Mies de Monte-Alto Maliaño.**

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

- a) Integración urbana y paisajística del área industrial y el tejido residencial del perímetro.
- b) Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adoptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- c) Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la topografía, la organización espacial interna y del entorno. Especial atención y adecuación del viario y edificación a la topografía.
- d) Mallado con la trama viaria del entorno.
- e) Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.
- f) Favorecer la diversidad tipológica edificatoria y funcional entre actividades compatibles.
- g) Definición de las secciones transversales del ámbito, con especial atención a la solución de las diferencias de cota y rasantes de viales y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.
- h) Definición de las secciones tipo de los viales y espacios públicos, computados a efectos del cumplimiento de los estándares legales, incluyendo la edificación y prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de servicios.
- i) Estudio de integración paisajística.
- j) Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.

**Área del frente de la Punta de Maliaño.**

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

- a) Especial atención a la formación del frente costero, y la integración con los terrenos integrados en el Dominio Público Marítimo Terrestre.
- b) Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la topografía, la organización espacial interna y del entorno. Especial atención y adecuación del viario y edificación a la topografía.
- c) Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. Especial atención a la compatibilidad con las condiciones acústicas del entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adoptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- d) Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.
- e) Definición de las secciones transversales del ámbito, con especial atención a la solución de las diferencias de cota y rasantes de viales y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.
- f) Definición de las secciones tipo de los viales y espacios públicos, computados a efectos del cumplimiento de los estándares legales, incluyendo la edificación y prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de servicios.
- g) Estudio de integración paisajística.
- h) Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.

**Área de Pontejos**

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P I A N E S P E C I A L B A H Í A d e S A N T A N D E R

Normativa

- a) Integración urbana y paisajística de los elementos industriales y el tejido residencial del perímetro.
- b) Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adoptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- c) Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la organización espacial interna y del entorno.
- d) Mallado con la trama viaria del entorno.
- e) Reserva de suelo para el acceso al ámbito estratégico de Pontejos-El Escobal.
- f) Favorecer la diversidad tipológica edificatoria y funcional entre actividades compatibles.
- g) Definición de las secciones transversales del ámbito, definiendo la solución de las diferencias de cota y rasantes de viales y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.
- h) Definición de las secciones tipo de los viales y espacios públicos, computados a efectos del cumplimiento de los estándares legales, incluyendo la edificación y prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de servicios.
- i) Definición de la imagen resultante de la ordenación propuesta desde los puntos de mayor exposición visual.
- j) Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.

#### Directrices particulares para los Ámbitos de Integración Grado 2 (AI-2)

En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

- a) Garantizar un corredor paisajístico verde entre Peña Cabarga y la ría de Solía que garantice la funcionalidad ecológica además de la paisajística a nivel perceptual.
- b) Preservar y proteger el itinerario verde existente sobre la antigua vía férrea Santander-Mediterráneo manteniendo, al menos, su carácter actual.

#### Directrices particulares para los Ámbitos de Integración Grado 3 (AI-3)

1. En caso de optar por un desarrollo planificado el planeamiento urbanístico deberá definir y justificar las estrategias y medidas concretas adoptadas en relación a los siguientes aspectos:

- a) Formalizar el borde urbano de forma integrada, evitando actuaciones aisladas inconexas en cuanto a su tipología y estética.
- b) Priorizar la adaptación a la topografía existente.
- c) Lograr la máxima permeabilidad visual, especialmente en sentido transversal a la costa, favoreciendo la fragmentación volumétrica evitando la formación de pantallas visuales.
- d) Fomentar el acceso transversal a la costa y la conexión con el itinerario costero.
- e) Favorecer la diversidad funcional, tipológica y de alturas en la edificación.
- f) Favorecer la existencia de espacios peatonales, limitando el aparcamiento en superficie.
- g) Favorecer la vegetación de porte arbóreo.
- h) En el ámbito de Pontejos, incorporar o reservar el suelo necesario para el acceso a la isla de Pedrosa y dar continuidad al itinerario costero. Procurar la integración urbana y paisajística de los elementos industriales y el tejido residencial del perímetro.
- i) En el ámbito de Pedreña se prestará especial atención a los elementos de interés ambiental existentes.

2. La intensidad media establecida para los nuevos desarrollos urbanísticos podrá aumentarse si el planeamiento urbanístico contempla la obtención de suelo para uso público de los Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico colindantes. En estos casos, el aumento de la intensidad será proporcional al aumento de suelo a obtener hasta un máximo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si se obtiene la totalidad del ámbito de Interés Territorial y Paisajístico colindante. Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones derivadas de la legislación sectorial y de la evaluación ambiental a la que los instrumentos de desarrollo deban someterse.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

### ANEXO III ÁMBITOS ESTRATÉGICOS

#### Ámbito Estratégico de Pontejos

##### Objetivos de desarrollo del área de Pedrosa

- Desarrollar intervenciones singulares relacionadas con usos dotacionales, de ocio y turismo.
- Preservar en términos generales el carácter del ámbito, atendiendo a las relaciones entre edificios, masas arboladas y priorizando la rehabilitación de las edificaciones existentes.
- Garantizar el uso público de los espacios verdes y del itinerario perimetral, favoreciendo las características de senda ciclable.
- Minimizar el grado de urbanización.

##### Condiciones de desarrollo del área de Pedrosa

- Se preservará la vegetación arbórea existente, salvo que concurren razones de interés público (estado fitosanitario de los ejemplares, seguridad, etc.).
- Se preservará la relación de espacio libre y edificado, manteniendo la volumetría existente de las edificaciones.
- Se limitará la circulación de vehículos en el interior del recinto, procurando ubicar las áreas de aparcamiento próximos al acceso principal.
- Se establecerán las garantías necesarias para que los accesos al ámbito sean adecuados en relación al uso o intensidad del mismo.
- Al objeto de aumentar la calidad de las propuestas de ordenación y diseño de las actuaciones, con carácter previo a la tramitación de los correspondientes instrumentos de desarrollo y siempre que se traten de proyectos de iniciativa pública, el promotor incorporará un procedimiento específico que asegure la concurrencia competitiva, publicidad y participación y que deberá ofrecer garantías similares a los concursos de proyectos regulados por la legislación de contratos del sector público. Las propuestas, al menos, deberán definir la organización espacial, las características del espacio abierto y las condiciones volumétricas del conjunto.

##### Objetivos de desarrollo del área de El Escobal

- Desarrollar intervenciones singulares relacionadas con usos dotacionales, de ocio y turismo.
- Preservar las edificaciones existentes incluidas en el catálogo del PEB.
- Garantizar la continuidad del itinerario costero de uso público, favoreciendo las características de senda ciclable.
- Poner a disposición del uso público el ámbito del área de la Punta de El Escobal identificada en la cartografía de ordenación.

##### Condiciones de desarrollo del área de El Escobal

- Las nuevas edificaciones destinadas a usos de ocio y turismo se situarán preferentemente fuera del Corredor Costero.
- Se garantizará el acceso transversal a la costa y la conexión al itinerario costero en los puntos señalados en la ficha del ámbito.
- Se establecerán las garantías necesarias para que los accesos al ámbito sean adecuados en relación al uso o intensidad del mismo.
- Mantenimiento de la masa vegetal de bosque mixto y atlántico.

#### Ámbito Estratégico de Elechas.

##### Objetivos de desarrollo del Área de Elechas

27

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

Plan Especial Bahía de Santander

Normativa

- a) Desarrollar intervenciones singulares de interés general relacionadas con usos dotacionales, pudiendo incluir usos productivos (hotelero, hostelería y espectáculos) o residenciales, compatibles con los valores ambientales y paisajísticos de la península del Urro y la Rotiza.
- b) Garantizar la continuidad del itinerario costero de uso público, favoreciendo las características de senda ciclable.
- e) Poner a disposición del uso público el ámbito del Área de la Punta del Urro identificada en la cartografía de ordenación.

#### Condiciones de desarrollo del Área de Elechas

- a) Los posibles desarrollos urbanísticos de naturaleza edificatoria sólo podrán vincularse a actuaciones mayoritariamente dotacionales y deberán apoyarse sobre el núcleo existente, con estricto respeto a las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas y demás afecciones derivadas de la legislación sectorial aplicable, así como del procedimiento ambiental. A tal efecto, el instrumento de planeamiento territorial que desarrolle el AE deberá definir el ámbito de posible ubicación de la edificación que evitará ocupar la península del Urro e impedir la formación de un frente continuo edificado que una los núcleos próximos.
- b) La intensidad máxima se establecerá por el instrumento de planeamiento territorial que desarrolle el ámbito, se adaptará a la posibilidad real de obtener los recursos e infraestructuras necesarios y a los condicionantes del entorno, todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones derivadas de la legislación sectorial y del procedimiento de evaluación ambiental.
- c) Se garantizará el acceso transversal a la costa y la conexión al Itinerario Costero en los puntos señalados por la ficha del ámbito.
- d) Lograr la máxima permeabilidad visual, especialmente en sentido transversal a la costa, favoreciendo la fragmentación volumétrica y evitando la formación de pantallas visuales.
- e) Establecer una ordenación, parámetros y condiciones de la edificación que favorezcan la Integración con el tejido residencial existente.
- f) Se procurará ubicar las construcciones de mayor volumen en los lugares de menor fragilidad e impacto paisajístico.
- g) Favorecer la diversidad funcional, tipológica y de alturas en la edificación.
- h) Favorecer la existencia de espacios peatonales, limitando el aparcamiento en superficie.
- i) Favorecer la vegetación de porte arbóreo.
- j) Se establecerán las garantías necesarias para que los accesos al ámbito sean adecuados en relación al uso o intensidad del mismo.
- k) Deberá realizarse el estudio al que se hace referencia en el Art. 12 del PEB.
- l) Al objeto de aumentar la calidad de las propuestas de ordenación y diseño de las actuaciones, con carácter previo a la tramitación de los correspondientes instrumentos de desarrollo y siempre que se traten de proyectos de iniciativa pública, el promotor incorporará un procedimiento específico que asegure la concurrencia competitiva, publicidad y participación y que deberá ofrecer garantías similares a los concursos de proyectos regulados por la legislación de contratos del sector público. Las propuestas, al menos, deberán definir la organización espacial, las características del espacio abierto y las condiciones volumétricas y ambientales del conjunto.

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PEB

P l a n E s p e c i a l B a h í a d e S a n t a n d e r

Normativa

#### ANEXO IV NORMATIVA SECTORIAL AEROPORTUARIA.

En cumplimiento de las determinaciones recogidas en el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil se relaciona la normativa sectorial aplicable en materia aeroportuaria, de obligado cumplimiento para los instrumentos de planificación.

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio)

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1844/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005 de 21 de marzo, (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden FOM/2384/2010, de 30 de junio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Santander (B.O.E. nº 223, de 14 de septiembre).

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

MINAS DE ELECHAS		FICHA 1
		 CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	PERÍODO DE FUNCIONAMIENTO 1870–1960	
SITUACIÓN	MARINA DE CUDEYO – CANTABRIA	
<p>La mina de Elechas fue la única explotación de zinc de la Bahía de Santander. La explotación comenzó en 1970 y estuvo funcionando hasta que las circunstancias del mercado empeoraron. Con la primera guerra mundial el precio del zinc se disparó, las cotizaciones se elevaron hasta 5 veces, por lo que en la compañía realizó varias mejoras y ampliaciones, se realizaron sondeos, se construyó un nuevo taller de preparación mecánica, un pozo en la mina Patricia, un cable aéreo, un depósito de decantación y un pequeño embarcadero en la ensenada de San Bartolomé. En los años 20 la actividad fue discontinua, se agotaba el criadero y había crisis en el sector. En los años 50 se pudo reabrir la mina por circunstancias favorables, aunque en esos años tuvo mayor importancia el trabajo realizado en la cantera para extraer caliza necesaria en la construcción del aeropuerto de Parayas. El conjunto de este sistema se encuentra representado en el Plano de Información.</p> <p>ELEMENTOS RELACIONADOS:</p> <p>1.1– ALMACÉN MINERAL 1.2– OFICINA</p>		
DEFINICIÓN GRÁFICA		
		

001

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER  
CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF. INVENTARIO 0062/MC039	ALMACENES MINERAL - JOSE MAC LENNAN. MINA DE ELECHAS	FICHA 1.1  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA INDUSTRIAL/ 1870/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	ELECHAS- MARINA DE CUDEYO - CANTABRIA	
USO	SIN USO	
<p>Lo único que queda en pie en la zona del Lavadero son dos muros de mampostería paralelos en oblicuo de unos 20 metros de longitud, uno de mayor altura que el otro. Los muros se mantienen en buen estado. En ellos se aprecia unos contrafuertes que nos indican que seguramente se tratase de un depósito de mineral. Se encuentra afectado por la legislación de costas.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial, territorial y paisajístico.                  2-OBJETIVOS: Conservación de los elementos construidos, identificación y divulgación.                  3-DIRECTRICES: Mantenimiento y conservación de los elementos construidos en los términos establecidos por la legislación de Costas.                  4-NORMAS:</p>		
DEFINICIÓN GRÁFICA	X: 436747 Y: 4807827	
  		

002

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER  
CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF. INVENTARIO 0063/MC040	OFICINA - JOSE MAC LENNAN. MINA DE ELECHAS	FICHA 1.2  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA INDUSTRIAL/ 1870/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	ELECHAS- MARINA DE CUDEYO - CANTABRIA	
USO	SIN USO	
<p>Edificio de planta baja, y probablemente desván, de aproximadamente 64 metros cuadrados de superficie y tejado a dos aguas. Construido en ladrillo, los muros perimetrales se enlucieron con cemento, aunque sin pintura, y se trazaron molduras alrededor de los vanos como elemento ornamental. Los escasos restos de edificio impiden conocer el material con el que estaba construida su cubierta, si bien permiten apuntar que la entrada se ubicaba en la fachada Oeste. Su estado es ruinoso. Sus muros perimetrales se encuentran derruidos casi completamente, excepto el más próximo al mar y parte del otro. Afectado por la legislación de Costas.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial, territorial y paisajístico.                  2-OBJETIVOS: Conservación de los elementos construidos en los términos establecidos por la legislación de Costas. Identificación y divulgación.                  3-DIRECTRICES: Mantenimiento y conservación de los elementos construidos.                  4-NORMAS:</p>		
DEFINICIÓN GRÁFICA	X: 436824 Y: 4807827	
		
		

003

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

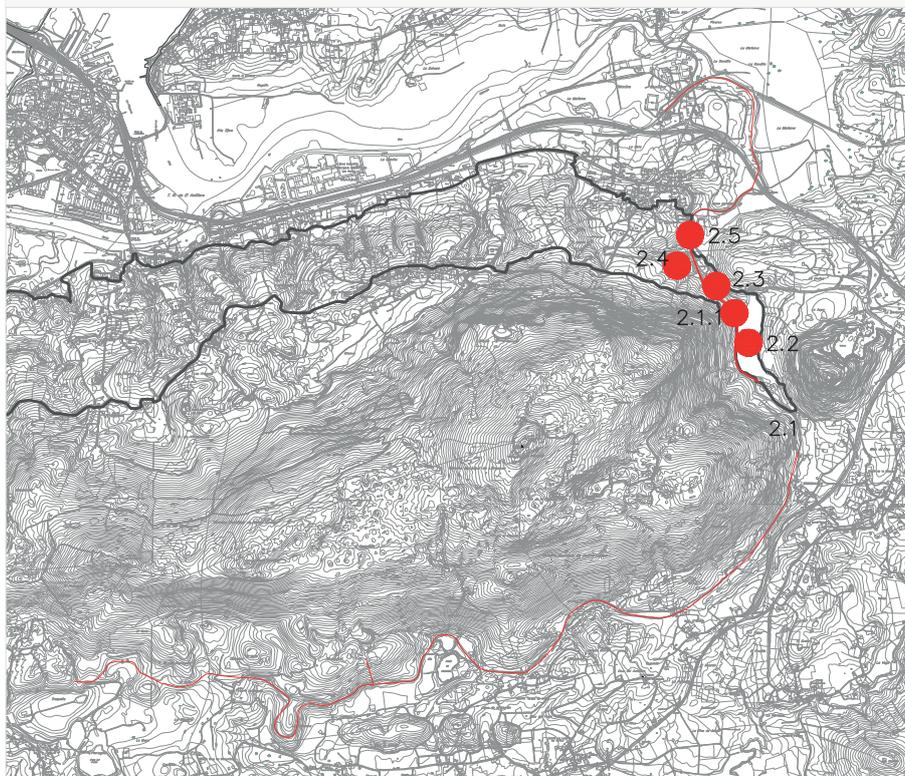
CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

	COMPAÑÍA MINERA MINAS DE HERAS	FICHA 2
		 CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	PERÍODO DE FUNCIONAMIENTO 1899-1942	
SITUACIÓN	MEDIO CUDEYO - CANTABRIA	

En los últimos años del siglo XIX comenzó la explotación de un grupo de minas en Cabarga y Camargo. Se construyó un ferrocarril desde Pámanes hasta Heras, donde se construían lavaderos y talleres. Al ferrocarril confluían dos planos inclinados. El mineral era transportado del lavadero por un ramal hasta la estación de Heras, donde empalmaba con el ferrocarril Santander-Bilbao hasta el muelle en San Salvador. Los lodos se conducían a una marisma. La obra mas grande que emprendieron fue un embalse en el arroyo Cubón. A finales de 1899 se constituyó en Santander la Sociedad Anónima Minas de Heras-Santander, que compró la mina para seguir explotándola estimando que cubicaba 4.500.000 tm de mineral. Desde 1900 hasta 1942 la mina fue cambiando de propietario, incluyendo períodos de inactividad. El conjunto de este sistema se encuentra representado en el Plano de Información.

- ELEMENTOS RELACIONADOS:
- 2.1- FERROCARRIL
  - 2.1.1- PASO ELEVADO
  - 2.2- Balsa de sedimentación Pantano de Heras
  - 2.3- Casa de Dirección y Viviendas
  - 2.4- Viviendas Empleados
  - 2.5- Lavadero

DEFINICIÓN GRÁFICA



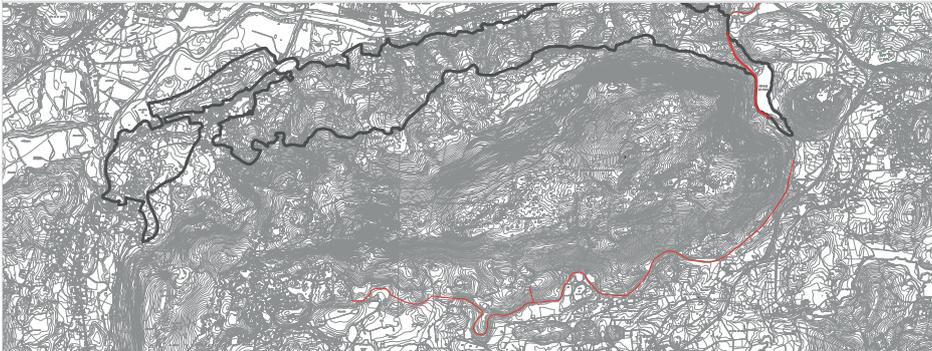
004

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF.INVENTARIO 0242/MEC124a	FERROCARRIL MINAS DE HERAS	FICHA 2.1  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA FERROVIARIA/ 1899-1911/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	PENAGOS- LIÉRGANES- MEDIO CUDEYO - CANTABRIA	
USO	ABANDONADO. ÚLTIMO TRAMO CAMINO ASFALTADO	
<p>Federico Echevarría y Rafael Picavea comenzaron la construcción del ferrocarril en 1897, aunque no estuvo operativo hasta dos años más tarde. A finales de 1899 fue adquirido por Minas de Heras, que se ocupó de su explotación hasta 1926.</p> <p>El proyecto original de Echevarría y Picavea fue ampliándose durante la primera década del siglo XX de la mano de Minas de Heras para dar servicio a las minas que iba comenzando a explotar en la ladera Sur de Cabarga, hasta alcanzar una longitud de 11 kilómetros desde la mina Pepita al lavadero.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial, territorial y paisajístico.                  2-OBJETIVOS: Conservación del trazado por su interés. Habilitación al tránsito no motorizado. Identificación y divulgación.                  3-DIRECTRICES:                  4-NORMAS: Mantenimiento de la traza libre de ocupaciones permanentes.</p>		
DEFINICIÓN GRÁFICA	X: 433608 Y: 4801426 X: 438268 Y: 4804376	
		
		

005

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF.INVENTARIO 0119/MEC001	PASO ELEVADO— FERROCARRIL MINAS DE HERAS	FICHA 2.1.1  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA FERROVIARIA/ 1897/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	HERAS— MEDIO CUDEYO — CANTABRIA	
USO	SIN USO	
<p>Paso elevado perteneciente al Ferrocarril de la Mina de Heras. Junto al pantano y antes de girar a su izquierda y enfilarse el tramo final hacia el lavadero, se conserva un paso inferior a un camino vecinal. Como en otros casos, se trata de una obra de extraordinaria factura, construido en mampostería con sillares almohadillados en los esquinales.</p> <p>1—VALORES: Histórico, industrial y territorial. 2—OBJETIVOS: Conservación de los elementos construidos, identificación y divulgación. 3—DIRECTRICES: Mantenimiento y conservación. 4—NORMAS:</p>		

DEFINICIÓN GRÁFICA

X: 438482 Y: 4804134



006

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF. INVENTARIO 0121/MEC003	BALSA DE SEDIMENTACIÓN PANTANO DE HERAS- MINAS DE HERAS	FICHA 2.2  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA INDUSTRIAL/ 1898/ FRANCISCO IRIBARREN, M.SÁNCHEZ OCTAVIO	
SITUACIÓN	HERAS- MEDIO CUDEYO- CANTABRIA	
USO	ABASTECIMIENTO DE AGUA	
<p>En 1897 fue redactado el proyecto de embalse de las aguas del arroyo Cubón para abastecer al lavadero de la sociedad Echevarría y Picavea, ya que durante los meses de verano no podían obtener el volumen necesario de agua. La obra del dique de cierre es de hormigón e incluye un vertedero de unos 32 metros de anchura terminado en tambores con aletas para contener el terraplén y defendido aguas abajo por una superficie de hormigón por donde resbala el agua hasta un canalizo que ha de llevarla a verter en su antiguo cauce. Su estado es excelente ya que se mantiene en uso.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial, territorial y paisajístico.                  2-OBJETIVOS: Conservación de la lámina de agua. Identificación y divulgación.                  3-DIRECTRICES:                  4-NORMAS: Mantenimiento y conservación de la lámina de agua y su ribera. Se podrán realizar cambios e implantación de nuevos usos, de acuerdo a los contemplados en el ámbito en que está situada, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.</p>		

DEFINICIÓN GRÁFICA

X: 438556 Y: 4804227



007

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF.INVENTARIO 0124/MEC006	CASA DE DIRECCIÓN Y VIVIENDAS MINAS DE HERAS	FICHA 2.3  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA TRADICIONAL/ 1910/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	HERAS- MEDIO CUDEYO - CANTABRIA	
USO	VIVIENDA PARTICULAR	
<p>Edificio de dos pisos de planta alargada ubicado a la entrada del lavadero de la compañía minera. Originalmente tuvo un uso residencial, aunque probablemente en parte de su planta baja albergó algunos servicios de la compañía minera, como pudieron ser las oficinas, hospitalillo o incluso almacén de material. Se pueden distinguir dos volúmenes diferenciados, el más ancho con un uso exclusivamente residencial y el más estrecho que pudo tener otros usos aparte del residencial. En el volumen de mayor anchura residiría el director facultativo, o administrativo en la época francesa, y en el segundo personal cualificado de la compañía minera. Se conserva en buen estado ya que está en uso.</p> <p>1-VALORES: Histórico. 2-OBJETIVOS: Conservación de la edificación. Identificación y divulgación. 3-DIRECTRICES: Mantenimiento y conservación. Las actuaciones de restauración, rehabilitación, reestructuración, renovación y reforma y reconstrucción procurarán respetar el volumen y tipo original. Las actuaciones de ampliación, estarán sujetas a lo establecido por la legislación urbanística y deberán integrarse con la tipología existente. 4-NORMAS: Se podrán realizar cambios de uso, de acuerdo a los contemplados en el ámbito en que esté situada, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial.</p>		

DEFINICIÓN GRÁFICA

X: 438315 Y: 4804325



008

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

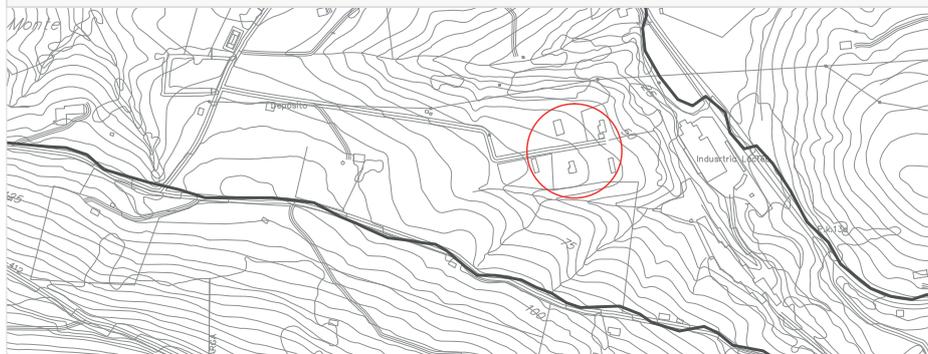
PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF.INVENTARIO 0127-0131/ MEC009-MEC013	VIVIENDAS EMPLEADOS MINAS DE HERAS- CONJUNTO 5uds	FICHA 2.4  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA TRADICIONAL/ 1920/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	HERAS- MEDIO CUDEYO - CANTABRIA	
USO	RESIDENCIAL	
<p>Grupo de cinco viviendas unifamiliares de planta baja para empleados de la compañía minera. Con tejado a dos aguas, se levantan sobre un zócalo para proteger a la vivienda de las humedades, lo que obliga a realizar la entrada por medio de una pequeña escalinata. Esta entrada se localiza en la fachada oriental, en la que se abren varias ventanas, mientras en las restantes fachadas no había vanos, salvo en la trasera, si bien las reformas posteriores no lo permiten apreciar. Aunque parece un grupo homogéneo, una de las viviendas tiene unas dimensiones mayores. Debido a las grandes transformaciones que han sufrido estas viviendas ninguna conserva su estado original, si bien dos de ellas todavía parecen conservar las puertas y ventanales de madera originales. En todas se observan añadidos en su parte posterior para albergar los servicios higiénicos, que debieron ser mínimos en el primitivo proyecto.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial y paisajístico. 2-OBJETIVOS: Conservación del conjunto y de las edificaciones. Identificación y divulgación. 3-DIRECTRICES: Mantenimiento y conservación. Las actuaciones de restauración, rehabilitación, reestructuración, renovación y reforma y reconstrucción procurarán respetar el volumen y tipo original. Las actuaciones de ampliación, estarán sujetas a lo establecido por la legislación urbanística y deberán integrarse con la tipología existente. 4-NORMAS: Se podrán realizar cambios de uso, de acuerdo a los contemplados en el ámbito en que está situada, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial.</p>		

DEFINICIÓN GRÁFICA

X: 438047 Y: 4804529



009

CVE-2015-7006

JUEVES, 11 DE JUNIO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 42

PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL DE REORDENACIÓN DE LA BAHÍA DE SANTANDER

CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

REF. INVENTARIO 0132/MEC014	LAVADERO MINAS DE HERAS	FICHA 2.5  CAT. 1
DEFINICIÓN DEL ELEMENTO	ARQUITECTURA INDUSTRIAL/ 1890/ AUTOR DESCONOCIDO	
SITUACIÓN	HERAS- MEDIO CUDEYO - CANTABRIA	
USO	SIN USO	
<p>El Ferrocarril de la Mina de Heras, de casi dos kilómetros de longitud, finalizaba en el lavadero de la compañía, aunque no se puede establecer el sitio exacto, por cuanto se encuentra en el interior del recinto de Queserías Lafuente. Este hecho hace que esta zona sea muy reseñable, aunque no se conserven restos significativos del lavadero en sí.</p> <p>1-VALORES: Histórico, industrial. 2-OBJETIVOS: Conservación de la explanada. Identificación y divulgación. 3-DIRECTRICES: Conservación de la explanada. 4-NORMAS:</p>		

DEFINICIÓN GRÁFICA

X: 438118 Y: 4804713



010

CVE-2015-7006