



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

### Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Comunidad Autónoma de Cantabria  
«BOCT» núm. 21, de 28 de septiembre de 2004  
«BOE» núm. 259, de 27 de octubre de 2004  
Referencia: BOE-A-2004-18333

## ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> . . . . .	6
TÍTULO PRELIMINAR. Ámbito de aplicación y disposiciones generales . . . . .	13
Artículo 1. Objeto de la presente Ley. . . . .	13
Artículo 2. Ámbito de aplicación. . . . .	14
Artículo 3. Procedimiento para la actualización del ámbito. . . . .	14
Artículo 4. Funciones del Plan de Ordenación del Litoral. . . . .	14
Artículo 5. Otras limitaciones. . . . .	15
Artículo 6. Coordinación administrativa. . . . .	15
TÍTULO I. Modelo territorial . . . . .	15
CAPÍTULO I. Zonificación . . . . .	15
Artículo 7. Áreas del Plan de Ordenación del Litoral. . . . .	15
Artículo 8. Área de Protección. . . . .	16
Artículo 9. Área de Ordenación. . . . .	16
Artículo 10. Capacidad de carga. . . . .	17
CAPÍTULO II. Capacidad de acogida territorial . . . . .	17
Artículo 11. Capacidad de acogida. . . . .	17
Artículo 12. Cálculo de la capacidad de acogida. . . . .	17
Artículo 13. Informe de impacto territorial. . . . .	18
CAPÍTULO III. Criterios generales aplicables a todo el término municipal . . . . .	18

Artículo 14. Espacios libres y dotaciones. . . . .	18
Artículo 15. Prevención de riesgos. . . . .	19
Artículo 16. Calidad ambiental, atmosférica, acústica y lumínica. . . . .	19
Artículo 17. Suministro y transporte de energía. . . . .	19
Artículo 18. Red viaria. . . . .	19
Artículo 19. Red ferroviaria. . . . .	19
Artículo 20. Residuos. . . . .	20
Artículo 21. Gestión del agua. . . . .	20
Artículo 22. Recursos geológicos. . . . .	20
TÍTULO II. Normas de protección . . . . .	21
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . . .	21
Artículo 23. Limitaciones de uso. . . . .	21
CAPÍTULO II. Usos permitidos . . . . .	21
Artículo 24. Usos permitidos. . . . .	21
Artículo 25. Sistemas de espacios libres. . . . .	21
CAPÍTULO III. Usos autorizables . . . . .	21
Sección 1.ª Disposiciones comunes . . . . .	21
Artículo 26. Autorización. . . . .	21
Artículo 27. Procedimiento. . . . .	22
Sección 2.ª Usos autorizables en cada categoría de protección . . . . .	22
Artículo 28. Usos autorizables con carácter general. . . . .	22
Artículo 29. Protección Costera. . . . .	23
Artículo 30. Protección Intermareal. . . . .	23
Artículo 31. Protección de Riberas. . . . .	23
Artículo 32. Protección Ecológica. . . . .	23
Artículo 33. Áreas de Interés Paisajístico. . . . .	24
Artículo 34. Protección Litoral. . . . .	24
CAPÍTULO IV. Disposiciones específicas para las playas . . . . .	25
Artículo 35. Clasificación de las playas. . . . .	25
Artículo 36. Régimen. . . . .	25
Artículo 37. Planes Especiales. . . . .	25

Artículo 38. Ordenación de la fachada marítima de las playas urbanas.. . . . .	25
Artículo 39. Ordenación del entorno en playas periurbanas. . . . .	25
Artículo 40. Instalaciones y servicios. . . . .	25
Artículo 41. Accesos peatonales. . . . .	26
Artículo 42. Accesos rodados. . . . .	26
Artículo 43. Aparcamientos en playas semirrurales y rurales. . . . .	26
Artículo 44. Circulación de vehículos a motor en playas semirrurales y rurales. . . . .	27
TÍTULO III. Criterios de ordenación . . . . .	27
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . . .	27
Artículo 45. Criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación. . . . .	27
Artículo 46. Usos autorizables en el área de ordenación. . . . .	27
CAPÍTULO II. Disposiciones en cada categoría de ordenación . . . . .	27
Artículo 47. Régimen de los crecimientos urbanísticos en las Áreas Periurbanas. . . . .	27
Artículo 48. Régimen de los crecimientos urbanísticos en el Área de Modelo Tradicional. . . . .	28
Artículo 49. Régimen jurídico del Área de Ordenación Ecológico Forestal. . . . .	28
Artículo 50. Régimen jurídico del Área No Litoral. . . . .	28
TÍTULO IV. Actuaciones integrales estratégicas . . . . .	28
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . . .	28
Artículo 51. Definición y clases. . . . .	28
Artículo 52. Adaptación del planeamiento urbanístico. . . . .	29
Artículo 53. Usos compatibles. . . . .	29
CAPÍTULO II. Actuaciones integrales estratégicas productivas . . . . .	29
Artículo 54. Régimen jurídico. . . . .	29
CAPÍTULO III. Actuaciones integrales estratégicas de reordenación. . . . .	29
Artículo 55. Régimen jurídico. . . . .	29
Artículo 56. Planes Especiales. . . . .	30
CAPÍTULO IV. Actuaciones integrales estratégicas ambientales . . . . .	30
Artículo 57. Régimen jurídico. . . . .	30
TÍTULO V. Sistemas Generales Territoriales . . . . .	30
Artículo 58. Definición. . . . .	30
Artículo 59. Régimen jurídico. . . . .	31

TÍTULO VI. Patrimonio público litoral . . . . .	31
Artículo 60. Adquisición de suelo litoral. . . . .	31
Artículo 61. Reserva de suelo litoral. . . . .	31
Artículo 62. Derechos de tanteo y retracto. . . . .	31
TÍTULO VII. Régimen jurídico sancionador . . . . .	32
Artículo 63. Inspección y disciplina. . . . .	32
Artículo 64. Infracciones en el Área de Protección. . . . .	32
Artículo 65. Competencia sancionadora. . . . .	32
Artículo 66. Infracciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. . . . .	32
TÍTULO VIII. Propuestas de actuación . . . . .	33
CAPÍTULO I. Red de Sendas y Caminos del Litoral . . . . .	33
Artículo 67. Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral. . . . .	33
CAPÍTULO II. Educación ambiental . . . . .	33
Artículo 68. Conocimiento específico del litoral. . . . .	33
CAPÍTULO III. Estudios complementarios sobre el medio . . . . .	33
Artículo 69. Planificación de riesgos. . . . .	33
Artículo 70. Recursos geológicos. . . . .	34
Artículo 71. Estudio del paisaje litoral. . . . .	34
Artículo 72. Estudios agrológicos. . . . .	34
Artículo 73. Inventario de humedales. . . . .	34
CAPÍTULO IV. Red de Custodia del Territorio . . . . .	34
Artículo 74. Proyecto de Custodia del Territorio. . . . .	34
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	34
Disposición adicional primera. Aprovechamientos urbanísticos. . . . .	34
Disposición adicional segunda. Plan Especial del corredor Santander-Torrelavega. . . . .	35
Disposición adicional tercera. Criterios interpretativos para el cálculo de la capacidad de acogida. . . . .	35
Disposición adicional cuarta. Modificación del artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. . . . .	35
Disposición adicional quinta. Régimen jurídico de los campings en zona de protección litoral. . . . .	35
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	35
Disposición transitoria primera. Eficacia de las determinaciones de esta Ley. . . . .	35
Disposición transitoria segunda. Adaptación del planeamiento urbanístico. . . . .	36

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

Disposición transitoria tercera. Modificaciones puntuales de planes no adaptados. . . . .	36
Disposición transitoria cuarta. Viviendas de protección pública en municipios con planeamiento no adaptado. . . . .	36
Disposición transitoria quinta. Suelos urbanizables en municipios con planeamiento no adaptado a esta Ley. . . . .	36
Disposición transitoria sexta. Autorizaciones en el Área de Protección. . . . .	37
Disposición transitoria séptima. Otorgamiento de Autorizaciones. . . . .	37
Disposición transitoria octava. Régimen jurídico sancionador. . . . .	37
Disposición transitoria novena. Lugares de Importancia Comunitaria. . . . .	37
Disposición transitoria décima. Alzamiento de medidas cautelares. . . . .	37
Disposición transitoria undécima. Puerto de Requejada. . . . .	37
Disposición transitoria duodécima. Ajustes cartográficos. . . . .	38
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	38
Disposición derogatoria única. . . . .	38
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	38
Disposición Final Primera. Reordenación de la Bahía de Santander. . . . .	38
Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario. . . . .	38
Disposición final tercera. Entrada en vigor. . . . .	38
ANEXOS I a III . . . . .	38

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: 29 de diciembre de 2023

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

PREÁMBULO

I

La Carta Europea de Ordenación del Territorio, adoptada en Torremolinos en 1983 por la Conferencia Europea de Ministros responsables de la Ordenación del Territorio (CEMAT), define la ordenación del territorio como la «expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad» y la considera una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como enfoque interdisciplinar y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.

Como objetivos fundamentales de la ordenación del territorio, la Carta Europea establece los siguientes: el desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente. Lógicamente el logro de los precitados fines únicamente es posible alcanzarlo con base en una coordinación y articulación no sólo a nivel nacional, sino europeo.

El Plan de Ordenación del Litoral (POL) tiene como marco de referencia el documento de la Estrategia Territorial Europea (ETE), suscrito en Postdam en mayo de 1999, en el cual se establece que los instrumentos de ordenación del territorio de la Unión Europea deben promover entre sus objetivos el fomento de la cohesión económica y social, el desarrollo sostenible y el equilibrio entre las zonas urbanas y rurales para así obtener un territorio más competitivo a escala europea.

Cantabria se encuentra entre las regiones con estructura urbana policéntrica, con una elevada densidad de población rural y debe, conforme a la ETE, establecer un modelo territorial basado en una malla de poblaciones de distinto carácter en el que el territorio rural colabore de forma activa.

El modelo territorial del POL se apoya también en los distintos documentos de Gestión Integrada de las Zonas Costeras en los que se manifiesta la importancia de preservar los ecosistemas y territorios litorales y mantenerlos libres de las presiones urbanísticas que han venido padeciendo en épocas precedentes.

Como señaló el Tribunal Constitucional en su Sentencia 149/1991, de 4 de julio, por la que se resolvieron los recursos de inconstitucionalidad promovidos frente a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, el concepto de territorio incluye al litoral y, por tanto, la ordenación del litoral forma parte del contenido de la competencia de ordenación del territorio.

Tal y como se ha señalado, la ordenación del territorio se puede definir como la expresión espacial de la política económica, social y ambiental de toda sociedad, suponiendo a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio. La Sentencia del Tribunal Constitucional 77/1984, de 3 de julio, señala que la ordenación del territorio: «tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que pueda destinarse el suelo o espacio físico territorial».

Los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales y pretenden alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin

de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

A modo de conclusión se puede señalar que la ordenación del territorio como título competencial constituye fundamentalmente una competencia de coordinación, que corresponde a las Comunidades Autónomas, si bien tiene como límite el respeto a las competencias estatales y a la autonomía local constitucionalmente garantizada. La coordinación que pretende se proyecta sobre una cuádruple vertiente: las diferentes políticas sectoriales de la propia Comunidad Autónoma, las políticas del Estado con incidencia territorial y los objetivos autonómicos de ordenación del territorio, la ordenación del territorio de la propia Comunidad y la correspondiente a otras limítrofes y entre la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico municipal.

La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, como su propio nombre indica, optó por regular conjuntamente y en un único texto las materias de ordenación del territorio y urbanismo, al tratarse de políticas y regímenes del suelo íntimamente conectados entre sí.

La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, contempla el planeamiento territorial con un carácter muy flexible en cuanto al ámbito considerado —autonómico o comarcal— y en cuanto a los contenidos —sin apenas exigencias formales o determinaciones precisas—, pero incidiendo, por el contrario, en el procedimiento de elaboración, en el que se da expresamente entrada a la participación de otras Administraciones, como expresión de la doctrina constitucional acerca de la coordinación y colaboración competencial. Así, lo más importante de la ordenación territorial no es tanto el resultado del Plan correspondiente sino, como se ha dicho con acierto, el procedimiento de su elaboración para aunar en él y coordinar las políticas territoriales de las distintas Administraciones Públicas presentes en el territorio.

De conformidad con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, la ordenación del territorio se plasmará fundamentalmente en tres instrumentos denominados Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales y Proyectos Singulares de Interés Regional. A ellos se debe añadir los Planes Especiales de desarrollo de los dos primeros y el Plan de Ordenación del Litoral previsto en la Disposición Adicional Cuarta equiparado al Plan Regional de Ordenación Territorial. Este último tiene como función identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones públicas para el ejercicio de sus competencias. Su ámbito puede ser el de todo el territorio de la Comunidad Autónoma, no obstante, se podrán aprobar con la misma finalidad y procedimiento de elaboración planes comarcales de ordenación territorial.

El segundo instrumento de planificación territorial lo constituyen las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), las cuales tienen por objeto fijar pautas normativas en relación al uso del suelo y la edificación, estableciendo tipologías constructivas, volúmenes, alturas, distancias, revestidos, materiales y demás circunstancias de diseño, así como medidas de conservación del medio ambiente.

El tercer instrumento de ordenación territorial viene configurado por los Proyectos Singulares de Interés Regional que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de ubicarse en más de un término municipal o que asentándose en uno solo trasciendan de dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus especiales características.

En desarrollo del PROT o de las NUR el Gobierno puede aprobar Planes Especiales con la finalidad de concretar: el desarrollo de las infraestructuras básicas, la protección de zonas del litoral y de montaña, el abastecimiento y saneamiento de aguas, la ordenación de residuos, el suministro de energía y comunicaciones por cable, la protección del subsuelo, del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.

El último instrumento de ordenación territorial es el denominado Plan de Ordenación del Litoral que tiene por objeto la ordenación de la zona costera de la Comunidad de Cantabria con la finalidad principal de establecer y fijar los criterios y normas concretas para la protección de los elementos naturales, de las playas y del paisaje litoral. El citado instrumento no aparece en el Título I de la Ley, sino en la Disposición Adicional Cuarta, lo

que es plenamente coherente, dado que se pretendió destacar un régimen jurídico especial en un determinado ámbito territorial.

La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, equipara el Plan de Ordenación del Litoral a todos los efectos al Plan de Ordenación Territorial que puede aprobarse en ausencia de éste y que, por tanto, puede ser también desarrollado por Planes especiales. Se concreta en la Disposición Adicional Cuarta el ámbito del citado Plan, que será el de los municipios costeros, excluyendo del mismo los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente y aquellos otros que gocen ya de algún instrumento especial de protección, precisándose también los fines y contenidos de dicho Plan, que, en general, coinciden con los del Plan Regional de Ordenación Territorial al que, como se dice, suplen en una zona que por sus especiales características y problemas comunes debe ser contemplada de inmediato con criterios homogéneos y singulares.

Por todo lo anterior, el Gobierno de Cantabria en cumplimiento del mandato previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, ha decidido acometer la elaboración del Plan de Ordenación del Litoral con la finalidad primordial de garantizar una protección efectiva e integral de la costa, pero junto a la citada protección y, dado el carácter coordinador de la materia de ordenación territorial, la presente Ley contempla una serie de disposiciones en ámbitos sectoriales de marcada incidencia supramunicipal esencialmente en las materias de política industrial y de política de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

De este modo, el presente Plan contempla, en primer lugar, la protección efectiva e integral de la costa de Cantabria, previendo para ello una denominada Área de Protección conformada por distintas categorías de protección: costera, de riberas, intermareal, ecológica, de interés paisajístico y litoral. En la citada Área, el POL se comporta con todo su rigor normativo como norma imperativa, señalando el estricto régimen jurídico de usos en cada categoría, los cuales se superponen al planeamiento urbanístico municipal desde el primer momento. Todo ello, sin perjuicio de otras limitaciones impuestas desde la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico municipal.

Junto a lo anterior, el presente Plan prevé una serie de criterios o directrices en la denominada Área de Ordenación formada por las categorías de periurbana, modelo tradicional, ordenación ecológico forestal y área no litoral. Ahora bien, el Plan exige en esta Área la intermediación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de cada municipio, que será el instrumento que fije, de forma específica, la ordenación integral del territorio correspondiente a cada término municipal contribuyendo a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo y clasificando el suelo de todo su ámbito de aplicación para, en definitiva, establecer el régimen jurídico correspondiente y definir los elementos fundamentales de la estructura general del territorio municipal.

De esta forma, el presente Plan es plenamente respetuoso con la garantía institucional de la autonomía local, entendida como el derecho de la comunidad local a participar en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación existente entre los intereses locales y supralocales.

El POL en el Área de Ordenación, respetando sus criterios genéricos, deja plena libertad a los Ayuntamientos para que sean éstos, a través del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, los que establezcan de forma definitiva el concreto régimen de desarrollo de los asentamientos humanos que en un futuro pretendan contemplar. De esta forma, el presente Plan plasma de forma genérica un modelo de litoral que refleja la visión supramunicipal del territorio costero y que es fiel reflejo del objeto en que consiste el contenido planificador de la ordenación del territorio, tal y como lo ha consagrado la jurisprudencia constitucional, es decir, la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio. Basándose para ello en dos aspectos esenciales: uno, el de sostenibilidad del territorio y, en segundo lugar, la denominada por esta Ley «capacidad de carga», entendida como la aptitud de un territorio para soportar un nivel de intensidad de usos sin que, en ningún caso, se produzca un proceso de deterioro ambiental, social o cultural. Efectivamente, la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que principalmente corresponde a los municipios y la intervención de la Administración Autonómica se justifica en el supuesto en que concurren intereses de carácter supramunicipal. En el presente Plan concurren intereses de carácter supramunicipal sobre los que la Comunidad Autónoma de Cantabria ha asumido competencias en materia



medioambiental, de protección de la naturaleza, de carácter industrial o productivo, de planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo y de vivienda, lo que supone la fijación de un modelo territorial litoral a suministrar a los treinta y siete municipios costeros, respetando, en todo caso, su plena autonomía local.

Específicamente en el ámbito de la vivienda se contemplan una serie de reglas con el fin de garantizar el cumplimiento del principio rector de la política social y económica, consistente en el derecho de todos los ciudadanos de acceder a una vivienda digna y adecuada consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, incumbiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para su efectividad. El mencionado principio, de conformidad con el artículo 53 de la Constitución, debe informar la legislación positiva. Igualmente, políticas activas en el ámbito productivo y de la economía, a través de la figura de las denominadas Actuaciones Estratégicas Integrales, delimitando reservas de suelo estratégico aptas para un futuro desarrollo industrial, dado su emplazamiento y su fácil adecuación a la citada finalidad y con base en una visión supramunicipal del territorio de la Comunidad Autónoma. Actuaciones contempladas a lo largo del territorio de la Comunidad Autónoma y que indudablemente mejorarán el tejido productivo de la misma.

## II

La sistemática general de la Ley es convencional y se articula en torno a la cuestión fundamental como es el establecimiento de un modelo territorial en el que se contemplan normas de protección, criterios de ordenación, actuaciones estratégicas y propuestas de actuación concretas.

Así, la Ley se divide en nueve Títulos, parte final y tres Anexos. Un Título Preliminar, dedicado al objeto, ámbito de aplicación y funciones, y otros ocho Títulos en los que se aborda, respectivamente, el modelo territorial, las normas de protección, los criterios de ordenación, las actuaciones integrales estratégicas, los sistemas generales territoriales, el patrimonio público litoral, el régimen jurídico sancionador y las propuestas de actuación.

En cuanto al Título Preliminar, además de precisar el objeto de la Ley, delimita el ámbito de aplicación del Plan, en línea con lo que ya establecía el apartado 5.º de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, si bien, teniendo en cuenta que dicho ámbito de aplicación depende de las previsiones de instrumentos ajenos de planificación medioambiental o urbanística, ha sido necesario introducir previsiones referidas a supuestos en los que, como consecuencia de la aprobación de aquellos instrumentos, el ámbito de aplicación del Plan puede variar. Al mismo tiempo se articula un procedimiento para la actualización del ámbito.

Del mismo modo, se especifican las funciones del Plan de Ordenación del Litoral, de modo tributario a lo ordenado en la mencionada Disposición Adicional Cuarta, si bien que, dada la equiparación de este instrumento con el Plan Regional de Ordenación del Territorio, se ha estimado oportuno introducir una serie de previsiones que cumplen funciones propias de este instrumento de ordenación territorial.

Asimismo, se recuerda que las limitaciones de uso impuestas en el presente Plan se dirigen a la protección y ordenación del litoral, dejando a salvo las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial para la protección del dominio público o el planeamiento municipal.

Por último, y teniendo en cuenta que en el territorio costero confluyen distintos títulos competenciales correspondientes a diversas administraciones, y dada la íntima relación entre el urbanismo —competencia sustancialmente municipal— y la ordenación del territorio —competencia estrictamente autonómica—, se articulan instrumentos de coordinación administrativa.

El Título I recoge el modelo territorial que se promueve desde el presente Plan. Con él se pretende una adecuada ordenación de los usos sobre el territorio a fin de alcanzar el necesario equilibrio entre la localización de las poblaciones y actividades en el territorio y su efectiva protección, con el fin de lograr un desarrollo sostenible. Tres son los pilares sobre los que, de manera primordial, se asienta el modelo territorial propuesto: el primer pilar lo constituye el Área de Protección, que comprende los espacios que, en atención a sus singularidades o características físicas y ambientales, relacionadas con los procesos y

paisajes litorales, se consideran merecedores de una especial protección. En la citada Área se impone una regulación restrictiva, en la que los usos y actuaciones autorizables tienen carácter excepcional y tasado, sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión dentro del Área de Protección. Constituye el núcleo duro de la Ley a través del cual la Comunidad Autónoma pretende preservar las bellezas naturales de los espacios de gran valor ambiental.

Dentro del Área de Protección se distingue a su vez entre la Protección Ambiental, que recoge aquellos espacios cuyos valores intrínsecos exigen una adecuada protección y que a su vez comprende las categorías de Protección Costera (PC), Protección Intermareal (PI), Protección de Riberas (PR), Protección Ecológica (PE) y las Áreas de Interés Paisajístico (AIP). Junto a la Protección Ambiental, la categoría de Protección Litoral engloba las rasas marinas y el espacio rural más directamente asociado con la presencia del mar y que también exige una limitación de usos para garantizar la integridad del borde costero.

El segundo pilar lo constituyen las directrices de ordenación, cuyo desenvolvimiento exige la intermediación municipal a través del instrumento de ordenación urbanística por excelencia, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana, y cuyo ámbito espacial está constituido por el Área de Ordenación. Éste comprende ámbitos de organización del modelo territorial en el que se hace compatible la protección de los valores litorales con el crecimiento mediante la adecuada identificación de aquellos valores y la gradación y zonificación de las figuras de ordenación. Del mismo modo, y en atención a las afecciones existentes desde el punto de vista de la dinámica litoral, dentro de esta Área se distingue un Área Litoral de un Área No Litoral.

El Área Litoral abarca la franja de terreno existente entre el Área de Protección y los relieves que delimitan el área de influencia marina, así como los territorios asociados a la dinámica litoral y a la presencia del mar y de las rías, en la que se propone una ordenación que trata de compatibilizar el desarrollo social y económico con la protección ambiental y la preservación de las áreas que presentan riesgos o que no reúnen las condiciones necesarias para la ocupación. A tal fin se atiende al concepto de capacidad de carga del territorio, que se define como la aptitud de un área determinada para soportar un nivel de intensidad de usos sin que se produzca un proceso de deterioro ambiental, social o cultural.

Pues bien, en atención a la capacidad de carga del territorio, dentro del Área Litoral se distinguen a su vez tres categorías: Área Periurbana (AP), Área de Modelo Tradicional (MT), y Área de Ordenación Ecológico-Forestal (OEF). Los desarrollos finales en las citadas Áreas apelan al ejercicio de la competencia urbanística por los respectivos Ayuntamientos a través de su potestad de planeamiento urbanístico municipal. Serán los Ayuntamientos los que planifiquen el dónde, cómo y cuándo de sus futuros desarrollos respetando los criterios y directrices generales que el POL prevé en virtud de la existencia de intereses supramunicipales.

Finalmente, el Área No Litoral comprende el territorio de los municipios costeros no afectado por los fenómenos físicos relacionados con la dinámica litoral.

Junto al Área de Protección y al Área de Ordenación, el tercer pilar del modelo territorial que recoge el presente Plan está constituido por las Actuaciones Integrales Estratégicas, concebidas éstas como ámbitos adecuados para el desarrollo de políticas sectoriales estratégicas de carácter territorial.

El Capítulo II recoge un concepto fundamental para la planificación urbanística, cual es el de la capacidad de acogida, que es el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos, todo ello conforme al modelo territorial propuesto, y que determina el umbral de crecimiento urbanístico para cada núcleo de población de acuerdo con los parámetros que se señalan. Por último, el capítulo se cierra introduciendo un trámite para comprobar la adecuación de los instrumentos de planeamiento urbanístico al modelo territorial que recoge la Ley, que se sitúa en momentos iniciales de la elaboración de aquéllos, solapándose en el tiempo con otros informes sectoriales de carácter preceptivo, a fin de no entorpecer la ya de por sí compleja tramitación de tales instrumentos de planeamiento, y que permitirá subsanar en los momentos de gestación del plan, en su caso, aquellas contradicciones existentes con el modelo territorial propuesto. El citado

trámite denominado informe de impacto territorial en modo alguno constituye un control de oportunidad.

En el Capítulo III se recogen una serie de criterios generales aplicables a todo el término municipal, algunos de ellos de gran importancia urbanística, como las normas que se dictan en relación con los espacios libres y dotaciones, y otros que son consecuencia de la equiparación del presente instrumento al Plan Regional de Ordenación del Territorio.

Bajo la rúbrica Normas de Protección, el Título II contiene las prescripciones de directa aplicación que se dictan para la preservación de los suelos más sensibles desde un punto de vista medioambiental. Tales normas se dictan dejando a salvo, como no puede ser menos, las normas dictadas por el Estado para la protección del demanio marítimo-terrestre, y sin perjuicio de las mayores restricciones que el planeamiento municipal pudiera establecer.

No obstante, resulta primordial destacar la posibilidad que la Ley ofrece de incluir esos suelos en los procesos urbanísticos mediante la ubicación de los espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección donde se pretendan implantar, o equipamientos deportivos descubiertos, si bien que estos últimos sólo para las categorías de protección de Riberas y Litoral, en las que tales instalaciones se consideran compatibles con los valores a preservar. De esta manera, la Ley opta por un sistema de protección que no se limita a una mera clasificación de suelo, sino que, restringiendo los usos que pueden admitirse en esos espacios, permite que sus propietarios puedan incorporarse a los procesos de equidistribución, de modo que no tenga por qué ser una carga que ellos solos deban soportar la protección que pesa sobre sus terrenos.

Asimismo, ha de recalcarse como manifestación de la coordinación administrativa la unificación de autorizaciones que se refieran a usos, instalaciones y actividades que pretendan llevarse a cabo en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, unificándose la autorización que, con carácter previo a la licencia municipal, venía exigida en los artículos 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, con la que era preciso obtener para comprobar el respeto a los usos y limitaciones establecidas para la protección del dominio público marítimo-terrestre. En estos casos, la competencia corresponde siempre al órgano autonómico, pues es la Comunidad Autónoma la que tiene estatutariamente atribuida la competencia, tal y como ha recordado el Tribunal Constitucional al enjuiciar la adecuación constitucional de la Ley de Costas.

La técnica legislativa utilizada ha permitido distinguir unos usos que para el Plan son permitidos, sin perjuicio, claro es, de las autorizaciones que otras leyes pudieran exigir para aquéllos; los usos autorizables con carácter general en el Área de Protección; y, finalmente, los usos que pueden autorizarse en cada categoría de protección.

El Título II se completa con una serie de disposiciones específicas para las playas, que parten de la clasificación de las mismas en playas urbanas, periurbanas, semirurales y rurales, atendiendo al entorno en el que se ubican, su accesibilidad y la intensidad de uso, y que pretende una mejor ordenación del entorno, de los accesos y de las instalaciones y servicios con que cada una de ellas debe contar.

El Título III ofrece los criterios de ordenación para el Área de Ordenación, cuya aplicabilidad requiere, en principio y con ciertas matizaciones, la adaptación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Litoral.

Al mismo tiempo se introducen criterios para la mejor articulación de políticas sectoriales, como sustancialmente es la vivienda, con el propósito de dar contenido concreto a uno de los principios rectores de la política social y económica que consagra nuestra Constitución, y que, tal y como la Ley de Leyes ordena, debe inspirar la legislación positiva y la actuación de los poderes públicos, cual es la de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, mediante la imposición de un porcentaje mínimo del total de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico, que habrá de destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y con el que se considera que es posible dar satisfacción a tan perentoria necesidad, si bien que abriendo la posibilidad de que en atención a las peculiaridades del municipio se reduzca ese porcentaje total por bastar un porcentaje inferior. No obstante, este porcentaje se eleva al 35 por ciento con carácter obligatorio para los sectores de suelo urbanizable que se delimiten en las Áreas Periurbanas.

En cuanto a la ordenación prevista para el Área de Modelo Tradicional, se establecen unas directrices de crecimiento urbanístico que permiten un más eficiente y racional uso del suelo, debiendo resaltarse la posibilidad, suprimida cautelarmente hasta ahora por la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de autorizar la vivienda unifamiliar aislada, con el fin de canalizar las necesidades de crecimiento de los pequeños núcleos de población tradicionales preservando la ordenación tradicional, si bien que con una serie de requisitos de obligada observancia.

El Título concluye con normas para el Área de Ordenación Ecológico-Forestal y para el Área No Litoral. En este último será el Plan General de Ordenación Urbana el que, de acuerdo con los criterios y metodología expuestos en esta Ley, y en atención a la capacidad de carga del territorio, establezca una zonificación y adecuada ordenación de los usos del suelo.

El Título IV está dedicado al tercer pilar del modelo territorial que recoge el presente Plan de Ordenación, y que se concreta en las Actuaciones Integrales Estratégicas, concebidas como actuaciones a desarrollar en los ámbitos delimitados en los anexos que, por el interés de su desarrollo en el marco de políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, vinculan al planeamiento municipal desde la entrada en vigor de la Ley. El carácter predominante de las actuaciones puede ser productivo, de reordenación o ambiental, si bien se contempla la posibilidad de llevar a cabo otras actuaciones integrales estratégicas de carácter turístico, deportivo o cultural.

Los Proyectos Singulares de Interés Regional y los Planes Especiales se configuran como los instrumentos más adecuados para el desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas, si bien con una serie de particularidades respecto del régimen general establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para estos instrumentos de ordenación territorial, que los hacen más ágiles en su tramitación y pueden servir de manera más eficaz a la política sectorial en la que se incardinan.

No puede faltar en este instrumento de ordenación territorial una referencia, aunque sea de remisión, a las grandes infraestructuras que articulan el territorio litoral, cuales son los sistemas generales territoriales, a los que se alude en el Título V.

El Título VI contiene las previsiones necesarias para constitución de un patrimonio público litoral al servicio de todos los ciudadanos, que permite cumplir una doble función: por un lado, incorporar al patrimonio colectivo los terrenos litorales más frágiles, lo que garantiza una más adecuada conservación; por otro, compensar a los propietarios de esos suelos sujetos a un régimen de limitaciones de uso tales que les puede impedir su incorporación a los procesos de crecimiento urbanístico.

A tal fin se articulan varias posibilidades para incorporar los suelos litorales al patrimonio público: en primer lugar, a través de la normal adquisición de esos suelos por el procedimiento expropiatorio o a través del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. En segundo lugar, a través de las distintas técnicas de gestión urbanística, que permiten la obtención de esos suelos a través de la cesión obligatoria y gratuita de los mismos, en cumplimiento de los normales deberes urbanísticos que conforman el régimen de la propiedad.

El Título VII recoge el régimen jurídico sancionador, tipificando como infracciones muy graves los actos de uso del suelo y la edificación en el Área de Protección Ambiental sin los requisitos y autorizaciones exigidos legalmente, siendo graves tales infracciones si se cometen en los suelos de Protección Litoral, salvo que, por la clasificación de suelo, merezcan calificarse como muy graves. Al mismo tiempo se precisa la Administración competente para la persecución de esas infracciones, recogiendo la particularidad de que se trate de infracciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

El Título VIII agrupa las distintas propuestas de actuación que se articulan en el Plan, con el fin de conseguir un mejor conocimiento y disfrute del litoral, y que se concretan en una red de sendas y caminos, en la elaboración de estudios complementarios sobre el medio que permitan una mejor planificación, en la puesta en práctica de una estrategia de educación ambiental para la divulgación de la información sobre el litoral y, finalmente, se prevé la creación de una red de custodia del territorio para una mejor conservación del mismo sobre la base de convenios con la propiedad.

La Ley se completa con tres disposiciones adicionales, en las que se contempla la situación de los propietarios de suelo que como consecuencia de la aprobación del Plan no puedan materializar los aprovechamientos que se les reconocía en el planeamiento urbanístico, permitiendo que los ayuntamientos puedan reconocerlos en otros ámbitos; también se prevé un Plan Especial de Infraestructuras del corredor Santander-Torrelavega, en atención a las peculiaridades de este espacio; y por último se habilita a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para aprobar criterios interpretativos para el cálculo de la capacidad de acogida.

Las disposiciones transitorias tratan de compatibilizar la necesaria e inmediata protección de los espacios más sensibles de la costa con la intervención municipal en la decisión de su desarrollo urbanístico de acuerdo con las directrices establecidas en la Ley.

También se prevé un régimen transitorio en la adaptación del planeamiento urbanístico que busca compatibilizar las exigencias que, para la adaptación del planeamiento urbanístico al Plan Regional de Ordenación del Territorio, ya recoge la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, con los plazos que se establecen para adaptación a la citada Ley de la que trae causa.

Pero no está entre los objetivos de la presente Ley la paralización de la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, máxime cuando existe un gravísimo problema de carestía de vivienda que es preciso atender de manera perentoria. Es por eso que se prevén posibilidades de desarrollo urbanístico en municipios con planeamiento no adaptado al Plan de Ordenación del Litoral, siempre que no se distorsionen los criterios que en él se recogen, y al mismo tiempo se admite la modificación puntual de los planeamientos urbanísticos, siempre con el condicionante de contemplar la construcción de viviendas de protección pública.

Del mismo modo, se desplaza la competencia para la concesión de autorizaciones en el Área de Protección y para la persecución y sanción de las infracciones en esos suelos a la Administración autonómica hasta que los ayuntamientos procedan a adaptar el planeamiento urbanístico a la presente Ley. A ese momento también se posterga el levantamiento de las medidas cautelares establecidas en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

La Ley finaliza con las necesarias disposiciones derogatorias y finales. Estas últimas no sólo precisan el momento de la entrada en vigor de esta norma, sino que imponen el plazo de un año para iniciar la planificación de la reordenación del entorno de la Bahía de Santander, como medida para evitar la congelación del destino urbanístico de los suelos afectados por la Actuación Integral Estratégica propuesta.

### III

La Comunidad Autónoma basa sus títulos competenciales de esta Ley en los artículos 24.3, 24.14 y 25.7 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre (modificada por Leyes Orgánicas 7/1991, de 13 de marzo; 2/1994, de 24 de marzo, y 11/1998, de 30 de diciembre), según los cuales la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, en la planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo de Cantabria; y de desarrollo legislativo y ejecución en materia de protección del medio ambiente y de los ecosistemas, competencias que serán ejercidas en los términos dispuestos en la Constitución Española.

## TÍTULO PRELIMINAR

### **Ámbito de aplicación y disposiciones generales**

#### **Artículo 1.** *Objeto de la presente Ley.*

La presente Ley tiene por objeto la aprobación del Plan de Ordenación del Litoral, con la finalidad de dotar de una protección integral y efectiva a la franja costera, así como el establecimiento de criterios para la ordenación del territorio de los municipios costeros de Cantabria.

**Artículo 2.** *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación de la presente Ley es el territorio de los 37 municipios costeros existentes en la Comunidad Autónoma de Cantabria, excluyéndose los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor, así como aquellos que gocen ya de algún instrumento especial de protección por corresponder a zonas declaradas Espacios Naturales Protegidos o que dispongan de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en vigor.

2. Igualmente quedarán excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley los suelos respecto de los que se acredite en el momento de adaptación del planeamiento municipal al presente instrumento de ordenación del territorio que reúnen los requisitos legales para ser clasificados como urbanos.

3. Los suelos respecto de los que, tras la entrada en vigor de la presente Ley, se acreditara que no contaban con los requisitos legales para ser clasificados como urbanos, bien en el momento de la adaptación del planeamiento a esta Ley, o bien por imperativo de sentencia judicial firme, quedarán comprendidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan. Esto mismo regirá para el caso de que se anulara un Plan Parcial definitivamente aprobado.

4. La aprobación sobrevenida de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la ulterior declaración de un espacio natural como protegido determina la exclusión de los terrenos afectados del ámbito de aplicación de esta Ley.

La ampliación o reducción del ámbito de aplicación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o de un Espacio Natural Protegido supondrá la exclusión o inclusión, respectivamente, de los terrenos afectados en el ámbito de aplicación de la presente Ley.

**Artículo 3.** *Procedimiento para la actualización del ámbito.*

1. Si en la adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley se advirtiera que existen suelos indebidamente excluidos de su ámbito de aplicación, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo propondrá su inclusión y zonificación conforme a los criterios de la presente ley.

Dicha propuesta será sometida simultáneamente a información pública y audiencia singularizada a la Administración General del Estado y al Ayuntamiento interesado por plazo de un mes.

Transcurrido dicho plazo, se emitirá informe por la dirección general competente en materia de ordenación del territorio y, previo acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el consejero competente lo elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación mediante Decreto.

En la tramitación de este procedimiento la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá suspender el plazo para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento o aprobarlo parcialmente, dejando en suspenso los ámbitos afectados, si se cumplen el resto de los requisitos establecidos para ello en el artículo 95 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

2. En los demás supuestos en los que proceda la inclusión de un terreno en el ámbito de aplicación de esta ley se seguirá el procedimiento previsto en el apartado anterior, pudiendo corresponder la iniciativa tanto al Ayuntamiento interesado como a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Artículo 4.** *Funciones del Plan de Ordenación del Litoral.*

Son funciones del Plan de Ordenación del Litoral fijar las directrices para la ordenación territorial de los municipios costeros de la Comunidad Autónoma de Cantabria y, en particular:

- a) Mejorar el conocimiento específico del litoral.
- b) Definir el área o áreas a proteger en relación con los valores físicos o naturales y paisaje litoral, promoviendo su preservación y, en su caso, su restauración.
- c) Asegurar la conservación y mejora de aquellos espacios que, por su calidad física, ambiental y cultural, constituyen las señas de identidad del territorio del litoral de Cantabria.

d) Identificar las unidades territoriales que componen la malla territorial de la costa de Cantabria, así como los procesos que las han afectado en cuanto a su uso y sus transformaciones morfológicas y funcionales, con el fin de orientar los desarrollos futuros asociados al crecimiento económico, a las demandas sociales y al crecimiento urbano, con la menor afección sobre el territorio y de la forma más adecuada al mantenimiento del modelo territorial histórico y al respeto de sus principales componentes.

e) Definir una zonificación del ámbito litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, señalando las determinaciones necesarias para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado.

f) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales del Gobierno, en particular en materia medioambiental, industrial, de turismo y de vivienda protegida en el territorio costero.

g) Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación administrativa.

**Artículo 5.** *Otras limitaciones.*

Las limitaciones y prohibiciones de la presente Ley se establecen a los efectos de la protección y ordenación territorial de los municipios costeros y se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación de costas y demás leyes sectoriales, así como por el planeamiento municipal.

**Artículo 6.** *Coordinación administrativa.*

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

2. En particular, se promoverán convenios de colaboración entre las distintas administraciones, al objeto de ejecutar proyectos de ordenación y restauración ambiental, conforme a los criterios de actuación establecidos en este Plan de Ordenación del Litoral o en los Planes y Proyectos de desarrollo que puedan aprobarse.

TÍTULO I

**Modelo territorial**

CAPÍTULO I

**Zonificación**

**Artículo 7.** *Áreas del Plan de Ordenación del Litoral.*

1. A los efectos del presente Plan de Ordenación del Litoral, dentro del territorio de los municipios costeros, se distinguen las siguientes áreas:

a) Área de Protección: ámbitos que, en atención a sus singularidades o sus características físicas y ambientales, relacionadas con los procesos y paisajes litorales, son merecedores de una especial protección.

b) Área de Ordenación: ámbitos de organización del modelo territorial en el que se hace compatible el crecimiento con la protección de los valores litorales mediante la adecuada identificación de éstos y la gradación y zonificación de las figuras de ordenación.

c) Actuaciones Integrales Estratégicas: ámbitos adecuados para el desarrollo de políticas sectoriales estratégicas de carácter territorial.

2. Asimismo se reconocen dentro del territorio de los municipios costeros los Sistemas Generales Territoriales.

**Artículo 8. Área de Protección.**

Las categorías de protección que se integran en esta área, que tienen su representación gráfica en el Anexo I, se agrupan a su vez en:

1. Protección Ambiental: comprende las unidades territoriales con caracteres físicos y ambientales sobresalientes relacionados con los procesos físicos litorales y con los paisajes litorales, englobando las siguientes categorías de protección:

a) Protección Costera (PC): engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acantilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores ambientales excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

b) Protección Intermareal (PI): engloba las unidades directamente sometidas a la dinámica intermareal. Se corresponde con las áreas en que el escenario costero se prolonga por rías y estuarios generando formas asociadas a la dinámica fluvio-marina, compartiendo sus mismas características y valores de conservación.

c) Protección de Riberas (PR): engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas.

d) Protección Ecológica (PE): engloba la totalidad de las unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona, tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera.

e) Áreas de Interés Paisajístico (AIP): comprenden los sectores costeros sobresalientes por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos o por su incidencia como escenario del paisaje litoral.

2. Protección Litoral (PL): engloba las rasas marinas y el espacio rural más directamente asociados con la presencia del mar y que garantiza la integridad del borde costero.

**Artículo 9. Área de Ordenación.**

En atención a las afecciones existentes desde el punto de vista de la dinámica litoral, dentro del Área de Ordenación, se distinguen a su vez:

1. Área Litoral: Comprende el territorio de los municipios costeros que determina una franja entre el Área de Protección y los relieves que delimitan el área de influencia marina, así como los territorios asociados a la dinámica litoral y a la presencia del mar y de las rías.

El modelo de ordenación en el Área litoral se zonifica, en función de su capacidad de carga, con el fin de compatibilizar las necesidades del desarrollo económico y social, la protección ambiental y la preservación de las áreas que presentan riesgos o que no reúnen las condiciones necesarias para la ocupación, en las siguientes categorías que tienen su representación gráfica en el Anexo I:

a) Área Periurbana (AP): se corresponde con los sectores o áreas periféricas de los núcleos ubicados en el entorno de las autovías y de la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación territorial por la implantación de nuevos usos que han podido modificar su estructura territorial.

b) Área de Modelo Tradicional (MT): se corresponde con los espacios de organización tradicional, normalmente libres de edificación, constituidos por las mieses inmediatas a los núcleos, generalmente ocupados por cultivos y diversos elementos delimitadores de las mismas, vegetales o inertes, y los terrazgos de monte, dedicados a pradería y labrantío, de significado valor agrario y ambiental.

c) Área de Ordenación Ecológico Forestal (OEF): comprende los sistemas forestales o espacios ocupados por vegetación arbustiva de matorral o arbórea diferente a la relacionada en el artículo 8.1.d), en los que los usos de producción pueden compatibilizarse con la protección.

2. Área No Litoral (NL): Comprende el territorio de los municipios costeros no afectado por fenómenos físicos relacionados con la dinámica litoral.



**Artículo 10.** *Capacidad de carga.*

A efectos de la presente Ley, se define capacidad de carga como la aptitud de un área determinada para soportar un nivel de intensidad de usos, sin que se produzca un proceso de deterioro ambiental, social o cultural.

CAPÍTULO II

**Capacidad de acogida territorial**

**Artículo 11.** *Capacidad de acogida.*

1. A los efectos de la presente Ley, se entiende como capacidad de acogida el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos, todo ello conforme al modelo territorial propuesto.

2. La capacidad de acogida, calculada de acuerdo a los parámetros del artículo siguiente, determinará el umbral del crecimiento urbanístico de cada núcleo, debiendo ser este crecimiento coherente con las determinaciones establecidas en la presente Ley para cada categoría de ordenación.

3. A efectos de determinar la capacidad de acogida, la Comunidad Autónoma facilitará, a solicitud de los municipios, cualquier tipo de información disponible en el ámbito de sus competencias conforme a los principios de coordinación y lealtad institucional.

**Artículo 12.** *Cálculo de la capacidad de acogida.*

1. De acuerdo con la información disponible, para el cálculo de la capacidad de acogida se atenderá a los siguientes parámetros:

a) Población, estimando tanto la población residente como la estacional.

A estos efectos, la población residente se corresponderá con la población censada, corregida en su caso con otros parámetros que se puedan ponderar en atención a las características del municipio.

La población estacional se estimará a partir de las residencias vacantes y de las plazas turísticas hoteleras, casas rurales y «campings».

b) Recursos e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, red viaria y energía del municipio.

c) Equipamientos, con especial atención a los educativos y sanitarios.

2. Al objeto de realizar el cálculo anterior, deberán valorarse las tendencias de crecimiento tanto poblacional como de construcción de viviendas y programas o proyectos de implantación de actividades económicas y de infraestructuras y equipamientos, utilizando para ello los datos estadísticos, así como otras circunstancias extraordinarias debidamente justificadas.

3. En función de los parámetros anteriores, se estudiará la situación de partida en el momento de redacción del Plan General de Ordenación Urbana, realizando el balance entre los recursos, infraestructuras y equipamientos existentes y los demandados, a efectos de comprobar la suficiencia de los mismos o la existencia de posibles déficit.

4. El Plan General de Ordenación Urbana deberá prestar especial atención a estos posibles déficits iniciales, estableciendo las previsiones necesarias para corregirlos.

5. El Planeamiento propondrá el crecimiento del municipio para cada uno de sus núcleos, conforme al horizonte temporal fijado, en función de los cálculos anteriores, sin dirigirse, con carácter general, hacia las áreas con menor capacidad de carga.

No obstante, en los núcleos de carácter rural, de dimensión y dinámica poblacional reducida, el planeamiento motivadamente podrá prever crecimientos urbanísticos superiores a los resultantes conforme a los cálculos anteriores, siempre que dicho crecimiento no suponga una transformación de su morfología.

El planeamiento podrá reequilibrar los crecimientos entre sus distintos núcleos, siempre que éstos no se dirijan hacia áreas de menor capacidad de carga y se prevean las infraestructuras y dotaciones necesarias.

6. Se calcularán los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento previsto conforme a la legislación aplicable y atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

a) En abastecimiento se contemplará tanto la población permanente como la estacional y demandas industriales, agrícolas y ganaderas.

b) En saneamiento se calculará la capacidad de tratamiento de aguas residuales, tanto para la población residente como la estacional y las demandas industriales, agrícolas y ganaderas.

c) En energía se estimará la capacidad de suministro para todos los usos consuntivos.

d) En red viaria se calculará su capacidad.

e) Los equipamientos educativos se calcularán prioritariamente para la población permanente.

f) Los equipamientos sanitarios considerarán fundamentalmente la población permanente, aunque, a efectos de superficie necesaria, se tendrá en cuenta también la estacional.

7. El crecimiento urbanístico propuesto se adaptará a la posibilidad real de obtener los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento propuesto. En todo caso, se deberá prever en los documentos del Plan, y en particular en el Estudio Económico Financiero, cuando éste sea necesario, la consecución de las infraestructuras y equipamientos para los crecimientos previstos.

8. La alteración sustancial de las condiciones de crecimiento con relación a la capacidad de acogida del municipio constituye un supuesto de revisión de planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 13.** *Informe de impacto territorial.*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios litorales, en el momento de su adaptación y revisión, se someterán a un previo informe de impacto territorial, con el objeto de comprobar su adecuación e integración al modelo territorial recogido en la presente Ley.

2. A tal efecto y con carácter previo a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento remitirá el documento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Recibida la documentación completa, y previas las consultas oportunas, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se emitirá informe en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe, se entenderá favorable y se podrá continuar la tramitación del procedimiento.

### CAPÍTULO III

#### **Criterios generales aplicables a todo el término municipal**

#### **Artículo 14.** *Espacios libres y dotaciones.*

1. Los instrumentos de desarrollo urbanístico de municipios adaptados a la presente Ley no computarán como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito.

2. A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso.

3. El planeamiento establecerá entre sus objetivos la consecución de una malla de espacios libres, a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas, integrándose en el modelo territorial propuesto.

4. El planeamiento deberá prever corredores ecológicos al objeto de crear un sistema de espacios libres que promuevan la permeabilidad del territorio además de garantizar la protección de las áreas más sensibles desde el punto de vista ecológico.

**Artículo 15.** *Prevención de riesgos.*

1. El planeamiento, de acuerdo con la información disponible, deberá definir las áreas de riesgos, tanto naturales como antrópicos, que condicionen o desaconsejen la implantación de determinados usos.

2. En las áreas en que se constate la presencia de riesgos, será necesaria la justificación precisa y exhaustiva de las condiciones necesarias para su excepcional ocupación. En tal caso, el planeamiento deberá especificar los parámetros y medidas correctoras exigibles a la actuación.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán implantar nuevas explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

**Artículo 16.** *Calidad ambiental, atmosférica, acústica y lumínica.*

El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Conservación y creación de masas forestales y espacios verdes, con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente, en particular en las bandas limítrofes con las grandes infraestructuras de comunicación, eléctricas y otras, estableciendo corredores verdes intermedios.

b) Determinación de la localización adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación tanto atmosférica como acústica, adoptando las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los efectos generados por los mismos.

c) Establecimiento de bandas de protección entre las zonas habitadas o especialmente sensibles y los focos de emisión de contaminación atmosférica y sonora, calificando adecuadamente esos suelos y estableciendo unos usos, actividades e instalaciones adecuados y compatibles con esa situación.

d) Prevención y minoración, en su caso, de las perturbaciones producidas por los focos emisores de contaminación lumínica en la visión del cielo, procurando el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas y el medio ambiente.

**Artículo 17.** *Suministro y transporte de energía.*

Los planeamientos municipales procurarán el soterramiento de sus tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

**Artículo 18.** *Red viaria.*

1. El planeamiento urbanístico deberá evitar modelos de crecimiento que se apoyen en su mayor parte sobre carreteras de la red estatal o de la red de carreteras autonómicas, especialmente cuando esas carreteras constituyan variantes de población.

2. La planificación de actuaciones significativas, como grandes centros comerciales, centros de transporte, grandes centros productivos o crecimientos urbanísticos de especial relevancia, deberá incorporar los estudios de tráfico necesarios para garantizar la conexión con la red viaria existente, sin menoscabar significativamente su capacidad.

3. El planeamiento a través de su planificación y gestión establecerá los mecanismos adecuados para la consecución de los viarios y accesos necesarios.

**Artículo 19.** *Red ferroviaria.*

El planeamiento municipal estudiará la incidencia del ferrocarril en los crecimientos urbanísticos propuestos y establecerá reservas de suelo a efectos de construcción de los pasos a distinto nivel que resulten necesarios.

**Artículo 20.** *Residuos.*

1. El planeamiento propondrá las localizaciones más adecuadas para las instalaciones de recogida de residuos, atendiendo a las condiciones de accesibilidad y de acuerdo con la planificación autonómica de gestión de residuos. En general se impulsarán los sistemas de recogida selectiva, así como la reducción en la producción de residuos, su reutilización y reciclaje.

2. El planeamiento delimitará los espacios necesarios para llevar a cabo en su territorio los vertidos de tierras y materiales procedentes de excavaciones, sin perjuicio de los posibles Planes Especiales que al amparo del artículo 80 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, puedan dictarse.

3. Se promoverá el uso de las explotaciones mineras abandonadas como vertederos de inertes, previos los requisitos y trámites establecidos en la legislación sectorial específica, a través de los correspondientes proyectos de restauración ambiental. Por parte del Gobierno de Cantabria se podrán elaborar Planes Especiales al amparo de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, al objeto de determinar aquellos que resulten de mayor idoneidad a estos fines.

**Artículo 21.** *Gestión del agua.*

1. Se fomentará una utilización eficiente del agua, la implantación de las nuevas tecnologías y la renovación de las redes. El planeamiento municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión supramunicipal de las instalaciones asociadas a la gestión de agua.

2. Se potenciará la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas, aplicándola a procesos industriales, regadíos u otros usos similares.

3. Se fomentará la implantación de las nuevas redes de saneamiento de tipo separativo para construir estaciones de depuración más eficientes, con la mínima afección a los drenajes naturales y facilitando la reutilización.

4. En las inmediaciones del dominio público hidráulico el planeamiento establecerá una ordenación acorde a los fines de su protección, preferentemente orientada a su conservación medioambiental mediante técnicas como la localización de espacios libres que mantengan la vegetación de ribera, y evitando los desarrollos urbanísticos en los espacios de mayor valor agrológico, inundables y de valor hidrogeológico acreditado.

5. Los planeamientos urbanísticos contemplarán las actuaciones necesarias para erradicar los vertidos directos, tanto al dominio público hidráulico como al marítimo terrestre, para asegurar que los vertidos mantengan las condiciones de calidad determinadas por la normativa aplicable, con especial atención a los industriales, agrarios y ganaderos.

No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.

**Artículo 22.** *Recursos geológicos.*

1. Con carácter general se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones mineras y ampliación de las existentes en las categorías de protección establecidas en esta Ley. No obstante, el Consejo de Gobierno podrá autorizar estas actuaciones cuando se trate de recursos de extraordinario valor económico.

2. El régimen de las explotaciones mineras en funcionamiento no se altera por la entrada en vigor de este Plan de Ordenación del Litoral. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se permitirán las ampliaciones de las explotaciones existentes en el Área de Protección. No obstante, en el supuesto de encontrarse englobadas en Áreas de Interés Paisajístico, se podrá autorizar la ampliación de la explotación y de las instalaciones necesarias asociadas en espacios de menor exposición visual litoral y con las debidas cautelas ambientales.

3. Los proyectos de restauración de canteras podrán establecer las condiciones necesarias para su relleno con tierras y rocas procedentes de excavación.

TÍTULO II

**Normas de protección**

CAPÍTULO I

**Disposiciones comunes**

**Artículo 23.** *Limitaciones de uso.*

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

CAPÍTULO II

**Usos permitidos**

**Artículo 24.** *Usos permitidos.*

1. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo-terrestre, con las particularidades establecidas en el Capítulo IV de este Título.

2. Igualmente se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales preexistentes, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor de esta Ley.

**Artículo 25.** *Sistemas de espacios libres.*

En el Área de Protección, salvo en las categorías de Protección Costera y Protección Intermareal, se podrán localizar sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección donde se ubiquen.

CAPÍTULO III

**Usos autorizables**

**Sección 1.ª Disposiciones comunes**

**Artículo 26.** *Autorización.*

1. Los usos y actuaciones autorizables en el Área de Protección tienen carácter excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en esta área.

2. Las autorizaciones reguladas en el presente Capítulo tienen por objeto controlar que las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades que se pretendan ubicar en el área de protección se adecuan a la presente Ley, a la legislación urbanística, con especial atención a las condiciones de integración paisajística, y a la normativa reguladora de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, y se entienden sin perjuicio de la necesaria obtención de las que, en su caso, fueran pertinentes, atendiendo a la legislación sectorial aplicable.

3. Con tal fin la presente autorización sustituye a la que, con carácter previo a la licencia municipal, viene impuesta por el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, para las construcciones en suelo rústico, así como la exigida por la legislación de costas para la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

**Artículo 27. Procedimiento.**

1. Con carácter general, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades en el Área de Protección se ajustará a lo establecido en el artículo 228 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, con las siguientes particularidades:

a) En el supuesto del apartado primero de dicho artículo, el plazo para resolver será de tres meses, y se contará desde que la documentación completa tenga entrada en el registro de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) En el supuesto del apartado segundo, el plazo para que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita informe vinculante será de dos meses, y se contará desde que la documentación completa tenga entrada en el registro de aquélla. El Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes a contar desde la emisión del informe por el órgano autonómico, o desde el vencimiento del plazo máximo para evacuar el mismo.

Véase en cuanto a la constitucionalidad del apartado 1.b) lo establecido en la Sentencia del TC 57/2015, de 18 de marzo. [Ref. BOE-A-2015-4512](#).

2. No obstante lo anterior, y con independencia de la clasificación y calificación urbanística del suelo, cuando se trate de obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades que pretendan ubicarse en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, el procedimiento de autorización se sustanciará de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, con las siguientes particularidades:

a) El plazo para que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo resuelva la solicitud será de tres meses, a contar desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente.

b) Una vez que se reciba la documentación completa, se remitirá al órgano competente en materia de costas de la Administración General del Estado para que, en el plazo de un mes, emita informe sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

c) Transcurrido el plazo máximo sin que se haya notificado la resolución, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

d) Por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se dará traslado de la resolución del expediente al órgano competente de la Administración General del Estado en el plazo máximo de diez días.

Sin embargo, para la realización de las obras permitidas en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 2.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con carácter previo a la solicitud de licencia deberá presentarse ante la Administración autonómica una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

**Sección 2.ª Usos autorizables en cada categoría de protección**

**Artículo 28. Usos autorizables con carácter general.**

Con carácter general, en las distintas categorías del Área de Protección se podrán autorizar:

a) Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.

b) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que aluden los artículos 68.g) y 85 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.4 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

c)[sic] Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

#### **Artículo 29.** *Protección Costera.*

Además de los usos autorizables con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo IV de este Título, en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar los siguientes usos:

a) Instalaciones asociadas a actividades deportivas directamente vinculadas con el carácter de esta categoría.

b) Explotaciones acuícolas y marisqueras sin construcciones asociadas.

c) Instalaciones asociadas a la explotación marisquera y de recogida tradicional de algas.

#### **Artículo 30.** *Protección Intermareal.*

Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar las construcciones e instalaciones imprescindibles para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

#### **Artículo 31.** *Protección de Riberas.*

1. Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar los siguientes usos:

a) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

c) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

d) Instalaciones deportivas al aire libre, así como aquellas directamente vinculadas al medio. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

e) Ampliación de instalaciones industriales preexistentes hasta un máximo de un 20 por 100 de la superficie ocupada.

2. En aquellos supuestos de extinción de concesiones de dominio público marítimo-terrestre exentas de ocupaciones urbanísticas se procurará la restauración y recuperación ambiental de esa área.

#### **Artículo 32.** *Protección Ecológica.*

1. Además de los usos autorizables con carácter general en el área de protección, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

a) Cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 68.g) de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

b) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

2. En esta categoría de protección, con carácter general, deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas o de especies madereras nobles en explotación no intensiva.

**Artículo 33. Áreas de Interés Paisajístico.**

1. Además de los usos autorizables con carácter general en el Área de Protección, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 22, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

a) Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

b) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes, debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.

2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.

**Artículo 34. Protección Litoral.**

Además de los usos autorizables con carácter general en el área de protección, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

a) Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de aquellas edificaciones incluidas en los catálogos a que se refieren los artículos 68.g) y 85 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, para ser destinadas al uso residencial, cultural; actividades artesanales; y de ocio o turismo rural, así como, cualquier otro uso compatible con la legislación sectorial y con el planeamiento territorial.

b) Construcciones e instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

c) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

d) Instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

e) Construcciones e instalaciones a las que se refiere la disposición adicional quinta de esta ley.



CAPÍTULO IV

**Disposiciones específicas para las playas**

**Artículo 35.** *Clasificación de las playas.*

1. A los efectos de esta Ley las playas se clasifican atendiendo al entorno en el que se ubican, su accesibilidad y la intensidad de uso en playas urbanas, periurbanas, semirrurales y rurales.

a) Las playas urbanas son aquellas situadas en un entorno urbano, altamente transformado, con fácil accesibilidad y que soportan un intenso uso.

b) Las playas periurbanas son aquellas cuyo entorno se encuentra parcialmente transformado, están próximas a asentamientos urbanos y cuentan con una aceptable accesibilidad y elevada afluencia de visitantes.

c) Las playas semirrurales son aquellas cuyo entorno se encuentra parcialmente edificado, en general con construcciones aisladas apoyadas en el viario rural, con limitada accesibilidad y moderada afluencia.

d) Las playas rurales son aquellas que están situadas en enclaves de elevada fragilidad paisajística, en un entorno poco transformado que mantiene un carácter rural y que, por lo general, tienen difícil acceso y un uso moderado.

2. La relación de playas y sus distintas categorías se recoge en el Anexo II de esta Ley.

3. La inclusión o exclusión de las playas en una determinada categoría se llevará a cabo por Acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previa audiencia a la Administración General del Estado y los Ayuntamientos afectados por plazo común de un mes.

**Artículo 36.** *Régimen.*

El régimen de protección de las playas establecido en los artículos siguientes se entiende sin perjuicio de las competencias exclusivas del Estado.

**Artículo 37.** *Planes Especiales.*

1. Al amparo de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 59 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, se podrán realizar Planes Especiales con el objeto de reordenar, restaurar y proteger la playa y su entorno.

2. La redacción del Plan Especial se podrá realizar a iniciativa de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ubique la playa, o bien de oficio por la Comunidad Autónoma.

**Artículo 38.** *Ordenación de la fachada marítima de las playas urbanas.*

El Plan General de Ordenación Urbana, en el momento de su adaptación a esta Ley, prestará especial atención a la ordenación del entorno de las playas y de las fachadas marítimas en orden a su tratamiento integral y rehabilitación, con el fin de no limitar el campo visual ni las perspectivas propias del mismo. Declarará fuera de ordenación aquellas construcciones que considere inadecuadas o incompatibles con la ordenación prevista, procurando la mejora de las existentes y de los espacios públicos, suprimiendo las barreras arquitectónicas e integrando las redes de instalaciones.

**Artículo 39.** *Ordenación del entorno en playas periurbanas.*

El Plan General de Ordenación Urbana, en el momento de su adaptación a esta Ley, prestará especial atención a la ordenación del entorno de las playas periurbanas, los aparcamientos y la conexión con los asentamientos más próximos, en aras a su ordenación integral, produciendo las mínimas afecciones en el entorno.

**Artículo 40.** *Instalaciones y servicios.*

1. Las playas deberán contar con los elementos necesarios para la recogida de residuos sólidos urbanos para el mantenimiento de sus adecuadas condiciones de higiene y limpieza.

2. Las instalaciones de recogida de residuos se deberán ubicar fuera de la playa, en lugares apropiados y acondicionados al efecto, salvo aquellos elementos del mobiliario urbano que sean precisos para la recogida de residuos generados por los usuarios de las playas y que se colocarán de modo que causen el mínimo impacto visual y ambiental posible.

3. Se prestará una especial atención al diseño de las instalaciones y servicios de temporada para conseguir una adecuada integración en el entorno, cuidando tanto su ubicación como la tipología y materiales empleados.

4. En las playas semirurales y rurales no se permitirán nuevas instalaciones no desmontables dentro de la playa o en las dunas. No obstante, esta limitación no regirá para las instalaciones amparadas en concesiones preexistentes, que se regirán por lo establecido en la Ley de Costas.

**Artículo 41.** *Accesos peatonales.*

1. Con la finalidad de facilitar el uso público de las playas se procurará acondicionar al menos un acceso para personas con movilidad reducida, con su correspondiente señalización, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, siempre que ello sea posible en atención a las características topográficas del terreno. No obstante, en las playas urbanas será obligatoria la existencia de este acceso, pudiendo compartirlo las playas contiguas, junto con los elementos que permitan el tránsito de estas personas dentro de la playa.

2. En las playas semirurales y rurales se potenciará el uso de los caminos existentes frente a la creación de nuevos accesos, permitiendo su mejora mediante tratamientos que mantengan los caracteres propios del área, preservando los elementos significativos, tales como muros o setos, así como la vegetación existente sin incorporar nuevas especies.

**Artículo 42.** *Accesos rodados.*

1. No se podrán construir nuevas vías de acceso a la playa de vehículos automóviles que no estén previstas en los instrumentos de planeamiento territorial o en los planes generales adaptados a aquéllos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

2. En las playas semirurales y rurales, en el supuesto en que el acceso se realice a través de caminos agrícolas, se mantendrá su carácter, estableciendo limitaciones a la circulación motorizada a partir de las zonas de aparcamiento habilitadas al efecto.

**Artículo 43.** *Aparcamientos en playas semirurales y rurales.*

1. El planeamiento municipal resolverá las necesidades de aparcamiento. La localización de los nuevos aparcamientos será preferentemente en los núcleos cercanos o su entorno inmediato y, de no ser viable, en otras áreas en las que se admita este uso, generando las mínimas afecciones.

2. La demanda de aparcamiento playero de carácter estacional se tratará de resolver compatibilizando el estacionamiento con otros usos. En ningún caso se autorizará el estacionamiento de vehículos en la playa y fuera de los lugares habilitados al efecto.

3. Se procurará que las áreas de aparcamiento no sean visibles desde la playa, debiéndose utilizar elementos adecuados para mejorar su integración ambiental.

4. Sin necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico a este Plan, los aparcamientos existentes en las categorías de protección ambiental podrán ser reubicados en otros ámbitos en los que se admita este uso, estableciendo las medidas oportunas para la recuperación y regeneración ambiental del área abandonada. En todo caso, el planeamiento urbanístico deberá establecer las previsiones necesarias para que los aparcamientos aún existentes, que no se ajusten a las determinaciones de esta Ley, se reubiquen cumpliendo las condiciones de los apartados anteriores.

**Artículo 44.** *Circulación de vehículos a motor en playas semirurales y rurales.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial, en las playas semirurales y rurales se prohíbe la circulación de vehículos a motor, excepto para pesca, recogida de algas y servicios de limpieza, seguridad y salvamento.

TÍTULO III

**Criterios de ordenación**

CAPÍTULO I

**Disposiciones comunes**

**Artículo 45.** *Criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación.*

1. Al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, el planeamiento fomentará la rehabilitación y renovación de sus edificaciones y la consolidación de los intersticios completando las tramas existentes.

2. El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama.

**3. (Anulado).**

4. El planeamiento podrá clasificar suelo urbanizable industrial aislado atendiendo a las mejores condiciones de accesibilidad y de modo que se genere el mínimo impacto sobre el territorio.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.3 de esta Ley, el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior.

**Artículo 46.** *Usos autorizables en el área de ordenación.*

1. En los términos establecidos en el presente Título, en el Área de Ordenación serán autorizables, según la clasificación urbanística del suelo, los usos contemplados en la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.

2. En el Área de Ordenación también se podrán aprobar Planes Especiales en Suelo Rústico de acuerdo con lo establecido en el art. 86 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

CAPÍTULO II

**Disposiciones en cada categoría de ordenación**

**Artículo 47.** *Régimen de los crecimientos urbanísticos en las Áreas Periurbanas.*

1. Las Áreas Periurbanas se proponen como ámbitos de crecimiento y de reordenación.

2. Los planeamientos municipales establecerán una ordenación integral para los desarrollos urbanísticos propuestos en estas áreas, donde definirán su estructura general y concretarán la localización de los espacios libres, los equipamientos e infraestructuras necesarias.

3. Cada sector de suelo urbanizable que se desarrolle en estas áreas y en el que se prevea uso residencial deberá destinar, al menos, un 35 por 100 de la superficie construida destinada a uso residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial.

**Artículo 48.** *Régimen de los crecimientos urbanísticos en el Área de Modelo Tradicional.*

1. En el Área de Modelo Tradicional los crecimientos urbanísticos deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

a) Se prohíben las urbanizaciones aisladas.

b) Sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes.

c) Con carácter general se evitará la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano, salvo que se trate de la absorción de barrios o núcleos por el crecimiento planificado de una ciudad. Excepcionalmente y de manera motivada, sin modificar el carácter de su morfología, se podrá prever la unión de entidades menores o barrios cuya estructura permita un relleno de los vacíos entre espacios ya edificados, así como la regularización de los límites de los mismos.

2. **(Derogado)**

3. **(Derogado)**

**Artículo 49.** *Régimen jurídico del Área de Ordenación Ecológico Forestal.*

1. El Área de Ordenación Ecológico Forestal se regulará por la legislación forestal que, en su caso, fuere de aplicación.

2. Los espacios incluidos en esta categoría de ordenación podrán constituir reservas de suelo para equilibrar la capacidad de carga del territorio, potenciando la recuperación ambiental de las áreas próximas a la costa y de las de tamaño reducido.

3. Si la actividad productiva se abandonara, entre los objetivos prioritarios del planeamiento estará el de su recuperación y restauración a través de la reforestación para conseguir un equilibrio entre la actividad económica y la conservación.

4. No obstante, si la actividad productiva se abandonara en los ámbitos de Ordenación Ecológico Forestal que se encuentren contiguos a los núcleos de población, los planeamientos urbanísticos podrán asimilar motivadamente estos suelos a la categoría de Modelo Tradicional.

**Artículo 50.** *Régimen jurídico del Área No Litoral.*

En el Área no litoral, los Planes Generales de Ordenación Urbana determinarán, conforme a los criterios establecidos en la presente Ley, las distintas áreas en función de su capacidad de carga, así como de sus valores naturales, culturales, paisajísticos y la existencia de riesgos acreditados.

TÍTULO IV

**Actuaciones integrales estratégicas**

CAPÍTULO I

**Disposiciones comunes**

**Artículo 51.** *Definición y clases.*

1. Las Actuaciones Integrales Estratégicas delimitan sectores que, por el interés de su desarrollo en el marco de políticas sectoriales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, vinculan al planeamiento municipal desde la entrada en vigor de esta Ley. Su delimitación gráfica, carácter y objetivos se recogen en los Anexos I y III.

2. Atendiendo a los objetivos de la política sectorial, el carácter predominante de las Actuaciones recogidas en el presente Plan es:

- a) Productivo.
- b) De Reordenación.
- c) Ambiental.

3. Excepto en las categorías de protección ambiental, y con independencia de la clasificación urbanística, el Gobierno podrá aprobar Proyectos Singulares de Interés Regional para llevar a cabo otras Actuaciones Integrales Estratégicas de carácter turístico, deportivo, cultural o residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, **en cuyo caso, sus determinaciones prevalecerán sobre las de este Plan**, respetando en todo caso las limitaciones de uso del Área de Protección.

4. Para la restauración o recuperación de espacios de singular valor ambiental **y con independencia de la clasificación urbanística** de los suelos se podrán aprobar Proyectos Singulares de Interés Regional en todo el ámbito de aplicación de esta Ley.

Se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados por Sentencia del TC 57/2015, de 18 de marzo. [Ref. BOE-A-2015-4512](#).

**Artículo 52.** *Adaptación del planeamiento urbanístico.*

Los municipios deberán recoger las determinaciones de los Planes y Proyectos aprobados en desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico. Si en ese momento se constatará la existencia de terrenos sobrantes, no incluidos en los Planes o Proyectos, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 3 para su adecuada zonificación.

**Artículo 53.** *Usos compatibles.*

Hasta la aprobación de los instrumentos de desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas únicamente se permite el mantenimiento de los usos existentes y la implantación de usos compatibles con los objetivos de la actuación, según las determinaciones del Anexo III.

CAPÍTULO II

**Actuaciones integrales estratégicas productivas**

**Artículo 54.** *Régimen jurídico.*

El desarrollo de estas Actuaciones Integrales Estratégicas se llevará a cabo a través de uno o varios Proyectos Singulares de Interés Regional, con las siguientes particularidades:

a) En los terrenos donde se localicen, y con independencia de su clasificación urbanística, podrán tramitarse Proyectos Singulares de Interés Regional de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, y con el contenido regulado en el artículo 23 y 24 del mismo texto legal. El Proyecto Singular de Interés Regional incluirá además las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación que resulten necesarias.

b) Su delimitación lleva implícita la declaración de interés regional del artículo 22 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio

CAPÍTULO III

**Actuaciones integrales estratégicas de reordenación**

**Artículo 55.** *Régimen jurídico.*

1. En los ámbitos delimitados por esta Ley como Actuaciones Integrales Estratégicas de Reordenación podrán aprobarse uno o varios Planes Especiales o bien desarrollarse a

través de Proyectos Singulares de Interés Regional con las particularidades establecidas en el artículo 54 de esta Ley.

2. Lo establecido en el artículo 53 no será de aplicación a los espacios delimitados gráficamente como Áreas de Reordenación en el Anexo III en los que únicamente se podrán mantener los usos existentes, así como obtener a través de los distintos procedimientos establecidos en la legislación urbanística los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres o de equipamientos deportivos descubiertos.

**Artículo 56. Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales que se aprueben en los ámbitos delimitados como actuación integral estratégica de reordenación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir de un análisis detallado del estado actual del territorio y sus posibilidades de evolución.
- b) Identificación de espacios aptos para servir de soporte a las nuevas infraestructuras, o para la mejora de las existentes.
- c) Definición de la ubicación de equipamientos de interés común para el área objeto del Plan.
- d) Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atender la ordenación urbanística.
- e) 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.
- f) Definición de las medidas de protección y adecuación ambiental en relación con espacios libres, zonas verdes, elementos físicos existentes y de su ordenación y tratamiento.

2. Además de la documentación exigida en el artículo 81 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, el Plan Especial llevará a cabo un análisis de la incidencia que impliquen sus determinaciones en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados.

A la vista del análisis de incidencia sobre el planeamiento, el Plan Especial decidirá sobre la necesidad de que los municipios deban adaptar su planeamiento a las determinaciones del mismo, y en tal caso se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 109 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

## CAPÍTULO IV

### Actuaciones integrales estratégicas ambientales

**Artículo 57. Régimen jurídico.**

Las Actuaciones Integrales Estratégicas Ambientales se podrán desarrollar a través de Planes Especiales o Proyectos Singulares de Interés Regional con las especialidades establecidas en los artículos anteriores, y de acuerdo con los objetivos recogidos en el Anexo III.

## TÍTULO V

### Sistemas Generales Territoriales

**Artículo 58. Definición.**

1. Los Sistemas Generales Territoriales comprenden las grandes infraestructuras significativas como elementos articuladores del territorio litoral.

2. Dentro de esta categoría se engloban las siguientes infraestructuras:

- a) Puertos Estatales.
- b) Puertos Autonómicos.
- c) Aeropuertos.
- d) Ferrocarriles.

- e) Carreteras de titularidad estatal y la red de carreteras autonómicas.
- f) Autovía del Agua.

**Artículo 59.** *Régimen jurídico.*

Los Sistemas Generales Territoriales se regirán por su legislación específica.

TÍTULO VI

**Patrimonio público litoral**

**Artículo 60.** *Adquisición de suelo litoral.*

A fin de constituir un patrimonio público litoral al servicio de todos los ciudadanos, la Comunidad Autónoma consignará las partidas presupuestarias suficientes para la adquisición y posterior mantenimiento de terrenos sujetos a un régimen de protección por aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, o de los terrenos por los que discurra la senda litoral supramunicipal.

Los Ayuntamientos podrán obtener estos terrenos mediante la utilización de técnicas de gestión urbanística, debiendo destinar, aquellos de más de 5.000 habitantes, al menos la quinta parte de la cantidad a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, para adquisición de ese suelo litoral.

**Artículo 61.** *Reserva de suelo litoral.*

1. A los fines del artículo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 205 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, la Comunidad Autónoma podrá establecer reservas de terrenos que comprendan suelos sujetos a un régimen de protección como consecuencia de la aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, que implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.

2. La delimitación de estos suelos se llevará a cabo por acuerdo del Consejero competente por razón de la materia, previo trámite de información pública por plazo de un mes y notificación a los interesados a fin de que aleguen lo que estimen oportuno. Simultáneamente, se dará audiencia singularizada a los Ayuntamientos en cuyo término municipal radiquen esos suelos.

3. En todo caso, la aprobación por parte del Gobierno de Cantabria del Plan Especial de Red de Sendas y Caminos del Litoral, o de los Planes Especiales en el ámbito de las playas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a los efectos de la expropiación o imposición de servidumbres en los terrenos incluidos en los mismos.

4. Las reservas de suelo promovidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como el Plan Especial de Red de Sendas y Caminos del Litoral y los Planes Especiales de Playas, se incorporarán al planeamiento urbanístico en el momento de su adaptación al Plan de Ordenación del Litoral o, posteriormente, promoviendo una modificación puntual del planeamiento.

5. A los mismos fines, los Ayuntamientos podrán establecer reservas de suelo litoral por los procedimientos previstos en el artículo 205.1 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

**Artículo 62.** *Derechos de tanteo y retracto.*

1. En el Área de Protección la Comunidad Autónoma podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. La delimitación de estas áreas por la Comunidad Autónoma se llevará a cabo por el siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por la Consejería competente, que será notificada a los titulares de derechos que se conozcan, y se someterá a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. En el trámite de información pública se podrán aportar los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada y

oponerse, por razones de fondo o de forma, a la delimitación efectuada. En este caso se indicarán los motivos por los que deba considerarse más conveniente al fin que se persigue otra delimitación del área. Simultáneamente, se dará audiencia singularizada a los Ayuntamientos en cuyo término municipal radiquen esos suelos.

b) Informe del Pleno de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

c) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente.

d) Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria y notificación a los interesados.

## TÍTULO VII

### Régimen jurídico sancionador

#### **Artículo 63.** *Inspección y disciplina.*

Sin perjuicio de las especialidades recogidas en el presente Título, la inspección y sanción de los incumplimientos de la normativa del Área de Protección recogida en esta Ley se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Título VI de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

#### **Artículo 64.** *Infracciones en el Área de Protección.*

1. Con independencia de la clasificación urbanística del suelo, en todo caso, constituyen infracciones muy graves los actos de uso del suelo y la edificación en las categorías de Protección Ambiental sin los requisitos y autorizaciones exigidas legalmente.

2. En la categoría de Protección Litoral constituyen infracciones graves los actos de uso del suelo y la edificación realizados sin los requisitos y autorizaciones exigidas legalmente, salvo que por la clasificación urbanística del suelo donde se lleven a cabo constituyan infracciones muy graves, de acuerdo con lo establecido en el artículo 269 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio.

#### **Artículo 65.** *Competencia sancionadora.*

La competencia para la inspección y sanción de las infracciones que se cometan en el Área de protección corresponderá a la Administración que, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de esta Ley, sea competente para otorgar la autorización a que se refiere dicho precepto.

#### **Artículo 66.** *Infracciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.*

Las infracciones a la Ley de Costas realizadas en la zona de servidumbre de protección serán instruidas y sancionadas de acuerdo con lo establecido en la misma y su Reglamento de desarrollo con las siguientes particularidades:

a) La incoación del procedimiento se comunicará a la Demarcación de Costas de Cantabria en el plazo máximo de quince días, a los efectos oportunos.

b) La imposición de sanciones corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando se trate de multas pecuniarias de hasta 60.000 euros y al Consejo de Gobierno de Cantabria en los demás casos.



TÍTULO VIII

**Propuestas de actuación**

CAPÍTULO I

**Red de Sendas y Caminos del Litoral**

**Artículo 67.** *Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.*

1. Se elaborará un Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral con los siguientes objetivos:

a) Establecer y configurar un corredor que atraviese la Comunidad Autónoma de Cantabria de Este a Oeste, integrándose en redes supranacionales.

b) Delimitación de la Red de Sendas y Caminos de manera clara, accesible y segura que mejore el uso, disfrute y conocimiento del litoral.

c) Establecer una Red de Sendas que facilite la accesibilidad y disfrute del litoral a las personas invidentes y con movilidad reducida, en particular a las playas accesibles para ellos.

d) Integrar a Cantabria en el proyecto de sendero europeo GRE-9, «Cornisa Atlántica», al objeto de unir con un solo recorrido peatonal toda la costa desde los países nórdicos hasta la Península Ibérica.

e) Fortalecer el conocimiento del litoral como elemento territorial y cultural de la región, favoreciendo la implicación social en su protección.

2. El Plan Especial deberá desarrollar los siguientes estudios:

a) De riesgos geomorfológicos.

b) De población, al objeto de identificar la percepción social de los caminos, así como los itinerarios más valorados.

c) De configuración del firme y sus bordes.

d) Biológico, al objeto de valorar el impacto sobre la flora y la fauna.

e) De los caminos históricos.

f) Relación con los sistemas generales territoriales.

3. El Plan Especial establecerá el marco para la adquisición, conservación y mantenimiento de los terrenos por los que discurra la Red.

CAPÍTULO II

**Educación ambiental**

**Artículo 68.** *Conocimiento específico del litoral.*

1. Se establecerá una estrategia de divulgación de los estudios, análisis y contenidos del presente Plan, con el objetivo de mejorar el conocimiento específico del litoral de Cantabria.

2. La estrategia para la divulgación del Plan de Ordenación del Litoral establecerá distintos programas de educación en función tanto de los objetivos como de los destinatarios de la misma.

CAPÍTULO III

**Estudios complementarios sobre el medio**

**Artículo 69.** *Planificación de riesgos.*

1. Se aprobarán uno o varios Planes Especiales de zonas de riesgos en el ámbito de los municipios litorales. En concreto, se abordará el estudio de las zonas inundables estableciendo una zonificación y delimitando los usos en las proximidades de los distintos ríos y arroyos en función de la probabilidad de inundación o del riesgo generado, y de las áreas cársticas y los riesgos de afección a los acuíferos de la Comunidad Autónoma.

2. Se establecerán fórmulas de cooperación entre las distintas administraciones para la elaboración e intercambio de los estudios técnicos necesarios para estos fines.

**Artículo 70.** *Recursos geológicos.*

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial medioambiental y minera respecto a proyectos de restauración de canteras, en las categorías de Protección Intermareal, de Riberas y Ecológica, y en las Áreas de Interés Paisajístico, se promoverán planes de restauración que aminoren el impacto paisajístico y en su caso repueblen con las especies vegetales autóctonas que hayan determinado su clasificación como categoría de protección.

**Artículo 71.** *Estudio del paisaje litoral.*

La Consejería competente en materia de medio ambiente elaborará un estudio del paisaje litoral con objeto de completar el realizado en el presente Plan, realizando un inventario de los paisajes de la franja costera a partir de los criterios establecidos en la Convención Europea del Paisaje, la Carta de la UNESCO y la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

**Artículo 72.** *Estudios agrológicos.*

Con el fin de llevar a cabo un aprovechamiento y optimización del uso agrario del territorio de los municipios costeros, la Consejería competente en materia de agricultura llevará a cabo, en el plazo de dos años, un estudio para la identificación, delimitación y caracterización de las unidades del territorio de mayor valor agronómico.

**Artículo 73.** *Inventario de humedales.*

La Consejería competente en materia de medio ambiente promoverá la elaboración de un inventario de las zonas húmedas existentes en los municipios costeros con el objetivo de obtener una información precisa del estado actual de los humedales, aumentar el conocimiento sobre su riqueza y grado de conservación, así como promover la recuperación y restauración en su caso, facilitando la elaboración por parte de las corporaciones locales de una agenda local XXI.

## CAPÍTULO IV

### Red de Custodia del Territorio

**Artículo 74.** *Proyecto de Custodia del Territorio.*

1. La Administración autonómica realizará un estudio y diagnóstico de la situación de los ecosistemas a conservar y del estado de la propiedad de los mismos con el fin de elaborar un Proyecto de Custodia del Territorio.

2. Este proyecto servirá de base para que la Administración autonómica fomente la suscripción de convenios entre los propietarios de los terrenos y las entidades de custodia con el fin de articular mecanismos de gestión medioambiental y conservación activa de dichos ámbitos, así como el uso adecuado de los recursos naturales, culturales y paisajísticos de los mismos.

3. Las entidades de custodia podrán estar constituidas por organizaciones sin ánimo de lucro.

**Disposición adicional primera.** *Aprovechamientos urbanísticos.*

A los propietarios de terrenos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar sin Plan Parcial aprobado a la entrada en vigor de la Disposición Transitoria Décima de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ley, no puedan materializar su aprovechamiento, el Plan General de Ordenación Urbana, en el momento de su adaptación, podrá reconocerles en otros ámbitos del municipio el aprovechamiento urbanístico que les correspondiera.

**Disposición adicional segunda.** *Plan Especial del corredor Santander-Torrelavega.*

La Comunidad Autónoma realizará un Plan Especial que analice el entorno del corredor Santander-Torrelavega, al objeto de valorar las necesidades de infraestructuras y equipamientos, así como las morfologías y tipologías más idóneas y las medidas más adecuadas para la integración ordenada de los espacios limítrofes. Del mismo modo, se determinará un sistema de zonas verdes que actúe a modo de corredores ecológicos al objeto de una mejor integración ambiental y paisajística de estas áreas y un desarrollo armónico y sostenible.

**Disposición adicional tercera.** *Criterios interpretativos para el cálculo de la capacidad de acogida.*

Por Decreto del Consejo de Gobierno, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se aprobarán las normas que contengan los criterios interpretativos para el cálculo de la capacidad de acogida a que se refiere el artículo 12 de la presente Ley, que deberán ser publicados en el Boletín Oficial de Cantabria a los efectos de su vigencia y efectividad.

**Disposición adicional cuarta.** *Modificación del artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.*

Se modifica el artículo 26 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, cuya redacción queda como sigue:

**«Artículo 26.** *Proyectos Singulares de Interés Regional.*

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.
2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.
3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbano, urbanizable o rústico de protección ordinaria.
4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.»

**Disposición adicional quinta.** *Régimen jurídico de los campings en zona de protección litoral.*

Excepcionalmente, aquellas instalaciones destinadas legalmente a camping existentes en el suelo de protección litoral en el momento de aprobación de esta ley, se podrán ampliar hasta alcanzar una superficie máxima de 5 hectáreas, siempre que dicha ampliación o ampliaciones sean necesarias para poder obtener o conservar la categoría de cinco estrellas o equivalente, conforme a lo establecido en la normativa sectorial para los campamentos de turismo y así lo certifique la Dirección General competente en materia de turismo. En ningún caso se podrán autorizar dichas ampliaciones en dirección a la costa.

**Disposición transitoria primera.** *Eficacia de las determinaciones de esta Ley.*

1. Con carácter general, serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los Títulos II y IV de esta Ley.

2. Sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, la aplicación de las determinaciones relativas al área de ordenación requerirá la previa adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley. No obstante, resultará de aplicación directa e inmediata lo establecido en el artículo 46.

**Disposición transitoria segunda.** *Adaptación del planeamiento urbanístico.*

1. Los municipios iniciarán la adaptación de su planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Litoral en el plazo de un año desde su entrada en vigor de acuerdo con los trámites establecidos en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que a la entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en trámite de adaptación a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, pero no haya recaído aún la aprobación provisional, deberán adaptarse simultáneamente a este Plan.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que a la entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en trámite de adaptación a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y haya recaído aprobación provisional no necesitarán adaptarse a este Plan simultáneamente, sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero de la Disposición Transitoria Primera respecto a las determinaciones de directa aplicación, debiendo incorporar dichas determinaciones a su instrumento de planeamiento antes de la aprobación definitiva, y sin que esto implique una modificación sustancial.

4. Los municipios que a la entrada en vigor de esta Ley ya hayan adaptado su planeamiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, deberán iniciar la adaptación al presente Plan en el plazo de un año, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 83.6 de la citada Ley.

5. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá requerir al Ayuntamiento para que inicie el procedimiento de adaptación del planeamiento urbanístico a este Plan. En dicho requerimiento se otorgará un plazo no inferior a tres meses para iniciar tal adaptación, transcurrido el cual la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

**Disposición transitoria tercera.** *Modificaciones puntuales de planes no adaptados.*

Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley 5/2022, de 15 de julio, y al presente Plan, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública. Quedarán exceptuados de esta última prohibición las viviendas o alojamientos colaborativos a los que se refiere el artículo 61 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

**Disposición transitoria cuarta.** *Viviendas de protección pública en municipios con planeamiento no adaptado.*

**(Derogada)**

**Disposición transitoria quinta.** *Suelos urbanizables en municipios con planeamiento no adaptado a esta Ley.*

1. Hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley, podrán seguir desarrollándose los suelos urbanizables incluidos en el Área de Ordenación, salvo que se trate de urbanizaciones aisladas de carácter residencial en la categoría de Modelo Tradicional.

2. Los suelos urbanizables recogidos en el planeamiento urbanístico no adaptado a esta Ley que se encuentren ubicados en Áreas Periurbanas se desarrollarán en todo caso

destinando, al menos, un 25 por 100 de la superficie construida destinada a uso residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección, pudiéndose establecer coeficientes de ponderación u homogeneización entre usos.

No obstante lo anterior, en aquellos Planes Parciales para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable ubicados en las Áreas Periurbanas que, a la entrada en vigor de la presente Ley, hayan obtenido la aprobación provisional de acuerdo con el procedimiento y documentación exigidos legalmente, sus promotores podrán optar entre desarrollarlos conforme a los parámetros previstos en el planeamiento o acogerse a lo previsto en el párrafo anterior, sin necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico.

**Disposición transitoria sexta.** *Autorizaciones en el Área de Protección.*

En los municipios con planes no adaptados a la presente Ley, la competencia a la que se refiere el artículo 27.1.b) de esta Ley para la concesión de autorizaciones en el Área de Protección corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Disposición transitoria séptima.** *Otorgamiento de Autorizaciones.*

Los procedimientos de obtención de autorizaciones no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley serán resueltos conforme a las previsiones de la misma. A estos efectos, los plazos para resolver se computarán también a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición transitoria octava.** *Régimen jurídico sancionador.*

1. Los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, de conformidad con las determinaciones del Decreto 60/1993, de 24 de agosto, por el que se regulan las autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y el procedimiento sancionador, seguirán tramitándose conforme al mismo.

2. **(Anulado).**

**Disposición transitoria novena.** *Lugares de Importancia Comunitaria.*

Con el fin de evitar el deterioro de los lugares propuestos como de Importancia Comunitaria, con carácter previo a la aprobación de cualquier proyecto que pueda tener un efecto apreciable sobre tales espacios se emitirá informe por el organismo autonómico competente en materia de conservación de espacios naturales.

Transcurrido un mes desde la solicitud de informe sin que el mismo haya sido evacuado, se entenderá favorable, pudiendo proseguirse las actuaciones.

**Disposición transitoria décima.** *Alzamiento de medidas cautelares.*

Conforme a los criterios establecidos en esta ley, en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, y tanto para el Área de Protección como para el Área de Ordenación, las medidas cautelares establecidas en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, serán de aplicación hasta que los municipios hayan adaptado su planeamiento urbanístico a la presente Ley.

**Disposición transitoria undécima.** *Puerto de Requejada.*

Mientras el puerto de Requejada mantenga su actual estatus jurídico, se podrán autorizar las obras necesarias para asegurar la navegabilidad, así como aquellas obras de conservación, mantenimiento, mejora y ampliación de hasta un 20 por 100 de la superficie construida existente.

En el momento en que se incluya en el ámbito del puerto estatal o de los puertos autonómicos, se regirá por lo dispuesto para el Sistema General Territorial de Puertos correspondiente.

**Disposición transitoria duodécima.** *Ajustes cartográficos.*

Hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos a esta Ley, las contradicciones que puedan detectarse entre los suelos clasificados como urbanos en el planeamiento urbanístico vigente en cada término municipal y los recogidos en el Anexo I de esta Ley se resolverán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a propuesta del Ayuntamiento interesado o de oficio por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a los efectos de su posible exclusión o inclusión del ámbito de aplicación de esta Ley.

**Disposición derogatoria única.**

1. Queda derogado el Decreto 60/1993, de 24 de agosto, por el que se regulan las autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y el procedimiento sancionador.

2. Quedan igualmente derogadas las demás normas y disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

**Disposición Final Primera.** *Reordenación de la Bahía de Santander.*

La aprobación inicial de cualquiera de los instrumentos previstos en el artículo 55 para la Actuación Integral Estratégica de Reordenación de la Bahía de Santander se producirá en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno a dictar las normas precisas para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Palacio del Gobierno de Cantabria, 27 de septiembre de 2004.

MIGUEL ÁNGEL REVILLA ROÍZ,  
Presidente

**ANEXOS I a III**

[Anexos omitidos. Consúltese el [PDF original](#)]  
- Se modifican los anexos I y II por el art. 2.2 de la Ley 5/2019, de 23 de diciembre. [Ref. BOE-A-2020-504](#)  
- Se modifican los anexos I y III por el art. 26 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre. [Ref. BOE-A-2019-1632](#)

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.