

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

PEB

Plan Especial Bahía de Santander. Memoria de Ordenación
Aprobación Inicial 2014



GOBIERNO de CANTABRIA
Consejería de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y
Urbanismo

CVE-2015-7006

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

1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. Antecedentes.....	5
1.2. Soporte cartográfico del PEB.....	6
2. MARCO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA: LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA DE REORDENACIÓN BAHÍA DE SANTANDER.....	7
2.1. El Plan de Ordenación del Litoral.....	7
2.2. Ámbitos y objetivos de ordenación fijados por el POL.....	8
2.3. La zonificación del AIE. Bahía de Santander.....	9
3. EL PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA. PEB.....	11
3.1. Procedimiento de tramitación.....	11
3.2. Documentación del PEB.....	11
3.3. Metodología.....	11
3.3.1. Consideraciones generales.....	11
3.3.2. Fases de elaboración del PEB.....	12
4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEB.....	13
4.1. Criterios de Ordenación.....	13
4.1.1. Determinaciones del PEB.....	13
4.1.2. Objetivos y estrategias generales del PEB.....	13
4.2. Estructura y contenidos del texto normativo.....	14
4.3. Ámbito de Aplicación y disposiciones generales.....	15
4.4. Modelo Territorial.....	15
4.4.1. Zonificación.....	15
4.4.2. Normas y Directrices de Integración Territorial y Paisajística.....	21
4.5. Determinaciones Generales de la Ordenación.....	24
4.5.1. Disposiciones comunes y condiciones generales de los usos y construcciones.....	25
4.5.2. Disposiciones particulares de los ámbitos de interés ambiental.....	25
4.5.3. Disposiciones particulares de los ámbitos de interés territorial y paisajístico.....	25

CVE-2015-7006

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

4.5.4. Disposiciones particulares de los ámbitos de integración.....	26
4.5.5. Disposiciones particulares de los ámbitos estratégicos.....	29
5. PROPUESTAS DE ACTUACION, GESTIÓN, CONOCIMIENTO Y DIFUSIÓN DEL PEB.....	32
5.1. Propuestas de actuación.....	32
5.1.1. Corredores Ambientales.....	32
5.1.2. Arco Verde.....	35
5.2. Propuestas de gestión, conocimiento y difusión.....	39
5.3. Conservación, mantenimiento, seguimiento y financiación.....	40
6. CATALOGO DE CONSTRUCCIONES DEL PEB.....	40
6.1. Introducción.....	40
6.2. Metodología.....	40
6.2.1. INVENTARIO.....	40
6.2.2. Catalogación.....	42

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

1. INTRODUCCIÓN.

La Ordenación del Territorio en el entorno de la Bahía de Santander ha experimentado diferentes y sucesivos episodios en los que, adaptándose a la legislación existente en cada momento, se han puesto en marcha diferentes instrumentos de ordenación territorial. Desde la primera Ley del Suelo de 1936 hasta la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante, Ley 2/2001), se han sucedido instrumentos, unos efectivos y otros virtuales, tales como el Plan Comarcal o el Plan Bahía, que han ido marcando las pautas y procesos de ordenación territorial del arco de la Bahía.

Tras la entrada en vigor de la Ley 2/2001 se abren en Cantabria nuevas perspectivas en el marco legislativo e instrumental en materia de ordenación territorial y, en desarrollo de sus determinaciones se aprueba la Ley de Cantabria, 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral (en adelante, POL). Como instrumento de ordenación territorial, el POL identifica y define las denominadas Actuaciones Integrales Estratégicas (AIE), entre las que se encuentra la AIE de Reordenación denominada Bahía de Santander. Las Actuaciones Integrales Estratégicas delimitan ámbitos cuyo desarrollo queda supeditado a la aprobación de instrumentos de ordenación territorial específicos, concretamente Proyectos Singulares de Interés Regional (PSIR) o bien, Planes Especiales (artículo 57 del POL).

Por lo tanto, podemos entender que el Plan Especial de la Bahía de Santander (en adelante, PEB) fue concebido por el POL como uno de los instrumentos de desarrollo idóneos para completar la ordenación territorial de un ámbito singular como el de la "Actuación Integral Estratégica de Reordenación: Bahía de Santander".

El objeto del PEB es, en definitiva, **establecer condiciones para la ordenación y valorización del ámbito territorial, incluido en la Actuación Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander**. Para ello, profundiza en la propuesta concreta de un modelo territorial, que predefine el POL, a partir del reconocimiento de los valores concretos del territorio y de una concepción integral e integradora sobre las posibilidades y maneras de intervenir en él y establece un conjunto de normas y directrices, generales y particulares, que, además, de comportarse como un marco común, articulan la toma de las decisiones, de acuerdo al respeto competencial. Se trata de superponer sobre la realidad territorial y administrativa existente un modelo, abierto y flexible, conformado por la superposición de capas, generales y particulares, y una regulación articulada con normas y directrices.

De la expuesto hasta ahora puede concluirse que la elaboración del PEB responde tanto, a la obligación impuesta por el POL para el desarrollo de la Actuación Integral Estratégica, como a la necesidad de entender la ordenación de la Bahía de Santander desde una perspectiva de

conjunto e iniciar su planificación territorial de manera coordinada, dando cabida al complejo entramado de relaciones existentes entre los municipios incluidos.

El Plan Especial Bahía de Santander resulta especialmente oportuno por varias razones.

- Por iniciar el desarrollo de una planificación compartida entre ámbitos municipales diferentes que permitan desarrollos y actuaciones planificadas de manera conjunta.
- Por proponer una concepción de modelo territorial en la que superponer valores existentes y objetivos futuros y dar continuidad territorial a ámbitos con claro riesgo de fragmentación ambiental o territorial.
- Por el entendimiento de la ordenación en positivo, como inicio para la valorización del territorio en común.
- Por la aportación metodológica en la concepción de la ordenación del ámbito como superposición de capas de valores territoriales y objetivos de planificación propuestos y por la necesaria articulación de la toma de decisiones.

Por todo ello, resulta conveniente y especialmente oportuna, la elaboración del Plan Especial Bahía de Santander.

1.1. Antecedentes.

Dentro de las competencias de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo en materia de planificación territorial está la redacción del Plan Especial de la Actuación Integral de Reordenación Bahía de Santander, PEB, derivado del cumplimiento recogido en la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de septiembre del Plan de Ordenación del Litoral (POL).

El Gobierno de Cantabria inició la redacción del PEB y si bien fue aprobado inicialmente por la CROTU el 17/12/08 y provisionalmente el 03/12/10 no llegó a alcanzar la aprobación definitiva.

Esta nueva propuesta implica la actualización y modificación de las determinaciones del documento aprobado provisionalmente y por tanto, también del contenido del ISA que sirvió para la aprobación de la Memoria Ambiental por resolución del Director General de Medio Ambiente de 25/05/10.

Se ha de considerar que desde el año 2010 han tenido lugar diversas circunstancias que han provocado un cambio notable de la realidad jurídica y económica que han propiciado esta modificación.

5

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

6

Se han producido cambios normativos de consideración en la ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en la ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral y en la ley 22/1988 de Costas.

Se han aprobado los PGOU de los municipios de Santander y Medio Cudeyo incluidos en el ámbito del PEB y se encuentran en revisión los de Camargo, Villaescusa y Astillero.

Hay que destacar los profundos cambios en la coyuntura política y económica que han tenido lugar estos años. Entre ellos el cambio de gobierno, la notable disminución de la actividad inmobiliaria, la profunda modificación del mercado de la vivienda o la disminución de la capacidad inversora de las administraciones públicas.

Por otra parte, en estos años se ha progresado en el desarrollo práctico y normativo de la evaluación de planes y programas, cobrando cada vez mayor protagonismo el proceso de evaluación ambiental del planeamiento y por tanto la tutela de los valores ambientales.

Todo este cúmulo de circunstancias ha llevado a la revisión del documento aprobado provisoriamente y la elaboración de una nueva propuesta que se adapte al nuevo contexto.

1.2. Soporte cartográfico del PEB.

En su tarea de alcanzar los objetivos de ordenación fijados desde el POL para la Actuación Integral Estratégica de Reordenación, el PEB apuesta por el empleo de un soporte cartográfico cuya escala garantice una respuesta adecuada a las exigencias propias de un instrumento de desarrollo de tales características y alcance.

A lo largo del proceso de traslación de la información cartográfica del POL a una escala de representación de mayor detalle, fueron detectados algunos desajustes entre la cartografía de ordenación de dicho instrumento de ordenación y la cartografía correspondiente a los planeamientos urbanísticos vigentes, que afectaban en parte a los límites definidos para la Actuación Integral Estratégica de Reordenación.

La corrección de dichos desajustes suponía una mejora sustancial del soporte gráfico y la cartografía normativa del PEB, por lo que durante la elaboración del Plan se tramitó de oficio por parte de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (como órgano responsable de la formulación y elaboración del PEB), la correspondiente propuesta de ajuste cartográfico, a los efectos de su posible inclusión o exclusión del ámbito de aplicación del PEB. (CROTU de 11 de diciembre de 2008).

Además de estos ajustes, se han realizado los derivados de la revisión de los planeamientos. En este sentido se han producido ajustes en los suelos urbanos aprobados por el Plan General de Medio Cudeyo aprobado por la CROTU el 16/11/2010 y publicado en el BOC el 18/02/2011

CVE-2015-7006

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

2. MARCO NORMATIVO DEL PEB: LA ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA DE REORDENACIÓN BAHÍA DE SANTANDER.

La Ordenación del Territorio es una competencia que corresponde a las Comunidades Autónomas, con la limitación de las competencias estatales de carácter sectorial y la autonomía de los ayuntamientos a través del planeamiento urbanístico.

En el desarrollo de esta competencia, la Comunidad Autónoma de Cantabria aprueba la ya citada Ley 2/2001, un texto legislativo de sesgo territorial y urbanístico que opta por regular conjuntamente ambas materias por estar íntimamente ligadas entre sí.

Es una Ley que contempla el planeamiento territorial con una amplia flexibilidad en cuanto al ámbito y en cuanto a los contenidos, configurándose como el marco de referencia para la elaboración de los instrumentos de planificación territorial en Cantabria, el Plan Regional de Ordenación del Territorio (PROT), las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), el Plan de Ordenación del Litoral (POL), Proyectos Singulares de Interés Regional (PSIR), o los Planes Especiales, como desarrollo de los dos primeros.

En concreto en el ámbito que nos ocupa, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su Disposición Adicional Cuarta, establece un régimen jurídico especial para los territorios costeros de la región con la finalidad de lograr una protección efectiva e integral de la zona costera de la región.

2.1. El Plan de Ordenación del Litoral.

En desarrollo de dicha previsión, el Parlamento de Cantabria aprueba la **Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, POL**. La propia Ley 2/2001 equipara, en sus determinaciones, el Plan de Ordenación del Litoral al Plan de Ordenación Territorial (PROT), que fija las directrices de ordenación territorial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En la Memoria de Ordenación del POL se define la Estrategia Territorial Europea en Cantabria. En concreto, en lo que se refiere a la gestión integrada de zonas costeras, el programa de demostración de la Comisión Europea sobre la gestión integrada de las zonas costeras se inauguró en 1996 y tiene por objeto documentar y evaluar la hipótesis avanzada en el documento COM.311/95.

La Unión Europea considera a las zonas costeras como ámbitos de un enorme potencial para la sociedad moderna por diversos motivos, tanto por la producción de alimentos, como por la creación de empleos, el crecimiento económico experimentado y su repercusión sobre la calidad de vida de las poblaciones, pero presentan evidentes problemas de gestión derivados de las presiones humanas que amenazan con destruir sus hábitats y recursos. Así, la urbanización no

planificada, la degradación medioambiental y social, la decadencia de sectores tradicionales respetuosos con el medio ambiente, la erosión costera o la ausencia de redes de comunicación y transporte adecuadas son algunos de los problemas comunes a estas áreas.

El Plan de Ordenación del Litoral (POL) plantea unas limitaciones de uso en la zona costera, dirigidas a la protección y ordenación del litoral, al margen de las imposiciones que en cumplimiento de la legislación sectorial sean necesarias para la protección del dominio público marítimo terrestre o las así establecidas por el planeamiento municipal.

La escala territorial empleada por el POL para el establecimiento de sus determinaciones y criterios de ordenación resultan insuficientes en determinados ámbitos singulares del litoral, como así lo pone de manifiesto en su propia Memoria de Ordenación. Por ello, el POL propone descender a una escala intermedia de desarrollo en la planificación territorial a través de la definición de las denominadas Actuaciones Integrales Estratégicas (AIE).

Tal y como las define el POL, las áreas así delimitadas se erigen como piezas clave para la aplicación de políticas de reequilibrio territorial en el contexto litoral, por lo que se hace necesario un análisis pormenorizado de sus particularidades y pautas funcionales. La Ley de Cantabria 2/2001 posibilita el desarrollo del Plan de Ordenación del Litoral mediante Planes Especiales, al objeto de proteger, ordenar y gestionar los ámbitos y actuaciones que por sus características precisan de una regulación más detallada, razón por la cual el POL delimita áreas teniendo en cuenta la homogeneidad geográfica y la existencia de pautas comunes de actividad cuyo desarrollo estará sujeto a la elaboración de Planes Especiales o, en su caso, Proyectos Singulares de Interés Regional.

La Memoria de Ordenación del POL proporciona motivos perfectamente fundamentados al respecto la Bahía de Santander, como una de estas áreas singulares y excepcionales dentro del litoral cántabro para las que se hace necesario profundizar en su análisis y ordenación.

"La Bahía de Santander se configura como un espacio singular desde el punto de vista ambiental y paisajístico, formado por la convivencia de conjuntos urbanos y rurales... debe mantener una unidad conceptual, si bien es cierto que... se reconocen realidades muy variadas y complejas."

Las transformaciones tecnológicas, económicas y sociales que se vienen produciendo en este ámbito hacen necesario un cambio de escala para acercarnos a la realidad de lo que es un área funcional. (...) se van consolidando crecimientos, sin atender a las oportunidades que esta pieza territorial ofrece... debido... a la falta de visión integrada que desde una óptica supramunicipal aborde la articulación de este territorio."

La Bahía de Santander presenta oportunidades poco frecuentes para el desarrollo de un espacio competitivo a escala regional, apoyado en sus rasgos ambientales y paisajísticos. Recuperar la calidad ambiental y paisajística de este espacio será el objetivo prioritario de los Planes y Proyectos que desarrollen este área."

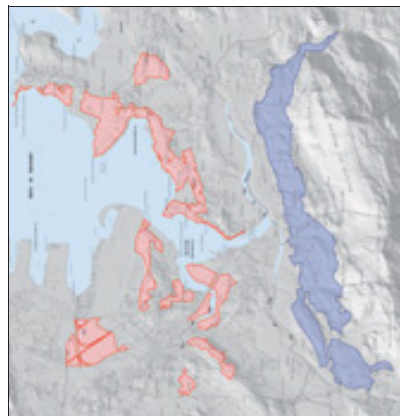
7

2.2. Ámbitos y objetivos de ordenación fijados por el POL.

En su Anexo III, que es el empleado por el POL para definir los límites y concretar propuestas de actuación en las Actuaciones Integrales Estratégicas, **se diferencian** para el AIE, Bahía de Santander, **dos ámbitos de reordenación**:

a) **El entorno de la Bahía de Santander**, que comprende las unidades territoriales incluidas en el AIE de los municipios de Santander, Camargo, El Astillero y Marina de Cudeyo. La Memoria de Ordenación del POL hace especial hincapié con respecto a los territorios incluidos en este primer ámbito a diferentes aspectos entre los que destacan:

- la degradación de la fachada litoral en el contacto entre las zonas urbanas de núcleos urbanos como Camargo y Astillero, donde prevé como necesario acometer operaciones de regeneración y reordenación urbana que permitan recuperar espacios públicos en el borde litoral, sus entornos urbanos degradados y compatibilizar los usos existentes.
- la presencia de bordes litorales con altos valores paisajísticos donde es posible compatibilizar el uso residencial con el diseño de espacios de paseo y esparcimiento que permitan reinterpretar la relación entre los núcleos urbanos y la Bahía.
- la existencia de espacios muy valiosos y frágiles de la Bahía (marismas), sometidos a fuertes presiones sobre los que las corporaciones municipales están desarrollando programas y labores de recuperación y conservación ambiental, y en los que resulta necesario dirigir la eficacia de su gestión y el éxito de los objetivos contemplados por dichos programas.



8
Ámbitos de reordenación fijados por el POL para el AIE, Bahía de Santander. En rojo el entorno de la bahía de Santander y el azul el entorno de Peña Cabarga.

El POL delimita sobre la base de estas premisas **una serie de unidades territoriales en el área metropolitana de la Bahía de Santander** que denomina **Actuación Integral Estratégica de Reordenación, Bahía de Santander**. La intención de aglutinar estos ámbitos como una unidad de planificación es poder aprovechar las oportunidades que se derivan de una visión integrada a escala territorial y tal como se describe en su memoria de ordenación **el objetivo prioritario será recuperar la calidad ambiental y paisajística**.

En esta línea, el POL establece unas directrices sobre las que profundizar: **"Tomar como punto de partida las directrices contenidas en este Plan de Ordenación del Litoral y complementarias"** y una delimitación de ámbitos a título indicativo **"En el área de la Actuación Ambiental estratégica de la Bahía de Santander se propone una zonificación indicativa..."**. Memoria de Ordenación del POL



Cartografía de ordenación del POL para el ámbito de la Bahía. En tono naranja el ámbito definido como Actuación Integral Estratégica, Bahía de Santander.

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

El valor escénico de esta gran unidad territorial que ha sido considerada como telón de fondo de la Bahía, obliga a establecer un marco de desarrollo en el que se posibilite:

- 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.
- Catalogación y puesta en valor del patrimonio cultural existente de todas las construcciones tradicionales (caseros, casas cuadas, etc.) y civiles (puentes, construcciones vinculadas a la actividad minera, ermitas, etc.), con el fin de permitir su rehabilitación y reutilización.

2.3. La zonificación del AIE. Bahía de Santander.

La complejidad y amplitud del AIE conduce al POL a la necesidad de proponer una zonificación indicativa¹ dentro del ámbito de actuación, que tal y como queda especificado en su Memoria de Ordenación, "[...] *atiende a criterios geográficos, patrimoniales, ambientales y sociales, al tiempo que busca la identificación de piezas clave para la ordenación, mejora y recuperación del ámbito natural de la Bahía de Santander.*" En esta zonificación el POL distingue entre:

- a) **Áreas de Recuperación Ambiental**, en donde quedarían incluidas a grandes rasgos las marismas incluidas en el AIE: Marismas de Alday, Marismas de Micedo y Marismas Blancas y Negras de Astillero.
- b) **Áreas de Reordenación**, en las que quedarían incluidos el conjunto de terrenos situados entre el Alto Mallao y la Punta Parayas en el término municipal de Camargo, la margen izquierda de la ría de Raos perteneciente a Santander y Camargo, el frente costero que se extiende desde Pontejos a Pedreña (Marina de Cudeyo) y la totalidad del segundo ámbito de reordenación, es decir las unidades territoriales incluidas en los términos de Villaseca y Medio Cudeyo.
- c) Un **Área Económico Productivo**, situada en la margen derecha de la ría de Boo, en las inmediaciones de la empresa Ferroatlántica.

¹ En el capítulo III (Modelo Territorial) de su Memoria de Ordenación el POL dedica un apartado específico a explicar los objetivos y criterios generales empleados por la Ley para delimitar las Actuaciones Integradas Estratégicas al tiempo que se define un sistema de zonificación enmarcado en los objetivos espacio-temporales que se plantea. En el apartado III.4.3.1. de dicho documento se establece el objetivo de la Actuación Integrada Estratégica de Reordenación, Bahía de Santander y, es precisamente en este apartado (página 116) donde el POL clarifica los objetivos y directrices que deberán marcar el desarrollo de los territorios incluidos en dicho Área, haciendo alusión explícita a lo señalado anteriormente. Por lo tanto, siguiendo las determinaciones de dicho documento la zonificación representada en el Anexo II de la Ley tiene un carácter indicativo.

Por estos motivos, el POL prevé objetivos dirigidos a dotar a este ámbito de carácter unitario, atendiendo prioritariamente a:

- El establecimiento de una zonificación pormenorizada, indicando las condiciones morfológicas y tipológicas de las áreas de recuperación de la fachada marítima y 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 su entorno metropolitano de elevado valor ambiental y paisajístico.
- La configuración de áreas dotaciones y de servicios, zonas verdes y espacios libres.
- La consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria como ejes estructurantes de la futura conurbación metropolitana y como elementos de referencia espacial y preservación de los valores naturales y paisajísticos.

- b) Un **amplio sector en torno al macizo de Peña Cabarga** perteneciente a los municipios de Villaseca y Medio Cudeyo. Como ocurre en el caso anterior, la Memoria de Ordenación del POL pone de manifiesto alguno de los problemas derivados de los procesos de ocupación de este ámbito, al tiempo que especifica los valores singulares de estas piezas territoriales, de la siguiente manera:

- A pesar de mantener su carácter rural, existen ámbitos que apuntan un preocupante deterioro ambiental, donde ciertos desarrollos urbanos no han respetado la singularidad del espacio, por lo que resulta clave delimitar áreas de intervención encaminadas a conservar sus activos naturales, evitando la proliferación de urbanizaciones y edificaciones diseminadas, renovando los espacios públicos de los núcleos y reordenando los crecimientos siguiendo las pautas de crecimiento de su áreas de contacto.
- Constituye un espacio complejo y variado, tanto desde el punto de vista funcional como natural, lo que le confiere una singularidad territorial dentro del marco de la Bahía. Su proximidad al espacio natural protegido del Macizo de Peña Cabarga, su posición estratégica, y la fragilidad de sus valores ecológicos, paisajísticos y culturales, hacen de este espacio uno de los más amenazados de la Bahía.

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

10

d) Y, por último, diferencia **Áreas de Conservación Paisajística** en la que incluye los hitos paisajísticos del Alto de Funciega situado en el límite entre los municipios de Astillero y Camargo, y el Alto de Rueda en el municipio de Marina de Cudeyo.



CVE-2015-7006

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

- Memoria de Ordenación: La finalidad de este documento es la de establecer y desarrollar los objetivos y criterios generales del PEB, su marco jurídica, la propuesta de ordenación y el modelo territorial con los elementos básicos de la estructura territorial.
- Normativa: texto articulado que constituye el marco jurídico-normativo específico del PEB.
- Planos de Ordenación: además del texto articulado la ordenación cuenta con un apartado cartográfico en el que se recoge el modelo territorial representando las diversas capas que la articulan.
- Catálogo: recogiendo y regulando las construcciones significativas y representativas del entorno de la Bahía de Santander agrupadas en torno a los procesos territoriales que las originan.
- Documento ambiental: Analiza de manera pormenorizada las posibles afecciones ambientales, en un sentido amplio, derivadas de las determinaciones propuestas por el PEB.
- Documento Económico-Financiero.

3.3. Metodología.

3.3.1. Consideraciones generales.

Alcanzar los objetivos establecidos por el POL para el Actuación Integral Estratégica de Reordenación, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por su propio ámbito de aplicación, no resulta una tarea sencilla. No obstante, esta restricción espacial no conlleva una merma de las aspiraciones y objetivos estratégicos contemplados en el PEB.

En este sentido, el PEB aborda el estudio de la problemática territorial asociada al ámbito metropolitano de la Bahía de Santander desde una perspectiva global, tanto desde el punto de vista espacial como sectorial, entendiendo que el análisis de las dinámicas espaciales no puede circunscribirse a límites preestablecidos y que el fenómeno metropolitano engloba a la generalidad de los componentes del territorio.

Es necesario partir del conocimiento exhaustivo de la realidad territorial y asumir que los objetivos de ordenación que marcan las directrices de actuación en cualquier instrumento de planeamiento territorial se encuentran condicionados necesariamente por la realidad física, económica y social del territorio en el que se inserta el ámbito concreto a ordenar.

Además, el Plan Especial, condicionado por la Ley 2/2001 y el POL, debe tener un componente regulador que facilite el control de los procesos y de las actuaciones en un contexto de ordenación territorial de carácter supramunicipal y encauce las transformaciones y cambios que se van a generar con su aplicación. Esta regulación deberá favorecer la innovación y la dinamización del

11

3. EL PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA

3.1. Procedimiento de tramitación.

Para la elaboración y aprobación de Planes Especiales formulados por la Comunidad Autónoma cuyo objeto sea, como es el caso del PEB, desarrollar las previsiones contenidas en instrumentos de ordenación territorial (es decir, PROT, POL, NUR, Planes y Normas Comarcales), siempre y cuando su finalidad esté contenida entre las señaladas en el apartado 1 del artículo 59 de la Ley 2/2001, el procedimiento de tramitación fijado por dicha Ley es el mismo al previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), definido en el artículo 23 de dicho texto normativo.

El POL establece para los ámbitos delimitados como actuación estratégica de reordenación la posibilidad de aprobar uno o varios Planes Especiales.

Tal y como queda fijado por la Ley 2/2001 el responsable de la formulación y elaboración del Plan Especial Bahía de Santander será la Comunidad Autónoma.

3.2. Documentación del PEB.

El Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.1 de la Ley 2/2001 y lo regulado por POL y la legislación ambiental está integrado por los siguientes documentos:

- Documento de información:
 - Estudios Territoriales: se trata de un compendio documental en el que se recopilan los aspectos más destacados de la configuración territorial del arco de la Bahía de Santander. Este documento permite alcanzar un conocimiento amplio de la realidad al tiempo que facilita el análisis del ámbito en todas sus afecciones, a fin de poder establecer con la máxima precisión las determinaciones y regulaciones del PEB.
 - Anexo Arqueológico: incluye un Informe Arqueológico que recoge el catálogo de patrimonio arqueológico existente en el ámbito de aplicación del PEB, así como un estudio de impactos y medidas preventivas a adoptar para su conservación.
 - Anexo minería: Incluye un amplio inventario de elementos mineros organizado por sistemas o conjuntos, presentes en los municipios de la Bahía de Santander.
 - Anexo de Inventario y catalogación de construcciones: supone una actualización del inventario de construcciones en el ámbito del PEB, así como una aportación metodológica para la organización del catálogo de construcciones del PEB.
 - Anexo cartográfico.

CVE-2015-7006

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

- El entorno físico de la Bahía, detallando los valores ambientales existentes, los procesos y riesgos y los impactos sobre el medio, así como los niveles de protección dispensados a ciertos recursos naturales por otros planes o leyes sectoriales.
- La organización territorial y el proceso de articulación del área metropolitana, poniendo de relieve las relaciones funcionales, los vínculos económicos y sociales entre los municipios del entorno y los sistemas territoriales de infraestructuras de conexión intermunicipal o interregional.
- El contexto en que se enmarca la intervención urbanística y la planificación territorial en Cantabria y en particular los procesos de planificación urbanística y territorial en el ámbito del entorno de la Bahía.
- El análisis detallado de los valores culturales, entre los que se incluye el paisaje.

Fase II: diseño y definición de un modelo territorial

El PEB aborda la ordenación desde una óptica territorial amplia, sobre la base de un conocimiento previo del entorno la Bahía de Santander y desde el marco de la planificación territorial de la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta los objetivos fijados por Plan de Ordenación del Litoral para este ALE de Reordenación.

- Mantener la calidad y unidad paisajística.
- Recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes.
- Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural.
- Fijar áreas sobre las que se prevean operaciones de cambio de usos de carácter estratégico.
- Consolidar y crear corredores ambientales en relación con la Bahía de Santander.

El conjunto de iniciativas, propuestas, normas y criterios de desarrollo, incluidas las medidas de conservación o recuperación paisajísticas, ambientales, territoriales, culturales...etc., diseñadas por el PEB y dirigidas a conseguir un desarrollo armónico, sostenible y estratégico de este ámbito territorial, quedan recogidas, además de en la presente Memoria de Ordenación, en los documentos claves del Plan; por un lado, el texto propiamente articulado, dividido en este caso en **Normativa y Catálogo**, así como su **documentación gráfica y cartográfica** asociada (que aglutina los Planos de Ordenación).

12

territorio dejando a un lado, o en un segundo plano, la prevención y la prohibición como formas básicas de control.

3.3.2. Fases de elaboración del PEB.

Desde el punto de vista metodológico el PEB se enfrenta por ello a dos fases de trabajo perfectamente acotadas pero al mismo tiempo fuertemente interrelacionadas: la primera de estas fases es la que se refiere al diagnóstico de la situación ambiental, económica, social y territorial del espacio metropolitano de la Bahía; la segunda fase se corresponde con el diseño de estrategias y propuestas de ordenación y valorización que se enmarcan en la propuesta de un modelo territorial.

Fase I: análisis y diagnóstico

El POL insta a los Planes Especiales que se aprueben en los ámbitos delimitados como Actuaciones Integrales Estratégicas de Reordenación a incluir como parte de sus determinaciones un análisis detallado del estado actual del territorio, así como sus posibilidades de evolución (art. 56.1). Por lo tanto, la primera etapa comprende la elaboración de los trabajos que permiten dar respuesta a las exigencias del POL en relación a la necesidad de avanzar en el conocimiento de la realidad territorial.

El desarrollo del PEB en la primera etapa permite el cumplimiento de dos objetivos muy concretos: el primero de estos objetivos no es otro que conseguir avanzar en el conocimiento de la compleja realidad territorial en la que se inserta el Plan, a través de un compendio documental que sirva a las propias administraciones municipales como apoyo en la elaboración de sus propios instrumentos de planeamiento urbanísticos; y en segundo lugar, siguiendo la línea de trabajo del POL, pesique la confección de una memoria de ordenación que recoja el carácter, inspire y apoye la interpretación del texto normativo.

En el **análisis detallado** de los aspectos más destacados de la articulación territorial del sistema metropolitano subyace invariablemente el concepto de territorio, entendido como soporte físico (relieve, geología, geomorfología, clima, suelos y vegetación), entidad social (población, vivienda, red de asentamientos, estructura económica, usos del suelo...), realidad construida (organización territorial, paisaje, patrimonio,...) y espacio planificado (intervención urbanística, planes de infraestructuras,...). La consideración del territorio tanto en su vertiente natural como en su vertiente cultural resulta imprescindible para detectar las debilidades del modelo de desarrollo imperante y plantear las futuras estrategias de actuación.

El conjunto de estudios asociados a esta primera fase metodológica se materializa en el **Documento de Información**, en donde se pueden encontrar entre otros los estudios relativos a:

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

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEB.

4.1. Criterios de Ordenación.

4.1.1. Determinaciones del PEB.

El texto normativo del POL en su art. 56 fija las determinaciones básicas del Plan Especial de la Bahía de Santander que serán, como mínimo, las siguientes:

- Definición de los objetivos de la ordenación, a partir de un análisis detallado del estado actual del territorio y sus posibilidades de evolución.
- Identificación de los espacios aptos para ser soporte de las infraestructuras o para la mejora de las existentes.
- Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área objeto del Plan.
- Criterios, principios y normas generales a las que deberá atender la ordenación urbanística.
- Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación, con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.
- Definición de las medidas de protección y adecuación ambiental en relación con los espacios libres, zonas verdes, elementos físicos existentes y de su ordenación y tratamiento.

Se recoge además, en el mismo articulado, la necesidad de realizar un análisis de la incidencia que impliquen las determinaciones del Plan Especial en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados. Para ello, el propio Plan Especial decidirá sobre la necesidad de que los municipios deban adaptar su planeamiento a las determinaciones del mismo y a través de los procedimientos establecidos en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

4.1.2. Objetivos y estrategias generales del PEB.

Como ya hemos señalado el PEB fue concebido por el POL como uno de los instrumentos de desarrollo para completar la ordenación territorial de un ámbito singular como el de la "Actuación Integral Estratégica de Reordenación: Bahía de Santander".

El objetivo del PEB es, entre otros, definir unas condiciones adecuadas para la ordenación y valoración del ámbito territorial, incluido en la Actuación Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander. Para ello, profundiza en la propuesta de un modelo territorial y objetivos, que pre-

definió el POL, a partir del reconocimiento de los valores concretos del territorio y de una concepción integral e integradora sobre las posibilidades y maneras de intervenir en él y establece un conjunto de normas y directrices, generales y particulares que, además, de compararse como un marco común, articulan la toma de las decisiones, de acuerdo al respeto competencial. En definitivas cuentas, se trata de superponer sobre la realidad territorial y administrativa existente, a modo de capas, un modelo territorial, abierto y flexible, conformado por la superposición de capas generales y particulares, según ámbitos, valores y objetivos y una regulación articulada de normas y directrices que organicen la necesaria participación y secuencia de la toma de decisiones.

Fijado el marco normativo, establecidos objetivos generales de ordenación, definidos las determinaciones y contenidos, **el PEB propone una ordenación para su ámbito de aplicación cuyos ejes estratégicos se apoyan en:**

- La consecución de los objetivos territoriales fijados en el POL.
- La **coordinación y cooperación** entre las distintas **administraciones** implicadas en el ámbito de actuación fruto de sus competencias y ámbitos de decisión.
- **Respeto a los valores territoriales y ambientales** existentes a partir de su reconocimiento y consideración según proceda.
- 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.
- **Ordenar** el uso del territorio y proponer mecanismos de intervención que faciliten la **integración** de las actuaciones.
- 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.
- Analizar y sopesar las posibilidades, la **viabilidad**, para el desarrollo y mantenimiento futuro de las propuestas del PEB.
- Entender la planificación como un mecanismo rico y útil para definir un marco común en el que superponer al modelo de ámbitos de ordenación otras capas de valores y atributos territoriales, evitando que la planificación se agote en el mapa de la ordenación para entender un modelo más afinado en el que superponer el reconocimiento y consideración de lo valioso y singular.
- Concebir la planificación desde una lectura multiscalar que permita atender los requerimientos de un marco territorial y las singularidades y aptitudes locales.

13

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

hesionar el entorno de la Bahía y **formar una red de valor territorial, ambiental y paisajístico**, capaz de dotar de unidad, e incluso identidad, al territorio de la Bahía, en una propuesta que puede ser ampliada en el futuro. Parte de estos ámbitos se integran al **Arco Verde** de la bahía de Santander.

- Como en cualquier ámbito territorial, este se encuentra salpicado de **singularidades territoriales**, ambientales o paisajísticas de notable interés, según su escala de consideración, capaces de potenciar la calidad e identidad del territorio. Tanto desde la perspectiva a escala local como territorial. La atención, consideración, conservación o revalorización de estas singularidades son objetivo del PEB para enriquecer la identidad de la Bahía.

- Entender y propiciar la existencia de una **red de espacios libres y equipamientos** interconectada que permita una lectura territorial unitaria del entorno de la bahía de Santander, de ahí la propuesta de un arco verde, y más en concreto de una **red de áreas, itinerarios y miradores de uso público**.

- Considerar la existencia de un **patrimonio cultural construido**, testigo de las actividades que se han desarrollado sobre el territorio, que ha de ser analizado, valorado y, en la medida de lo posible, **revitalizado** y que, además, puede ser un exponente fundamental de la identidad del territorio y el paisaje de la Bahía.

4.2. Estructura y contenidos del texto normativo.

Es un objetivo fundamental en la estructura y organización documental del PEB ser lo más claro y legible posible. Se ha procurado facilitar su lectura y entendimiento. La presentación de la información se localiza y agrupa de manera que contribuya a su comprensión. La consecución de las estrategias y objetivos descritos se materializan en el texto articulado que conforma la Normativa del Plan, cuya estructura es la que sigue:

- TÍTULO PRELIMINAR. **Ámbito de Aplicación y Disposiciones Generales.**
- TÍTULO I. **Modelo Territorial.**
- TÍTULO II. **Determinaciones Generales de la Ordenación.**
- TÍTULO III. **Propuestas de Actuación, Gestión y Difusión.**
- TÍTULO IV. **Conservación, Mantenimiento, seguimiento y Financiación.**

- Considerar que el desarrollo de ciertas determinaciones de la planificación han de estar limitadas en el tiempo para impedir afectaciones innecesarias.

Estas estrategias generales deben mostrar su validez y capacidad para incidir en la configuración del **modelo territorial** del entorno de la Bahía de Santander, materializándose en la consecución de las siguientes fines:

- El respeto a la autonomía competencial y la necesaria coordinación entre administraciones que permita el desarrollo compartido de la planificación.

- La **consideración del PEB en el contexto de la Bahía**, partiendo de la concepción de que cada una de las unidades de la AIE ha de jugar un papel claro y una función evidente en la **configuración y estructuración del modelo territorial**.

- La Bahía se ha ido modelando con las diversas transformaciones experimentadas a lo largo del tiempo, especialmente en las últimas décadas y presenta actualmente evidentes síntomas de degradación en lugares concretos. En el futuro, difícilmente, será posible el desarrollo de un modelo territorial de calidad en un espacio deteriorado ambiental o paisajísticamente. En atención al objetivo prioritario establecido por el POI para **recuperar la calidad ambiental y paisajística** se debe tomar como referencia preservar las áreas más sensibles, considerar la compatibilidad de los procesos de transformación en relación a los valores territoriales, ambientales y paisajísticos y lograr un nivel de integración territorial y paisajística alto. De ahí, la consideración, tanto en la ordenación, como en el reconocimiento expreso de los corredores ambientales o el arco verde, así como en la propuesta de normas y directrices de integración territorial y paisajística.

- El PEB no puede obviar que muchos de los espacios incluidos en su ámbito de aplicación se encuentran sometidos a una fuerte presión urbanística. En este sentido, el PEB debe procurar la **integración de los desarrollos urbanísticos en los objetivos de calidad ambiental y paisajística**.

La integración también ha de considerar que este territorio no se presenta yermo, muy al contrario, presenta modelos de ocupación y uso valiosos, que han de ser tenidos en cuenta.

- Cabe recordar que la responsabilidad sobre la integración y adecuación de las transformaciones ha de ser compartida por todos los agentes que intervienen, y especialmente, con los municipios, que deberán procurar y utilizar los mecanismos y procedimientos que garanticen la máxima calidad.

- Desde la consideración a la **diversidad y complejidad funcional** del entorno de la Bahía de Santander se puede entender que no sólo han de tener cabida determinadas actividades del **sector primario**, sino que junto a los **espacios libres** de urbanización y edificación, pueden co-

14

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

4.3. Ámbito de Aplicación y disposiciones generales.

Este título hace un repaso sobre los aspectos formales del PEB, y que se han expuesto detalladamente en apartados anteriores de la presente Memoria: objetivos generales y específicos, efectos o vigencia del PEB así como determinaciones para la adaptación del planeamiento municipal y la coordinación administrativa.

El PEB pone especial énfasis en la coordinación interadministrativa, consciente en todo momento que la ejecución y desarrollo de las iniciativas y propuestas definidas para su ámbito de aplicación requieren de la participación activa de numerosas instituciones con competencias e intereses sobre estas áreas, desde las Corporaciones Municipales, hasta el Gobierno Estatal, pasando evidentemente por el Gobierno Autonómico, implicando tanto a intereses públicos y privados, en la esfera urbanística, territorial y ambiental.

Igualmente, cabe destacar que el PEB estructura en su articulado una distinción clara respecto a la obligatoriedad de sus determinaciones, distinguiendo entre las normas, de obligado cumplimiento y directa aplicación, y las directrices que han de ser consideradas tanto en las acciones directas, como en las que requieran de instrumentos intermedios para su desarrollo.



4.4. Modelo Territorial.

Este título se organiza en dos capítulos en los que se definen la zonificación de ámbitos del PEB y las normas y directrices de integración territorial y paisajística, es decir la organización funcional del espacio y las maneras para intervenir en el mismo.

4.4.1. Zonificación.

El Modelo Territorial del PEB es fruto de las determinaciones realizadas desde el POL, pero también, del grado de especificidad e interpretación que el propio POL permite, realizando una relectura más afinada desde el PEB. En este sentido, en primer lugar se establecen las correlaciones entre las áreas identificadas por el POL y los ámbitos propuestos por el PEB.

El Anexo III del Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes Áreas:

- 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.
- 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.
- 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.
- Áreas de Conservación Paisajística:** incorporan ámbitos que por su sobresaliente relevancia paisajística y alta exposición visual permiten el 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.

El PEB subdivide el espacio en los siguientes ámbitos:

- 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, arenas y sistemas dunares asociados, ma-

15

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

- c.4. **Grado 4 (A1-4).** 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.

- c.5. **Grado 5 (A1-5).** 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 cantábricas 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.

- 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. Los objetivos específicos de ordenación de estas dos Áreas y sus ámbitos quedan definidos en el Anexo III del PEB.



16

rimas, humedales litorales y zonas continentales asociadas territorial y funcionalmente, acantilados y otras 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 territoriales 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.

- c.1. **Grado 1 (A1-1).** 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 Mallaño, Punta de Mallaño y Pontejos.

- c.2. **Grado 2 (A1-2).** Incluyen los espacios que responden a la organización tradicional de mieses y terrazas, 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.3. **Grado 3 (A1-3).** 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.

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

En la **IA** se han incluido, además de los humedales y Marismas identificados por el POL como áreas de Recuperación Ambiental, las playas y arenas; los sistemas dunares, acantilados, orlas litorales y marismas, así como los terrenos incluidos dentro de la servidumbre de paso del Dominio Público Marítimo-Terrestre. También se ha incluido el Área Económico Productiva delimitada por el POL, puesto que esta integrada en el DPMT y ha sido recuperada ambientalmente y puesta a disposición del uso público como parque.

Se corresponden con los siguientes ámbitos: Marismas de Alday, Marismas de la ría de Boo (Macedo, Blancas y Negras, Casuso) y borde costero entre Pontejos y Pedreña.



En estos ámbitos se pretende, esencialmente, compatibilizar la voluntad por preservar espacios de interés ambiental y regenerar los que se encuentran degradados con el objetivo de facilitar el uso

17

Las áreas delimitadas por el POL se corresponden y desarrollan en los siguientes ámbitos del PEB:

- Las Áreas de Recuperación Ambiental podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en los ámbitos de Interés Ambiental.
- El Área Económico-Productiva podrá desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas en los ámbitos de Interés Ambiental.
- 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.
- Las Áreas de Reordenación podrán desarrollarse de acuerdo a las determinaciones establecidas por cualquiera de los ámbitos establecidos en el PEB.

Desde el PEB se ha entendido que desde la escala de trabajo y reconocimiento del territorio que le corresponde, era posible y necesario profundizar en la zonificación, analizando los cambios producidos y procurando considerar la realidad existente y su regulación de manera más precisa. En este sentido se han reconocido:

Cambios territoriales producidos desde la aprobación del POL, como la recuperación ambiental del área identificada como económica-productiva.

Reconocimiento de singularidades, elementos y ámbitos de valor ambiental y territorial que era necesario preservar y articular en la propuesta del modelo territorial.

Subdivisión de áreas e inclusión en ámbitos diferenciados que permita adecuarse a los valores existentes y objetivos del POL. En este sentido, se consideran las servidumbres derivadas de la protección del DPMT, que permite reconocer la existencia de ecotonos y dar respuesta a la exigencia del POL en lo relativo a la consolidación y creación de corredores ambientales, resultando la ampliación de los ámbitos de Interés ambiental y de Interés Territorial y Paisajístico.

La consideración de los riesgos de cara a la ordenación de los ámbitos y su regulación como un factor limitante en el uso del territorio.

Graduaciones de las áreas, especialmente las de reordenación, para procurar compatibilizar e integrar los posibles procesos de uso y transformación con el respeto y la preservación de los valores ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos existentes. Se entiende que el concepto de reordenación, identificado por el POL, no debe ser reducido directamente al de edificable, pues no hay que olvidar que en estas áreas hay ámbitos y elementos de valor ambiental y territorial, así como usos y actividades de interés para su conservación. La graduación se plantea en una doble dirección, como transición entre las zonas de valor y las áreas ya transformadas y como dilución de las posibilidades de transformación de los núcleos en su entorno.

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

En las **AI** se han incluido espacios en los que pueden tener cabida procesos de transformación, incluidos los urbanísticos.

Se corresponden con Áreas de reordenación identificadas por el POL y una parte de una de las Áreas de Conservación Paisajística que presenta un relieve y exposición visual similar al existente en el entorno.

Se han dividido en cinco grados atendiendo a las posibilidades de ser transformados. La graduación propuesta se ha realizado de acuerdo a los valores preexistentes, las aptitudes o la capacidad del territorio, los objetivos territoriales, el grado de transformación existente en el ámbito y su entorno o su localización. Se trata de áreas sensibles en la que los procesos de transformación pueden tener cabida, pero en los que se debe garantizar una adecuada integración y preservación de los valores territoriales, ambientales y paisajísticos existentes. Su transformación dentro del marco establecido por el PEB se articulará con las previsiones de los instrumentos de planificación urbanística.

En este sentido:

- Los ámbitos incluidos en el **grado 1** se ubican próximos a entornos bastante transformados por la urbanización. Deberán prestar especial atención a la integración con los tejidos urbanos existentes y atender al paisaje, especialmente en la proximidad, considerándolo como recurso de calidad.



18

público, formalizando una red de espacios libres de interés ambiental conectados entre sí. Los ámbitos incluidos se incorporan a la Red de áreas, itinerarios y miradores de uso público formando parte de Arco Verde.

Las **ITP** se corresponden con espacios de sobresaliente relevancia paisajística, alta exposición visual, interés por su función ambiental, los incluidos dentro de la servidumbre de protección del DPMT y aquellos otros que por razones de riesgos antrópicos se ha entendido oportuno.

Se han incluido la mayor parte de las Áreas de Conservación Paisajística delimitadas por el POL y parte de las Áreas de Reordenación, excluidos de procesos de urbanización en atención a los valores y criterios de ordenación descritos en este apartado.

En estos ámbitos cobran un mayor protagonismo los valores territoriales y paisajísticos, el interés como "ámbitos verdes" en un contexto muy transformado por la urbanización, que tiende a expulsar actividades de menor rentabilidad. Son ámbitos condicionados por topografía, exposición visual, servidumbres, o de interés territorial. Se pretende el mantenimiento y asentamiento de usos agrarios", junto a nuevas posibilidades de equipamiento y espacios libres, contribuyendo a la dotación y cualificación del territorio al mantenimiento de su condición "verde", así como a favorecer su multifuncionalidad. Los ámbitos incluidos en las ITP se integran en el Arco Verde. Dentro de estos ámbitos se han singularizado una serie de espacios que se incorporan a la Red de áreas, itinerarios y miradores de uso público.



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

como recurso, en especial atenderá a la formalización de su fachada litoral, procurando que sea lo más permeable posible, evitando una formalización excesivamente homogénea y favoreciendo la presencia de elementos naturales.



Los ámbitos incluidos en el **grado 4** han de resolver la transición hacia espacios no urbanizados o de valor ambiental. Para ello se acolan las posibilidades de su transformación y se procura preservar la estructura morfológica existente integrando los nuevos usos en la misma.

19

Los ámbitos incluidos en el **grado 2** por su posición de transición entre los espacios urbanizados y los de interés agrario, ambiental y paisajístico, así como por la pervivencia de las trazas y morfología de un modelo territorial de base agraria, deberán prestar especial atención a la preservación de dichos valores y la integración de los posibles nuevos usos y desarrollos en las estructuras persistentes (morfología, elementos y construcciones valiosas, etc.).



Los ámbitos incluidos en el **grado 3** se encuentran ubicados en el frente costero, son áreas de transición entre los núcleos existentes y el litoral por lo que su posible transformación urbanística ha de considerarse excepcional y ha de procurarse la máxima integración. Para lograr la integración se apuesta por la dilución de los bordes urbanizados de los núcleos existentes, con el fin de favorecer una transición gradual con el corredor litoral. Cualquier transformación urbanística ha de procurar, más que nunca, la máxima calidad e integración paisajística y el uso del paisaje

CVE-2015-7006

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

junto de valores y características concretas de un área a una escala mas detallada que no tiene cabida en un instrumentos de planificación territorial.



Las **AE** se localizan en lugares singulares, hitos del territorio, que cuentan con unos valores geográficos, ambientales y paisajísticos excepcionales, en el caso de Pedrosa se han de añadir las arquitectónicos, excepcionales, resultando ámbitos únicos del entorno de la bahía de Santander. Desde el PEB se permiten procesos de transformación de uso, siempre y cuando se respeten los valores esenciales que los otorgan la singularidad.

Las AE se corresponden con Áreas de reordenación delimitadas por el POL, y se localizan en Pontejos (subdividida en los ámbitos de Pedrosa y El Escobal) y Elechas

20



- Los ámbitos incluidos en el **grado 5** se encuentran ubicados en la ladera del macizo de Peña Cabarga y son lugares de gran exposición y fragilidad visual, en los que existen valores ambientales y un relieve complejo marcado por las topografías en pendiente. A su vez, es un área que está afectada por riesgos y servidumbres. El objetivo fundamental debe ser la preservación y mejora de los valores ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos, posibilitando la implantación de nuevos usos que permitan el disfrute y conocimiento del área sin dañarlos, razones por las que se han establecido mayores cautelas para la implantación de nuevos usos residenciales, dirigiéndolo a la reutilización de las edificaciones existentes y a las que se puedan derivar del estudio pormenorizado realizado por un Plan Especial de Suelo Rústico que analice el con-

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

4.4.2. Normas y Directrices de Integración Territorial y Paisajística.

Disposiciones generales

Aunque los objetivos planteados en relación a la integración territorial y paisajística están presentes en la concepción del PEB, este apartado se corresponde con las normas y directrices específicas que han de atenderse de cara a planificar e intervenir en los ámbitos incluidos en el PEB.

Se parte de la premisa que el territorio cuenta con multitud de valores que por razones diversas, de escala, competencia, capacidad, etc no pueden ser considerados de manera expresa en la regulación del PEB, sin embargo, esta circunstancia no ha de entenderse o asociarse como inexistencia de los mismos. Se entiende que el territorio se construye y transforma por el conjunto de la sociedad y que sus valores han de ser considerados siempre, aunque no estén recogidos específicamente en los instrumentos de planificación. Para ello, el PEB desde este capítulo invoca a realizar esta tarea, en común, fijando los aspectos y pautas que han de ser considerados, así como los agentes y momentos en los que han de tenerse en cuenta, motivos por los que el rango normativo de las disposiciones contenidas en este apartado se gradúa en normas y directrices.



Su carácter excepcional y singular los convierte en lugares muy atractivos y por ello sujetos a diversas expectativas para transformarlos. Desde el PEB se establecen limitaciones concretas de actuación singularizadas en función de las aptitudes y valores reconocidos. El interés del PEB es claro por permitir operaciones estratégicas sin desvirtuar la identidad y valores de estos lugares.



21

CVE-2015-7006

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

- 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.

Normas de integración territorial y paisajística

La sección segunda está dedicada a las Normas de integración territorial y paisajística, es decir aquellas determinaciones que serán de obligado cumplimiento. Se incluye un artículo general sobre protección de los valores ambientales (suelo, agua y vegetación) y culturales, habla cuenta la importancia que estos recursos tienen en los ámbitos territoriales del PEB. Trata de recordar el valor de la cobertura edáfica, exigiendo a los proyectos medidas para minimizar su afectación y asegurar se reutilización. Incluye medidas de protección de los recursos hídricos, dado que la presencia de los mismos es especialmente relevante en ámbitos como el entorno de Peña Cabarga contribuyendo a la definición geomorfológica y del paisaje. Igualmente, se establecen medidas para la conservación de la vegetación, identificando desde el PEB las masas de mayor interés que deberán ser conservadas como norma general, a excepción de las incluidas en los espacios de monte identificados como tal que habrán de regirse por su marco sectorial. Igualmente se pone de relieve la atención que ha de prestarse al abundante y valioso patrimonio cultural, especialmente el arqueológico.

Entre las normas se incluyen dos artículos, el 14 y el 15, dedicados a dos aspectos con notable incidencia en el paisaje de los ámbitos incluidos en el PEB.

El Art. 14 recoge las normas para intervenir en zonas de pendiente. Se han tratado de reforzar las medidas, ya establecidas por los NUR, dadas las características topográficas de los ámbitos y el impacto causado por algunas intervenciones desafortunadas presentes en el área.



22

El capítulo de integración territorial y paisajística se divide en tres secciones, con una primera de disposiciones generales, otra de normas y una tercera de directrices. La división entre normas y directrices responde a la necesidad de diferenciar con claridad la vinculación jurídica de las determinaciones propuestas.

El PEB concibe la Integración Territorial y Paisajística como la adecuación de las actuaciones con incidencia en el territorio y en el paisaje, tales como la implantación de nuevos usos, instalaciones, construcciones, vías, etc., a los caracteres del territorio y los elementos de valor paisajístico del área en la que se inserta, con el fin de evitar o minimizar impactos negativos sobre la organización territorial o el paisaje. El concepto de integración se plantea desde una perspectiva amplia, que incluya más consideraciones que la del paisaje, atendiendo valores, elementos y aptitudes del territorio.

Desde esta perspectiva se entiende que en el territorio existen preexistencias de interés que han de ser consideradas y pueden enriquecer y caracterizar las nuevas actuaciones; no se trata de una página en blanco sobre la que se escribe por primera vez; además las actuaciones van a tener una incidencia sobre el entorno o el paisaje que repercuten a terceros y por ello se ha de actuar con cautela.

En el Art. 11 se relacionan, con más precisión aquellos aspectos físicos, ambientales, culturales o paisajísticos que pueden poseer valores que han de ser considerados, entre los que se incluyen la topografía, la vegetación, el agua, la cobertura edáfica, la funcionalidad ecológica, elementos tradicionales del medio rural de valor etnográfico, como ceramios, corrales y vías, construcciones, etc., y elementos de patrimonio cultural, con especial atención a los elementos asociados a la actividad minera e industrial.

Tanto los instrumentos de planeamiento, como las actuaciones deberán atender a estos valores para su adecuada consideración. En este sentido se exige que los instrumentos de planificación urbanística realicen una caracterización del territorio previa a la propuesta de ordenación y que esta sea coherente con la caracterización.

El concepto de integración, como se ha mencionado, no se reduce a una adecuación en términos estéticos o paisajísticos y para ello en el Art. 12 se establecen mecanismos para comprobar y justificar la integración territorial y paisajística, permitiendo una tutela por parte de la Administración. Se han establecido unos contenidos mínimos para poder comprobar la integración territorial y paisajística sobre determinadas actuaciones.

- 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.

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

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.



Como medida de fomento de la funcionalidad ecológica, se priorizará el uso de vegetación autóctona de porte arbóreo y en especial arbustivo en setos, bordes y olas, evitando el cerramiento con otras especies.

Directrices de integración territorial y paisajística

Por último, la sección tercera está dedicada a las Directrices de integración territorial y paisajística, es decir, a aquellas disposiciones que han de ser tenidas en cuenta pero cuyo cumplimiento permite un margen de interpretación siempre que se justifique. Prestan especial atención a favorecer la integración de las actuaciones de construcción.



Como novedad se incluyen exigencias para el estudio y consideración de la topografía a los proyectos e instrumentos de planeamiento que definen la ordenación pormenorizada en pendientes superiores al 10%, mediante el control documental de las secciones transversales. Se permite actuar en ámbitos de pendiente superior, pero al menos, y como cautela, se exige el estudio en detalle de la propuesta en relación a la pendiente en aras a lograr un mayor nivel de definición e integración, así como permitir su valoración previa.

Igualmente, se hace una consideración sobre los viales que deberán evitar como norma general pendientes superiores al 10%. Se trata, más allá de cumplir las exigencias de accesibilidad, de mejorar la integración de los mismos y favorecer su uso por modos no motorizados.

Se incide mediante el Art. 15 en la integración de los cerramientos. El PEB trata de evitar actuaciones desafortunadas en elementos menores como los cerramientos, pero que producen fuertes impactos en caso de no ser adecuados, incidiendo en la homogeneidad con los del entorno, la transparencia en lugares abiertos, salvo que exista una tipología dominante y en el interés del uso de elementos vegetales para mejorar la integración en el paisaje.



Deberán atender a las características de los existentes en el entorno y procurar la integración con el resto de elementos contruidos, en especial los viales de acceso y las edificaciones.

23

CVE-2015-7006

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

El artículo 16 recoge y profundiza en el interés del POL por evitar los usos residenciales fuera de los núcleos de población, por lo que los nuevos desarrollos deberán apoyarse sobre los núcleos existentes y evitar el impacto derivado del consumo de suelo. Igualmente se establecen obligaciones para que los instrumentos de planeamiento identifiquen y preserven valores ambientales, suelo, vegetación y agua. Se hace una mención específica a los suelos de valor agrológico con el fin de considerar su interés, sobre todo en un área tan transformada como es la de la bahía de Santander.

Se insiste, también, en la necesidad de integración de elementos que pueden tener notable incidencia en el paisaje como es el caso de las construcciones y las vías y caminos.

Respecto a las edificaciones se proponen medidas en diferentes escalas o niveles. Un primer análisis desde el planeamiento que ha de establecer medidas que eviten las pantallas visuales hacia los paisajes abiertos desde las zonas de marcada concurrencia y tránsito público que se consideren como puntos de observación habituales.

En segundo lugar se atiende a la escala de la actuación fijando pautas respecto a la manera y lugar de ubicación y respecto a los aspectos de consideración en la solución arquitectónica. Se tratan de identificar aspectos que inciden sobre el término integración con el fin de objetivar la valoración del concepto de integración, como pueden ser la escala, tipo, material y color y aquellas partes o elementos del entorno con los que han de ser puestos en relación como edificaciones, instalaciones, espacios públicos, vías y caminos y cerramientos. Previamente, se determinan unas pautas globales de integración a escala del paisaje como pueden ser la localización 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 obras de urbanización necesarias para el acceso y la dotación de servicios.



Respecto a la integración de los viales se dedica una especial atención por ser elementos susceptibles de generar impactos considerables, pero también por ser los espacios de uso público desde los que se descubre el paisaje y por ser ellos mismos paisajes.

Se hace referencia a la identificación de itinerarios de atractivo paisajístico, es decir al interés como elemento de percepción del paisaje, pero también a la condición de elementos-paisaje. Su diseño debe atender a las necesidades funcionales de todos los tipos de usuarios, no solo a la accesibilidad motorizada, así como a la ubicación de elementos y servicios necesarios, cuya ubicación y necesidades espaciales han de ser consideradas desde el proyecto. Nuevamente se hace una mención a los modos sostenibles, normalmente relegados en el diseño de estos espacios.



4.5. Determinaciones Generales de la Ordenación.

Los objetivos del modelo territorial se definen, básicamente, por la zonificación y las determinaciones de uso y se complementan por las normas y directrices de integración y las capas de

24

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

Se establecen disposiciones básicas, se encomienda a los instrumentos de planeamiento urbanístico la preservación y ordenación de estos espacios que deberá realizarse a partir de los objetivos y criterios delimitados desde el PEB:

- 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.
- 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.
- 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.
- Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos se basarán en criterios de funcionalidad ecológica, reducción del consumo de recursos, mantenimiento de la naturaleza 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.
- Las nuevas instalaciones y elementos auxiliares, deberán ubicarse en los lugares que produzcan menor afectación ambiental.
- Las actuaciones públicas promoverán la mejora de los accesos, la reconversión de infraestructuras existentes para el uso público, el soterramiento de infraestructuras de servicios.
- 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.

4.5.3. Disposiciones particulares de los ámbitos de interés territorial y paisajístico.

Este capítulo incluye dos artículos, uno en el que se recoge una extensión de los usos autorizables del régimen general de acuerdo a los objetivos del PEB y otro en el que se establecen las disposiciones básicas.

Para estos ámbitos el PEB apuesta por 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 a 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. Se trata, por tanto, de mantener y

25

ordenación que se superponen a la de zonificación (Corredores, Red de Uso Público, Arco Verde y Patrimonio Cultural).

El Título II se dedica a las determinaciones generales de la ordenación (regulación de usos) y se estructura en cinco capítulos. El primero dedicado a las disposiciones comunes y los otros cuatro dedicados a las disposiciones particulares de cada uno de los ámbitos en que se subdivide el PEB: Interés ambiental, interés territorial y paisajístico, de integración y estratégicos.

Se establece una organización, de menos a mas, que pasa por regular en primer lugar los usos que pueden desarrollarse en cualquier ámbito tipo (distinguiendo entre permitidos y autorizables), para ampliar, posteriormente, los usos posibles en función del ámbito concreto.

4.5.1. Disposiciones comunes y condiciones generales de los usos y construcciones.

Se incluyen dos artículos, uno para los usos permitidos y otro para los autorizables, ambos con carácter general.

Los usos permitidos son, básicamente, los que recoge el POL en las normas de protección, teniendo en consideración las restricciones que pudieran provenir de la legislación sectorial o el planeamiento municipal.

Los usos autorizables son, en gran medida, los que se permiten para el suelo rústico de especial protección por la Ley 2/2001, limitados por las condiciones territoriales de los ámbitos. Se hace una referencia al procedimiento de autorización.

Se incluye un amplio grupo de determinaciones relativas al Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de Santander impuestas por la Dirección General de Aviación Civil para la aprobación del PEB.

4.5.2. Disposiciones particulares de los ámbitos de interés ambiental.

Consta de dos artículos, que se suman, de la misma manera que en el resto de ámbitos, a los de condiciones generales establecidas en el capítulo anterior.

El primero establece la regulación de usos que se corresponde con la de carácter general del PEB.

El segundo establece criterios generales. El objetivo, como se ha mencionado, es preservar y regenerar las áreas litorales de interés ecológico, a la vez que formalizar una red de espacios de valor ambiental y uso público conectados entre sí. Contribuyen, junto a la red de corredores, a definir un sistema de elementos de valor ambiental asociado a la bahía de Santander y se incorporan a la Red de Uso Público.

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

- 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 agrícola no podrán albergar construcciones, que supongan una merma de este recurso

4.5.4. Disposiciones particulares de los ámbitos de integración.

Los ámbitos de integración incluyen lugares en diferentes situaciones en relación a sus valores ambientales y territoriales, la exposición visual, el grado de transformación del ámbito y su entorno, la proximidad a núcleos e infraestructuras, su accesibilidad, etc.

Se ha de tener en cuenta que la Bahía es un entorno muy dinámico y que en los ámbitos del PEB los particulares han mostrado interés por su transformación urbanística, aunque las limitaciones del POL establecidas en su artículo 55, entre otras, lo hayan impedido.

Desde el PEB se ha procurado realizar una lectura integral del territorio que analice valores y aptitudes del mismo, pero también otros factores como necesidades, demandas o el marco jurídico y administrativo, para proponer un modelo de organización y regulación.

Considerando todo ello, desde el PEB, se ha entendido que en estos ámbitos pueden llegar a tener cabida procesos de transformación urbanística, pero que no todos pueden ser similares, pues lo que las circunstancias territoriales, ambientales, culturales o paisajísticas son diversas. Por ello se ha optado por graduar y singularizar los ámbitos en función de sus condiciones y sus objetivos, permitiendo la transformación urbanística y la edificación, condicionada siempre, en caso de llevarse a cabo, a procurar un alto grado de integración, ya sea por los valores territoriales o ambientales, la exposición visual, la situación, etc.

De la misma manera que se ha de atender a las diferencias y singularidades de los ámbitos incluidos, de cara a su regulación, se ha de entender que, a efectos del PEB, hay aspectos y ámbitos que no tienen la misma trascendencia territorial y, por tanto, sus determinaciones y la articulación con otros instrumentos de planificación ha de variar, necesariamente. Desde esta perspectiva el PEB determina marcos de actuación posible, estableciendo opciones y criterios que luego han de ser concretados, desarrollados o limitados por los instrumentos de planeamiento urbanístico, según proceda. Es decir, se establece una horquilla, delimitando lo que es posible, para que, posteriormente, los municipios decidan mediante sus instrumentos de planificación la ordenación más adecuada para la satisfacción del interés general.

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, las determinaciones generales del Título II

26

favorecer el asentamiento de usos "verdes" que no supongan el desarrollo edificatorio del ámbito. En este sentido, se amplían las condiciones generales para permitir el mantenimiento y desarrollo de usos agrarios y de actividades productivas ya asentadas, así como posibilitar el desarrollo de posibilidades vinculadas a usos deportivos y de ocio, de manera similar a como se reconoce en las áreas del POL incluidas en la Protección Litoral.

Los usos autorizables se amplían respecto a los de carácter general.

De la misma manera que se regulaba en los IA, se establecen unas determinaciones básicas y se encomienda al planeamiento municipal la ordenación, que deberá realizarse a partir de los objetivos y criterios delimitados desde el PEB, permitiendo, de esta manera, un mejor acomodo de las previsiones municipales en los objetivos territoriales.

Entre los criterios establecidos cabe resaltar el deber de los planeamientos urbanísticos para reconocer y en su caso establecer medidas que preserven los valores existentes, sean ambientales, paisajísticos o patrimoniales, significando entre ellos los de carácter agrícola. También existe un claro interés por la conservación y reutilización de las construcciones existentes, así como una tutela garantista, por parte de la Administración, para procurar la mejor integración posible de las actuaciones, pudiendo exigirse un estudio de integración paisajística, teniendo en cuenta que en estos ámbitos existen valores paisajísticos y una considerable exposición visual.

- 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.
- 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 agrícola y de los ámbitos que por su diversidad ambiental puedan ejercer funciones como corredores ecológicos.
- 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.
- Se prestará una especial atención a la conservación y reutilización del patrimonio edificado.
- 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 minimen las previsibles afecciones. Además, se exigirá la realización de un estudio de integración paisajístico por la administración competente.
- 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 adaptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados.

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

- 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 zona, principalmente desde la perspectiva de la configuración de un nuevo frente urbano.

- En los Ámbitos de Integración de Grado 3, 4 y 5 los crecimientos no planificados mediante vivienda unifamiliar, incluidos los contemplados en los Planes Especiales de Suelo Rústico, observarán los siguientes requisitos:

- Hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planificación urbanística se mantendrá la estructura parcelaria existente en el momento de aprobación del PEB.
- La superficie máxima edificada no podrá ser superior a 250 m².

- En los ámbitos de integración Grado 5, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas requiere 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**. Este deberá prestar una especial atención a las afecciones derivadas de posibles riesgos, las condiciones de pendiente y la permeabilidad y funcionalidad ecológica.

Estas determinaciones de carácter general por grado, se completan mediante el ANEXO II en el que se establecen las directrices para el planeamiento urbanístico en los ámbitos de integración, específicos por grado y ámbito. Así se proponen las siguientes:

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

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

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:

- Integración urbana y paisajística del área industrial y el tejido residencial del perímetro.
- Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adaptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- 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
- Mallado con la trama viaria del entorno.
- Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.
- Favorecer la diversidad tipológica edificatoria y funcional entre actividades compatibles.

y, para cada ámbito en particular, a las directrices y condiciones de uso particulares establecidas en el Anexo II del PEB.

Además de los usos autorizables con carácter general, hasta la adaptación del planeamiento urbanístico y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial y las limitaciones establecidas para cada grado de integración en el PEB, en los ámbitos de integración se podrán autorizar las construcciones, instalaciones, actividades y usos contemplados por la legislación urbanística correspondientes al régimen del suelo rústico de protección especial, así como la mayor parte de las contempladas en el suelo rústico de protección ordinaria de la ley 2/2001.

Para poder abordar la diversidad descrita y compatibilizar las situaciones territoriales existentes con las demandas de transformación urbanística, el PEB ha graduado los ámbitos en cinco niveles, cuyo objetivo es dar una respuesta concreta para cada uno de ellos. Así se establecen las siguientes determinaciones:

- 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.

- Los crecimientos no planificados mediante vivienda unifamiliar aislada deberán conectarse a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.

- 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.

- 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%.

- En los 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.

- 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 superará los 0,3 m²/m².

27

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

- 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, adaptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- Continuidad de espacios libres verdes con los existentes y previstos en el entorno.
- 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.
- 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.
- Estudio de integración paisajística.
- Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.



Área de Puntejos

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:

- Integración urbana y paisajística de los elementos industriales y el tejido residencial del perímetro.
- Integración de usos y actividades en el interior del ámbito y con el entorno. En caso de que presenten incompatibilidades, adaptar las medidas necesarias para evitar impactos negativos.
- Graduación de la densidad, intensidad y uso en relación a la organización espacial interna y del entorno.

28

- 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.
- 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.
- Estudio de integración paisajística.
- Justificación del cumplimiento y consideración del Título I del PEB.



Área del frente de la Punta de Mallaño.

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:

- Especial atención a la formación del frente costero, y la integración con los terrenos integrados en el Dominio Público Marítimo Terrestre.
- 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.

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

- Garantizar un corredor paisajístico verde entre Peña Cabarga y la ría de Sola que garantice la funcionalidad ecológica además de la paisajística a nivel perceptual.
- Preservar y proteger el itinerario verde existente sobre la antigua Vía férrea Santander-Mediterráneo manteniéndolo, 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 adoptadas en relación a los siguientes aspectos:
 - Formalizar el borde urbano de forma integrada, evitando actuaciones aisladas inconexas en cuanto a su tipología y estética.
 - Priorizar la adaptación a la topografía existente.
 - Lograr la máxima permeabilidad visual, especialmente en sentido transversal a la costa, favoreciendo la fragmentación volumétrica evitando la formación de pantallas visuales.
 - Fomentar el acceso transversal a la costa y la conexión con el itinerario costero.
 - Favorecer la diversidad funcional, tipológica y de alturas en la edificación.
 - Favorecer la existencia de espacios peatonales, limitando el aparcamiento en superficie.
 - Favorecer la vegetación de porte arbóreo.
 - En el ámbito de Pantejos, 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.
 - 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 m²/m² 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.

4.5.5. Disposiciones particulares de los ámbitos estratégicos.

Las AE se corresponden con hitos del territorio, localizados en lugares singulares, que cuentan con unos valores geográficos, ambientales y paisajísticos excepcionales, en el caso de Pedreña se han de añadir los arquitectónicos, que se conforman como ámbitos únicos del entorno de la bahía de Santander. Se trata, de lugares muy atractivos, capaces de albergar múltiples usos en los

29

- Mallado con la trama viaria del entorno.
- Reserva de suelo para el acceso al ámbito estratégico de Pantejos-El Escobal.
- Favorecer la diversidad tipológica edificatoria y funcional entre actividades compatibles.
- Definición de las secciones transversales del ámbito, definiendo la solución de las diferencias de cota y rasantes de vias y parcelas resultantes así como el enlace con el entorno. Se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.
- Definición de las secciones tipo de las vias 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.
- Definición de la imagen resultante de la ordenación propuesta desde los puntos de mayor exposición visual.
- 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:

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

- 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

- La edificabilidad máxima del ámbito será de 0,1 m²/m².

que se han de respetar los valores esenciales que los otorgan su singularidad. Reutilizar estos lugares no debiera suponer su deterioro.

El PEB identifica las Áreas Estratégicas de Pontejeos (subdividida en los ámbitos de Pedrosa y El Escobal) y de Elechas.

En este capítulo se regulan las condiciones para el desarrollo de estos ámbitos y su articulación con el resto de instrumentos de planeamiento, así como el régimen de uso que ha de regir hasta su transformación.

Por su carácter singular requieren de instrumentos de planificación de mayor detalle capaces de desarrollar las propuestas de ordenación concretas en relación a los valores expuestos. Por ello se propone que su desarrollo se haga mediante Planes Especiales, o mediante Proyectos Singulares de Interés Regional, tanto de iniciativa pública como privada.

Estos ámbitos, mientras no se aprueben los correspondientes instrumentos de planificación estarán sometidos al mismo régimen de usos de los ITP.

El carácter estratégico se vincula con un plazo temporal (8 años), una vez superado se deberá analizar la procedencia de la modificación puntal del PEB para incluirlos en otros ámbitos de planificación.

Para cada uno de los ámbitos se establecen unos objetivos y condiciones concretas que se recogen en anexo III:

Ámbito Estratégico de Pontejeos

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.

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

- Se procurará ubicar las construcciones de mayor volumen en los lugares de menor fragilidad e impacto paisajístico.
- Favorecer la diversidad funcional, tipológica y de alturas en la edificación.
- Favorecer la existencia de espacios peatonales, limitando el aparcamiento en superficie.
- Favorecer la vegetación de porte arbóreo.
- Se establecerán las garantías necesarias para que los accesos al ámbito sean adecuados en relación al uso o intensidad del mismo.
- Deberá realizarse el estudio al que se hace referencia en el Art. 12 del PEB.
- 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.



31

- 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

- 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 Uro y la Rofiza.
- Garantizar la continuidad del itinerario costero de uso público, favoreciendo las características de senda accesible.
- Poner a disposición del uso público el ámbito del Área de la Punta del Uro identificada en la cartografía de ordenación.

Condiciones de desarrollo del Área de Elechas

- 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 Uro e impedir la formación de un frente continuo edificado que una los núcleos próximos.
- 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.
- Se garantizará el acceso transversal a la costa y la conexión al itinerario Costero en los puntos señalados por la ficha del ámbito.
- Lograr la máxima permeabilidad visual, especialmente en sentido transversal a la costa, favoreciendo la fragmentación volumétrica y evitando la formación de pantallas visuales.
- Establecer una ordenación, parámetros y condiciones de la edificación que favorezcan la integración con el tejido residencial existente.

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

5. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN, GESTIÓN, CONOCIMIENTO Y DIFUSIÓN DEL PEB.

5.1. Propuestas de actuación.

La bahía de Santander y su entorno es un territorio singular de alto valor geográfico, ambiental, cultural y paisajístico, en el que, además, se concentra una gran parte de la población y la actividad de Cantabria. El Objetivo del PEB es, fundamentalmente, compatibilizar la preservación y recuperación de los valores descritos con las necesidades y demandas de equipamiento y uso de la población, así como integrar los procesos de transformación en el marco territorial. Para ello, el PEB propone una manera concreta de organización que se refleja en el modelo territorial y en las determinaciones que lo sustentan, pero también realiza propuestas para actuar con el fin de coser el territorio, mallarlo, dotarlo o potenciar sus valores.

Desde el POL se establecieron unas determinaciones concretas para el PEB que lo obligan, también, a ser un instrumento propositivo. En este sentido, hay que tener en cuenta propuestas como la creación de una red de parques periurbanos, la configuración de áreas dotacionales y de servicios, zonas verdes y espacios libres o la consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria.

Por todo ello hay que considerar que abordar y planificar la diversidad y riqueza territorial existente en el entorno de la bahía de Santander supone una notable complejidad para los instrumentos de planificación, que requerirán de buenas dosis de precisión, coordinación y sensibilidad. En este sentido, en el PEB se ha planteado una estrategia metodológica que se definirá por **niveles de planificación y decisión**, con el fin de aproximarse a la realidad descrita. El primer nivel o capa que define el modelo territorial se corresponde con la zonificación y regulación de los ámbitos de ordenación, a continuación se superponen las determinaciones particulares para cada ámbito. Posteriormente, se superponen otros niveles de regulación, como el conformado por los **Corredores Ambientales** o la propuesta para la **Red de Uso Público** y el **Arco Verde**. Gracias a la superposición de niveles de regulación y a las determinaciones particulares según los ámbitos, se pretende lograr una mejor adecuación a la singularidad y complejidad de este territorio.

De la misma manera, la toma de decisiones se organiza en diferentes niveles, para permitir la necesaria y obligada coordinación derivada del marco competencial, pero también por una lógica que nos lleva a distinguir la relevancia o escala de las decisiones, moviéndonos de lo territorial a lo local.

5.1.1. Corredores Ambientales.

Los Corredores Ambientales tienen por objetivo facilitar la conectividad que necesitan los ecosistemas de la Bahía. En nuestro caso ese objetivo hay que considerarlo en relación con las posibilidades que pueden existir en un territorio tan transformado por la urbanización y en un ámbito tan fragmentado como el delimitado por el POL para el PEB. Se han de entender como un reconocimiento básico de la conectividad ambiental y de determinados ecolonos, amparándonos, en gran medida, en la regulación sectorial de las servidumbres.

El POL incluyó entre sus determinaciones, de manera explícita, consolidar y crear corredores ambientales en relación a la bahía de Santander o recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes.

El PEB reconoce, expresamente, el concepto de corredor ambiental, identifica corredores y establece criterios para delimitarlos y ampliarlos por otros instrumentos de planificación urbanística.

Quedan definidos de la siguiente manera:

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.

A efectos del PEB, los corredores ambientales se tipifican en:

32

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

Se reconoce y cartografía el Corredor Costero en relación con el borde litoral, de tal manera que se incluyan las unidades ambientales enumeradas e incorporando las servidumbres de paso y protección como parte del mismo.



El PEB, también, ha otorgado una notable importancia al valor paisajístico de los corredores ambientales como elementos verdes estructurantes de un territorio muy urbanizado. En este sentido se reconocen expresamente dos figuras diferentes, los **Corredores Paisajísticos Verdes** y los **Elementos Líneales de Interés Ambiental** que habrán de identificar los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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 arriulan 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.

Desde el PEB se define una traza básica de carácter indicativo que deberá ser analizada y considerada por el planeamiento urbanístico, de cara a proponer una ordenación y regulación acorde. Se trata de entender que en estas áreas se deberán evitar procesos de fragmentación ambiental como resultado de la urbanización.

33

- Corredores de Cursos Fluviales
- Corredor Costero
- Corredores Paisajísticos Verdes
- Elementos Líneales de Interés Ambiental

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

Se identifican y cartografían incluyendo los cursos fluviales y sus márgenes de influencia. El ámbito de influencia de los cursos fluviales se ha delimitado como una envolvente a partir del análisis de la vegetación existente, de la pendiente y la servidumbre de paso definida por la ley de Aguas, en el que se entienden tienen lugar procesos directamente vinculados a la dinámica fluvial. Quedan delimitados de la siguiente manera:



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 arenas, 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.

CVE-2015-7006

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

Elementos lineales de interés ambiental: Constituidos por elementos lineales del territorio como ceramientos, 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.

Los Elementos Lineales de Interés Ambiental suponen una apuesta del PEB para valorizar la contribución ambiental y paisajística que pueden tener determinados elementos del territorio como vias, ceramientos, etc., asociados a otras funciones, pero que, sin embargo, pueden ser muy útiles para articular el paisaje, minimizar impactos, contribuir a la mejora del espacio y el entorno o favorecer el flujo de energía y especies vitales. En general el planeamiento urbanístico no ha considerado, suficientemente, el potencial ambiental y paisajístico de estos elementos y por ello el PEB propone a los planeamientos la consideración de los mismos, puesto que la fragmentación del ámbito del PEB implica lecturas homogéneas de mayor escala que requiere la regulación de este aspecto. Desde el PEB se define y propone el concepto, pero no se identifican elementos concretos.



34



CVE-2015-7006

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

Por ello, desde el PEB se propone que los valores ambientales, no solo sean preservados o recuperados, donde sea necesario, sino que puedan ser baluartes de una estrategia de integración territorial que articule el entorno de la Bahía, intentando superar la fragmentación administrativa y ambiental, para dotarlo de una red de ámbitos verdes conectados, en la medida de lo posible, formalizando lo que denominaremos **Arco Verde**.

Se trata de entender que los espacios no urbanizados del entorno de la bahía poseen valores y singularidades que pueden jugar un papel fundamental en la cohesión territorial, pudiendo ser habilitados estratégicamente para convertirse en espacios de producción, conocimiento, disfrute o valorización del entorno de la Bahía y que contribuyan a una mejora de la calidad ambiental y paisajística del mismo. Desde esta perspectiva, se puede considerar que el Arco Verde de la bahía **aporta unidad e identidad en un territorio urbanizado y heterogéneo**.

De manera inversa, también, se procura mediante este mecanismo enriquecer el contenido de los suelos no urbanizados, sin edificarlos, organizando sus posibilidades de uso, en relación al atractivo que tiene su ubicación en un área transformada y poblada intensamente.

El PEB define e identifica el Arco Verde de la siguiente manera:

El Arco Verde la de 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**.

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.

La regulación de los ámbitos y elementos que integran el Arco verde se corresponderá con la del ámbito de ordenación en que este incluido y, en su caso, con las específicas definidas en la regulación del Arco Verde.

El arco verde incluye humedales y ámbitos del borde litoral, junto a otros de interés territorial y paisajístico, con el objetivo de enriquecer la propuesta funcional y ambientalmente. Se ha entendido como un valor positivo la diversidad y multifuncionalidad de los ámbitos que lo componen. En este sentido, cabe destacar que al Arco Verde se incorporan ámbitos de valor ambiental, paisajístico, cultural o geográfico que pueden dar cabida a funciones y usos múltiples, desde las puramente ambientales, a otras como las del sector primario o las dotacionales y recreativas, por citar las más destacadas.

35

El PEB establece unos criterios generales para la identificación y preservación de los corredores ambientales, así como una clara llamada de atención para su consideración por el resto de los instrumentos de planeamiento desde la concepción de atención a los valores del territorio desde todas las escalas de intervención en el mismo.

5.1.2. Arco Verde.

No cabe duda, que la Bahía de Santander posee valores ambientales y paisajísticos destacados, que son reconocidos y apreciados por la población. Por tanto, no ha de resultar extraño que los instrumentos de planificación los tengan en cuenta y por ello entre las determinaciones que el POL incluye para desarrollar en el PEB están las de:

- Mantener la calidad y unidad paisajística.
- Recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes.
- Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural.
- 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.



CVE-2015-7006

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



Por tanto, el Arco Verde no ha de entenderse, como un gran parque, sino como un gran espacio verde en el que pueden convivir valores y actividades múltiples, en el que las áreas acondicionadas para el uso público se entremezclan con los suelos privados destinados a otros fines. Por ello, se ha identificado, con claridad, aquellos espacios y conexiones que han de formar parte del uso público.

La inclusión de los suelos de titularidad privada en el arco verde no tiene cargas adicionales por el hecho de estar dentro de él, al contrario pueden verse beneficiados y quedarán sujetos, como cualquier otro suelo, a la regulación de los ámbitos de ordenación en los que se encuentran.

Esta aparente amalgama de situaciones, no se ha planteado como una mera suma de ámbitos, ya que mediante intervenciones puntuales y estratégicas, las **Redes de Uso Público**, conectadas entre sí, se cose y articula la propuesta del arco verde, permitiendo el disfrute público e intentando provocar interacciones positivas entre los posibles usos de los suelos incluidos en el arco verde y las redes de uso público. Esta articulación territorial se procura lograr mediante **las áreas verdes, los itinerarios y los miradores**.

Las áreas verdes y los miradores pretenden el uso y disfrute públicos de lugares singulares de gran valor conectados mediante la red de itinerarios. Estos se apoyan en otras iniciativas, ya aprobadas, como el Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral o el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria, permitiendo ampliar y reforzar las conexiones y acercarse al conocimiento de la bahía y su entorno.

El PEB define el objetivo de las **redes de uso público** y los tipos de elementos que la constituyen de la siguiente manera:

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:

- **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 y las áreas de los Ámbitos de Interés Territorial y Paisajístico así identificadas expresamente en la cartografía del PEB.
- **Itinerarios:** Son el conjunto de Viales y caminos, peatonales, ciclistas 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.
- **Miradores:** Enclaves singulares con alta visibilidad del entorno de la bahía.

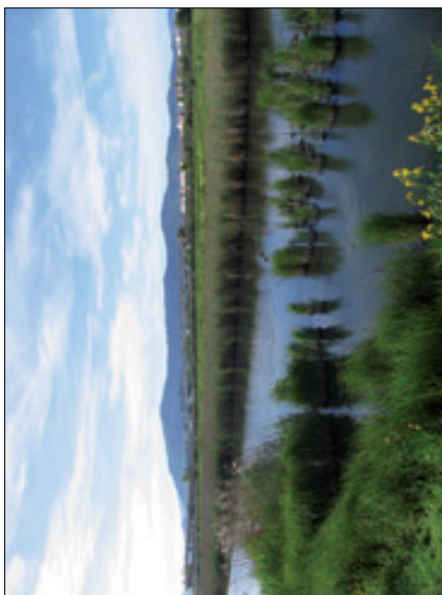


36

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

La Red de **Áreas Verdes** se localiza en lugares estratégicos que ofrecen aspectos relevantes del territorio de la bahía. Además, de los lugares ambientalmente destacados que delimitó el POL (esencialmente los humedales), se han incluido otros, con la intención de ofrecer una visión más amplia de la realidad e historia de la Bahía.

Se han incluido los humedales y se han sumado áreas de notable atractivo ambiental, y paisajístico, incluidas en ámbitos de Interés Territorial y paisajístico como la punta del Uro, punta Rabiosa, canchales de Górgolo y el embalse de Heras, o de interés cultural y catalogadas por el PEB, como es el caso del antiguo lavadero minero de las minas Complemento en San Salvador. También se han incluido algunos elementos del catálogo por su localización estratégica y para garantizar su conservación.



En relación a los **itinerarios**, se debe considerar que el PEB parte con una dificultad extra derivada de la fragmentación del ámbito que impide las conexiones de manera directa. Esta dificultad no ha significado una merma de cara a plantear una lectura homogénea del territorio y lograr la conectividad, para ello, la propuesta se apoya en las infraestructuras existentes y en otros instrumentos de planificación como el Plan Especial de Sendas y Caminos del Litoral o el Plan de Movilidad Ciclista de Cantabria. Los itinerarios se complementarán con esos instrumentos de planificación



para lograr la continuidad física, aunque la vinculación jurídica solo sea directa dentro del ámbito del PEB.

Debido a la escala de trabajo y el grado de definición propio de un instrumento de ordenación territorial los itinerarios propuestos por el PEB pueden ser revisados por los correspondientes proyectos con la finalidad de ofrecer soluciones más acordes con la realidad territorial, ambiental o administrativa del momento, siempre que no se desvirtúe su objetivo fundamental de mallar el territorio, dar continuidad al tránsito peatonal y ciclable y permitir el acceso a miradores y lugares de interés. Los itinerarios que estén afectados por el DPMT y sus servidumbres, podrán modificarse para adecuarse a las obligaciones y objetivos de protección, conservación u otras análogas propias de estos ámbitos.

Se plantean itinerarios de uso exclusivamente peatonal y mixtos, en los que puedan circular bicicletas e incluso modos a motor. Se ha concedido una gran importancia a facilitar el acceso de la bicicleta para favorecer el recorrido en medios de desplazamiento más sostenibles.

Se ha optado por identificar tres tipos diferente de itinerarios:

- **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

37

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

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 Complementario que recorre la ladera de Peña Cabarga entre el barrio de Palacio y San Salvador.

- **Itinerarios Preferentes:** itinerarios peatonales, ciclistas y mixtos que unen y recorren los ámbitos incluidos en el PEB con otras redes de movilidad.
- **Caminos Verdes:** Viales y caminos existentes o de nueva creación que por su recorrido y carácter atienden 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.

De entre los itinerarios definidos se han querido destacar tres por su alto valor ambiental, paisajístico y cultural, el itinerario costero, el itinerario mirador de Peña Cabarga y el itinerario del antiguo ferrocarril de minas Complementario en la ladera de Peña Cabarga.

Además de los itinerarios señalados (singulares y preferentes) se. En el análisis y estudio del territorio previos a la elaboración del PEB se han detectado caminos que por su vegetación, sección o morfología tienen un notable interés por lo que sería deseable su preservación, extensión e interconexión. Para ello el PEB ha reconocido el concepto de los caminos Verdes, que en atención a sus valores merezcan ser preservados. Este concepto hace referencia al valor de los caminos como espacio, presta atención a los existentes, pero también a los nuevos que puedan preverse en los instrumentos de planeamiento con el fin de fomentar la creación de una red de mayor dimensión, mas allá de tramos aislados. Los instrumentos de planeamiento procurarán su preservación.

Los **miradores**, como no podía ser de otra manera, se han ubicado en lugares que permiten perspectivas relevantes y se han establecido algunas condiciones con el fin de acotar su implantación y mejorar sus condiciones de uso.



Para desarrollar la red de uso público se establecen unos criterios básicos, cuyo fin esencial es preservar los valores territoriales, ambientales, culturales y paisajísticos o favorecer su regeneración en caso que hayan sido alterados, adecuarlos al uso público con las actuaciones que resulten imprescindibles, de manera respetuosa y útil, así como valorizar sus atractivos, especialmente los paisajísticos.

La materialización de la red de uso público se puede llevar a cabo de maneras diferentes:

- Por acuerdo con particulares.
- Mediante el desarrollo de los instrumentos de planeamiento.
- De manera directa por cualquier administración.

Se podrán suscribir acuerdos y convenios de cooperación entre administraciones y con particulares para el desarrollo y mantenimiento de la red de uso público, a su vez los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán incorporarlos de cara a su desarrollo y en caso de que las administraciones decidan actuar de manera directa podrán hacerlo también por aplicación del Título VI del POL a los efectos del patrimonio público litoral.

Siendo conscientes de las limitaciones del ámbito delimitado por el POL, así como a la multiplicidad de agentes que pueden intervenir en el desarrollo de la Red de Uso Público, se ha planteado un desarrollo abierto, de manera que pueda ampliarse la propuesta inicial por iniciativa de terceros. En este sentido se propone a los municipios lo siguiente:

- **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.**

- Los municipios podrán incorporar nuevas áreas, corredores, itinerarios y miradores a la red siempre que cumplan condiciones objetivas y criterios establecidos.

De la misma manera que con los municipios, se realiza una invitación a terceros para participar en la gestión del territorio en los siguientes términos:

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

38

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

A su vez, se establecen unas normas básicas que podrán ser desarrolladas por los instrumentos de planificación urbana, tanto para itinerarios, como para los miradores:

Los instrumentos de planificación, así como las posibles actuaciones con incidencia en los itinerarios singulares, deberán tener en cuenta los siguientes objetivos:

- Lograr la continuidad del recorrido.
- Acondicionamiento y señalización de áreas de observación y estancia, con el objeto de facilitar el recorrido, descanso y disfrute.
- Tratamiento homogéneo de las intervenciones esto es acondicionamiento, señalización, dotación de puntos de observación y áreas de estancia.
- Mejorar el acceso al itinerario Costero desde los viales públicos.
- Integración del uso peatonal y ciclista con el uso de vehículos a motor en el Itinerario Mirador de Peña Cabarga.
- Mejorar la dotación de aparcamientos.

En ausencia de otras determinaciones contenidas en los instrumentos de planificación urbanística, la ejecución formal de los miradores se ajustará a las siguientes normas y directrices:

- La superficie máxima no deberá superar los 200 m² y deberán disponer de acceso desde un vial o camino público.
- Procurarán la menor transformación posible del área.
- Deberán garantizar un adecuado acondicionamiento funcional para la observación, el descanso, la estancia y la protección al viento.

- Los instrumentos de planificación urbanística adaptarán 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.

5.2. Propuestas de gestión, conocimiento y difusión

En algunos ámbitos incluidos en el PEB ya se han realizado experiencias de gestión participativa del territorio, con fines esencialmente ambientales. Desde el PEB se ha entendido que esa fórmula pueda continuar y extenderse a mas finalidades que la puramente ambiental. En ese sentido, el PEB propone:

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 incluidos en el ámbito del PEB.

Las posibilidades de colaboración se extienden al conjunto de los particulares y especialmente para el desarrollo de acciones y programas de voluntariado.

El PEB para garantizar el compromiso del Gobierno de Cantabria con la Red de Uso Público ha establecido un plazo de 8 años para su desarrollo y ha propuesto la elaboración de la Estrategia para el desarrollo de la Red de Uso Público. El objetivo de esta es definir con mayor precisión las características y las acciones que conlleva la Red de Uso Público, cuantificarla económicamente y programar su desarrollo en el tiempo a partir de un análisis pormenorizado y mediante un proceso participado por la ciudadanía.

La Estrategia deberá contener, 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.

Como se ha mencionado en este documento, el entorno de la Bahía ha carecido, en buena medida, de estrategias de planificación conjuntas capaces de organizar intereses comunes. Desde esa perspectiva el PEB, asumiendo la limitación espacial que le impone el POL, realiza una propuesta para elaborar una o varias estrategias, con el fin de abordar el desarrollo, coordinación, divulgación y promoción de los valores territoriales, ambientales y paisajísticos del entorno de la Bahía y al menos se deberá considerar los siguientes aspectos:

- 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.

En esta línea se propone la elaboración de un Plan de Especial de Protección del Patrimonio Minero del macizo de Peña Cabarga, de tal manera que todos los restos de este valioso patrimonio, puedan ser reconocidos, divulgados conservados o acondicionados, con el fin de evitar la perdi-

39

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

6.1. Introducción.

De nuevo, recordamos que el PEB debe desarrollar las determinaciones establecidas por el POL, que en lo referente a catalogación, de acuerdo a la ficha específica para la Actuación Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander, se establece en los siguientes términos:

Con carácter general para todo el ámbito:

Elaboración de un catálogo de construcciones existentes de carácter tradicional y valor patrimonial.

Con carácter particular en:

El entorno del Parque Natural de Peña Cabarga en los municipios de Medio Cudeyo y Villaseca, como fondo escénico de la Bahía de Santander y con el fin de 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 entorno natural de la Bahía. La actuación necesita de la previa catalogación y puesta en valor del patrimonio cultural existente, de todas las construcciones tradicionales (caseros, casas, cuadras, etc.) y civiles (puentes, construcciones vinculadas a la explotación minera, ermitas, etc.) con el fin de permitir su rehabilitación y reutilización.

En relación a la catalogación que ha de realizarse con carácter general para todos los ámbitos y que el POL determina a partir de los términos "tradicional" y "patrimonial", estos han sido interpretados por el PEB en un sentido amplio, de tal manera, que puedan tener cabida aquellas construcciones de interés por su valor arquitectónico, histórico, territorial o paisajístico. De la misma manera, el concepto de construcción se ha de entender en un sentido amplio, dada la diversidad tipológica de las mismas y el estado de conservación, incluyendo a edificaciones, construcciones civiles, instalaciones, trazas o partes de las mismas, etc.

Con respecto a la catalogación que establece el POL en el entorno de Peña Cabarga ha de mencionarse, en primer lugar, que la Ley 3/2012 por la que se modifica la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria permite resolver con carácter general el fin fundamental de la catalogación que no era otro que el de la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes, como parte de su estrategia territorial. No obstante, también conviene recordar que los municipios podrán elaborar catálogos a los efectos oportunos de acuerdo a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2012, acogiéndose a sus ventajas.

Ha de tenerse en cuenta que la propuesta de catalogación que se realiza se enmarca en un instrumento de planificación territorial, y por tanto atiende a un interés de escala territorial, pudiendo ser completadas por otros instrumentos de la planificación urbanística.

6.2. Metodología.

6.2.1. Inventario.

Como paso previo a cualquier proceso de catalogación se requiera conocer todas las construcciones existentes en el ámbito del PEB, para lo que se realizó un exhaustivo inventario. Al mismo

40

da de las huellas de una actividad fundamental en la historia reciente de este territorio y que actualmente se encuentra olvidada. Esta actividad conllevó en gran medida la mayor colmatación y relleno de espacio mareal de la bahía de Santander, además de representar una actividad económica de primer orden que ocupó a una gran cantidad de personas.

5.3. Conservación, mantenimiento, seguimiento y financiación

El objetivo del PEB ha sido establecer los mecanismos necesarios para permitir que las propuestas que realiza puedan materializarse. Para ello se ha remitido a mecanismos de gestión existentes que permita desarrollarlos y de la misma manera, se plantean unas determinaciones básicas sobre la responsabilidad de los agentes que desarrollen las actuaciones. Con ello, lo que se intenta es garantizar que las inversiones sean viables en el tiempo y que desde el inicio de las mismas los agentes que intervienen sean conscientes de la responsabilidad que conlleva, en este sentido se plantea lo siguiente:

- 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.
- 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.

Otro aspecto destacado de cualquier instrumento de planificación, y especialmente del PEB dado su carácter propositivo, es la realización de un seguimiento del mismo. Los instrumentos de planificación han de realizarse con el objetivo de ser útiles y realizables y en este sentido el PEB en su pragmatismo plantea un mecanismo de evaluación de su desarrollo:

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

Por último, y como compromiso de la Administración y con el objetivo de facilitar la materialización de las propuestas planificadas se incluye el siguiente apartado:

La Comunidad Autónoma fomentará la planificación y ejecución de los proyectos e iniciativas que desarrollen algunos de los objetivos propuestos en el PEB mediante la incorporación en sus programas de ayudas y subvenciones de actuaciones que cumplan los objetivos del Arco Verde y las redes de uso público.

6. CATALOGO DE CONSTRUCCIONES DEL PEB.

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

tiempo, se ha realizado una investigación temática sobre los sistemas mineros, puesto que esta actividad influyó de manera fundamental en la configuración y transformación territorial del entorno de la bahía y cuyas características y efectos en gran medida han quedado olvidados, a pesar de la abundante existencia de testigos de la misma.



La elaboración del inventario se ha realizado prestando especial atención a los procesos de construcción del territorio, de tal manera que no se presentará como un conjunto de elementos individuales desligados entre sí o del territorio, sino como elementos pertenecientes a conjuntos agrupados alrededor de las actividades y momentos en que se construyeron. Se trata de incidir en la vinculación que tienen las construcciones como testigos de los procesos de construcción del territorio y en las relaciones que, a su vez, tienen entre ellas.

Se han inventariado las construcciones de la siguiente manera:

- Edificaciones tradicionales del territorio rural.
- Sistemas para la explotación de los recursos mineros.
- Infraestructuras, comunicaciones y construcciones asociadas.
- Conjuntos y elementos singulares.
- Construcciones de interés territorial y paisajístico.
- Edificaciones no tradicionales.

De esta manera, durante la elaboración del inventario se ha realizado un primer tamizado que nos ofrece una perspectiva de la realidad existente, agrupa tipos y procesos territoriales y excluye aquello que no cumple con los objetivos de catalogación.

Durante el inventariado de las construcciones existentes se ha constatado la importancia del patrimonio asociado a la actividad minera. Esta actividad fue realizada por diferentes compañías que desarrollaron sistemas integrales que iban desde la extracción, transporte o tratamiento, con todas las instalaciones asociadas que ello conllevaba. Cada una de ellas desarrolló, en buena medida, su propio sistema, de tal manera, que las permitiera funcionar de manera autónoma. La importancia e incidencia de esta actividad fue notable sobre la geografía de sus alrededores, entre otras, transformó el paisaje de Peña Cabarga donde se realizaban las extracciones y una parte importante del perfil de la bahía donde se realizaba el depósito de las tierras que acompañaban al mineral y construyó instalaciones diversas para la transformación y el transporte diseñadas por todo el territorio de la Bahía. Además, han dejado un amplio recuerdo en la memoria colectiva, puesto que fueron muchos los trabajadores que emplearon.

El inicio de la actividad minera tuvo lugar sobre un territorio rural, prácticamente desaparecido a día de hoy y supuso un cambio del modelo de ocupación residencial con nuevos tipos de carácter mixto y exclusivamente residencial.

A su vez, el propio modelo de explotación agraria del territorio se ha transformado por lo que es difícil encontrar construcciones de alto valor derivadas de la ocupación tradicional. El proceso de urbanización del territorio rural ha aumentado notablemente convirtiendo muchos espacios agrarios en un peirurbano.

Como parte de los procesos de transformación territorial hay que destacar la localización de operaciones concretas de cierta magnitud como la creación del conjunto sanitario de Pedrosa, en un lugar apartado y singular como es la isla de Pedrosa, sobre la base de un antiguo lazareto.

Como es de suponer, en un territorio dinámico y con una geografía singular, marcada por su condición litoral y por su orografía, aparecen infraestructuras diversas. Construcciones que tienen que ver con la antigua red de caminos, pasos de rías o arroyos, transporte, etc. Construcciones que tienen un alto valor, puesto que nos permiten comprender un territorio muy transformado del que apenas quedan vestigios.

Por todo ello, hemos de tener en cuenta que la tarea de catalogación del PEB es compleja ya que abarca un conjunto de construcciones enormemente heterogéneo por tipología, estado de conservación, contexto, etc. sobre un territorio muy dinámico y transformado cuya catalogación difícilmente podría realizarse de manera aislada.

41

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

6.2.2. Catalogación.

Una vez analizados los elementos existentes, sus valores arquitectónicos, históricos, territoriales o paisajísticos, sus características concretas, su estado de conservación y las relaciones existentes con otros elementos, realizamos un proceso selectivo a la vez que un agrupamiento. El catálogo incluye elementos muy diversos, arqueología industrial, arquitectura sanitaria (conjunto sanitario), arquitecturas tradicionales, trazas ferroviarias, muelles, etc. organizados en base a las siguientes categorías.

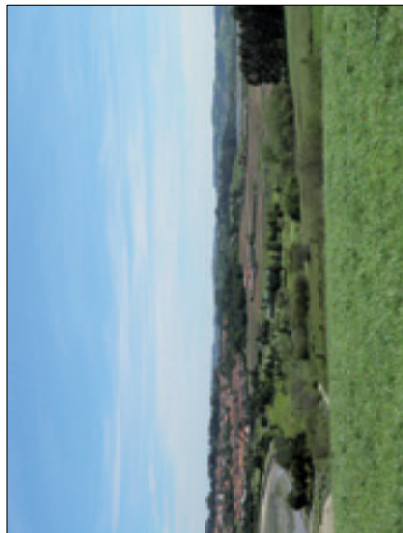
- Sistema minero.
- Conjunto singular de Pedrosa.
- Construcciones en el litoral.
- Infraestructuras ferroviarias.
- Explotaciones agrarias singulares.
- Edificaciones singulares.

El catálogo propuesto por el PEB tiene dimensión y objetivos territoriales y no es tanto un catálogo de edificaciones individuales, tal como se suele realizar en los instrumentos de planificación urbanística, sino una suma de conjuntos de construcciones organizados y agrupados desde una perspectiva e interés territorial en la que se atiende, también, a su valor en el proceso de construcción del territorio.

Esto nos facilita entender a cada elemento asociado a las actividades que lo generaba, el porqué de sus localizaciones y las relaciones que se producen con otros elementos del entorno, es decir, permite entender cada construcción en su dimensión territorial. De esta manera, también, se logra salvaguardar elementos de pequeña escala o deteriorados, antiguas trazas, etc., cuyo valor reside, en gran medida, en su pertenencia a un conjunto que nos permite reconstruir la historia de nuestro territorio. Sirva de ejemplo una caseta de guardavías cuyo valor se comprende mejor asociada a la traza del ferrocarril y al sistema de explotación y compañía minera que la constituyó. Su desaparición supondría la pérdida de un testigo del sistema, necesario para ilustrar la actividad minera.

Sobre el territorio agrario tradicional se fueron produciendo importantes transformaciones, como la implantación de la actividad minera de la que vivió una parte significativa de la población del entorno de la bahía y que supuso la transformación determinante de su geomorfología y paisaje, o la implantación de infraestructuras como los elementos ferroviarios, muelles, espigones, etc., que se fueron desarrollando en función de las necesidades del momento y que ilustran aspiraciones turísticas como el ferrocarril a Ontaneda, antiguos muelles de pasos de río como el existente entre Pontejes y Asillero, antiguos balizas de aviación, espigones etc. y que a día de hoy son muestras

que ilustran la manera en la que se producía el desplazamiento, explotación y gestión del territorio.



A su vez, en este catálogo se incluyen una serie de singularidades, de diversa escala y trascendencia, como el conjunto sanitario de Pedrosa que transformó el antiguo lazareto en un sanatorio infantil antituberculoso, o algunas edificaciones notables de valor territorial.

El caso de la actividad minera con toda su infraestructura asociada es bastante singular, por su trascendencia y el tipo de patrimonio que lo integra. De acuerdo a la previsión del POL se ha incluido en su totalidad y consta de construcciones diversas, trazas de los diferentes modos de transporte y otros elementos como lagos o embalses. Hay que tener en cuenta que solo una pequeña parte de este patrimonio queda incluido en el ámbito del PEB por lo que se propone su consideración en un marco de mayor escala.

La explotación de mineral se realizó por diversas compañías, algunas de ellas desarrollaron sistemas completos de explotación, tratamiento y transporte. Se han seleccionado todos los elementos existentes, agrupados según la compañía que los construyó.

42

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

43

- 1 - MINA DE ELECHAS.
 - 1.1 - Almacén de mineral (0062/mc039)
 - 1.2 - Oficina (0063/mc040)
- 2 - MINAS DE HERAS.
 - 2.1 - Ferrocarril (0242/mec124a)
 - 2.1.1 - Paso elevado (0119/mec001)
 - 2.2 - Balsa de sedimentación pantano de Heras (0121/mec003)
 - 2.3 - Casa de dirección y viviendas (0124/mec006)
 - 2.4 - Viviendas empleados (0127,0128,0129,0130,0131/mec009, mec010, mec011, mec012, mec013)
 - 2.5 - Lavadero (0132/mec014)
- 3 - MINA SAN SALVADOR SPANISH ORE.
 - 3.1 - Almacén 1 (0266/v023)
 - 3.2 - Cadena flotante (0511/vi268a)
 - 3.3 - Plano inclinado (0485/vi242a)
 - 3.3.1 - Trinchera y estribo (0512/vi0269a)
- 4 - MINAS COMPLEMENTO.
 - 4.1 - Ferrocarril (0509/vi266a)
 - 4.1.1 - Estribos de arranque estación de descarga (0513/vi270a)
 - 4.1.2 - Túnel de Trachuzo (0514/vi271a)
 - 4.1.3 - Estribo de Viaducto
 - 4.1.4 - Viaducto sobre el arroyo de la Teja (0515/vi272a)
 - 4.1.5 - Túnel de la Maza (0482/vi239a)
- 4.1.6 - Caseta del guardavías (0516/vi273a)
- 4.2 - Cadena flotante (0517/vi274a)
- 4.3 - Plano inclinado (0518/vi275a)
- 4.4 - Lavadero (0519/vi276a)
- 5 - FÁBRICA DE SINTERIZACIÓN - EXIMISA.
 - 5.1 - fábrica de Sinterización.
- 6 - MINAS DE SOLA.
 - 6.1 - Área de extracción (0506/vi263a)
- 7 - MINA LA CIEGA.
 - 7.1 - Tranvía aéreo (0521/vi278a)
- 8 - MINA CUBALTIRO / "LA CABRITA".
 - 8.1 Tranvía aéreo (0243/mec125a)
- 9 - Comisión explotadora mina de Cabárceno.
 - 9.1 - Tranvía aéreo (0522/vi279a)
- 10 - MINAS ZAMACONA.
 - 10.1 - Tranvía aéreo (0523/vi280a)
- 11 - MINAS DE LIANO.
 - 11.1 - Ferrocarril (0524/vi281a)
 - 11.2 - Tranvía aéreo (0525/vi282a)
- 12 - MINA DEL CARMEN.
 - 12.1 Túnel Camargo (0013/c013a)

CVE-2015-7006

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

El conjunto sanitario de Pedrosa, ubicado en su mayor parte sobre la isla de Pedrosa representa un paso más en la evolución de usos sanitarios de este singular enclave. En origen fue un lazareto que se mantuvo en funcionamiento hasta finales del XX y que en 1914 se reconvirtió en sanatorio marítimo infantil antituberculoso impulsándose la construcción de varios pabellones, cada uno de ellos con una función determinada.



El conjunto se ubica en un enclave singular, una isla, que posee un alto valor geográfico. Tanto la urbanización, como la ocupación y edificación tienen un gran valor arquitectónico y paisajístico que responde a los ideales higienistas y pintorescos del momento en que se construyó. El modelo higienista concedía una gran importancia a las relaciones de los pacientes con el entorno natural, de ahí la adecuación que se hace de los espacios abiertos, de la vegetación existente y los tipos arquitectónicos que se desarrollaron, a la vez que emparentaba a la perfección con los modelos arquitectónicos y paisajísticos de la época que ensalzaban el eclecticismo arquitectónico y una relación idealizada con la naturaleza basada en el pintoresquismo. En este sentido se ha entendido que arquitectura y territorio o paisaje forman una unidad indisoluble y valiosa de la que existen pocas muestras de esta importancia.

Se ha seleccionado el conjunto completo en el que se han catalogado la mayor parte de las construcciones existentes. Únicamente se han excluido aquellas que han sido muy transformadas o no responden a este modelo. Se ha de entender que en materia sanitaria, en muchas ocasiones, tiene más importancia el entendimiento del conjunto que el de las piezas individuales.

13-EDIFICACIONES:

- 13.1- Edificio 1 – (Mª Luisa "La Picota")
- 13.2- Capilla -
- 13.3- Casa del Médico
- 13.4- Edificio 2 – (Reina Victoria Eugenia)
- 13.5- Edificio 3 – (Infanta Beatriz)
- 13.6- Edificio 4 – (Antiguo Lazareto)
- 13.7- Edificio 5 – (Junta o Resguardo artificial)
- 13.8- Edificio 6 – (Pabellón de Baños)
- 13.9- Edificio 7 – (Pezuela)

INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS DE ORDENACIÓN PAISAJÍSTICA:

- 13.10- Dique en la marisma previa al acceso a la isla
- 13.11- Puente de acceso a la isla
- 13.12- Resguardo artificial
- 13.13- Puente cillo vaguada
- 13.14- Explanada previa recepción embarcadero
- 13.15- Embarcadero de arribo y salida de la isla
- 13.16- Paseo de borde
- 13.17- Mirador hexagonal
- 13.18- Eje – Mirador – Escalinata – Infanta Beatriz – Embarcadero

También, se han se han agrupado una serie de infraestructuras con fines y orígenes diversos, pero que tienen en común su ubicación en el borde litoral, a lo largo del itinerario costero, de tal manera que permite interpretar y explicar procesos territoriales próximos, así como cualificar el uso público del mismo. Se han incluido antiguos embarcaderos, espigones y rampas de acceso que nos permiten conocer antiguos pasos de ría, muelles para la evacuación de mineral, espigones o instalaciones para la navegación aérea y marítima. Todos ellos poseen un claro valor histórico como muestras de procesos y usos extinguidos, pero también poseen valores paisajísticos y territoriales, puesto que contribuyen a la definición del perfil litoral y favorecen el uso y percepción del litoral en ambas direcciones. Se han incluido los siguientes elementos.

44

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

2015/7006

14.- CONSTRUCCIONES EN EL LITORAL.

- 14.1.- Embarcadero S. Bartolome minas Elechas – Jose Mc Lerman [0056/MC033]
- 14.2.- Espigón ría Sola [0097/MC074a]
- 14.3.- Rampa club de remo Pantejos [0098/MC075a]
- 14.4.- Casa mirador en la ensenada de San Bartolomé

Se incluye, también, en lo referente a infraestructuras, el antiguo trazado ferroviario Astillero-Ontaneda, hoy convertido en una vía verde. Se trata de un elemento que, además de poseer un valor histórico destacado, representa un magnífico ejemplo de reutilización de infraestructuras en desuso, habiéndose convertido en un itinerario de gran atractivo paisajístico que articula la movilidad peatonal y ciclable de la bahía, aportando con ello un interés claramente territorial.

15.- INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

- 15.1.- Línea ferrocarril Astillero – Ontaneda [0508/V1265a]

15.2.Ferrocarril Santander-Mediterráneo

Respecto al modelo de ocupación tradicional agraria del territorio, conviene recordar que ha sido profundamente transformado, tanto por la aparición de nuevas actividades que lo han desplazado, como por las transformaciones propias derivadas de la evolución en los modos de explotación. Esto supone que a día de hoy no podamos encontrar muestras de relevancia arquitectónica, en comparación con otros ámbitos de la región, pero si, de algunas construcciones asociadas a la ocupación de terrazgos de ribera o próximos a los mismos que poseen un alto valor territorial. El valor de la construcción, en este caso, se entiende asociado al de su posición territorial, y por tanto podemos hablar de un verdadero patrimonio territorial característico, en exclusiva, del borde litoral.

Desde esta perspectiva se han localizado dos elementos, agrupados bajo la denominación explotaciones agrarias singulares:

- 16.1.- Granja La Sebia.
- 16.2.-Granja La Roliza

Por último, el catálogo recoge una serie de construcciones de origen diverso. En ocasiones se trata de construcciones singulares, como la pequeña edificación residencial enclavada en la ensenada de San Bartolomé, en otras, ligadas a fenómenos y procesos territoriales destacados, caso de las arquitecturas de los Indianos, casa del indiano en el barrio El Valle de Marina de Cudeyo, o las an-

figas construcciones de servicio caminero, como la antigua venta de Liño, testigo valioso del paso de los caminos medievales que bordeaban la bahía en dirección a Santander.

17.1.-Casa del Indiano

17.2.-Antigua Venta de Liño

Seleccionados los elementos y conjuntos que han de integrar el catálogo, se definen unas fichas en las que se recoge una descripción escrita y gráfica, una relación de valores que se consideren representativos, unos objetivos de futuro y la regulación propuesta dividida, según el caso, en directrices y normas. Esta organización documental responde a un interés por facilitar la comprensión y correcta interpretación del catálogo, de tal manera, que se puedan entender los motivos concretos de catalogación, así como los valores y objetivos de la misma, intentando justificar y facilitar la comprensión de la regulación propuesta.

45

CVE-2015-7006