6.- Parque Científico y Tecnológico de Cantabria

Esta actuación consiste en crear un parque científico y tecnológico con más de 230.000m² de superficie para la implantación de empresas de diferentes sectores de actividad científica, tecnológica y comercial.

Está promovida por el Gobierno de Cantabria y tiene condición de Proyecto Singular de Interés Regional, con la correspondiente declaración formal de *interés regional.*

El proyecto, diseñado en el año 2002, fue aprobado definitivamente el 29 de enero de 2004, siendo publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) extraordinario número 14 del 28 de junio de ese mismo año, y siendo modificado posteriormente en 2007 (BOC nº 19 de 26 de Enero de 2007), encontrándose en fases finales de urbanización y con empresas ya funcionando

El Parque Tecnológico se ubica en Peñacastillo, en una superficie de 263.997 m². La delimitación del área afectada coincide con el área de implantación del PSIR. Limita al Norte con la Autovía Bezana-El Sardinero; al Este, lo hace con el vial existente que corresponde al paso elevado sobre la Autovía, en Rucandial; y al Sur y al Oeste con la calle incluida en el proyecto, poseyendo una pequeña bolsa anexa al Sur en la que han llevado a cabo los realojos derivados de la propia gestión del ámbito.

Los terrenos que ocupa están clasificados por el Plan general de 1997 como Suelo Urbanizable No Programado (Ámbito 9) y Suelo No Urbanizable común, lo cual no es óbice para el desarrollo de un Proyecto Singular de Interés Regional, y no conlleva reclasificación previa de los suelos a ocupar. Por lo tanto, el planeamiento vigente aplicable al área afectada es el PSIR "Parque Científico y Tecnológico de Cantabria".

La **conveniencia y oportunidad de la actuación** viene plenamente justificada por la declaración de interés regional del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, según cita textual del proyecto del Parque Tecnológico.

Éste establece los **objetivos y finalidades** del mismo, y que se exponen a continuación:

- Dar cumplimiento a la iniciativa de creación de un gran parque tecnológico y científico de ámbito supralocal ya declarado de interés regional.
- Fijar el soporte legal que permita la ejecución y gestión del proyecto.
- Ordenar el espacio en el que se va a implantar el mismo.
- Facilitar la creación de un espacio productivo con alto contenido de investigación y desarrollo, ofreciendo a las empresas en su campo, un entorno urbanístico y unas instalaciones y servicios de gran calidad, que les haga atractiva su instalación y facilite la concentración de tecnología.

Descripción de la propuesta

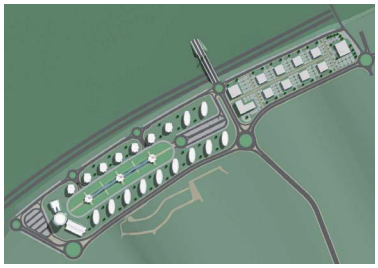
El Parque Científico y Tecnológico se encuentra en ejecución, estando muy avanzada la urbanización, y encontrándose en uso la mayor parte de los edificios de la Fase 1 del Parque, que es la situada en la parte más oriental del mismo

El parque se compone de un eje Norte – Sur formado por un vial con dos estructuras, una sobre el ferrocarril en el Barrio de Camarreal y otro formado por un puente atirantado sobre la S-20, conectando con Rucandial. Al margen de estos dos viales que sobresalen del perímetro acotado del parque, éste posee una red perimetral que conecta con la existente creada en desarrollo del Ámbito 8 del Plan General vigente, en el que se ubican instalaciones comerciales diversas.

Los elementos anteriores garantizan la accesibilidad del parque, que es completada por un conjunto de viales interiores que dan servicio a las parcelas. Éstas se distribuyen perimetralmente, destacando la presencia en la parte Oeste del mismo de un aparcamiento subterráneo de grandes dimensiones.

Finalmente señalar que el parque está dotado de diversas instalaciones como un hotel, una sede y centro de servicios de PCTCAN (empresa promotora) y una subestación eléctrica.

En el siguiente esquema, extraído del PSIR, se representa la planta general del Parque Tecnológico de Cantabria:



Esquema de ordenación.

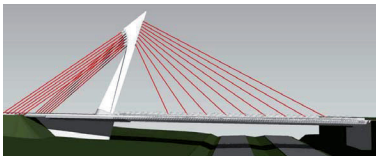


Imagen del puente atirantado (Imagen extraída del PSIR)

Como se ha destacado anteriormente, el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria posee dos fases de ejecución, la Fase 1, correspondiente con la Zona Este, y la Fase 2, correspondiente con la Zona Oeste.

Zona Este

La Zona Este del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria es la que presenta mayor un grado de desarrollo de forma que ya se encuentran instaladas diferentes empresas.

El terreno se ordena en cinco manzanas con posibilidad de ser divididas en parcelas menores, de acuerdo a la demanda de la empresa en cuanto a tamaño y uso necesarios.

Zona Este del Parque Tecnológico

La parcela más occidental de la Zona Este, junto a la rotonda mayor del eje Norte-Sur, destaca sobre las demás al poder situarse en ella un edificio de 7 alturas con uso hotelero. Detrás de esta parcela, se sitúa otra con 5 plantas de altura y en el extremo Oeste de la Fase 1 la tercera con esta condición; las restantes no pueden superar las 3 plantas.

De acuerdo a la ordenanza, se prevé para esta zona una plaza de aparcamiento por cada 50m² construidos.

Por último, en la actuación estaba prevista la construcción de viviendas unifamiliares, para dar realojo a las familias afectadas por la ordenación descrita. Se han construido 6 viviendas que en conjunto, suman una superficie construida computable de aproximadamente 1.000m².

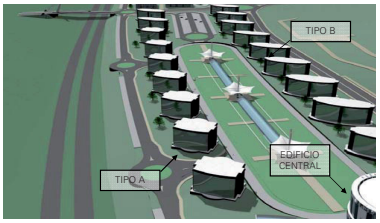
CVE-2012-12917

Zona Oeste

La zonificación propuesta para esta parcela, de forma rectangular y alargada, consta de cinco manzanas que varían en tamaño, edificabilidad, alturas y usos permitidos. Se distribuyen perimetralmente dejando una banda central que será ocupada por aparcamiento rodeado de zonas verdes que será un espacio de transición entre la edificación y los vehículos.

Aunque de forma orientativa, sin carácter vinculante, se propone una ordenación de la edificación que servirá de modelo a lo que debería ser la imagen final del parque. La edificabilidad se materializa en dos edificios tipo denominados, según el PSIR, Tipo A y Tipo B. Así, se disponen 18 edificios del Tipo A de 3.000m², de cinco plantas de altura, en el borde norte de la parcela. Los edificios del Tipo B, trece en total, se alinean con el vial sur y cuentan con 4.000m² repartidos en cinco plantas.

Zona Oeste del Parque Tecnológico



Ordenación Zona Oeste (Imagen extraída del PSIR)

La Zona Oeste contará también con un edificio singular, ubicado en la cabecera oeste del mismo; con un amplio programa de usos de equipamiento, gestión, representación y dotaciones de del propio parque, que funcionará como un edificio central y a la vez emblemático. Para ello se prevé una superficie de 15.000m² distribuida en 10 alturas.

Contará con dos sectores de aparcamiento en superficie, en ambos extremos de esta zona, con una capacidad total para 565 vehículos. Habrá unas 260 plazas adicionales asociadas a los viales.

Dando servicio al edificio central y a los edificios de oficinas se dispondrán dos plantas bajo rasante que albergarán otras 900 plazas de aparcamiento. Los núcleos de comunicación vertical se materializarán en superficie con una estructura que vertebra un paseo peatonal cubierto.

Propuesta de ampliación del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander permite la continuidad morfológica del actual Parque Tecnológico con la franja de terreno colindante por el Suroeste, limitada por la Ronda de la Bahía, incluida en el Sector de Suelo Urbanizable denominado SUP-7, y cuya ordenación será en todo caso la del Plan Parcial que lo regule, y que ha sido licitado y adjudicado en el año 2011, sin que se hayan hecho público su esquema de ordenación. Sin perjuicio de ello se describe a continuación una posible ordenación de este ámbito sin carácter vinculante.

III Actuaciones urbanísticas relevantes
6.- Parque Científico y Tecnológico de Cantabria
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

Su uso es terciario de oficinas, pudiendo ser compatible con usos productivos de calidad arquitectónica y ambiental, no teniendo que ser necesariamente una prolongación administrativa del Parque Científico, pero sí una prolongación conceptual, persiguiendo la noción de entorno urbanístico y arquitectónico de calidad destinado a la prestación de servicios. Asimismo, desde el planeamiento se contempla su desarrollo mediante alguno de los sistemas de actuación para suelo urbanizable de los contemplados en la Ley del Suelo.

Se trata de un terreno fuertemente condicionado por sus límites. Tanto el ferrocarril como la Ronda de la Bahía, obligan a mantener ciertas servidumbres. La topografía del terreno es otro factor a considerar no menos importante. Esto se manifiesta sobre todo en parte Norte, cuyo terreno presenta una pronunciada pendiente Norte-Sur desde el centro de la parcela tanto hacia las vías del ferrocarril como hacia la Autovía.

Para la ordenación de la edificación, se toma como modelo la propuesta para las parcelas que albergan los edificios más pequeños de la "Zona Este" del Parque Tecnológico. Distribuidos en hileras en sentido Este-Oeste, se adaptan a la forma irregular de la parcela y a la fuerte pendiente del terreno en el sector Norte, quedando así las hileras aterrazadas. Los taludes que se puedan generar con esta operación pueden absorberse con sótanos o semisótanos en los edificios y entre ellos, donde el espacio está reservado para el aparcamiento, con un zócalo que compense estos desniveles.

Propuesta de Ordenación

Por último, en la cota más alta del terreno, en la parte Norte, a un lado del edificio central del Parque Tecnológico, se situará un edificio singular que rompe con la alineación ortogonal de la ordenación descrita, constituyendo un hito por su emplazamiento y carácter singular.

Propuesta de Ordenación. Posible edificio singular.

El uso terciario de oficinas se plantea en un espectro más amplio respecto al Parque Tecnológico, ya que acogería cualquier tipo de oficinas como podría ser un despacho profesional, por ejemplo. De todas maneras, la ordenación propuesta debe ser coherente con la del Parque Tecnológico y debe dar una imagen unitaria del conjunto, con los mismos objetivos planteados en el PSIR en cuanto a calidades, funcionalidad e imagen de la actuación, entre otras cosas.

Propuesta de Ordenación.

A continuación se adjunta una planta con una propuesta no vinculante de posible ordenación del conjunto.

CVE-2012-12917

7.- Plan de Rehabilitación de la Ladera Norte de General Dávila

En los últimos años se ha llevado a cabo un proceso de renovación de la urbanización de la ladera Norte de General Dávila, que en su conjunto han conseguido mejorar notablemente la calidad de vida de sus moradores. El cúmulo de acciones, y la naturaleza de las mismas, hacen que se incorpore como actuación urbanística relevante, sin perjuicio de que en el futuro se puedan llevar a cabo actuaciones similares en otras partes de la ciudad, como la que se está gestando en el entorno Río de la Pila – Entrehuertas.

Plantearse los objetivos implica conocer las deficiencias actuales que presenta la zona:

- Deficiente calidad espacial
- Pavimentación en defectuoso estado de conservación
- Carencia de mobiliario urbano
- Inexistencia de bocas de riego
- Accesibilidad limitada ante determinadas situaciones (servicio de bomberos…)

Tras un análisis de la situación y de las necesidades de cada uno de estos espacios, se ha propuesto, mediante la redacción y ejecución de proyectos de urbanización, paliar las deficiencias existentes y ofrecer a los vecinos un nuevo espacio de mayor calidad que el presente.

Generar un espacio de mayor calidad ambiental es, en resumen, el objetivo planteado con el cual mejorarán las condiciones de vida de los habitantes de las viviendas incluidas en el área de intervención.

Zona de actuación

El espacio urbano en el que se ha planteado la actuación se caracteriza por su emplazamiento en la ladera norte de General Dávila, columna vertebral del espacio urbano santanderino, de la ciudad histórica que, desarrollada en los márgenes de su bahía fue expandiéndose espacialmente, escalando la ladera sur de General Dávila para una vez alcanzada ésta expandir los desarrollos posteriores con la progresiva ocupación de la ladera norte, considerada entonces como la zona de proyección del crecimiento y reserva de suelo. El Plan Comarcal calificaba toda la ladera norte como suelo urbano sobre el que se podían construir bloques de viviendas.

La ocupación de la zona se produce a partir de la segunda mitad de la pasada centuria. Con ello se ha generado una nueva realidad urbana que, condicionada por las diferentes circunstancias temporales en las que se desarrolló, ha motivado la necesidad de proceder a la reforma y mejora de la urbanización, mobiliario urbano y calidad de los acabados de la zona de actuación.

La zona de actuación se ha centrado en:

- Las denominadas como "Casas Pez".
- Colonia San Roque.
- Colonia los Pinares.
- Grupo Benidorm.
- Bajad de Polio.
- Calle Universidad

Casas Pez

La Colonia Pez se realizó en 1962, promovida sobre una finca de 9.482 m^2 colindando con la Bajada de la Gándara o de la Universidad. Se trata de uno de los grupos de colonias levantadas en los años 50 y 60 más necesitados de mantenimiento, puesto que las viviendas fueron construidas con materiales prefabricados. Las viviendas, 396 en origen, cuentan con una superficie total de unos 49 m^2.

Vista general de las denominadas como "Casas Pez". Alineadas de manera paralela a General Dávila, cuentan con calles interiores de acceso a los diferentes edificios.

Los bloques están comunicados por un tramado de calles internas paralelas a la Calle General Dávila, que tienen su comienzo en la Bajada de la Universidad, vial que delimita por el Oeste a la colonia. Son en concreto cuatro calles, sin salida por el este, de las que

CVE-2012-12917

tres poseen tráfico compartido, que dan acceso a las viviendas y permiten el estacionamiento en línea.

Imagen de las obras de urbanización de Casa Pez

Grupo San Roque

Grupo de 378 viviendas promovido entre 1963 y 1967. Fue construido sobre un solar de 8.628 m². y presenta elementos comunes a otros grupos de colonias contemporáneos. Las viviendas son de reducido tamaño (50 m²). El grupo tiene una alta densidad de ocupación, los bajos son habilitados para destinarlos a vivienda, también en ellos se practican túneles para comunicar a los bloques alineados en filas paralelas entre sí. Además, las calles formadas entre las filas de bloques aparecen interrumpidas por anejos cuadrangulares a esos mismos bloques donde se construyeron más viviendas. Estos elementos (túneles y anejos) contribuyen decisivamente a densificar todo el espacio.

Colonia Los Pinares

La Colonia los Pinares fue promovida en 1959. Consta de 500 viviendas subvencionadas en la Bajada de la Encina sobre una parcela de 21.566 m². Se trata de una intervención bastante homogénea compuesta por 25 bloques colocados de forma escalonada sobre la ladera, con veinte viviendas en cada uno de ellos.

Es de uno de los grupos de colonias levantados en los años 50 y 60 para dar respuesta a la necesidad de vivienda a bajo precio, demandada entonces. Se trata de viviendas de reducidas dimensiones (52 m² útiles). La Colonia Los Pinares constituyó en su momento uno de los primeros y más grandes grupos de viviendas subvencionadas realizadas en la capital.

La Colonia Los Pinares se encuentra condicionada por los caracteres naturales del terreno.

Como en otros casos, una serie de calles interiores se distribuyen paralelas a la Calle Trasmiera. Son viales internos, que tienen su comienzo en la Bajada de la Gándara, vial que delimita por el este a la colonia. Son en concreto cuatro calles, sin salida por el este, de las que tres poseen tráfico compartido, para dar acceso a las viviendas y permitir el estacionamiento en línea.

En la actualidad, en diferentes edificios se han realizado labores de mejora de fachadas con lo que se ha perdido uniformidad al optarse por diferentes tratamientos y acabados con lo que se quiebra en parte los rasgos definitorios de este barrio de Santander.

Grupo Benidorm

El Grupo Benidorm consta de 216 viviendas levantadas sobre una propiedad de 9.048 m² entre 1972 y 1974. Se trata de viviendas de 58 m² de superficie, distribuidas en bloques con fachada en ladrillo de cara vista.

Bajada de Polio

La Bajad de Polio aúna viviendas y tipologías de diferentes periodos y tipologías, requiriendo procesos de reforma más profundos que los de reurbanización, aspecto que se contempla en el Plan General mediante el establecimiento de una nueva ordenación.

Calle Universidad

La Colonia Universidad representa otra de las actuaciones realizadas en la ladera norte de General Dávila. Comprende un total de 599 viviendas realizadas en cinco fases entre 1965 y 1971. En este barrio aparecen bloques de pisos de doble crujía, alineados sobre la pendiente. Algunos de los bloques tienen más alturas resultado de la agrupación de edificabilidad. Las viviendas son reducidas (entre 55 y 65 m²) si bien la colonia presenta problemas derivados de la ausencia de unas condiciones mínimas en la urbanización, con aceras realizadas a base de hormigón sin bordillo.

Descripción de la propuesta

La actuación que se pretende realizar se plantea como objetivo la mejora de las actuales condiciones de urbanización, caracterizadas por las deficiencias que muestra en el presente, como son:

- Deficiente calidad espacial
- Pavimentación en defectuoso estado de conservación
- Carencia de mobiliario urbano
- Inexistencia de bocas de riego
- Accesibilidad limitada ante determinadas situaciones (servicio de bomberos…)

Ante estas carencias señaladas el proyecto de urbanización ha pretendido dar un impulso a estas zonas y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, para lo cual las obras más significativas han consistido en:

- Colocar pavimento, mobiliario urbano, bocas de riego y de bomberos que serán objeto de las mejoras de los proyectos de urbanización que se han redactado y redactarán para tratar de paliar la situación actual y ofrecer a los vecinos un nuevo espacio de mayor calidad que el presente.
- Crear nuevos espacios interiores para los peatones, adecuando los actuales viales mixtos dando mayor importancia la presencia de los peatones, intentando ofrecer mayor espacio público a los habitantes de la zona.
- Mejorar los espacios verdes de las distintas zonas consideradas y crear nuevas áreas de este tipo.
- Crear espacios públicos libres (plazas) para el disfrute de los ciudadanos.
- Instalar zonas de juegos infantiles y que se integren en las áreas definidas como espacios libres o espacios verdes.

Generar un espacio de mayor calidad ambiental es, en resumen, el objetivo planteado con el cual mejorarán las condiciones de vida de los habitantes de las viviendas incluidas en el área de intervención.

Las actuaciones de rehabilitación y mejora se han ejecutado en las siguientes fases:

- La primera Fase se corresponde con la rehabilitación de la Colonia de Los Pinares.
- La segunda Fase determina el Proyecto de Urbanización del área definida como Casas Pez.
- La tercera de las Fases se identifica con la mejora de la zona del Grupo de La Encina.
- La cuarta Fase se corresponde con el Proyecto de Urbanización del área definida como Los Estudiantes.
- La quinta Fase se corresponde con un área que integra el grupo Benidorm y el depósito de agua anexo a este grupo de viviendas.
- La sexta Fase determina la mejora de las condiciones urbanísticas de la Colonia Universidad.
- La séptima fase desarrolla las mejoras en la Bajada de Polio y Grupo San Roque.

CVE-2012-12917

8.- Plan de movilidad sostenible

El transporte es un elemento clave en el funcionamiento diario de una ciudad, y por tanto la adopción de un modelo de transporte sostenible debe ser parte fundamental en el desarrollo futuro de Santander.

La situación actual del transporte se caracteriza por experimentar una creciente dependencia del vehículo privado, que se está apreciando en el aumento del tráfico en los accesos y salidas de la ciudad, en el aumento de la necesidad de estacionamientos, y en la disminución de los niveles de servicio del transporte público.

Por tanto, desde el Ayuntamiento de Santander y con la colaboración de los diferentes organismos implicados (Ministerio de Fomento, Gobierno de Cantabria, Autoridad Portuaria, ayuntamientos vecinos y operadoras de transporte) se deben establecer las medidas necesarias para conseguir un sistema en que los modos de transporte alternativos consigan aumentar su aportación dentro la distribución modal existente.

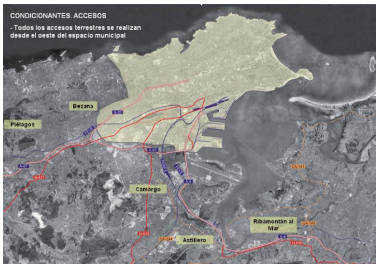
Dicho objetivo debe partir de la aplicación de una serie de medidas conjuntas dirigidas a la mejora de cada una de las diferentes áreas relacionadas con la movilidad, entre las que se pueden citar la configuración de la red viaria, la política de estacionamientos, el transporte público, los itinerarios peatonales y de carril/bici, y los espacios multimodales donde se dé continuidad a los diferentes modos de transporte.

A continuación, se van a presentar tanto los diferentes factores que condicionan el modelo actual existente, como las actuaciones que se integran en el Plan de Movilidad Sostenible, cuyos objetivos son establecidos en los siguientes términos:

Condicionantes

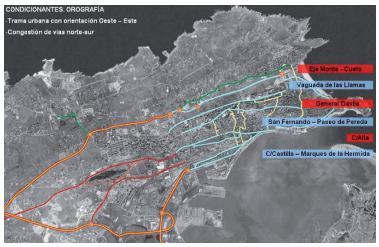
La ciudad de Santander se compone de un núcleo tradicional fuertemente consolidado, zonas de reciente expansión (Valdenoja, Alisal y algunas áreas de Peñacastillo), y por las entidades periurbanas de Cueto, Monte, San Román y Peñacastillo, sumando entre todos una población de 182.700 habitantes, según datos del INE a 1 de enero de 2009.

El término municipal es una **península** en situación un tanto marginal del eje de comunicación general de la región (Autovía A-8/A-67), debiendo realizarse los accesos terrestres necesariamente por el Oeste del espacio municipal.



La peculiar **orografía** del espacio municipal, definida a partir de las zonas altas de la Calle Alta y General Dávila, ha determinado la orientación Oeste-Este que presenta la trama urbana de la capital, existiendo un amplio déficit de infraestructuras de *alta capacidad* en sentido Norte-Sur, que solo ha conseguido verse reducido sobre la base de la ejecución de obras con una gran inversión, como el Túnel de Puertochico.

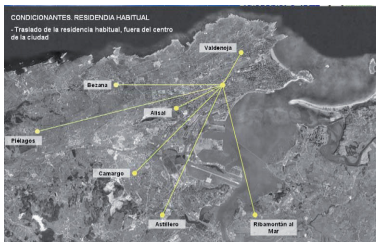
Este hecho da lugar a la congestión de las vías de primer orden que unen el Norte y el Sur de la ciudad (Túnel de Puertochico, Camilo Alonso Vega,...), a la utilización de calles que no cuentan con una configuración adecuada como ejes distribuidores de tráfico Norte-Sur (Francisco Palazuelos, Atalaya, Vía Cornelia) o al aumento de la longitud de los recorridos por la ciudad, y a la baja accesibilidad del transporte colectivo en las áreas comprendidas entre los ejes longitudinales.



Hay que mencionar la importancia que supone ser la **Capital de Cantabria**, lo cual implica la concentración de diferentes servicios e instituciones asociados a dicha faceta.

Centros como la Universidad de Cantabria (más de 12.500 estudiantes, 1.000 profesores y 600 miembros del personal de administración y servicios), el Hospital de Valdecilla (aprox. 4.000 trabajadores y más de 500.000 consultas y 32.000 ingresos anuales) o las dependencias del Gobierno de Cantabria, son focos que generan una importante cantidad de desplazamientos diarios.

Otro aspecto a destacar es el progresivo traslado de la **residencia habitual** hacia zonas exteriores al centro urbano de Santander como El Alisal o Valdenoja, e incluso a localidades limítrofes como Maliaño o El Astillero, con el consiguiente aumento de la necesidad de desplazamiento en viajes de entrada y salida de la ciudad.



La unión de estos dos factores (capitalidad y cambio de residencia) es uno de los principales motivos del aumento de la movilidad en los accesos a Santander de los últimos años, al haberse incrementado notablemente el número de personas con residencia fuera de Santander, pero con trabajo en la capital de la región.

Otro elemento a tener en cuenta proviene de la apertura de **grandes superficies comerciales** en el exterior de Santander, las cuales están originando una variación de los hábitos tradicionales de la población, que tiende a realizar sus compras en estas superficies en lugar de en las tiendas habituales próximas a su lugar de residencia.

Finalmente, las condiciones de Santander como **destino turístico** conllevan un considerable aumento de las intensidades diarias en las épocas estivales, factor que debe cuidarse especialmente con el fin de proporcionar una imagen de la ciudad acorde a lo esperado por el visitante.

En concreto, los meses de Julio y Agosto concentran la mayor actividad turística, lo cual es especialmente apreciable en la utilización del transporte público, superior en un 20 % a la media anual.

CVE-2012-12917

Modelo de transporte actual

La situación actual del transporte y las comunicaciones en Santander se caracteriza por la influencia del vehículo privado sobre el funcionamiento general del modelo de transporte existente, debido al alto porcentaje del reparto modal que absorbe, similar al existente en otras ciudades costeras del Norte de España, tales como Gijón, Coruña o San Sebastián.

En este contexto, la configuración de la red viaria supone un obstáculo para mejorar la solución existente, debido a la carencia de ejes transversales de primer orden que comuniquen la zona centro con el Norte de Santander (únicamente el Túnel de Puertochico realiza esa función), y a la falta de una circunvalación externa al entramado urbano de la ciudad que facilite la salida hacia el arco Sur de la bahía, sin atravesar el centro de la ciudad.

La funcionalidad del transporte público urbano viene condicionada directamente por el aumento del uso del vehículo privado, lo que esta originando un incremento en los tiempos de recorrido del servicio público, y por la limitada accesibilidad fuera de los ejes longitudinales de la ciudad.

El ferrocarril y los transportes interurbanos están adquiriendo un significativo papel en la conexión de Santander con las poblaciones del entorno (Muriedas, El Astillero o Santa Cruz de Bezana), así como con algunas de las principales localidades de Cantabria, como Torrelavega o Reinosa.

Así, las líneas de cercanías de FEVE en Cantabria, son junto con las de Asturias, las más importantes del país, moviendo más de 4.000.000 de viajeros anuales, que en su mayoría tienen destino en Santander desde los municipios limítrofes.

Finalmente, es de destacar el importante papel que desempeñan los viajes a pie dentro de la ciudad, alcanzando un 25 % del reparto modal entre la población ocupada.

Apuesta por la movilidad sostenible

Tal y como se ha expuesto, el municipio de Santander se ha visto afectado por los problemas derivados de la creciente dependencia de la sociedad actual del uso de transporte privado motorizado, que esta ocasionando problemas de diversa índole: ocupación del suelo, gestión de tráfico, problemas medioambientales...dificultando otras formas de transporte.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Santander ha estimado oportuno elaborar un Plan Municipal de Movilidad Sostenible, que persigue fundamentalmente el siguiente objetivo: **mejorar la movilidad en general y, en particular, reducir la necesidad de movilidad con el vehículo privado y optimizar las condiciones de movilidad del transporte público colectivo, a pie y en bicicleta.**

Con el fin de alcanzar este propósito, se plantean una serie de objetivos secundarios que a continuación se exponen:

- Mejorar la eficacia del sistema viario mediante:
  - La estructuración de la red viaria, creando nuevos ejes principales de conexión entre las zonas Norte y Sur de Santander, y dotando de un esquema adecuado de accesibilidad a las nuevas zonas de crecimiento de la ciudad.
  - La especialización de la red viaria, adecuando las características geométricas y funcionales de cada vía, a su jerarquía dentro del modelo propuesto.
  - La disminución del número de vehículos en el centro de la ciudad, de manera compatible con los usos existentes.
  - La adecuación del sistema de aparcamientos a los objetivos expuestos, facilitando el estacionamiento para residentes y disminuyendo los aparcamientos de larga duración en el centro de la ciudad.
- Fomentar el uso del transporte colectivo de viajeros a partir de:
  - La coordinación de las redes de transporte urbano, autobuses interurbanos, FEVE y RENFE.
  - La creación de nodos de intercambio entre el vehículo privado y la red de transporte colectivo.
  - La generación de un sistema de transporte colectivo que permita relacionar los centros de mayor generación/atracción de viajes de Santander, independientemente del sistema viario.
  - La reorganización de la red de transporte urbano, con el fin de aumentar las zonas accesibles, las frecuencias y los tiempos de recorrido.
- Disminuir el efecto barrera que producen las infraestructuras existentes dentro de la ciudad a través de:
  - El establecimiento de itinerarios peatonales y carriles-bici cómodos y seguros, que den prioridad al flujo peatonal y en bicicleta sobre el vehículo privado.
  - La minimización del espacio afectado por las líneas ferroviarias en su entrada a Santander.
  - La integración del frente marítimo de la ciudad a los usos frecuentes de los habitantes.

Las actuaciones del Plan

Los objetivos expuestos para el sistema de transporte y comunicaciones de Santander marcan una clara tendencia hacia el fomento del transporte colectivo en la

ciudad, como medio fundamental para disminuir el impacto del vehículo privado sobre el modelo de desarrollo sostenible que se pretende alcanzar.

Las principales actuaciones en este sentido irán dirigidas a la consecución de un **SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO** que integre los diferentes modos de transporte existentes, así como a los aparcamientos disuasorios a establecer en la ciudad.

Dentro de este contexto, y como actuación esencial del futuro Santander, se concibe la ejecución de una red de metro ligero que, independientemente del sistema viario, consiga vincular directamente áreas como las estaciones, el Ayuntamiento, la Universidad o el Sardinero, principales centralidades del modelo de ciudad que se plantea.

Otro punto esencial en el sistema de transporte previsto, lo constituyen los aparcamientos disuasorios a establecer en el área externa al centro de la ciudad (como posible ejemplo actual se encuentra el aparcamiento del Campo de fútbol de El Sardinero); estos deberán disponer de líneas de conexión directa y alta frecuencia, permitiendo de esta manera reducir el número de plazas de aparcamiento de rotación necesarias en el centro y disminuyendo el tráfico tanto en los accesos como en el centro de Santander.

En el campo del transporte público urbano la principal mejora establecida en los últimos años ha consistido en la posibilidad de realizar transbordos gratuitos, pero esta medida no ha alcanzado por el momento un resultado satisfactorio (2,5 % del total de viajes realizados) debido en gran parte a que la ordenación de las líneas no es la más adecuada para este tipo de transición.

La futura reorganización de la red de transporte urbano de la ciudad permitirá mejorar este aspecto, al mismo tiempo que dotará de una mayor accesibilidad a zonas que ahora carecen de transporte urbano, en este sentido, el año pasado se implantó una nueva línea que discurre por la ladera Sur de General Dávila, servida por un microbús, y que esta alcanzando altos índices de utilización.

En paralelo al fomento del transporte colectivo, se pretende impulsar la realización de **VIAJES A PIE Y EN BICICLETA**, para lo cual se deben consolidar itinerarios tanto peatonales como de carril-bici en el entorno urbano de la ciudad.

Las actuaciones de fomento de los modos de transporte no motorizado tienen como objetivo facilitar el uso generalizado del transporte en bicicleta y a pie mediante la creación de itinerarios de conexión del territorio urbano que permitan que equipamientos y espacios públicos queden al alcance de los usuarios de estos modos.

El desarrollo del Plan de Fomento de los viajes no motorizados garantizará una buena accesibilidad a los servicios y actividades cotidianas: centros educativos, deportivos, administrativos, culturales, etc., favoreciendo la sensación de proximidad y reduciendo la dependencia de la movilidad motorizada por parte de la población.

Se pretende de este modo variar la configuración urbana de manera que los modos de transporte no motorizados resten protagonismo a los modos motorizados, y tanto los peatones como los usuarios de bicicletas y los ciudadanos en general, no perciban como inseguro o incómodo este tipo de transporte.

El predominio actual de la movilidad en vehículo privado en el municipio ha propiciado la formación de una estructura urbana que dificulta la integración de los usuarios de bicicleta y los peatones. Se trata por tanto de realizar una redistribución de los usos del suelo de manera que se eviten los principales problemas de discontinuidad o inexistencia de itinerarios accesibles.

Otra de las cuestiones de importancia es la eficiencia de estos modos, el fomento de los viajes no motorizados no debe sólo contemplar una tipología segura y agradable enfocada a un uso recreativo, sino que, además, debe permitir conexiones directas y efectivas que doten a estos modos de capacidad para competir con los medios de transporte motorizados.

El Plan de Movilidad Sostenible plantea dentro de este programa tres grandes tipos de actuaciones: el Plan Municipal de Accesibilidad, las actuaciones de Peatonalización, Calmado de tráfico y Camino escolar, y el desarrollo de un Plan de Fomento del Uso de la Bicicleta basado en la creación de una potente Red Ciclista y un sistema de alquiler bien gestionado.

La actuación principal en este campo proviene de la consolidación de un itinerario peatonal a lo largo de todo el borde costero del municipio, continuación de los tramos ya existentes como el Paseo Marítimo, la avenida de Reina Victoria y El Sardinero, y la senda de Mataleñas.

Así, se propone la continuación del Paseo Marítimo desde la Grúa de Piedra hasta La Marga, discurriendo por el frente de la actual Estación Marítima, hasta llegar a la fachada Sur del Archivo Histórico Provincial y Regional y Biblioteca Pública del Estado, que rodea, dirigiéndose de nuevo hacia el varadero de Ruiz de Alda, concluyendo finalmente, al Sur del Parque de La Marga. Dentro del Plan de Movilidad Sostenible se analizará la conexión del citado itinerario con el carril-bici de Raos, ya en el municipio de Camargo.

En la zona Sur del municipio se ha ejecutado una senda peatonal de 700 metros junto a la Ría de Raos, que discurre por los barrios Santiago El Mayor e Isla del Óleo hasta El Corte Inglés.

El otro gran proyecto consiste en la ejecución de una senda costera entre Rostrío y Cabo Menor, continuación de la senda de Mataleñas, que se configure como elemento

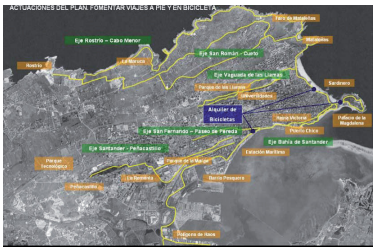
CVE-2012-12917

vertebrador del Parque público litoral del Norte previsto en los terrenos calificados como Protección Litoral por el POL en la zona Norte del municipio.

Otro aspecto fundamental, es la puesta en valor como itinerario peatonal del eje San Fernando-Burgos-Jesús de Monasterio-Paseo de Pereda, el cual atrae una alta intensidad de peatones diariamente, debido a la concentración de equipamientos administrativos y comercios existente en sus márgenes.

Finalmente, otro eje peatonal y de carril-bici a incorporar a la red prevista es la conexión de los nuevos usos previstos en Peñacastillo y La Remonta con el centro de la ciudad a través de los espacios liberados con la unificación de las estaciones.

Sin embargo, la ejecución de nuevas infraestructuras para carril-bici no se considera suficiente para acercar a la sociedad a su utilización habitual, por lo que se complementa desde el Ayuntamiento con el servicio de préstamo gratuito de bicicletas que tiene por objeto facilitar y fomentar el uso de los carriles-bici existentes y previstos.



Desde el punto de vista de la **RED VIARIA**, la ciudad de Santander debe afrontar una estructuración de su red viaria que permita dotar de una correcta accesibilidad a todas las zonas de la ciudad, al mismo tiempo que se consigue especializar las funciones de las distintas vías dentro del modelo de jerarquía viaria propuesto.

Sin duda alguna, en este campo destaca la necesidad de habilitar nuevos ejes principales de conexión entre las áreas Norte y Sur de la ciudad; actualmente el único eje que realiza dicha función en el centro de la ciudad es el túnel de Puertochico, con problemas de congestión en las horas punta, pero el aumento de viviendas que se esta produciendo en la Vaguada de Las Llamas, unido al crecimiento propuesto por el Plan en la zona Norte de la ciudad (San Román de La Llanilla, Monte y Cueto) generarán un aumento de viajes.

Actualmente, ya se encuentra en ejecución o ejecutada sendas actuaciones que vendrán a solventar las carencias detectadas en ente sentido; la primera de ellas, de carácter urbano, la finalización del Distribuidor de la Marga, que permitirá disponer de un corredor rápido de conexión entre la zona de La Marga y la Vaguada de las Llamas; y la segunda de las actuaciones se corresponde con la Ronda de la Bahía de Santander, autovía de conexión entre la S-20 (Bezana – El Sardinero) y la A-8 en dirección a Bilbao a la altura de San Salvador, cerrando un semianillo que engloba al conjunto de localidades que se disponen en el arco Suroeste de la Bahía de Santander (Muriedas, Maliaño, El Astillero,...).

Ambas obras supondrán un importante alivio de tráfico en el centro de la ciudad, al facilitar itinerarios alternativos para salir de Santander en dirección a Maliaño, El Astillero o Bilbao.

Estas obras se verán complementadas por la ejecución de un túnel de conexión entre la zona de las estaciones y la Vaguada de las Llamas, así como por la configuración de un nuevo vial transversal de conexión entre El Alisal y El Empalme, que discurrirá por debajo de Peñacastillo, obras ambas que permitirán aumentar la accesibilidad de la zona Norte en sus relaciones tanto con el centro de la ciudad como con la salida hacia el sur, a través de la N-623 o de la S-10.

El resto de viales de nueva creación propuestos tienen por objeto asegurar la conectividad de las nuevas zonas de crecimiento de Santander, en especial la zona Norte, planteando una serie de viales Este-Oeste y Norte-Sur, que asociados con la red viaria actual, configuran una malla que dota de una accesibilidad más homogénea al territorio, evitando el modelo actual dependiente en exceso de los ejes viarios longitudinales, y en especial del eje viario Paseo de Pereda-San Fernando-Túnel de Puertochico.

Cara a conseguir una especialización de la red viaria, uno de los principales problemas detectados se encuentra en el acceso por el par vial Calle Castilla-Calle Marques de la Hermida, donde coinciden los tráficos propios de esta zona de densa ocupación con los de acceso y salida de Santander, lo que provoca problemas de capacidad, especialmente en la salida que únicamente cuenta con dos carriles.

La solución propuesta consiste en ejecutar un nuevo acceso a Santander, aprovechando el terreno liberado por la remodelación de las estaciones ferroviarias, el cual se configure como eje principal de acceso a la ciudad desde el arco Sur de la Bahía, y que permita a las calles Castilla y Marques de la Hermida mantener únicamente una función distribuidora del tráfico generado en su entorno.

La correcta coordinación de todas las medidas aquí propuestas, unida al establecimiento de **ESPACIOS INTERMODALES** donde se faciliten los intercambios entre los diferentes modos de transporte, permitirá definir un modelo de transporte acorde a las necesidades de la ciudad de Santander.

En este sentido, se debe prestar especial seguimiento al proyecto de remodelación de las estaciones, el cual debe ser capaz de dotar de un gran espacio de comunicación entre los usuarios de las líneas de RENFE y FEVE con el transporte interurbano y urbano, e incluso con la red de metro ligero propuesta.

Todos estos pasos permitirán continuar con el proceso de **PEATONALIZACIÓN** del centro de la ciudad, guiándonos hacia un modelo de ciudad más habitable, y con unos mayores índices de calidad de vida, primándose los esfuerzos dirigidos a evitar que la congestión viaria se comporte como una barrera física y social para los usos frecuentes de la población de Santander.

Finalmente, cabe destacar otras medidas que esta llevando a cabo el Ayuntamiento de Santander como el programa **COMPARTIR COCHE**, dirigido a facilitar el encuentro de personas que están interesadas en compartir el vehículo privado para realizar un viaje.

CVE-2012-12917

IV Clasificación del suelo

1.- Descripción del conjunto

La Ley del Suelo de Cantabria establece que *corresponde al Plan General la clasificación del suelo de todo el Término Municipal en todas o alguna de las clases y categorías siguientes:*

- *Suelo Urbano, que puede ser consolidado y no consolidado.*
- *Suelo Urbanizable, que puede ser delimitado o residual.*
- *Suelo Rústico, que puede ser de especial protección o de protección ordinaria.*

Por otra parte, la clasificación del suelo persigue los siguientes objetivos:

- Crear una oferta de Suelo Urbanizable para hacer frente a las necesidades de nueva edificabilidad dotacional, residencial y de actividades económicas y a las voluntades planificadoras municipales.
- Proteger los suelos que han de preservarse del proceso urbanizador.

A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

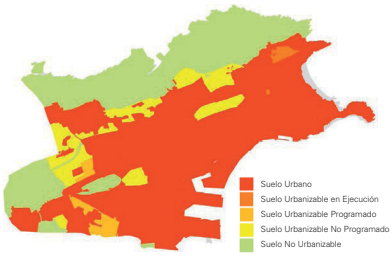
Al configurar la organización básica del territorio, la clasificación del suelo supone el primer grado de determinación de la nueva ordenación, siguiéndole determinaciones más concretas y específicas en cada ámbito.

La clasificación del suelo se realiza conforme a la Ley en los tres grandes grupos que esta indica; sin embargo, la categorización es algo más extensa que la señalada legislativamente, debido a diferentes condicionantes que se expondrán más adelante.

En los siguientes apartados se analizan los criterios y resultados de la clasificación para cada clase de suelo.

1.1.- Situación de partida

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander vigente, y que ahora se revisa, se aprobó definitivamente, por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria el 17 de Abril de 1997.



Plano de clasificación del suelo del PGOU de Santander de 1997

La clasificación determina la clase de suelo a que pertenecía cada fragmento de territorio, en función de las características de éste y de sus posibilidades de urbanización. Los suelos de Sistemas Generales tenían su gestión y/o valoración adscrita a una clase de suelo.

El Plan en revisión divide la totalidad del suelo de Santander en las siguientes clases de suelo:

- *Urbano.*
- *Urbanizable, que podía ser programado, no programado o en ejecución.*
- *No Urbanizable.*

El Suelo Urbano representa la mayor parte de Santander, aproximadamente el 61% del total del suelo, ocupando todo el casco tradicional, las zonas de expansión más reciente y el Suroeste del municipio, aún sin consolidar.

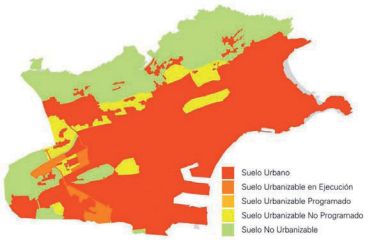
El Suelo Urbanizable, aproximadamente el 10% del total, se dispersa por todo el Término Municipal, concentrándose en su mayoría en el Norte – Noroeste del mismo.

El Suelo No Urbanizable, aproximadamente el 29% del suelo, ocupa la zona Norte del municipio, la Peña de Peñacastillo, las zonas de Peñacastillo no colindantes con la N-634, una pequeña zona al Sureste del municipio, y los terrenos asociados a la S-20 desde el enlace de La Albericia hacia el Oeste.

Por último, el conjunto de Sistemas Generales supone un 20% del suelo total del municipio.

Desde entonces, se han producido transformaciones de sus determinaciones para rectificar aspectos poco ajustados a la realidad o para dar respuesta a las circunstancias cambiantes.

La cantidad de suelo de cada clase desde el año 1997 sólo ha variado en la disminución de Suelo Urbanizable y en el aumento de urbano, ya que desde esa fecha se han aprobado cuatro Planes Parciales en Suelo Urbanizable y un PSIR, con la consiguiente transformación en la clasificación del suelo. La actual Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander ha recogido la información necesaria para actualizar la situación del Plan que se revisa.



Plano de clasificación del suelo actualizada, según desarrollo del Plan vigente, de 1997

1.2.- Descripción de la propuesta

La clasificación del suelo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado. De acuerdo con los objetivos perseguidos, respeta los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser disconformes con la legislación vigente, con los objetivos y criterios de la Revisión del Plan o con la ordenación general que este promulga.

En relación con esto, es importante justificar que hay cuatro bolsas de suelo que en Plan que se revisa son suelo urbano y que en la Revisión pasan a ser suelo urbanizable, siendo las correspondientes a parte del sector SUP-13, y a los sectores SUP-14, SUP-15 y SUP-16. Por continuidad con el planeamiento que se revisa éstos se mantuvieron en las fases iniciales del procedimiento como suelos urbanos no consolidados, sin embargo, fruto de la colaboración entre el Ayuntamiento de Santander y la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria y del propio informe de la Administración Regional, se puso en entredicho que estos suelos verificaran los requisitos de la Ley del Suelo para ser clasificados como suelo urbano, volviendo a revisar esta consideración.

Así, revisando los requisitos establecidos en el artículo 95 de la Ley del Suelo para que un suelo sea urbano, se tiene que a los presentes supuestos no se les pueden aplicar criterios de consolidación, al constituir grandes bolsas de suelo vacantes de edificaciones, debiendo limitarse a comprobar las condiciones de urbanización e integración en la malla urbana. A este respecto, es claro señalar la falta de algunos servicios como el acceso rodado en condiciones adecuadas o el saneamiento en situación reglamentaria, siendo o tanto más relevante la falta de integración *"en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento"*, la cual es inexistente en estos suelos con escasa estructuración y con una organización semirural de los usos y funciones, que se reflejan sobre el parcelario y los servicios.

Además, fruto del trámite de adaptación al POL aprobado por Decreto 125/2011, de 14 de Julio, por el que se procede a la inclusión y zonificación de terrenos del municipio de Santander en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, y del Estudio de los Suelos Urbanos de Santander que lo acompaña, se producen otras modificaciones de menor entidad de la clasificación de suelo, que han sido tenidas en cuenta en los correspondiente planos de clasificación y que, con la salvedad de la "desclasificación" de los suelos urbanos del Plan General que se revisa que, en términos generales, ahora coinciden con el SUP-16, hacen referencia a parcelas concretas o a las conexiones de los sectores de suelo urbanizable con el suelo urbano.

Descritas las particularidades anteriores, como principales condicionantes para la actual revisión de la clasificación del suelo habría que considerar, además de la preexistencia de suelos clasificados como urbanos por el planeamiento en revisión, el cambio legislativo, con la aprobación de la Ley 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación

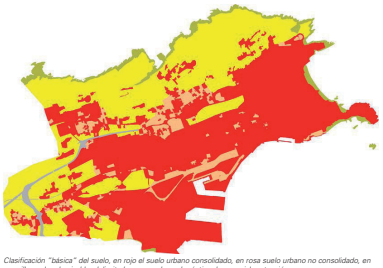
CVE-2012-12917

Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y, como figura de ordenación del territorio supramunicipal, del Plan de Ordenación del Litoral.

La clasificación del suelo se debe realizar en las clases determinadas por la Ley, si bien para comprender el modelo del Plan General de Santander, es necesario profundizar en la categorización de dichas clases, para que no se produzcan malentendidos. A continuación se va a describir la clasificación del suelo de una forma constructiva evolucionando desde la clasificación básica hasta la clasificación y categorización necesaria para comprender el modelo planteado, por lo que **para determinar la clasificación municipal es necesaria una lectura comprensiva de todo el capítulo, cuyas partes si se descontextualizaran no reflejarían la idea y modelo presentado por el planeamiento**.

Atendiendo a las clases de suelo de la Ley 2/2001 de Cantabria anteriormente descritas se tiene que la Revisión del Plan sólo incluye las siguientes:

- Suelo urbano consolidado y no consolidado
- Suelo urbanizable delimitado
- Suelo rústico de especial protección



Clasificación "básica" del suelo, en rojo el suelo urbano consolidado, en rosa suelo urbano no consolidado, en amarillo suelo urbanizable delimitado y en verde suelo rústico de especial protección.

La motivación de proceder a esta clasificación es la siguiente. En primer lugar el suelo urbano es el que cumple los requisitos del artículo 95 de la Ley del Suelo, no existiendo margen decisorio al respecto, y suponiendo la mayor parte del suelo municipal. Dentro del mismo se establece el que es consolidado y no consolidado, atendiendo a lo establecido en el artículo 96 de esta Ley. En términos generales el suelo urbano no consolidado agrupa aquellas zonas vacantes que no se han urbanizado en desarrollo del planeamiento que se revisa y aquellas en las que la Revisión plantea operaciones de reforma u ordenaciones sustancialmente distintas a la existente, ubicándose principalmente las primeras en los bordes del suelo urbano y las segundas en la parte central de la ciudad.

En relación al segundo tipo de suelo urbano no consolidado existe un margen de discrecionalidad, siendo decisión del planificador qué zonas son las que requieren una intervención o reforma en base a principios de interés general. La justificación y objetivos de cada intervención y por tanto de la nueva ordenación de la que en virtud del artículo 96 de la Ley del Suelo deriva la condición de suelo urbano no consolidado se expone individualizadamente en la ficha de cada uno de estos ámbitos.

Establecido el suelo urbano, se clasifica como suelo rústico de especial protección, aquellos que en virtud del artículo 108 de la Ley 2/2001 *"estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público"* o los que el planeamiento considere necesario preservar en base a los valores anteriores.

Para el municipio de Santander, y tras la emisión del informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en particular del análisis de la clasificación de suelo realizada con el trámite adaptación del POL, se encuentran en esta situación dos tipos de suelos, que se corresponden a su vez con dos categorías de suelo rústico: el suelo rústico de especial protección de costa y rías, y el suelo rústico de especial protección de infraestructuras. El primero engloba los terrenos pertenecientes al dominio público marítimo – terrestre y a las categorías Protección Costera e Intermareal del POL (y un pequeño fragmento de Área de Interés Paisajístico), y algunos terrenos incluidos por una Actuación Integral Estratégica de Reordenación del POL situada al Sur Municipal que agrupa terrenos de marismas de Alday, y para los que el POL prevé su recuperación ambiental y paisajística limitando cualquier transformación de los usos actuales, y siendo clasificado por tanto como suelo rústico de espacial protección. El segundo incluye las principales infraestructuras (S-20, S-30 y ferrocarril) que no discurren por la trama urbana.

El resto del suelo es urbanizable, parte del mismo porque es el necesario para cubrir las futuras necesidades de suelo (los incluidos en categorías de ordenación del POL), y parte del mismo para poder ser incorporado a la dinámica de la ciudad como espacio libre (los incluidos en categorías de protección del POL compatibles con su incorporación al proceso urbanístico – Protección Litoral y Área de Interés Paisajístico).

Al contrario que en los casos anteriores (Protección Costera, Protección Intermareal, y Actuación Integral Estratégica de Reordenación) en las categorías de Protección Litoral y Área de Interés Paisajístico el POL contempla y promueve el uso de estos suelos y su incorporación a la dinámica municipal, permitiendo que en ellos se desarrollen usos de esparcimiento, permitiendo que se apliquen técnicas de gestión urbanística para su obtención y posterior puesta en uso, e incluso obligando a su adquisición (artículo 60 del POL), lo que posibilita su clasificación como suelo urbanizable – opción tomada por el planificador – como técnica instrumental para su puesta a disposición de los ciudadanos.

Teniendo en cuenta esto, se podía hacer la reflexión sobre la decisión tomada de clasificar dichos suelos como urbanizables en lugar de como rústicos. Esta decisión se ha tomado en base a principios de oportunidad, coherencia e interés público.

- La oportunidad posee una doble vertiente, la temporal, puesto que la aprobación del POL y la posterior, pero casi inmediata, iniciación del procedimiento de revisión del planeamiento llevan a que éste se apoye en las técnicas de la Ley para incorporar estos suelos a la dinámica municipal, mediante su obtención por la Administración Local; y la "de puesta en práctica" ya que la cantidad de suelo protegido por el POL y la cantidad de suelo previsto como necesario para acoger los nuevos usos, hacen viable la decisión del planeamiento sin necesidad de forzar el modelo de ordenación. Es decir, poniendo a disposición el suelo necesario para el crecimiento de Santander y ordenándolo como se considera más oportuno desde el punto de vista técnico, se tiene que los aprovechamientos son suficientes para garantizar la viabilidad de los desarrollos y además incorporar una cantidad de sistemas generales exteriores que hacen factible la obtención de la mayor parte de los suelos protegidos por el POL.

- La coherencia, puesto que la necesidad de poner en carga todo el suelo urbanizable "edificable" para dar respuesta a la demanda estimada y que no puede ser más, precisamente por la aprobación del POL que limita para las categorías de protección su edificación, hace que estos suelos fueran los únicos que no participaran del proceso de gestión urbanística, siendo a todas luces coherente y racional su incorporación al proceso urbanístico aplicando los mecanismos permitidos por el POL que difiere al planeamiento municipal la decisión de si incorpora esos suelos a la gestión o no, en cuyo caso serían obtenidos por expropiación.

- El interés público, puesto que de la confluencia de los factores anteriores se obtiene un parque público de grandes dimensiones al servicio de los ciudadanos que de otro modo no podría existir en tanto y cuanto se hallara en manos de sus propietarios; se ejerce una protección activa de dichos suelos mediante su uso en términos compatibles con sus valores; y se permite dar a conocer el litoral Norte Municipal.

Al interés público se le puede sumar el factor de economía de las Administraciones, que van a obtener mediante gestión urbanística la mayor parte de esos suelos, y que en caso contrario, debería obtener igualmente a cargo de las partidas presupuestarias anuales infinitas en virtud del artículo 60 del POL, llegando a ser terrenos igualmente públicos, con la misma finalidad que la aquí perseguida pero que se obtendrían exclusivamente a cargo de las arcas públicas en un plazo temporal inimaginable. Así, se podría decir, que el Plan de Santander responde con contundencia a los planteamientos del POL, poniendo todos los medios disponibles a su alcance para cumplir el fin último de esta Ley.

Con lo anterior, se tiene que la decisión tomada se puede tomar y se considera la mejor, abundando finalmente en la posibilidad que el POL ofrece de clasificar dichos suelos como urbanizables y no como suelos rústicos de especial protección, en respuesta de algunas voces que sin ahondar suficientemente en la cuestión consideran que al reconocer el POL valores a los suelos que protege éstos deben ser clasificados obligatoriamente como rústicos de especial protección.

El Plan de Ordenación del Litoral, aprobado con rango de Ley de carácter específico tiene por objetivo, como establece en su artículo primero, el 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*".

Los suelos incluidos por el POL en categorías de protección (en el municipio de Santander Protección Costera, Protección Intermareal, Protección Litoral y Área de Interés Paisajístico) poseen valores ambientales. En particular, y tal y como establece el artículo 7. a) de la Ley 2/2004 se definen las áreas de protección como los "*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*"

La clasificación como suelo rústico de especial protección está determinada en que la "*protección sea incompatible con la transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial vigente*" (artículo 108.1. a) de la Ley 2/2001) y tiene incidencia en los derechos de propiedad que emanan de dicha clasificación.

El POL establece el régimen de usos oportuno de cara a proteger los suelos incluidos dentro de categorías de protección, los cuales pueden ser incompatibles con la clasificación como suelo rústico de especial protección, y asimismo el régimen del suelo rústico de especial protección establecido en el artículo 112 de la Ley 2/2001 puede contravenir las limitaciones del POL. Ambas legislaciones regulan los usos en relación a la protección de estos espacios, si bien, por fecha de aprobación y especificidad habría que tomar como referente el POL, sin perjuicio de la aplicación de aspectos más restrictivos que pudieran acontecer en la legislación urbanística.

CVE-2012-12917

La jurisprudencia ha sido clara en establecer que la legitimidad de "desclasificar" un suelo no urbanizable radica en la si ese suelo se protege o no; cabe mencionar la TSJC de 23 de Mayo de 2003 que concluye *"…las limitaciones impuestas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre no abocan inexorablemente a entender que los terrenos afectados por la misma deban clasificarse como suelo no urbanizable, sino tan solo a que la clasificación que se otorgue a los mismos sea respetuosa con las limitaciones de usos establecidas para los mismos, que no imponen un régimen de protección incompatible con su transformación, tal y como exige el artículo 9 de la Ley 6/19998 para obtener obligatoriamente la condición de suelo no urbanizable…"*

Es decir es el POL, el que mediante su régimen de usos, establece que los terrenos incluidos en categorías de protección poseen valores a preservar pero que esto no es incompatible con su transformación urbana.

Más aún, esta transformación urbana (siempre con el máximo respeto de los usos) está considerada en el POL, contemplándola de modo explícito. Esto se pone de manifiesto en el preámbulo de la Ley:

"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 éstos 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."

Es más, en su artículo 25 dice:

"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."

Y en el 60 establece:

"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 231 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para adquisición de ese suelo litoral."

Así, el legislador asume que estos suelos puedan ser transformados mediante su calificación como espacios libres al servicio de la colectividad, hecho plasmado de una forma totalmente clara en la Revisión del Plan General, que los configura como parque con condición de Sistema General.

Por tanto, no solamente los terrenos protegidos por el POL (salvo los incluidos en las categorías de Protección Costera e Intermareal) no tienen por qué clasificarse como Suelo Rústico de Especial Protección, sino que además el POL insta a su obtención, y contempla expresamente la posibilidad de que ésta se realice mediante "técnicas de gestión urbanística" las cuales sólo son viables en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

De este modo, y así lo entiende la Ley 2/2004, la inclusión de estos terrenos en suelo urbanizable sólo responde a una técnica instrumental para cumplir los objetivos de la misma, no yendo en detrimento de la protección de sus valores ambientales, la cual se realiza, como no podía ser de otro modo, conforme a las propias determinaciones del POL.

Lo anterior está directamente vinculado con los derechos de propiedad de titulares de dichos suelos. De este modo sería arbitraria la clasificación de una parte de los mismos como suelo sometido a "técnicas de gestión urbanística" (suelo urbanizable) y otra parte como suelo rústico, en tanto y cuanto poseen la misma situación de hecho y los mismos valores, así contemplados por el Plan de Ordenación del Litoral al incorporarlos en la misma categoría de suelo, agraviando a unos propietarios con respecto a otros. Esto es más patente aún con la aprobación de la Ley del Suelo Estatal, que prescinde de la técnica urbanística de la clasificación de suelo, incorpora todos los terrenos referidos dentro de suelo rural, es decir, siendo idénticos sus derechos de propiedad, sin perjuicio de las mayores precisiones sobre su protección o limitación de usos.

Por tanto, y en base a lo anterior, se incide en que el PGOU de Santander clasifica el suelo instrumentalmente para "obtenerlo" y "protegerlo", destinándolo desde la iniciativa pública a los usos impuestos por el Plan de Ordenación del Litoral de carácter supralocal que, además, tiene carácter de Ley.

Por otro lado, y para finalizar, se tiene que el resto del suelo urbanizable (el incluido en categorías de ordenación por el POL) es el preciso y necesario para atender a los futuros crecimientos de Santander, tal y como se justifica en el capítulo primero de la presente Memoria, e inclusive existiendo un déficit de suelo. Esta ocupación de suelo se hace además desde la racionalidad no siendo Santander un municipio de segunda residencia, no llegando a los porcentajes medios españoles de este tipo de vivienda, estableciendo una adecuada programación para garantizar el empleo de este recurso de una forma adecuada y determinando una ordenación plena para un periodo de vigencia del planeamiento indefinido.

Las previsiones anteriores justifican además, que todo el suelo urbanizable sea delimitado por ser el necesario para satisfacer las necesidades de suelo residencial y productivo de los próximos años, lo que junto con la programación establecida garantiza un desarrollo urbano racional y ordenado.

La cuantificación de la clasificación de suelo descrita anteriormente es la siguiente:

Clasificación del Suelo Municipal

CLASE DEL SUELO	SUPERFICIE(m²)	PORCENTAJE
SUC	19.364.192	53,73%
SUNC	2.467.014	6,84%
SUZ Delim.	12.320.609	34,18%
SREP	1.889.806	5,25%
TOTAL	36.041.621	100%

De la lectura de la tabla anterior y el conocimiento de la situación urbanística municipal se concluye la inexactitud de la misma en términos conceptuales, no pudiéndose interpretar que hay 2.462.264 m² de suelo urbano no consolidado para poderse urbanizar y servir a la demanda de usos residenciales y productivos, ni mucho menos que existen 12.320.609 m² de suelo urbanizable en esta misma situación. Por ello se debe atender a la categorización de dichas clases de suelo, que den una visión realista de la clasificación como pilar básico de la estructura del territorio.

Para ello, y partiendo de los datos anteriores, se detecta que hay muchos suelos de los incluidos como urbano no consolidado o urbanizable que ya se encuentran en proceso de gestión conforme al planeamiento vigente, aspecto que no puede obviar ningún planeamiento, y que se están desarrollando con parámetros urbanísticos ajenos a esta revisión, previendo su culminación durante el proceso de aprobación de ésta o en momentos posteriores muy próximos. Así, por coherencia del planeamiento, estos suelos se deben distinguir de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables que van a atenerse a los requisitos de la Ley 2/2001 y del nuevo planeamiento, no mediante una categoría de suelo, sino mediante un régimen transitorio tal y como establece el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, en las superficies de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable de la tabla anterior se incluyen los suelos de sistema general exterior destinados a acoger usos dotacionales, y que por tanto no servirán para abastecer la demanda de usos residenciales y productivos que parecen asociados a estas clases de suelo, pudiendo inducir a equívoco sobre el suelo disponible o puesto en carga, más aún cuando parte de ellos se clasifican como urbanizables como técnica instrumental, tal y como se ha justificado anteriormente. Por ello se considera oportuno distinguir los sistemas generales exteriores en una categoría de suelo independiente. Además, dentro de éstos y para mayor claridad, se distinguen también los sistemas generales cuyos usos dotacionales deben ser compatibles con los usos que se establecen como compatibles por el POL, por coincidir con áreas de protección de esta Ley, y que poseen un régimen diferente de los restantes sistemas generales exteriores sin ningún tipo de restricción al respecto.

Con todo ello, la clasificación "básica" del suelo incluida anteriormente se transforma en una clasificación-categorización que es reflejo real de las situaciones básicas del suelo, y que se compone de las siguientes:

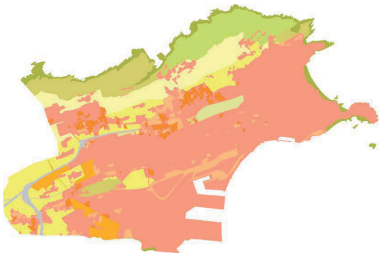
- El Suelo Urbano, distinguiendo pormenorizadamente entre consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC), y dentro de éste una subcategoría correspondiente a los sistemas generales exteriores (SG.EX.SUNC). Además existen suelos urbanos no consolidados que se encuentran en gestión quedando incorporados en la situación transitoria denominada "suelo urbano en vías de consolidación" (SUVC); esta circunstancia es aconsejable tenerla en cuenta a la hora de entender la clasificación final propuesta, si bien no es una clase ni categoría de suelo.

- El Suelo Urbanizable, recogiendo sólo la categoría de delimitado la cual se amplía a varias subcategorías, que más delante se definirán, en función de la prioridad de su desarrollo (de Urbanización Preferente – SUP- y de Urbanización No Preferente – SUNP). Esta clase de suelo define el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, en términos físicos y formales, y en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. Dentro de estas categorías se distinguen nuevas subcategorías, de nuevo, que responden a la correspondiente a los sistemas generales exteriores adscritos a SUP (SG.EX.SUP) y a los sistemas generales exteriores adscritos compatibles con el POL adscritos tanto a SUP como a SUNP (SG.SUP.POL y SG.SUNP.POL). Además se diferencia el suelo urbanizable en ejecución (SUE), situación transitoria de esta clase de suelo que recoge los sectores de suelo urbanizable del Plan General vigente que se encuentran en desarrollo.

IV Clasificación del Suelo
1.- Descripción del conjunto
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(178)

CVE-2012-12917

- El Suelo Rústico, recogiendo las categorías de suelo rústico de especial protección de costa y rías (SREP.CR) y el suelo rústico de especial protección de infraestructuras (SREP.I)



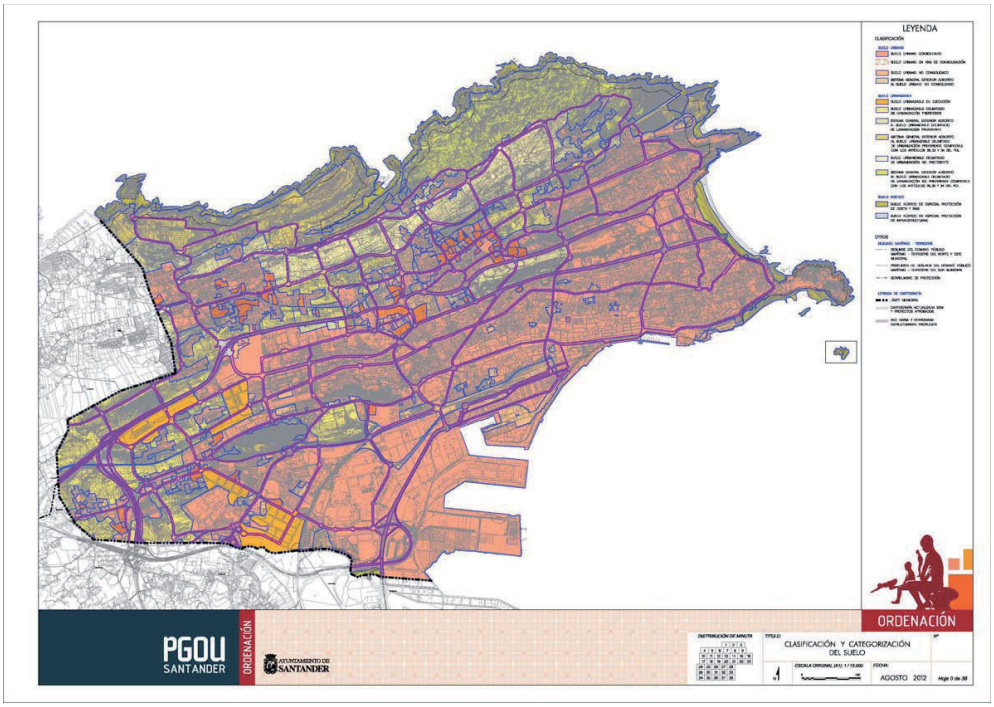
Clasificación y categorización del suelo propuesta en la Revisión del Plan General.

A continuación, se reflejan las superficies de las distintas categorías comentadas y el porcentaje que supone respecto al total municipal:

Clasificación del Suelo Municipal		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE(M²)	PORCENTAJE
SUNC	1.697.189	4,71%
SG.EX.SUNC	30.766	0,09%
SUVC	739.059	2,05%
SUC	19.364.192	53,73%
SUE	918.604	2,55%
SUP	3.768.036	10,45%
SG.EX.SUP	403.763	1,12%
SG.SUP.POL	2.449.626	6,80%
SUNP	2.588.432	7,18%
SG.SUNP.POL	2.192.148	6,08%
SREP.CR	1.475.100	4,09%
SREP.I	414.706	1,15%
TOTAL	36.041.621	100%

1.3.- Cartografía.

A continuación se adjunta un plano con la clasificación del suelo municipal propuesto por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.



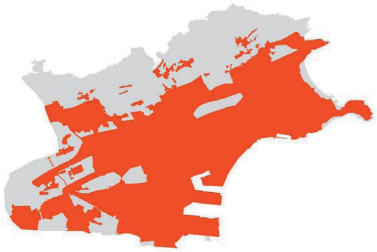
CVE-2012-12917

2.- El Suelo Urbano

Según la Ley del Suelo de Cantabria, *tendrán condición de Suelo Urbano:*

- *Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.*
- *Los terrenos que el Plan general incluya por estar en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo los tres requisitos establecidos en el aparatado anterior.*
- *Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.*

2.1.- Situación de partida



Suelo Urbano propuesto por el PGOU de Santander de 1997

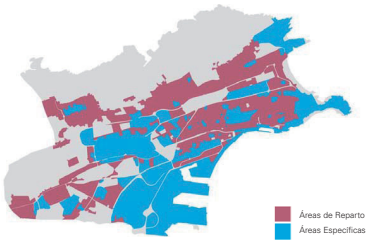
El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 definía el Suelo Urbano como *el ya consolidado por edificación o urbanización destinada a usos urbanos (...), y el que en ejecución de planeamiento llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos.*

En cada una de las categorías de Clasificación de suelo, el Plan establecía subclases o categorías excluyentes. En el caso del Suelo Urbano, era en función de *su grado de consolidación como suelo urbanizado y/o el carácter específico que pudieran tener las condiciones preexistentes.*

Se produce un cambio fundamental de nomenclatura, y una división del Suelo Urbano en dos categorías: consolidado y no consolidado, distinción muy delicada que la L2/2001 deja al Plan General.

El Plan de 1997 dividía la totalidad del Suelo Urbano municipal en áreas de reparto (*ámbitos, continuos o discontinuos, delimitados a fin de acotar y poder distribuir entre los propietarios afectados las cargas y beneficios urbanísticos*).

A su vez, dentro del Suelo Urbano, se diferenciaban dos tipos de áreas de reparto: las *áreas genéricas*, reguladas mediante zonas de ordenanza, y las *áreas específicas*. Las primeras estaban reguladas mediante ordenanzas "tipo" aplicables a diversos ámbitos territoriales, mientras que las áreas específicas mantenían una ordenación particular, por diversos motivos.



Áreas de Reparto y Específicas, en Suelo Urbano, propuestas por el PGOU de Santander de 1997

El Plan General de Ordenación de 1997 tenía delimitadas 45 *áreas de reparto* genéricas cuyo nombre o código va desde el Área de Reparto 0 hasta el Área de Reparto 60, con ciertos saltos. Cada una de ellas poseía a su vez un grado, 1, 2 ó 3 que representaba su *nivel urbano* y que establecía, en cierto modo, la consolidación de cada una de ellas.

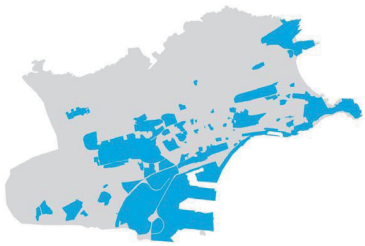
El área de reparto 0 no constituía de por sí un área de reparto. En su interior, cada parcela constituía un área independiente. Los equipamientos privados en suelo urbano se consideraban área de reparto 0, y por tanto, eran excluidos del área de reparto que los circundaba.

Áreas de Reparto, en Suelo Urbano, propuestas por el PGOU de Santander de 1997

El Plan General en revisión tenía delimitadas 128 *áreas específicas*, de las cuales 9 fueron creadas posteriormente a la aprobación del Plan. Algunas contenían subáreas con ordenación propia: el área del Puerto, que se dividía en 15 subáreas; el del Río de la Pila, que poseía 4 subáreas; y Candina, con 1 subárea. A su vez, existían cinco tipos o categorías de área: Mantenimiento (32), Reordenación (40), Singulares (9), Diferidas (34) y Remitidas (13).

El grupo de *áreas específicas* que hereda la revisión del Plan resulta mucho más heterogéneo, como consecuencia de la aprobación de modificaciones, planes o proyectos que afectaban a sus determinaciones.

Del total de las 128 áreas específicas, se ha intervenido, en distinto grado, 57 de ellas, lo que supone alrededor del 45% de este tipo de suelo.



Áreas Específicas, en Suelo Urbano, propuestas por el PGOU de Santander de 1997

2.2.- Objetivos de la propuesta

El principal objetivo en relación al suelo urbano es el de rigurosidad en cuanto a su delimitación en base a los criterios establecidos por la Ley, y la adecuada identificación de los suelos urbanos pendientes sometidos a procesos de urbanización o reforma interior.

El límite entre el suelo urbano consolidado y no consolidado, y con ello la interpretación del artículo 96 de la Ley 2/2001 de Cantabria, queda definido por la jurisprudencia a este respecto, prolija y unificada en muchos aspectos. El art. 96.1 señala:

CVE-2012-12917

"1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente".

De esta definición se quieren poner de manifiesto dos cuestiones. La primera que para la definición del suelo urbano no consolidado existe cierta discrecionalidad del planificador, y en segundo lugar que los "procesos de urbanización", "renovación", "reforma interior" u "ordenación sustancialmente distinta hasta la entonces existente", se refieren de la urbanización, entendiendo ésta como la modificación de la trama urbana o si se quiere decir de otra forma, del modelo de ordenación en esa zona, entendiendo este como la forma de la trama urbana, los servicios que contiene y el conjunto de dotaciones que precisa. Además, es claro que a inedificación de los solares no es un hecho que sirva para establecer la clasificación de un suelo, o para desclasificarlo, existiendo un plazo para culminar con tal deber de cuatro años.

Con ello, y de forma resumida, se puede decir en relación a los *procesos de urbanización* lo siguiente. La necesidad de urbanización queda reflejada tanto en el artículo 96, como elemento definitorio del SUNC, como en el 144 para el suelo urbano consolidado. En ambos casos se habla de urbanización pudiendo entender que el límite del artículo 96 se encuentra en el 144 y viceversa. Y si se atiende al art.100, dentro de las obligaciones del suelo urbano no consolidado se encuentran las de *"Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales."*, es decir, la urbanización en el suelo urbano no consolidado va más allá de la necesaria para alcanzar la condición de solar (requerida en cualquier clase de suelo), incluyendo incluso las de dotaciones locales. Dicho esto, se tiene que es comúnmente admitido que el límite de las obras para adquirir condición de solar son aquellas para las que es viable la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

En relación a la *renovación*, término asumido por la legislación autonómica asimilable en otras normas a "reforma interior", la jurisprudencia es clara en que ésta se refiere a la renovación de la urbanización (y no de la edificación), porque ésta nunca hubiere existido, o sea tan insuficiente, o se encuentre tan obsoleta que la edificación de los solares y la ejecución de su urbanización no pueda ser simultánea. Con ello, parece poderse afirmar que en ningún caso los cambios de tipología edificatoria, edificabilidad u ordenación de volúmenes son elemento bastante por sí solos para determinar que un ámbito está sometido a procesos de renovación y por tanto, que se trate de un suelo urbano no consolidado.

Similar circunstancia se da con la *reforma interior*. La reforma interior es un fenómeno generalmente vinculado a suelos que poseen urbanización, generalmente de casco urbano, sobre los que pesa una voluntad planificadora de reconversión global existiendo una gran discrecionalidad para su determinación. Para que "algo" sea reforma interior además debe poseer cierta magnitud o entidad, significativa de la transformación urbanística que se va a producir.

Finalmente, en relación a la *ordenación sustancialmente distinta* cabe mantener que ante todo es una "ordenación" considerando que la distinta asignación de parámetros urbanísticos a un solar o suelo urbano consolidado no significa su pérdida de tal categorización de suelo. La ordenación sustancialmente distinta puede asimilarse a la reforma interior, con la premisa de que en el primero de los casos no tiene porque existir una urbanización preexistente organizada y en el segundo sí.

Con las premisas anteriores se considera como suelo urbano consolidado aquel para el que aún poseyendo obras de urbanización pendientes éstas puedan ser abordadas mediante actuaciones aisladas y aquel que aunque prevea una ordenación distinta sea a tan pequeña escala que no sea sustancial para el entorno y no conlleve una reforma interior en los términos clásicos de ésta. En particular el cambio de ordenanza para los solares no constituye cambio de ordenación al no implicar modificación alguna de la trama urbana. Asimismo se pone de manifiesto para posteriores interpretaciones que las áreas de dotación o aquellas zonas ya consolidadas en las que se interviene sin entrar en procesos de reforma interior son suelo urbano consolidado, en transcripción a clases de suelo el régimen básico de las áreas sometidas a este tipo de intervenciones en virtud de la legislación básica del estado.

2.3.- Categorías en Suelo Urbano

Las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado hacen referencia al estado de urbanización de los terrenos o grado de reforma interior, sin tener en cuenta que esos terrenos han podido iniciar algún tipo de gestión urbanística.

Desde este punto de vista, cabe señalar que el Plan incorpora una situación de transitoriedad denominada "suelo urbano en vías de consolidación".El suelo urbano en vías de consolidación, comprende aquellos suelos que perteneciendo al suelo urbano de acuerdo con la consideración de éste por la Ley del Suelo, ha comenzado su transformación hacia el suelo urbano consolidado, en desarrollo del planeamiento que se revisa, pero que no ha finalizado las obras de urbanización. A estos efectos, se considera el comienzo de la transformación en el momento que se delimita la unidad de actuación.

Finalmente, las categorías de suelo urbano contempladas en la Revisión del P.G.O.U. de Santander, incluyendo la situación transitoria sin la cual no se podría entender el conjunto de esta clase de suelo y que se incluye a efectos explicativos si bien no es una categoría de suelo en sí, son las siguientes:

- S.U. No Consolidado (SUNC)
- S.U. en vías de consolidación (SUVC)
- S.U. Consolidado (SUC)

2.3.1.- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

La Ley 2/2001 determina que *tendrán consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos del Suelo Urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.*

Este precepto que se debe entender conforme a lo señalado en el apartado anterior, con lo que las obras de urbanización necesarias para que un terreno adquiera la condición de solar no tendrán la consideración de *procesos de urbanización* cuando puedan ser ejecutadas como una actuación aislada por el propio propietario.

Así pues, pueden considerarse como SUNC las áreas de suelo urbano que no se han desarrollado ni se han delimitado para someterse a un *proceso de urbanización, renovación o reforma interior*. Sería el caso de las bolsas de suelo vacante de cierta entidad que aún encontramos en el municipio.

Por otra parte, existen zonas que no se adaptan a la ordenación prevista o que están sujetas a operaciones integradas de reforma interior. El primer caso se da en zonas de nuevo crecimiento y el segundo, se localiza principalmente en áreas del casco urbano.

Suelo Urbano No Consolidado

El SUNC queda dividido en sectores como ámbitos de referencia para la equidistribución y el cumplimiento de los estándares dotacionales, tal y como se recoge en los correspondientes apartados de la Memoria de Ordenación.

Su distribución espacial es dispersa por el Suelo Urbano abarcando una superficie de 1.697.189 m^2, supone un 7,78% del total del Suelo Urbano y un 4,71% del total municipal.

2.3.2.- Sistema general exterior a Suelo Urbano No Consolidado (SG.EX.SUNC)

El Suelo Urbano No Consolidado puede poseer sistemas generales exteriores adscritos. Estos se concentran en la bolsa de suelo situada al Oeste de Las Llamas, correspondiente a los terrenos dotacionales allí ubicados.

Estos terrenos aglutinan una superficie de 30.766 m^2, supone un 0,14% del total del Suelo Urbano y un 0,09% del total municipal.

Sistemas generales exteriores a Suelo Urbano No Consolidado

CVE-2012-12917

2.3.3.- Suelo Urbano en vías de consolidación (SUVC)

Pueden considerarse como SUVC las áreas que ya eran Suelo Urbano en el Plan General vigente, que se han delimitado para someterse a un *proceso de urbanización, renovación o reforma interior*, pero que no han concluido con sus deberes urbanísticos.

Así pues, el SUVC incluye las unidades de ejecución ya delimitadas en desarrollo del Plan que se revisa y que no se han concluido. Estos suelos han comenzado a materializar las determinaciones del planeamiento, siendo éste un proceso que ha podido comenzar años atrás, en base a ciertas determinaciones, habiendo tramitado los correspondientes proyectos con unas condiciones de cesiones, ordenanzas, etc, que aun cuando sean asumibles por la Revisión del Plan General, no tienen porque ser concordantes con las que este documento establecería en caso de que dichos ámbitos no se hubieran comenzado a gestionar o con los nuevos requerimientos normativos.

A este respecto cabe señalar que solamente se considera como suelo urbano en vías de consolidación los terrenos que aparezcan delimitados gráficamente en los planos de clasificación y categorización del suelo, y que concuerdan con los del anexo de ordenación XX no admitiéndose nuevas incorporaciones. Esta decisión se ha tomado por dos motivos, el primero para que no haya tentativas posteriores a la aprobación de la Revisión de "intentar elegir" entre la situación más beneficiosa (Revisión-Plan 1997) por parte del promotor de la actuación que intente rescatar o anular expedientes anteriores y justificar con ellos una calificación u otra de suelo en función de sus intereses particulares, y el segundo, porque aquellas actuaciones en gestión que no se consideran asumibles por la revisión en base a principios de interés público, no se han incluido como tal, sin perjuicio de la justificación concreta de cada caso y de los supuestos indemnizatorios que pudieran proceder.

Por otro lado, incidir en que esta denominación no responde a una clasificación de suelo ni a una categorización, sino una situación de transitoriedad establecida en virtud del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento y coherente con la propia Ley del Suelo, la cual no suspende la gestión urbanística durante el proceso de redacción de los planes generales. Además de responder al sentido común de cualquier planificación no pudiendo renegar de procedimientos largos en el tiempo que se iniciaron con un determinado régimen de cesiones, condiciones de edificación y aprovechamientos, y que se están gestionando conforme a la norma en vigor por la misma Administración que está revisando dicha norma y que los considera asumibles por la misma. También incidir en que aquellos expedientes ya abiertos cuyas determinaciones no son compatibles con el planeamiento y/o la mejor ordenación y/o el interés público, se eximen de esta consideración.

Por tanto, como situación transitoria, estos suelos vienen regulados por la Disposición Transitoria Segunda de las Ordenanzas, en la que se mantiene su régimen anterior íntegramente, tanto en lo relativo a cuestiones de ordenación como de condiciones generales de la edificación y de los usos.

Dada la naturaleza de estos suelos, el suelo urbano en vías de consolidación se grafía como una trama bajo la cual se puede observar la clasificación de suelo que posee, de suelo urbano no consolidado.

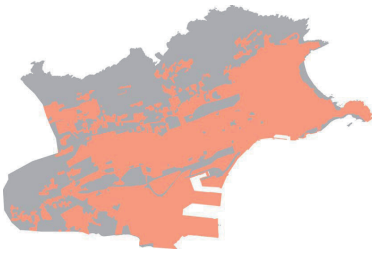
Suelo Urbano en vías de Consolidación

La mayor parte del SUVC se localiza al Norte del municipio, más allá del límite que supone la S-20, coincidiendo con parte de las antiguas áreas de reparto R-5 y R-11. Peñacastillo tiene también algunas unidades que se están desarrollando, de forma más aislada.

En conjunto, e independientemente de la clase de suelo sobre la que se dé la transitoriedad, agrupa una superficie de 739.059 m^2, lo que supone un 3,38% del suelo urbano y un 2,05% del total municipal.

2.3.4.- Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Según la Ley del Suelo de Cantabria, tendrá consideración de suelo urbano consolidado el suelo urbano que no tenga la clasificación de suelo urbano no consolidado. Es decir, el SUC estará constituido por terrenos que no estén *sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior* y cuya ordenación existente se adapte a la prevista por el planeamiento.



Suelo Urbano Consolidado

Se consideran SUC los terrenos que inicialmente se ajustan a la ordenación estando ya urbanizados o que pueden obtener tal condición mediante actuaciones aisladas, así como las pequeñas intervenciones que no provoquen un cambio sustancial de la ordenación que se regulen mediante procesos asistemáticos y que no tienen entidad suficiente como para cumplir los deberes de la Ley del Suelo para el suelo urbano no consolidado. En general, el SUC corresponde a los suelos urbanos ya *ocupados* de modo acorde o tolerable por el planteamiento, a los que se añaden aquellas *nuevas* áreas que en desarrollo del Plan General de 1.997 han adquirido condiciones para ello.

El SUC incorpora algunas fracciones de suelo que están clasificadas como urbanas por el requisito de consolidación por la edificación y las condiciones mínimas de urbanización e integración en la malla urbana actual y futura, y que tienen o pueden obtener mediante actuación aislada condición de solar, y que pese a parecer "separadas" del resto del SUC poseen una unidad morfológica y funcional plena con los barrios a los que pertenecen. En este punto, parece adecuado justificar esta casuística, cada una de las cuales sirve para diferentes bolsas de suelo de las reflejadas gráficamente en los planos de clasificación y categorización del suelo:

- Los núcleos rurales del Plan General de 1997 (denominados núcleos tradicionales en la Revisión)

  El Plan General que se revisa denomina así los núcleos de población de los *pueblos* de Santander más periféricos y con un carácter rural pleno - que no periurbano- correspondiendo con los así establecidos en virtud de la Ley de Cantabria 9/1994, de 29 de septiembre y clasificados como suelo no urbanizable.

  En concreto son núcleos pertenecientes a San Román, Monte, Cueto y Peñacastillo representados en la siguiente imagen, y que incorporan algunas bolsas aisladas del núcleo principal.

Núcleos tradicionales

CVE-2012-12917

En virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley del Suelo se clasifican estos suelos como urbanos, sin perjuicio de que cumplan los criterios de la Ley del Suelo para ello en base a su consolidación y urbanización.

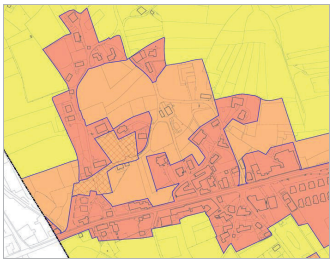
- Los barrios periurbanos de *los pueblos* de Santander.

Existen barrios de suficiente entidad en San Román, Monte, Cueto y Peñacastillo "separados" del conjunto del casco urbano, lo cual es natural dado su carácter. Sin embargo éstos están perfectamente conectados con el casco y con la ciudad siendo suelo urbano tanto por criterios de consolidación como de urbanización y quedando clasificados y calificados por la Revisión conforme a su situación actual, integrándolos en la malla urbana futura como determinación del plan.

Estos barrios son el de La Candía en San Román, con más de 43.000 m^2 de suelo, Foramontanos en San Román, con más de 26.000 m^2 de superficie, y Rucandial en Peñacastillo, con cerca de 60.000 m^2, y los dos núcleos de Adarzo, también en Peñacastillo, con más de 56.000 m^2 y 14.000 m^2, respectivamente.

Todos ellos se desarrollan en bolsas de suelo compactas, que se han completado dentro de sí mismas sin prolongar sus límites. En contraposición con éstas, existen otros núcleos urbanos, Ojaiz (más de 70.000 m^2) y el Pedroso (más de de 80.000 m^2), en los que el suelo se ha ido consolidando a lo largo de los caminos existentes, poseyendo una configuración lineal y más dispersa que la anterior, si bien cumplen los mismos requisitos de urbanización y consolidación.

Ejemplo 1. Núcleo de Foramontanos

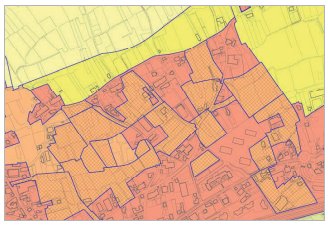


Ejemplo 2. Parte del Núcleo de Ojaiz

- Los suelos que son urbanos por criterios de consolidación y urbanización insertos en una trama en proceso de transformación.

La gestión urbanística del Plan General que se revisa, y de la que parte se encuentra todavía en marcha (en la situación transitoria del suelo urbano en vías de consolidación), ha dejado sin incorporar aquellos suelos más consolidados y que por sí mismos, o gracias a la urbanización desarrollada desde 1997 poseen las condiciones básicas de urbanización y de consolidación para ser consideradas como suelo urbano consolidado.

Asimismo se encuentran plenamente integradas en la malla urbana preexistente, al igual que en la futura una vez se complete el desarrollo del suelo urbano en vías de consolidación o siempre y cuando la ordenación de estos suelos se perpetúe. Previendo que los plazos para que finalice el desarrollo de estos suelos es suficiente para su urbanización, estas bolsas que no han iniciado su gestión se clasifican como suelo urbano consolidado, quedando integradas en la futura ciudad sin que ello cause ningún tipo de disfuncionalidad.



Ejemplo 3. Suelo urbano cuyo entorno está en proceso de transformación, si bien sus requisitos para ser suelo urbano (consolidado) y en particular los de integración en la malla urbana quedan garantizados en la Revisión

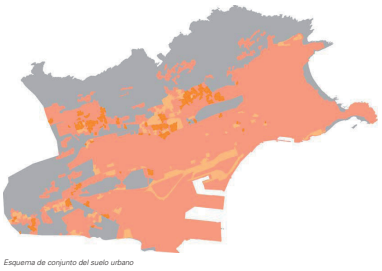
El SUC supone la mayor parte del Suelo Urbano, ocupa una superficie de 19.364.192 m^2, supone un 88,70% del suelo urbano y un 53,73% del total municipal.

2.4.- Descripción de conjunto de la propuesta para el Suelo Urbano

En los apartados anteriores se ha procurado describir la evolución, criterios y situación final adoptada para la clasificación del suelo urbano y que en resumen, y sin mayores matizaciones, es el siguiente.

El suelo urbano es el que verifica los requisitos de la Ley del Suelo, siendo no consolidado el que responde a bolsas de suelo urbano vacante de entidad o zonas destinadas a procesos de reforma interior, renovación o variación sustancial de la ordenación, es decir, donde se carece o se modifica con entidad la ordenación de la trama urbana, y consolidado el restante.

Se han incorporado en la situación transitoria de "suelo urbano en vías de consolidación" todos los terrenos urbanos que han comenzado su gestión en desarrollo del Plan General que se revisa para poder materializar su urbanización.



Esquema de conjunto del suelo urbano

En la siguiente tabla se incorporan las superficies de suelo urbano, y el porcentaje que éstas representan sobre el total del suelo urbano del Término Municipal.

Suelo Urbano		
Clases del suelo	Superficie(en m^2)	Porcentaje total de SU
SUNC	1.697.189	7,78%
SG.EX.SUNC	30.766	0,14%
SUVC	739.059	3,38%
SUC	19.364.192	88,70%
TOTAL	21.831.206	100,00%

CVE-2012-12917

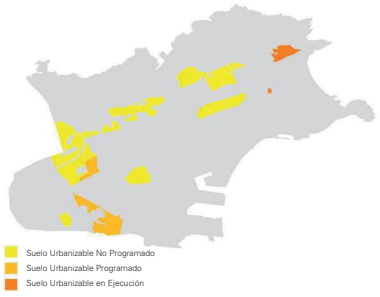
3.- El Suelo Urbanizable

Según la Ley del Suelo de Cantabria, *tendrán condición de Suelo Urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de Suelo Urbano o Rústico.*

3.1.- Situación de partida

El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 define el Suelo Urbanizable como *el destinado para el futuro desarrollo urbano.*

En Suelo Urbanizable, se establecen subclases o categorías excluyentes en función de *que se estableciesen o no previsiones de programación y, caso de que se estableciesen, en base al estado o proceso de ejecución en que se encontrasen en el momento de aprobación del Plan General.*



Suelo Urbanizable propuesto por el PGOU de Santander de 1997

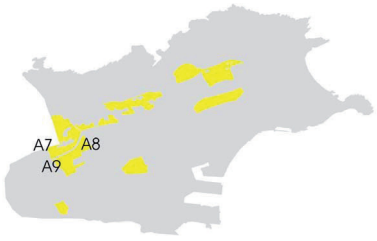
El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 divide el Suelo Urbanizable según categorías:

- Suelo Urbanizable No Programado, que supone en torno al 81%.
- Suelo Urbanizable Programado, alrededor del 19%.

Además, el *Suelo Urbanizable en Ejecución* señalado por el Plan que se revisa es aquel que se encontraba activo en el momento de la aprobación de dicho Plan.

Desde 1997, se han aprobado cuatro Planes Parciales en Suelo Urbanizable, tres en sectores de suelo programado (S-1, S-3 y S-4) y uno en un ámbito de suelo no programado (A-8). El A-8 se encuentra ya ejecutado, los S-3 y S-4 en fase de urbanización y edificados parcialmente, mientras que el S-1 se encuentra culminando la gestión urbanística, estando en proceso de expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.

El ***Suelo Urbanizable No Programado***, es el suelo que previsiblemente pudiera ser necesario para la evolución o crecimiento de la ciudad, y cuya programación no se establecía desde el Plan en revisión, y se dividía en ámbitos. Se compone de un total de once ámbitos, ubicados en la parte Norte y Este del municipio.

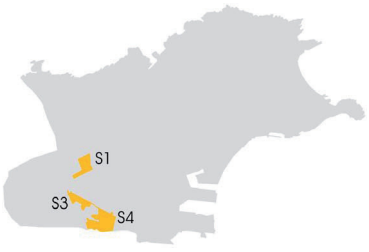


Suelo Urbanizable No Programado propuesto por el PGOU de Santander de 1997. Códigos en los sectores intervenidos.

Se ha intervenido en un total de tres, en distintas circunstancias: los ámbitos 7 y 9 quedan menguados tras la aprobación del Proyecto Singular de Interés Regional que desarrolla el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, y el ámbito 8 (Nudo del Alisal) ya ha sido urbanizado y edificado en su mayor parte, pasando a clasificarse como suelo urbano consolidado.

El ***Suelo Urbanizable Programado***, es el suelo que previsiblemente pudiera ser necesario para la evolución y crecimiento de la ciudad, y que se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan, dividiéndose en tres sectores.

Desde 1997 se han aprobado los Planes Parciales relativos a los tres Sectores, denominados 1, 3 y 4, por lo que pasan a considerarse *suelo urbanizable en ejecución*, dado que no han culminado el proceso de urbanización necesario para considerarse como suelo urbano consolidado.



Suelo Urbanizable Programado propuesto por el PGOU de Santander de 1997

En cuanto al ***Suelo Urbanizable en ejecución,*** el Plan anterior sólo contempla uno, denominado E2, que pasa a ser urbano consolidado en la propuesta de la Revisión del Plan General, puesto que ya ha finalizado su urbanización y se encuentra edificado en prácticamente su totalidad.

Del análisis del desarrollo que han seguido estas tres categorías de Suelo Urbanizable, que ha sido completo en el caso de los SUP y SUE, y parcial en el del SUNP, se deduce que las reservas de esta clase de Suelo resultarían insuficientes para los crecimientos futuros.

Suelo Urbanizable en Ejecución del PGOU de 1997

3.2.- Objetivos de la propuesta

Tal y como se ha señalado anteriormente el futuro desarrollo de Santander requiere, para dar respuesta al crecimiento previsto y poner a disposición el suelo necesario para los nuevos usos, clasificar como urbanizable destinado a usos residenciales y productivos todo el suelo que no es urbano y que no está protegido por el POL, siendo por tanto todo ello delimitado.

Y por otro lado, y como también se ha expuesto al principio del presente capítulo, se han decidido clasificar como suelo urbanizable los terrenos protegidos por el POL, como técnica instrumental para incorporar dichos suelos al patrimonio público del suelo y proporcionar a los ciudadanos nuevos espacios libres públicos de grandes dimensiones.

Además, en coherencia con lo establecido por el POL para las zonas de Modelo Tradicional y en pro de la ocupación racional del suelo, se ha establecido una

CVE-2012-12917

programación que garantiza un crecimiento natural y ordenado de la ciudad, así como los criterios necesarios para evitar la formación de urbanizaciones aisladas, las cuales quedan expresamente prohibidas según lo establecido en los artículos 2.1.2 y 9.1.3 de las Ordenanzas.

3.3.- Categorías en Suelo Urbanizable

La Ley 2/2.001, categoriza el Suelo Urbanizable en delimitado y residual, y los define de la siguiente manera:

- *Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional. El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios Sectores a efectos de su urbanización.*

- *Los terrenos que no sean incluidos por el Plan en la categoría a que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de suelo urbanizable residual.*

Todo el suelo urbanizable de la Revisión es delimitado, ya que el suelo urbanizable necesario para dar respuesta a las necesidades previstas es todo el posible, planteando por tanto desde el Plan una ordenación finalista del municipio. Por ello se intenta dejar bien definido el conjunto del suelo destinado al futuro desarrollo de la ciudad, para evitar así que queden bolsas de suelo residuales que fragmenten el modelo de crecimiento continuo que se propone.

De esta manera, todo el Suelo Urbanizable queda delimitado en Sectores y se facilita así la posterior gestión del Plan que posibilite su urbanización. Claro está que no todo el conjunto se desarrollará simultáneamente y que existen zonas que interesa que se ejecuten antes para no disgregar los crecimientos urbanos. Por esta razón, se incluyen subcategorías del Suelo Urbanizable Delimitado en función de su Urbanización Preferente o No Preferente, marcando así unas posibles fases de ejecución, previas a la propia programación. Además, se mantiene como suelo urbanizable aquél que lo era en el Plan que se revisa y que aún no se ha desarrollado.

Se consideran por tanto dos subcategorías del suelo urbanizable delimitado, y una situación transitoria (no una clase ni categoría de suelo propiamente dicha) que aglutina los suelos urbanizables del planeamiento vigente que se encuentran en proceso de gestión o de urbanización:

- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente.
- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente.
- Suelo Urbanizable en Ejecución (situación transitoria).

Las matizaciones sobre estas categorías de suelo son varias, realizándose subdivisiones que si bien no cambian la condición del suelo, aportan información imprescindible para el buen entendimiento de los objetivos del Plan y de la cartografía asociada.

Con estas premisas, se han considerado la situación transitoria del "suelo urbanizable en ejecución" y las siguientes categorías y subcategorías del suelo urbanizable delimitado:

- Suelo Urbanizable en Ejecución.
- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente.
- Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente.
- Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL.
- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente.
- Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL.

3.3.1.- Suelo urbanizable en ejecución

Los sectores de suelo urbanizable en ejecución corresponden a sectores provenientes por el Plan que se revisa cuyo planeamiento está aprobado, encontrándose en fase de gestión y/o ejecución, correspondientes a los sectores 1,3 y 4 del Plan General que se revisa; por tanto, este tipo de suelo no debe entenderse como una categoría en sí, si no como una situación transitoria.

Hay que tener en cuenta que hasta la solicitud de licencia estos sectores han necesitado años para su desarrollo, y que una vez obtenida la licencia, conlleva años la materialización de la edificación, no pudiéndose obviar tal circunstancia.

También se incluye en esta situación una actuación que se encuentran en desarrollo material y posee un régimen asimilable al de los sectores anteriormente indicados, que es el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Parque Tecnológico de Cantabria. La delimitación de este suelo urbanizable en ejecución no se corresponde con el total del ámbito ordenado por el PSIR, quedando la parte Sur del vial transversal del mismo clasificado como suelo urbano en atención a lo establecido en "Estudio de los Suelos Urbanos de Santander" elaborado por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria dentro del procedimiento de evaluación del presente Plan General.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

En total, aglutina 918.604 m², lo que supone un 7,46% del suelo urbanizable y un 2,55% del total de suelo municipal, ubicándose en la zona oriental del municipio.

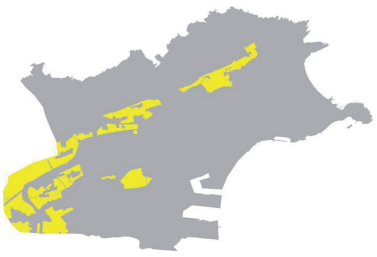
Suelo Urbanizable en Ejecución

3.3.2.- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente (SUP)

Esta subcategoría de suelo engloba las áreas de desarrollo que se deberían ejecutar preferentemente por coherencia del modelo planteado y sin perjuicio de las mayores matizaciones establecidas en la programación. Son las zonas más cercanas al casco urbano.

Estos sectores se ubican, principalmente, al Norte de la S-20 y en Peñacastillo, sirviendo de cierre en toda la extensión de dicha autovía y de la Ronda de la Bahía, generando así un frente edificado que integre estas vías en el conjunto de la trama urbana.

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 3.768.036 m², supone un 30,58% del suelo urbanizable y un 10,45% del total municipal.



Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente

La Revisión ha establecido como SUP, en contraposición con los SUNP, los sectores que físicamente colindan con la ciudad existente y con orientación hacia Peñacastillo. Así, la "primera parte" de la ciudad quedaría limitada por el nuevo sistema general viario Este – Oeste paralelo por el Norte a la S-20, y por el termino municipal hacia el Oeste y el Sur. Este se muestra como el crecimiento ordenado razonable, al no poner en carga los suelos situados más al Norte y disconexos de la ciudad hasta que no se hayan completado los espacios interiores (lo que además nunca hubiera sido posible por las propias disposiciones del POL en relación a la limitación de urbanizaciones aisladas en suelo de Modelo Tradicional), aspecto que se refuerza por la programación del Plan.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

3.3.3.- Sistema general exterior adscrito al SUP (SG.EX.SUP)

Estos terrenos suponen una reserva de suelo para ejecutar determinados sistemas generales que se adscriben a Suelos Urbanizables Delimitados de Urbanización Preferente.

Se compone de dos bolsas de suelo, una situada en la parte central de la Vaguada de Las Llamas, futuro parque equipado y ampliación de la Universidad de Cantabria, y otra correspondiente con la zona Norte del Complejo Municipal de Deportes, situado en La Albericia, y que sirve para completar éste equipamiento.

Suelo de Sistema general exterior adscrito al SUP

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 403.763 m^2, supone un 3,28% del suelo urbanizable y un 1,12% del total municipal.

3.3.4.- Sistema general exterior adscrito al SUP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUP.POL)

Esta subcategoría de suelo posee la particularidad de que siendo sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado sus usos quedan limitados a los establecidos por el POL en cada categoría de protección, con las mayores restricciones que puedan derivar de la legislación sectorial y de las propias Ordenanzas de la Revisión.

Suelo de Sistema general exterior adscrito al SUP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL

El artículo 28 define los *usos autorizables*, en las distintas categorías del *Área de Protección, con carácter general.*

- *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.*

- *Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (…) en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración (…).*
- *Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.*

El artículo 33 puntualiza los *usos autorizables* para las *Áreas de Interés Paisajístico.* Sólo se podrán autorizar:

- *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.*
- *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.*

Además añade que *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.*

El artículo 34 determina los *usos autorizables* para los terrenos afectados por la *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:

- *Obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (…)*
- *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.*
- *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.*
- *Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.*
- *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.*

Los sistemas generales exteriores adscritos al SUP compatibles con los artículos 28, 33 y 34 del POL agrupan los terrenos calificados como de protección litoral por el POL situados al Oeste de La Maruca (entre el término municipal y la ría), Cabo Mayor, desde la recta del antiguo hipódromo hacia el Sur, también calificados por el POL como protección litoral, y la Peña de Peñacastillo, en este caso áreas de interés paisajístico del POL.

La elección de estas zonas para constituir los sistemas generales compatibles con el POL del SUP, en contraposición con los del SUNP, se basa en lo siguiente.

En primer lugar la adscripción de los sistemas ha buscado la agrupación en bolsas compactas que lleguen desde la ciudad hasta el mar, para que en sí mismas puedan cumplir los mismos objetivos que cumpliría el parque litoral público del Norte una vez finalizado. Las otras alternativas a esta cuestión hubieran sido la de obtener los terrenos longitudinalmente, y con ello, en lugar de conseguir primero la zona Oeste de La Maruca y luego la zona Este, se obtuviera primero la mitad Sur situada entre el término municipal y Cabo Mayor o la mitad Norte, poseyendo los dos inconvenientes a la propia funcionalidad del parque futuro y a los objetivos perseguidos.

De este modo la obtención inicial de la franja Sur llevaría a conformar un parque incompleto y cortado artificialmente (no como en la propuesta planteada, donde el "corte" es natural, basado en la propia configuración del territorio), y lo que es más importante, que no permitiría dar a conocer el litoral Norte en su magnitud al no llegar hasta el mar, siendo éste uno de los objetivos de la Revisión; además pondría en uso parte de los terrenos situados entre La Maruca y Cabo Mayor, los cuales hasta que la urbanización no avance no son accesibles en condiciones adecuadas, quedando muy alejados de la población a la que deben servir. La opción de haber incorporado en primer lugar la franja Norte, tendría la ventaja de dar a conocer los espacios de más riqueza del litoral y el inconveniente de poseer accesos complejos y limitados, siendo difícil de controlar lo que sucedería sobre los suelos de la franja Sur aún no incorporados en ese momento al parque, sobre los que aumentaría la presión humana y su situación de suelos privados podría llegar a generar inseguridad a los visitantes del parque situado

CVE-2012-12917

más al Norte; además esta solución no se considera coherente al deber ser los terrenos más próximos y accesibles a la población los que desde el planeamiento deben ser garantizados mediante los sistemas generales.

En segundo lugar, esta es la propuesta coherente con la propia distribución de los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente. Los ubicados en el entorno de Cueto poseen adscritas Las Llamas y Cabo Mayor, territorialmente próximos, accesibles y con un gran valor de situación para constituir sistemas generales que puedan garantizar una calidad de vida adecuada para los ciudadanos. Y los ubicados en Peñacastillo, en el cuadrante Suroeste del municipio, poseen adscritos los de la Peña de Peñacastillo y los suelos POL del cuadrante Noroeste, en directa relación territorial y adecuada accesibilidad.

Además esta parte del litoral es la más conocida en la actualidad, al presentar diversos equipamientos y servicios frecuentados por la población (Rostrío, La Virgen del Mar, La Maruca, el Cementerio de Ciriego, etc), estando ya insertos en la dinámica de la ciudad, poseen ya acceso, al margen del refuerzo de los mismos, y, ambientalmente, están sometidos a una presión considerable buscando su recuperación para el uso público.

En relación a la Peña, ésta se ubica en Peñacastillo, estando adscrita a los sectores allí ubicados, si bien, desde la programación se prioriza la obtención de los terrenos del litoral Norte antes que los de la Peña, sirviendo los primeros a mejores objetivos de servicio público al ser un espacio más accesible y en el que se pueden desarrollar más usos y actividades.

Esta categoría de suelo, ocupa una superficie de 2.449.626 m^2 que supone un 19,88% del suelo urbanizable y un 6,80% del total municipal.

3.3.5.- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente (SUNP)

Esta subcategoría de suelo engloba las áreas de desarrollo urbano que no deben ejecutarse de manera preferente. Son las zonas que están en la parte más septentrional del municipio, y que responde con "el segundo salto" de la ciudad. Así, los primeros crecimientos deben ser conexos con la trama existente, quedando estas zonas para fases posteriores de desarrollo, cuando a su vez sean conexas con la ciudad que en ese momento exista.

Todos estos sectores poseen cierta similitud en cuanto a posición, consideración por el POL, parámetros urbanísticos, etc, con la salvedad del SUNP-9, que rodea el Seminario de Corbán, que está calificado por el POL como área periurbana (en lugar de modelo tradicional como los anteriores) y posee distintos parámetros de ordenación que los restantes SUNP. La decisión de considerar el SUNP-9 como no preferente, se fundamenta en que son suelos actualmente incluidos en el entorno de protección del BIC Seminario de Corbán, no considerando prioritaria su incorporación al proceso urbano, ni por su ubicación ni por la demanda que cubriría, y sobre manera, por remitir a un momento posterior la ocupación del entorno del BIC que incorpora terrenos de Santander.

Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente

Por otro lado, son terrenos que deben quedar ordenados, dado el carácter de cierre del presente Plan, garantizando la futura creación de sistemas generales en dichos terrenos y una ordenación adecuada de cara a su función transitoria hacia la zona litoral.

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 2.588.432 m^2, supone un 21,01% del suelo urbanizable y un 7,18% del total del suelo municipal.

3.3.6.- Sistema general exterior adscrito al SUNP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUNP.POL)

Esta subcategoría de suelo es la equivalente a la ya descrita "Sistema general exterior adscrito al SUP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL" pero para el SUNP. La justificación de su zonificación deriva directamente de la realizada para los SG.SUP.POL.

Suelo de Sistema general exterior adscrito al SUNP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL

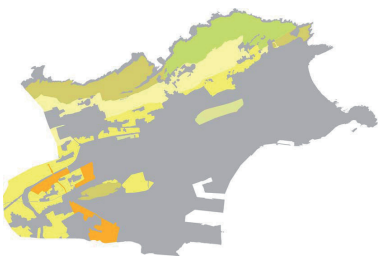
Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 2.192.148 m^2, supone un 17,79% del suelo urbanizable y un 6,08% del total del suelo municipal.

3.4.- Descripción de la propuesta

El suelo urbanizable cierra el conjunto del territorio que el Plan ordena, completando los vacíos que el suelo urbano y el rústico dejan, siempre con la categoría de delimitado, al ser necesario todo ello para dar respuesta a las necesidades previstas para los próximos años.

Como se ha explicado anteriormente, conviene insistir en que no hay que identificar necesariamente suelo urbanizable con sectores que se vayan a edificar. De hecho, el suelo urbanizable destinado a usos predominantes residenciales y productivos (SUP y SUNP), ocupa una superficie de 7.275.072 m^2 lo que supone un 59,05% de esta clase de suelo; mientras que el suelo urbanizable reservado para sistemas generales, con 5.045.537 m^2 representa un 40,95% de dicha clase de suelo.

El SUP constituye el "primer salto" de la ciudad orientado principalmente hacia el Oeste del municipio con sus sistemas generales exteriores asociados en la parte noroccidental. También se consideran preferentes los dos sectores que completan Cueto- Valdenoja y que poseen adscritos los sistemas generales correspondientes a Las Llamas y Cabo Mayor. El SUNP constituye el "segundo salto" de la ciudad y sirve de cierre de la misma por el Norte, e incluye el entorno del BIC Seminario de Corbán.



Conjunto del Suelo Urbanizable

CVE-2012-12917

A continuación, se reflejan las superficies de las distintas categorías de esta clase de Suelo, y lo que representan respecto a ésta.

Suelo Urbanizable		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE(m²)	PORCENTAJE SUZD
SUE	918.604	7,46%
SUP	3.768.036	30,58%
SG.EX.SUP	403.763	3,28%
SG.SUP.POL	2.449.626	19,88%
SUNP	2.588.432	21,01%
SG.SUNP.POL	2.192.148	17,79%
TOTAL	12.320.609	100%

4.- El Suelo Rústico

La Ley del Suelo contempla el suelo rústico de especial protección y el suelo rústico de protección ordinaria. La propuesta del planeamiento se describe a continuación, quedando justificado en los capítulos anteriores el por qué en la propuesta de la Revisión hay tan poco suelo rústico, siendo el suelo urbanizable destinado a acoger usos residenciales y productivos el preciso para satisfacer las demandas estimadas, y clasificándose como suelo urbanizable los terrenos incluidos en las categorías de protección litoral y área de interés paisajístico no afectadas por el deslinde marítimo terrestre, como técnica instrumental para su obtención en base a las propias determinaciones del POL.

Tendrán la condición de **Suelo Rústico de Especial Protección** los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- *Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

- *Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.*

4.1.- Situación de partida

El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 define el suelo no urbanizable como *el preservado del proceso de desarrollo urbano y/o destinado, o protegido por su naturaleza para, la explotación racional de los recursos naturales o la conservación y mejora del paisaje, el medio natural u otros fines análogos,* y carecía de aprovechamiento urbanístico, no presentando gestión como tal.

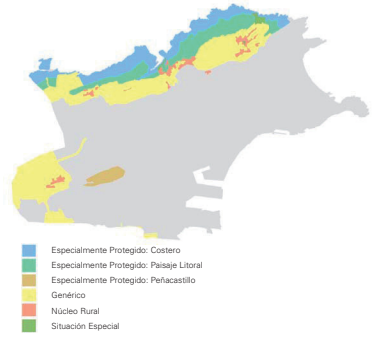
En suelo no urbanizable, se establecían subclases o categorías excluyentes en función de *la existencia o ausencia de regímenes especiales de protección, o de situaciones especiales.*

Suelo No Urbanizable propuesto por el PGOU de Santander de 1997

El Suelo No Urbanizable se regulaba mediante las siguientes categorías:

- Tipo A o *Especialmente Protegido Costero,* que suponía en torno al 20%.
- Tipo B o *Especialmente Protegido de Paisaje Litoral,* en torno al 17%.
- Tipo C o *Espacio Especialmente Protegido de Peñacastillo,* en torno al 3%.
- No Urbanizable Común, en torno al 55%.
- Núcleos Rurales, en torno al 4%.
- Situaciones especiales.

CVE-2012-12917



Distinción de las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable, propuesta por el PGOU de Santander de 1997

Con respecto a la legislación vigente en la redacción del Plan en revisión, se produce un cambio de nomenclatura en la clasificación del suelo ya que el suelo no urbanizable pasa a denominarse rústico.

4.2.- Objetivos de la propuesta

En base a la exposición realizada a lo largo del presente título, se clasifican como suelo rústico de especial protección dos suelos de distinta naturaleza. En primer lugar los terrenos que corresponden con el borde litoral Norte, las playas y los terrenos situados al Sur municipal que constituyen restos de marismas, parte de los cuales también se ubican en dominio público. En segundo lugar, los destinados a acoger, o más bien que ya acogen, las principales infraestructuras que no discurren por un suelo urbano consolidado, de acuerdo con los criterios de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (según acuerdo de 20 de Diciembre de 2011).

4.3.- Categorías en Suelo Rústico

La Ley del Suelo de Cantabria establece dos categorías de Suelo Rústico, que son: Suelo Rústico de Especial Protección y Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

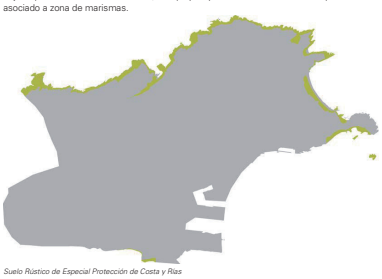
En la Revisión del Plan, sólo se contempla Suelo Rústico de Especial Protección, dada la escasez de estos suelos, los valores o vocación que presentan y la voluntad de preservarlos del proceso urbanizador de forma definitiva o bien de reservarlos para acoger y resguardar grandes infraestructuras.

El Suelo Rústico de Especial Protección se divide en dos categorías, en función de su naturaleza:

- Suelo clasificado como rústico de especial protección de costa y rías.
- Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras.

4.3.1.- Suelo clasificado como rústico de especial protección de costa y rías (SREP.CR)

El Suelo clasificado como rústico de especial protección de costa y rías tiene por objeto preservar el borde costero, las playas y el suelo no urbanizable preexistente asociado a zona de marismas.



Suelo Rústico de Especial Protección de Costa y Rías

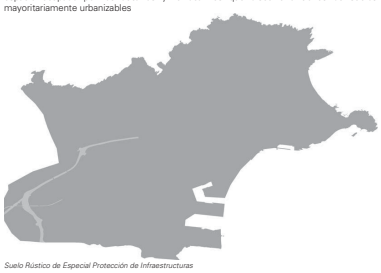
Los situados al Sureste municipal están asociados a zona de marismas y se corresponden con terrenos incluidos en el dominio público marítimo terrestre y terrenos calificados por el Plan de Ordenación del Litoral como Actuación Integral Estratégica de Ordenación". En relación a esta última consideración, el artículo 55 de la Ley 2/2004 de Cantabria establece que en tales áreas *"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."*

Los restantes son los suelos asociados al borde costero y las playas, que o bien pertenecen al dominio público marítimo terrestre o a los suelos calificados como de Protección Costera (con algunas intrusiones calificadas como Áreas de Interés Paisajístico) o Intermareal.

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 1.475.100 m², que representa un 78,05% del Suelo Rústico y supone un 4,09% del total de suelo municipal.

4.3.2.- Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras (SREP.I)

El Suelo clasificado como rústico de especial protección tiene por objeto preservar el espacio ocupado por las autovías y ferrocarriles que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables



Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 414.706 m², que representa un 21,95% del Suelo Rústico y supone un 1,15% del total de suelo municipal.

4.4.- Descripción de la propuesta

El Suelo Rústico de Especial Protección posee dos categorías, el de Protección de Costa y Rías, y el de Infraestructuras.

El primero se asociada a los suelos de dominio público marítimo terrestre, y a los calificados como Protección Costera, Protección Intermareal y Actuación Integral Estratégica de Ordenación por el POL, que en términos territoriales se corresponden con el borde costero y las playas, y con la zona de restos de marisma del Sur municipal.

Conjunto del Suelo Rústico

A continuación, se reflejan las superficies de las distintas categorías de esta clase de Suelo, y lo que representan respecto a ésta.

Suelo Rústico		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE(m²)	PORCENTAJE SR
SREP.CR	1.475.100	78,05%
SRPO.I	414.706	21,95 %
TOTAL	**1.476.234**	**100,00 %**

CVE-2012-12917

V. La calificación del suelo

En líneas generales se ha establecido una calificación del suelo continuista con la existente en el plan general que se revisa, en la que se han incorporado ciertas actualizaciones en el modelo y se han variado algunos aspectos cuya aplicación no ha resultado óptima.

Además, se han plasmado las determinaciones derivadas del nuevo marco legislativo, en particular de lo establecido en la Ley del Suelo de Cantabria y su adaptación a la legislación estatal, así como los aspectos subyacentes a esta normativa, y al Plan de Ordenación del Litoral.

El suelo urbano se ha ordenado de forma finalista, salvo aquellas áreas que se remiten a figuras de planeamiento de desarrollo, mientras que para el suelo urbanizable sólo se establece la ordenación pormenorizada en algunos casos, siendo más habitual su remisión al plan parcial, estableciendo las directrices y determinaciones básicas para su elaboración.

A continuación se describen someramente las motivaciones y resultados del proceso de calificación del suelo, que se pueden observar de modo gráfico en los planos de ordenación.

1.- Objetivos y criterios en la calificación del suelo

Los dos principales objetivos perseguidos con la calificación del suelo son **obtener un modelo de crecimiento equilibrado** y **respetar las situaciones consolidadas, además se incluye un tercer objetivo que es el de adecuar las viviendas a las necesidades actuales y obtener una forma urbana más flexible**. Estos objetivos fundamentales derivan en otros menores, que se resumen a continuación.

1.1.- Obtener un modelo de crecimiento equilibrado

Los nuevos crecimientos, asociados tanto a suelo urbano como urbanizable, se han concebido en base a un modelo descendente en altura y volumetría en dirección Norte, que culmine con el espacio libre del Parque Público Litoral y el mar, y una estructura de ciudad más compacta en la zona Oeste del municipio.

Asimismo, se han tenido en cuenta los asentamientos preexistentes y las zonas consolidadas, la continuidad del viario y de las infraestructuras, las necesidades dotacionales (tanto en cantidad como en dimensiones de las parcelas soporte), la conectividad de los espacios libres y de los itinerarios peatonales y la topografía del terreno.

Los objetivos y criterios que han posibilitado alcanzar un modelo de crecimiento equilibrado y flexible, son los siguientes:

Dar continuidad a los crecimientos existentes en la zona de transición entre la ciudad consolidada y los nuevos crecimientos asociados al suelo urbanizable.

La calificación de los terrenos de transición es, en cuanto a lo que al modelo se refiere, la establecida en el Plan General que se revisa, si bien ha sido adaptada en dos aspectos fundamentales:

- Se han incluido los terrenos dotacionales y de espacios libres necesarios para una recualificación dotación global de las zonas de transición, y coherentes con lo establecido en la Ley del Suelo.
- Se han reconocido los asentamientos tradicionales dispersos, integrándolos en la calificación global, y no otorgándoles una consideración que fomente expectativas urbanísticas, con la consiguiente presión sobre los núcleos preexistentes e integrados en el modelo.

Creación de ordenanzas aplicables a los nuevos crecimientos de la zona Norte.

Con carácter general, los suelos urbanizables se califican de modo indirecto, mediante la asignación de unos usos globales y unas zonas de ordenanza. Estas áreas poseen carácter indicativo, si bien la mayor parte de la edificación del sector en el que se ubiquen se deberá destinar a esa tipología; además cada zona posee un máximo de edificabilidad consumida, de modo que no se concentren todos los terrenos dotacionales en el área "menos rentable" y se cree un desequilibrio dentro de los ámbitos de planeamiento.

En algunos casos la calificación se realiza de modo expreso, principalmente para reflejar suelos de espacios libres considerados como tales por sus valores naturales o posición, y suelo destinados a equipamiento oportunos dada su ubicación relativa.

Con respecto a las ordenanzas de nueva ceración, éstas se han concebido como determinaciones flexibles que posibiliten un desarrollo heterogéneo del municipio. Son tres, dos referidas a vivienda unifamiliar (una agrupada y otra aislada) y una a vivienda colectiva, y se denotan U3, U4 y A4, respectivamente.

Las principales novedades introducidas por estas ordenanzas son:

- Se limita la longitud máxima de manzana, creando permeabilidad en los nuevos crecimientos.
- Se crea una vivienda unifamiliar de mayor tamaño con parcela mínima de 500 metros cuadrados.

- En tipologías unifamiliares, se permiten la creación de urbanizaciones privadas con un número reducido de viviendas.
- Se prohíben los adosados.

Establecimiento de las reservas dotacionales.

Dentro del resultado del estudio de equipamientos, y en base a los crecimientos previstos, se ha determinado la necesidad dotacional de los nuevos crecimientos.

En suelo urbano estas reservas se han plasmado de modo gráfico, teniendo en cuenta las dimensiones recomendadas para cada tipo de equipamiento, y especialmente, las de la Consejería de Educación y de Sanidad. Además, como se puede apreciar en los planos de calificación, su forma es regular, de modo que su superficie es "aprovechable".

En el suelo urbanizable y dado que el tamaño de los sectores es suficiente para incorporar el suelo necesario para cualquier tipo de equipamiento, éstos se han asignado de modo textual en la ficha de cada sector, de modo que sea el plan parcial quien lo ubique una vez establecida la malla viaria correspondiente debiendo garantizar la adecuación de la parcela escogida al uso asignado.

La distribución por sectores se ha realizado de modo que se garantice la dotación global y por zonas, distribuyendo equitativamente los equipamientos de una misma categoría.

En línea de lo anterior, cabe señalar que el Plan General determina la obligatoriedad de ubicar parte de los espacios libres y equipamientos del sector en los denominados ejes peatonales y/o comerciales vinculantes.

Obligatoriedad de usos terciarios comerciales

El predominio de edificación exenta en los nuevos crecimientos del Norte puede llegar a generar un déficit de usos de comercio básico, lo que conlleva una gran dependencia del vehículo privado y contrarresta el dinamismo del área.

En previsión de esta circunstancia, a los nuevos crecimientos en suelo urbanizable se les establece una cantidad de edificabilidad de uso terciario comercial con carácter mínimo, y que se prevé que se focalice en los denominados ejes peatonales y comerciales.

En particular se garantiza que los nuevos desarrollos posean al menos la cantidad de uso terciario tradicionalmente contemplada en el Reglamento de Planeamiento.

Además se señalan en la zona de crecimiento Norte dos centralidades de comercio y servicios a desarrollar en bajo comercial en torno a dos glorietas de la malla viaria principal, generando expresamente focos de atracción en el tejido urbano resultante.

Concreción de itinerarios peatonales y/o comerciales.

Como elemento estructurador de los nuevos crecimientos, se han fijado ciertos ejes viarios de segundo orden dentro de la estructura de los planes parciales, hacia los que se enfoquen los equipamientos, espacios libres y actividades terciarias, de forma que se creen calles con "actividad" y se puedan realizar las tareas cotidianas a pie, sin depender del vehículo privado. Esta determinación viene obligada mediante ordenanza, no siendo voluntarista de los planes parciales.

En estos ejes los planes parciales procurarán, además de lo indicado en el apartado anterior, diseñar secciones de viario con amplias aceras o zonas verdes anexas que sean adecuados para favorecer el tránsito peatonal.

Solucionar los problemas del tráfico

Tanto en la información urbanística como en el Título II.2 de la presente Memoria se aborda la problemática del tráfico y los objetivos que desde las directrices político-técnicas se buscan para la ciudad, y que se traducen en tres grandes bloques: mejorar la eficacia del sistema viario, fomentar el uso del transporte colectivo de viajeros y disminuir el efecto barrera.

Sin embargo la gestión del conjunto de la movilidad municipal no pude achacarse en exclusiva a los planes generales, documentos que tienen que incorporar la variable del tráfico y del transporte en el alcance de sus determinaciones. En el caso de Santander existe un Plan de Movilidad Sostenible, el cual irá evolucionando y completándose con su propia aplicación, además del cual existe un convenio con la Universidad de Cantabria en materia de transporte, que posee una completa modelización de la ciudad a través de la que se permite simular posibles soluciones puntuales del tráfico que no requieren de una planificación urbanística previa (cambios de sentido de las calles, ubicación de semáforos, incorporación de pasos superiores o inferiores, etc).

Esto no obsta para que el Plan deba dar cumplimiento al artículo 32.2 y 44.1.c) de la Ley 2/2001 de Cantabria, en cuanto al tráfico se refiere, es decir "dar carácter prioritario a los problemas del tráfico" y prever las correspondientes dotaciones públicas de carácter viario. A este respecto, los principales problemas de tráfico son los siguientes:

- La falta de conexiones transversales, en dirección Norte – Sur, para lo que se proponen en el Plan General nuevas conexiones (algunas como el Distribuidor de la Marga ya ejecutadas) que completan un mallado viario equilibrado.

CVE-2012-12917

- La falta de conexión con los términos municipales colindantes, que se resuelve mediante el establecimiento de viarios vinculantes en los sectores limítrofes con Bezana y Camargo.

- La necesidad de conectar los nuevos desarrollos con la ciudad existente, estableciendo sistemas generales y viales vinculantes que garantizan una trama funcional.

- El importante número de vehículos que acceden y permanecen en el centro de la ciudad, previendo la posibilidad de dos aparcamientos disuasorios, uno en cada extremo de Santander (SUP-7 bis y Sardinero), ambos situados en el eje Este-Oeste en el que prevalece la circulación de líneas de autobús municipales.

- La escasez de estacionamiento en la ciudad consolidada, posibilitando la implantación de aparcamientos subterráneos bajo cualquier espacio público donde sea técnicamente viable.

- La prevalencia del vehículo privado sobre el trasporte peatonal y en bicicleta, persiguiendo que se invierta esta tendencia facilitando una red de itinerarios mediante la denominada "red de articulación urbana".

Por tanto, y sin perjuicio de otras medidas que puedan establecerse desde los planes sectoriales o desde proyectos concretos, el planeamiento da un tratamiento prioritario a los problemas del tráfico, cumpliendo con lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 2/2001 de Cantabria. Asimismo reserva las dotaciones viarias adecuadas que se completarán con las que se establezcan en los planes parciales y especiales de desarrollo, destacando además su ineludible cumplimiento puesto que el acceso rodado es un requisito para la obtención de condición de solar de las parcelas, cumpliendo por tanto también lo preceptuado en el apartado 44.1.c) en cuanto al tráfico se refiere en este caso.

Dar prioridad a la accesibilidad en el municipio

La nueva urbanización debe conseguir la accesibilidad universal de los espacios y su mejor utilización por las personas, independientemente de su situación. Para ello se incorpora una red de itinerarios peatonales accesibles por todo el municipio que posee un tratamiento diferente si se ubica en zonas de nuevo desarrollo o si se ubica en la ciudad preexistente.

Para el primero de los casos se deberá garantizar la dotación de una red adecuada de itinerarios peatonales accesibles, de los que los principales se señalan gráficamente en el plano de ordenación nº 20 sin perjuicio de su ajuste y complementación por los planes parciales que se desarrollen para los sectores sin ordenación detallada; los que ya la incorporan han abordado pormenorizadamente en cada una de sus fichas esta materia, incluyendo, cuando ha sido necesario, itinerarios peatonales accesibles.

Para la ciudad ya construida se plantea una propuesta de itinerarios peatonales accesibles para que el Plan Especial que establece las Ordenanzas deber realizarse en esta materia encuentre las mejores soluciones a dichos desplazamientos. Se es consciente desde la planificación que algunos de los itinerarios marcados no van a poder ser itinerarios peatonales accesibles en su concepción normativa (por ejemplo por poseer pendientes superiores al 6%), sin embargo se insta a que el Plan Especial "haga lo que pueda", en el sentido de los ajustes razonables que propugna la normativa en vigor, y en particular la Orden VIV/561/2010 en esos recorridos que se corresponden con los principales de la ciudad. Dada la topografía de Santander lo contrario supondría alejar a determinados grupos de personas hacia itinerarios periféricos o residuales, yendo en contra del espíritu de la normativa y de la sensatez.

Dicho lo anterior, aclarar que esta materia se podría tratar de forma larga y profusa en la presente Memoria, si bien la especificidad de la misma, y la justificación del tratamiento del informe sectorial en esta materia contenido en los anexos de ordenación llevan a que se entienda suficientemente motivado y justificado el cumplimiento de esta normativa en el conjunto de la documentación del Plan General.

1.2.- Respetar las situaciones consolidadas

La ciudad preexistente funciona en términos globales, es fruto de la historia y evolución de Santander y es aceptada por sus residentes; en reconocimiento a esta situación, el Plan General es espacialmente precavido las situaciones consolidadas.

Lo anterior no es impedimento, para que se detecten situaciones incompatibles con la ordenación, señaladas como fuera de ordenación, o áreas en las que es necesario llevar a cabo procesos de reforma interior, regeneración, rehabilitación o procesos de redotación de espacios libres y equipamientos.

De este modo, se ha establecido como objetivo fundamental del Plan el de detectar los espacios no adecuados, y reflejar, con el alcance del planeamiento, la situación de facto de los restantes.

Los objetivos y criterios aplicados por el Plan para respetar las situaciones preexistentes son los descritos a continuación.

Permitir y consolidar mediante ordenanza las situaciones preexistentes, que no crean perjuicio a dinámica de la ciudad:

De cara a que puedan ser mantenidas aquellas situaciones preexistentes que no deban ser consideradas fuera de ordenación, ya que se han incorporado a la configuración de la ciudad sin causar ninguna disfuncionalidad a la misma, se han establecido diversas categorías y ordenanzas:

- Se ha incluido para cada ordenanza de tipo residencial la posibilidad de "mantenimiento", en este caso, se señala entre paréntesis la ordenanza que poseería la parcela en caso de sustitución, y que hace referencia a una de las genéricas. De este modo se incluye dentro de ordenanza la mayor parte de los edificios de Santander, que en el Plan que se revisa quedan fuera de la misma.

- Se han creado la ordenanza de "zonas de mantenimiento" que hace relación a situaciones consolidadas que responden a una de las dos siguientes realidades:

  - Son conjuntos de edificios con una morfología particular (colonias, grupos, etc) , que se deben respetar con la configuración y homogeneidad que presentan salvo que se plantee una sustitución completa con proyecto unitario.

  - Son construcciones en las que la parcela catastral coincide con la planta del edificio, y que va a necesitar regularizar ésta en caso de sustitución.

- Se ha creado la ordenanza de "mantenimiento de la edificabilidad" que en caso de sustitución respeta la edificabilidad conferida, si bien, la tipología puede haber variado. Esta ordenanza es la que se aplica a las viviendas adosadas, tipología esta que no se mantiene en el Plan General.

Criterios en relación a las alineaciones

En la ciudad consolidada se han establecido dos tipos diferentes de alineación:

- Alineaciones exteriores: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos que la delimitan de los terrenos que la conforman.

- Alineaciones subsidiarias: establecen la alineación exterior en caso de sustitución de la edificación; no generando situaciones fuera de ordenación.

Con carácter general, las alineaciones exteriores se han establecido respetando las parcelas y manzanas con su configuración actual, no haciéndolo en aquellos casos en los que se prevé la apertura de nuevos viales o la ampliación de los existentes cuya sección es insuficiente provocando interrupciones al tránsito peatonal o vehicular.

Por otro lado, las alineaciones en las zonas calificadas de núcleo respetan, salvo pequeñas actuaciones de ampliación, el parcelario existente, fomentando la estructura original del asentamiento y su organicidad.

Finalmente, señalar que en aquellos casos que se producen estrechamientos de viario, que no son sustanciales para la funcionalidad del mismo, y que afectan a construcciones consolidadas, se ha aplicado la alineación subsidiaria, que sin dejar a la construcción en situación de fuera de ordenación, establece un retranqueo obligatorio en el momento que ésta se sustituya.

Criterios para el establecimiento del número de alturas en manzana cerrada.

Según el Plan General que se revisa la sustitución o construcción de edificios en manzana cerrada deben poseer un número máximo de alturas directamente relacionado con el ancho de la calle a la cual den fachada. De este modo, gran parte de las construcciones existentes están fuera de ordenanza, y más aún, en caso de sustitución no podrían materializar el número de plantas que poseen en la actualidad lo que en muchas ocasiones limita la sustitución de la edificación pese al agotamiento de ésta.

Dentro del objetivo general del Plan de incorporar aquellas situaciones de hecho que estén integradas en la ciudad sin causar disfuncionalidades, y al amparo de sentencias que reconocen la validez del número de alturas que otorga la preexistencia y colindancias, se ha recalculado el número de alturas.

El plan considera el número de alturas del frente de cada manzana como el máximo entre la moda de la altura (en metros lineales de cada altura en ese frente de manzana) y el número de plantas teórico en función del ancho de calle, es decir, el máximo entre la altura predominante y la contemplada en el Plan que se revisa.

Este concepto que puede parecer complejo, conlleva en la práctica a homogeneizar las manzanas de la ciudad, posibilitando a los edificios la sustitución en condiciones más realistas.

Señalar, que dentro del criterio de cálculo aplicado no se contabilizan como planta el bajo cubierto o ático, semisótanos ni las entreplantas.

Supresión de las situaciones de fuera de ordenanza y concretización de las situaciones fuera de ordenación.

La situación de fuera de ordenanza contemplada en el Plan General que se revisa, se ha suprimido, quedando solamente la situación de fuera de ordenación.

En base a lo establecido en el artículo 88 de la Ley del Suelo, y al criterio del Plan de considerar fuera de ordenación todos aquellos elementos que causen una disfuncionalidad en el conjunto o una parte de la ciudad, y que engloban los siguientes:

V Calificación del Suelo
1.- Objetivos y criterios de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

- Los edificios que ocupan suelo calificado como viario.
- Los edificios que ocupan suelo calificado como espacios libres públicos, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios con un uso dotacional público al servicio del espacio libre.
- Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
- Los comprendidos en ámbitos sometidos a plan parcial y procesos de reforma interior, en tanto y cuanto no se desarrolle tal instrumento y determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta.
- Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.

La voluntad del planeamiento de respetar las situaciones consolidadas no choca con ser determinante a la hora de establecer lo elementos fuera de ordenación. A este respecto, la mayor novedad en el Plan General que se revisa es la incorporación de algunas de las construcciones ubicadas en patios de manzana, en particular las que por dimensiones del propio patio, entorno consolidado o entidad y estado de las construcciones perjudica en mayor medida la habitabilidad de de estos espacios de la ciudad.

Las situaciones fuera de ordenación se reflejan en los planos de gestión, así como su forma de resolución (actuación asilada o inclusión en un ámbito de equdistribución).

Áreas específicas.

Dentro de la calificación del Plan General se contemplan áreas específicas. Estos ámbitos son espacios con parámetros de calificación particularizados, necesarios para conseguir su mantenimiento o su ejecución, según la categoría de área en la que se inscriban.

Las categorías consideradas en el planeamiento son dos:

- Remitidas, que asumen, total o parcialmente, el resultado de figuras de planeamiento preexistentes o planes especiales derivados de la normativa sectorial.
- A desarrollar, para las que se prevé algún grado de reforma interior o desarrollo.

Planes Especiales de Protección de los núcleos tradicionales.

En atención a las particularidades de los núcleos tradicionales de Santander, que evolucionaron desde las formas primitivas de los asentamientos vinculados a un uso eminentemente rústico y tradicional, sus condiciones de desarrollo quedan remitidos a planes especiales de protección de iniciativa pública.

Además, a fin de completar y recualificar los núcleos tradicionales, y preservarlos de la influencia de la urbanización y edificación de su entorno, se han establecido, cuando ha sido procedente, bolsas de suelo urbanizable (denominadas "suelo urbanizable de transición") que consiguen cerrar los núcleos y distinguirlos mediante tramas viarias y otros elementos del resto de la ciudad. Estos suelos urbanizables se incluyen dentro del Sector colindante al núcleo tradicional, incluyéndose en su respectiva ficha tanto su delimitación como las cautelas oportunas para que cumplan con la finalidad para ellos prevista.

Las finalidades de los planes especiales y del suelo urbanizable de transición referidos serán las siguientes:

- Establecer criterios para la protección de la morfología del núcleo, la arquitectura tradicional y popular, y el paisaje característico.
- Establecer las necesidades de recualificación urbana de equipamientos y espacios libres, y excepcionalmente, de la malla viaria. Para ello los suelos urbanizables de transición deberán acoger, al menos, la parte proporcional de las cesiones obligatorias de espacios libres y de equipamientos establecidas por el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria en proporción a la superficie y edificabilidad identificada como tal.
- Mejorar las infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, recogida de basuras, etc).
- Mejorar las condiciones de accesibilidad y promover la supresión de barreras arquitectónicas.
- Establecer mecanismos efectivos de gestión para el cumplimiento de las determinaciones de los planes.

Además, los suelos urbanizables de transición deberán poder desarrollarse mediante unidades de actuación de pequeño propietario, de forma análoga a lo establecido para el suelo urbano en las presentes Ordenanzas, para garantizar con ello la pervivencia de la morfología del núcleo como tal, huyendo de soluciones repetitivas, facilitar el asentamiento de personas vinculadas al entorno y mantener por tanto la vinculación

social y solidaria entre sus vecinos, afianzando la idiosincrasia del núcleo y la pertenecía y arraigo de sus moradores.

Por tanto, su ordenación se remite a un Plan Especial que analice pormenorizadamente su estructura y necesidades, siempre con la vocación de mantener su naturaleza e idiosincrasia. Las condiciones de Plan General que se establecen para su elaboración quedan reflejadas en las fichas de los mismos y en la Disposición Adicional Cuarta; para el establecimiento de su edificabilidad y densidad máxima se ha llevado a cabo un estudio del parcelario y edificación actual, otorgando la edificabilidad media existente en las parcelas edificadas a los solares y obteniendo de ahí el total, sin perjuicio de la distribución de la edificabilidad sobre parcela neta que pudiera hacer finalmente el Plan Especial, la densidad se ha calculado de forma análoga aplicando un coeficiente que incrementa el número de construcciones media de cara a que se pueda favorecer la división horizontal de viviendas de gran tamaño para dar cobijo a varios núcleos de una misma familia, tal y como de facto ya ocurre en estos enclaves.

Para garantizar la coherencia de su mantenimiento, además, se establece un suelo urbanizable de transición incluido dentro de los sectores inmediatamente colindantes con los núcleos, y a los que se insta desde la Disposición Adicional Cuarta de las ordenanzas a dar un tratamiento específico en atención a los mismos.

Destacar que sólo el núcleo de Corbanera (Monte) y el de Cueto poseen suelos urbanizables de transición, siendo los de mayor entidad y para los que su configuración lo permiten, e incluso demandan, quedando el Mazo de Abajo y La Canal (San Román), Barrio Bolado Norte (Monte), y Liuja (Peñacastillo) o bien suficientemente definidos o ya fusionados con su entorno, quedando integrados desde las propias determinaciones de Plan General.

Criterios en relación a la catalogación de edificios.

Se han revisado los elementos catalogados del Plan que se revisa, manteniendo la práctica totalidad de los mismos, y especificando en muchos de ellos un régimen de protección más concreto fruto de un análisis individualizado y pormenorizado del elemento en sí. Esta revisión se ha llevado a cabo en muchos edificios de nivel 1 y 2, poseedores de un régimen muy restrictivo que no es acorde en muchas ocasiones con el valor que guarda el inmueble poseyendo por lo general espacios interiores totalmente transformados sin ningún valor arquitectónico, artístico o histórico; con ello se han revisado las condiciones de aquellos elementos catalogados sobre los que ha sido posible efectuar un estudio pormenorizado, en ocasiones limitado por la titularidad privada de los mismos. Asimismo se han revisado los elementos catalogados de otras categorías, estableciendo regímenes de protección más específicos que el establecido en las Ordenanzas y acordes con la singularidad del elemento concreto, caso este por ejemplo de los Jardines de Pereda, donde un análisis pormenorizado del mismos unido a la conveniencia de que queden imbricados con sus futuras situaciones de contorno (futuro equipamiento cultural ubicado en el Puerto, anillo Cultural – edificios Banco de España, Correos- Catedral - , posible remodelación viaria de la Calle Marqués de la Hermida) aconsejan la creación de un área específica de protección que ejerza una protección activa y regeneradora de los mismos, y que permita que los Jardines recuperen su máximo esplendor como parque al servicio de los ciudadanos.

Por otro lado, en relación a los elementos catalogados que se incorporan al catálogo se han añadido determinados tipos de elementos:

- Edificaciones asociadas a los pueblos de Santander, de los que el actual catálogo carece.
- Construcciones de arquitectura moderna, en relación a edificios públicos.
- Se han inventariado otro tipo de elementos de valor etnográfico, como lavaderos, faros, etc, así como jardines y arboledas de interés.

1.3.- Adecuar las viviendas a las necesidades actuales y obtener una forma urbana más flexible

En los últimos años, la aprobación del Código Técnico de la Edificación, de las normativas sectoriales en materia de accesibilidad y los propios requerimientos técnicos para el correcto funcionamiento de la vivienda con unos estándares de calidad adaptados a los requerimientos de hoy, hacen que sea necesario adaptar las ordenanzas generales a las necesidades técnicas y sociales actuales.

Para alcanzar este objetivo se han incorporado modificaciones a lo largo de todo el texto de las Ordenanzas, debiendo garantizar la coherencia del conjunto de las mismas, destacando algunas de las medidas más relevantes en relación a la adaptación al código técnico, a la accesibilidad y a la regulación de los espacios conforme a las necesidades y demandas de las unidades familiares.

Adaptar las Ordenanzas al CTE

La aprobación y posteriores modificaciones del CTE hace necesaria la adaptación normativa de las Ordenanzas, que ha conllevado múltiples adecuaciones como la altura de los antepechos de protección de las azoteas, el aumento de la altura de la arista superior de las buhardillas para garantizar la habitabilidad, el ajuste de las dimensiones máximas de la contrahuella en escaleras y de las mínimas de pasillos, etc.

Sin embargo, hay una medida que es objeto de especial atención y que hace confluir diversos aspectos de CTE que no se encuentran tasados en este documento, sino que derivan de la aplicación de varios requerimientos del mismo, y que es la altura de cornisa calculada en función del número de plantas establecida en el artículo 4.2.2 de las Ordenanzas, o, lo que es lo mismo, la distancia máxima permitida entre forjados.

CVE-2012-12917

Para usos no residenciales la altura máxima entre forjados se establece en 4 metros, altura necesaria, o al menos conveniente, para implantar las instalaciones que este tipo de usos requiere (climatización, red eléctrica, etc) y el suelo técnico cuando así se proyecte, siendo hasta ahora insuficiente o muy ajustada la altura permitida de 3,30 metros (aspecto puesto de manifiesto en que diversos equipamientos de uso administrativo han aumentado dicha altura mediante el sistema de concreción de equipamiento para adaptarse a la normativa técnica de aplicación).

Para usos residenciales, en los que se contemplaba una distancia máxima entre forjados de 3 metros, se ha establecido en 3,15 metros, teniendo en cuenta en todo caso que posee condición de máxima. La aplicación del anejo del CTE de ruido hace previsible el aumento de distancia entre forjados para mantener la altura libre requerida por habitabilidad, ya que en virtud del mismo se aplican métodos constructivos que engrosan la sección del suelo, como la incorporación de láminas anti impacto para amortiguar el ruido. Asimismo, los requisitos de ventilación y de instalaciones en relación a la extracción de humos y dióxido de carbono, hacen previsible que sea necesario, en determinadas habitaciones al menos, la implantación de falsos techos, donde los conductos vayan separados e implantados de forma adecuada, garantizando con los 3,15 metros las condiciones de altura libre y útil requerida por el CTE y la Revisión del Plan General, necesaria para la correcta habitabilidad de las viviendas.

Adaptar las Ordenanzas a la normativa en materia de accesibilidad

Las Ordenanzas se encuentran adaptadas a la normativa en materia de accesibilidad, afirmación que se debe ratificar en el correspondiente informe sectorial.

Además de los preceptos establecidos en la Ley 3/1996 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación de Cantabria, en esta materia cabe destacar la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero que realiza exigencias mayores para los espacios públicos.

Al margen de esto, hay que destacar que las Ordenanzas apuestan por la accesibilidad en un sentido más amplio, para ello se han introducido novedades respecto al Plan General vigente, entre las que cabe destacar las dirigidas a facilitar la implantación de ascensores y a intervenir en edificios catalogados, ampliando el régimen de obras permitido, para hacerlos más accesibles.

Adaptar las Ordenanzas a las necesidades familiares reales

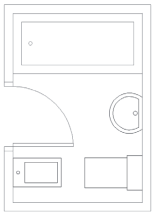
En aplicación de las Ordenanzas del Plan General vigente ha proliferado la construcción de "viviendas tipo" con una distribución muy ajustada, que, si bien cumple la normativa en vigor, no siempre conforman espacios de calidad para sus ocupantes.

Para mejorar esta situación se han retocado los requisitos a cumplir por las viviendas, comprendidos la mayor parte de ellos en el artículo 5.2.2 de las Ordenanzas, siendo los más destacables los siguientes:

- El baño: en el Plan General que se revisa se requiere que en el baño puede incorporarse una bañera para lo cual además se exigía un lado mínimo de 1,50 m.

  Sin modificar dicho lado mínimo, se posibilita que el baño completo tenga bañera o ducha, lo cual permite una opción cada vez más utilizada por la comodidad de uso que de ella deriva y el cambio de hábitos sociales.

  Además la dimensión del baño de al menos 3 m^2, con lado mínimo de 1,5 metros, ha dado lugar a un "baño tipo" de 1,5 x 2 metros, con la bañera en el primero de los lados, y el inodoro y bidé enfrentados, con un paso entre ellos de unos 30 - 40 centímetros, lo cual puede hacer este cuarto angosto e incómodo. Por ello se ha aumentado la dimensión mínima del baño completo de 3 a 4 m^2, permitiendo así que los elementos se dispongan con mayor holgura.



Esquema de "baño tipo" donde varía la posición del lavabo en función de la ubicación de la puerta

- La cocina: sus dimensiones se regulan en el planeamiento vigente entre los 5 m^2 y los 8 m^2, con lado mínimo de 1,80 metros. Esto lleva a que en cumplimiento estricto de la normativa, a la que tienden a ajustarse los proyectos, resulten por lo general cocinas alargadas con los electrodomésticos adosados a la pared de mayor longitud, y en las que generalmente no cabe una mesa de cocina ni en las que el desempeño de las tareas domésticas es fluido.

  Para solventar tal situación, por un lado se amplía el lado mínimo a 2 metros, una mejora que aún siendo pequeña permite la disposición de los electrodomésticos en una pared, la mesa en la pared opuesta, y un espacio intermedio para sentarse y/o moverse, y, por otro lado, se aumentan las superficies mínimas, quedando entre 7 m^2 y 9 m^2.

  Además, como circunstancia adicional, se permite la integración del tendedero en el interior de las cocinas como electrodoméstico, pudiendo prescindir en tal caso del tradicional de cuerda.

- Dormitorios: el Plan General en revisión establece como dimensión mínima de un dormitorio sencillo la de 6 m^2, con lado mínimo de 2 metros. Estas dimensiones limitan el amueblamiento de la habitación, intentando que se garantice la presencia de una zona de estudio, la cual suele ser precisa al ser habitaciones destinadas frecuentemente a hijos de la unidad familiar.

  Es por ello por lo que manteniendo el lado mínimo, la dimensión de 6 m^2 se amplía a 8 m^2.

- Trasteros: el Plan General que se revisa contempla una superficie media útil de los trasteros de 10 m^2. Estos espacios, que en todo caso, tienen su uso limitado a la guarda de enseres y están indisolublemente vinculados a las viviendas, poseen cada vez un mayor protagonismo tanto por la evolución del tamaño de las viviendas que va en minoración como por el mayor consumo y tenencia de objetos, derivada de las costumbres sociales actuales.

  Es por ello por lo que la superficie media útil de los mismos se aumenta hasta los 15 m^2.

- Tendederos: el cómputo de los tendederos pisables en el Plan General que se revisa ha llevado a que en la práctica totalidad de los casos, éstos se hayan dispuesto en fachada ocultados mediante cerramientos ligeros y continuos de arriba a abajo.

  Esta solución no se considera inadecuada, si bien al ser un lugar en el que se manipula la ropa hacia el exterior, y pese a la correcta altura de las ventanas, son susceptibles de que se puedan ocasionar caídas de objetos o incluso de personas, considerando que se debe dar la opción de que los tendederos sean pisables, aún sin computar, y garantizando en todo caso la continua ventilación.

Por otro lado, se ha detectado que la aplicación de las Ordenanzas del Plan General que se revisa, ha llevado a modelos arquitectónicos excesivamente rígidos, carentes de movimiento y de innovación arquitectónica, lo que principalmente se achaca al alto nivel de regulación de las Ordenanzas; por otro lado, y tal y como se ha señalado anteriormente, se ha decido ser continuista con la estructura de las mismas. Así, para hacer confluir ambos aspectos se ha decidido introducir cambios puntuales en las Ordenanzas que potencien la utilización de diversos recursos arquitectónicos, buscando una mayor flexibilidad y ligereza en las construcciones y, a su vez, una adecuación y mejora de los espacios resultantes a su uso; las más relevantes se manifiestan a continuación.

Los cuerpos volados (y entrantes) y la doble altura

Gran parte de las edificaciones desarrolladas desde 1997 en Santander carecen de vuelos o terrazas dado que éstas computaban en su totalidad según las Ordenanzas del Plan General vigente. La decisión del Plan General vigente de computar estos elementos, permitiéndolos pero no potenciándolos, proviene de una situación previa a este documento en la que proliferaron y que años después ha dado lugar a múltiples cerramientos mediante carpinterías más o menos adecuadas y sin el preceptivo proyecto de conjunto, alterando la imagen de las construcciones y generando un amplio volumen de expedientes de disciplina urbanística.

La aplicación de este planeamiento ha llevado a que gran parte de las construcciones carezcan de elementos de forma distintivos siendo bloques rectangulares compactos y uniformes. Esto se pone especialmente de manifiesto en la ladera Norte de la S-20 en que los edificios de vivienda colectiva se disponen de forma paralela a esta calle con orientación Sur y sin un espacio de la vivienda del que disfrutar al aire libre.

Desde la Revisión del Plan General se apuesta por un modelo de arquitectura más flexible, y se considera que llegados a esta situación es necesario potenciar y fomentar de forma explícita la implantación de terrazas y balcones con una definición abierta alejada de la configuración tradicional de estos vuelos.

Para ello se amplían las definiciones de terraza y balcón, las cuales venían limitadas por unas medidas máximas y/o elementos constructivos y de posición prefijados, respondiendo a modelos tradicionales; en particular los balcones, responden a pequeños salientes centrados en el hueco al que sirven cerrados exclusivamente con cerrajería, modelo muy limitado para incorporar a la nueva arquitectura a desarrollar. Así, la definición tradicional se mantiene para las zonas de manzana alineada y núcleo tradicional, limitando sus exigencias para los nuevos desarrollos.

V Calificación del Suelo
1.- Objetivos y criterios de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(210)

CVE-2012-12917

Por otro lado, se reduce su cómputo, en el caso de los balcones (y balconadas) no computan, con las limitaciones anteriores, en zona de manzana alineada y núcleo tradicional y no computan hasta 3 m² en los restantes supuestos, siempre que estén orientados al Sur (Sureste y/o Suroeste). Para las terrazas (en este caso ubicadas en edificios de nueva construcción independientemente de la ordenanza de zona que los regule) se tiene que no computan las terrazas orientadas al Sur (Sureste y/o Suroeste) hasta 7 m² (por vivienda) con un máximo de 5% de la superficie construida (de cada vivienda); y no pueden cerrarse (ni siquiera bajo proyecto unitario).

Con ello se persigue que se implanten terrazas y balcones en los edificios orientados al Sur (Sureste y/o Suroeste) no computando o haciéndolo de forma parcial. En cambio las orientadas en dirección Norte (Noreste y/o Noroeste) si lo hacen, puesto que la climatología de Santander hace presumir que en éstas sí que plantean amplias posibilidades de ser cerradas, aunque sea bajo proyecto unitario y con las limitaciones del planeamiento.

El concepto de "Sur (Sureste y/o Suroeste)" es claro e intuitivo respondiendo a la orientación de las fachadas del edificio según el esquema siguiente, donde la fachada remarcada en verde es la que posee la orientación primada:

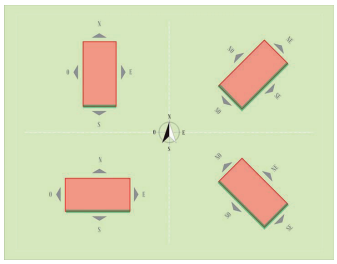


Gráfico explicativo del concepto "Sur (Sureste y/o Suroeste)" aplicado al cómputo de las terrazas y balcones y balconadas.

Por otro lado, se es consciente de que en los casos que los pisos sean de reducidas dimensiones, y pese a las limitaciones del planeamiento, puede ser más plausible el cierre de las terrazas (poseyendo éstas sólo dos frentes abiertos), por lo que su superficie no computable se limita al 5% de la superficie de la vivienda, de modo que sólo sean de dimensiones asimilables a una habitación en aquellos casos en que las viviendas sean de mayor tamaño y que, por tanto, sea menos acuciante la necesidad de nuevos espacios cerrados.

Los núcleos de comunicación y las zonas comunes

La flexibilidad y condiciones adecuadas de los edificios residenciales, en este caso, no se limita exclusivamente a las condiciones de sus viviendas, sino que también debe tener presente la configuración de los espacios comunes.

En aplicación del Plan General de 1997 se ha realizado una modificación puntual para que parte de la superficie destinada a los portales no computase y, de este modo, conseguir espacios comunes más amplios ya que se estaban realizando relativamente angostos. Siguiendo con esta tesis, el porcentaje de superficie no computable se ha aumentado pasando de computar los primeros 20 m² de portal sobre 80 m² a que sean sobre 100 m². Además este criterio se ha extendido a las zonas de circulación y comunes de las plantas piso, buscando pasillos y zonas comunes de mayor amplitud.

El cómputo tradicional de estos espacios y su gran consumo de superficie ha llevado a una tipología muy extendida en la que cada núcleo de comunicación da a 2 ó 3 viviendas, invirtiendo el mínimo espacio en la distribución de cada una de ellas. Este "ahorro" de superficie ha hecho más rígida aún la arquitectura desarrollada en Santander en los últimos años, ya que cualquier tentativa de escapar de dichas fórmulas suponía un coste en metros muy elevado a repercutir a cada vivienda.

La implantación de usos terciarios en zonas calificadas de edificación abierta

Entre los objetivos de la Revisión del Plan General se encuentra el de buscar una mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones de los nuevos desarrollos, lo que por extensión, y unido al diagnóstico de la Información Urbanística en la que se detecta que el modelo de ciudad desarrollado desde 1997, sobre todo al Norte de la S-20, ha llevado a una exclusividad de usos que requiere un reequilibrio de usos y funciones, da lugar a introducir algunas modificaciones que permitan la posibilidad real de implantar usos compatibles en las zonas de edificación abierta y unifamiliar.

Si se analiza el planeamiento en vigor, se puede concluir que en dichas zonas eran compatibles los usos terciarios, sin embargo en la práctica su desarrollo era muy complicado, sobre todo en el caso de construcciones comerciales, dando lugar a un entorno carente de servicios – al no estar permitida su implantación en bajo comercial y no ser favorable el desarrollo en parcela independiente pese a la compatibilidad de uso - , y del que sólo ha existido la implantación de un supermercado en condiciones muy concretas.

V Calificación del Suelo
1.- Objetivos y criterios de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(212)

Los motivos que han dificultado su ubicación son principalmente dos: en zona de edificación abierta (A1A, A2A y A3A, respectivamente) el plan general que se revisa exige un número mínimo de alturas de 4, 3 y 2 plantas y la ocupación máxima se limita al 40%, 35% y 30% sin que estos parámetros puedan alterarse mediante Estudio de Detalle ni procedimiento alguno, y en similares condiciones para la ordenanza de vivienda unifamiliar. Esto lleva a que para implantar una superficie comercial estándar en una planta, sean necesario parcelas muy grandes y además haya que implar 1, 2 ó 3 plantas de más sin apenas uso para este tipo de establecimientos, lo que ha tenido como consecuencia que no se hayan desarrollado tales usos y que se constate que la ordenanza pese a permitir el uso, realmente no hacía factible su implantación.

Para solventar esta circunstancia se permite un aumento de ocupación mediante Estudio de Detalle cuando se desarrollen usos dominantes permisibles, tanto terciarios como de equipamiento privado u otros, además de haber eliminado el criterio de altura mínima, no en pro de la implantación de usos permitidos, sino por ampliar el espectro de la arquitectura que se desarrolle en la ciudad.

Dentro de esta política de mezclar usos, se ha incluido otra novedad haciendo compatibles con los usos residenciales los denominados "productivos mixtos compatibles" que son de entre los usos productivos mixtos los "blandos" y que aportan servicios al entorno residencial o que simplemente pueden coexistir con estos "creando ciudad".

Dotación de aparcamiento

La necesidad de aparcamiento en los nuevos desarrollos queda regulada en la normativa vigente en materia de urbanismo mediante el establecimiento de estándares de obligado cumplimiento. Sin embargo, en las zonas ya consolidadas, donde la ocupación del suelo es muy elevada en términos generales, existen multitud de edificios sin estacionamiento propio y la densidad de población es relevante, es donde más carencias se detectan a este respecto.

Para mejorar este déficit se intenta posibilitar desde la Revisión del Plan General la implantación de aparcamiento en modalidades hasta ahora no contempladas, como son los aparcamientos robotizados (aumentando la altura de los sótanos a efecto de que quepa la maquinaria, eximiendo del cumplimiento de elementos que no posee como calles, rampas, etc), los aparcamientos en altura, controlando su configuración estética, y los aparcamientos en planta baja ocupando patios de manzana completos, donde se introducen determinadas cautelas en relación a que el proyecto debe implicar al patio completo y su no cómputo de edificabilidad, puesto que se trata de un caso aplicable al casco tradicional donde ésta se encuentra ya de por sí agotada.

Arquitectura sostenible

Desde el Plan también se quiere fomentar la evolución de la arquitectura hacia formas de construir más sostenibles, para ello se incorporan múltiples medidas, algunas intrínsecas al propio modelo y otras específicas para los proyectos constructivos, como las recogidas en los artículos 4.6.14, 4.6.15 ó 4.6.18 de las Ordenanzas, o, por ejemplo la no penalización de fachadas ventiladas mediante la aplicación de criterios de cómputo expresos de estas superficies. Sin embargo se es consciente de que esta es una materia más necesaria que nuca pero que se encuentra en constante evolución y que debe contemplar la casuística particular del municipio mediante un estudio muy detallado del mismo que permita introducir medidas satisfactorias y reales, por ello, se plantea como necesario el llevar a cabo una "Ordenanza Municipal de Arquitectura Sostenible", la cual deberá profundizar en dicha materia, y que complete en lo que proceda a las Ordenanzas del Plan General.

Relevancia arquitectónica

Finalmente, y en pro, de las aportaciones arquitectónicas singulares, y sin perjuicio del alcance de las modificaciones puntuales de planeamiento, se incorpora una reseña normativa sobre la posibilidad de realizar determinadas excepciones a las Ordenanzas, cuando se pretendan implantar "edificios de reconocido valor arquitectónico por sus condiciones de autoría o significación arquitectónica", lo cual deberá estar adecuadamente informado por los Servicios Técnicos Municipales competentes, y siempre y cuando se respeten las adecuadas condiciones de habitabilidad y la edificabilidad existente, casos en los que el resultado redunda en el interés general de la ciudad.

CVE-2012-12917

2.- Descripción general

Las distintas ordenanzas de zona, y sus correspondientes categorías, utilizadas en la calificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander son las siguientes:

- Residencial
  - Manzana alineada: Tradicional; Intensiva; Cerrada; Mantenimiento del estado actual.
  - Edificación abierta: Intensiva; Media; Extensiva; Mantenimiento del estado actual.
  - Vivienda unifamiliar: Agrupada; Aislada; Mantenimiento del estado actual.
  - Núcleo tradicional: Extensiva; Intensiva.
  - Zona de mantenimiento.
  - Mantenimiento de la edificabilidad.
- Productivo: Industrial; Productivo mixto; Productivo mixto compatible.
- Terciario: Comercial; Oficinas; Hotelero; Lúdico
- Equipamientos: Deportivo; Educativo; Sanitario asistencial; Socio cultural; Dotaciones generales; Administración; Religioso; Sin especificar
- Espacios libres: Parque equipado; Espacio libre natural; Parques, jardines y plazas; Zona verde privada vinculante
- Infraestructuras: Abastecimiento; Saneamiento; Electricidad; Gas; Telecomunicaciones; Estación de servicio; Residuos; Infraestructuras al servicio del Transporte Terrestre.

Los aspectos pormenorizados de cada una de ellas, se establecen en las Ordenanzas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

3.- Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo

Como aspectos pormenorizados de la calificación del suelo, y en coherencia con lo establecido en el artículo 46 de la Ley del Suelo para el suelo urbano consolidado, se exponen a continuación ciertas determinaciones complementarias a las ordenanzas, que son las siguientes:

- El establecimiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos públicos.
- Los sectores con ordenación pormenorizada.
- El sistema de espacios libres
- El sistema de equipamientos.
- Compacidad de los nuevos desarrollos.
- Defensa contra el ruido.
- Medidas correctoras.

3.1.- El establecimiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos públicos

Como parte integrante del Plan se incorporan en los planos de calificación las alineaciones de todo el suelo urbano (consolidado y no consolidado) y las correspondientes a viario e primer orden en el suelo urbanizable.

Las alineaciones establecen la división del espacio público y el espacio privado o edificado; de este modo los espacios libres de carácter público no se han alineado, si bien, llevan un contorno para su mejor diferenciación.

Por otro lado, para el establecimiento de las rasantes se ha confeccionado un plano con la previsión de las rasantes de los futuros viales con carácter estructurante (sistemas generales y locales de primer orden) a partir del cual queden definidas las rasantes de la ciudad.

Es importante aclarar que la rasante se define como *"la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia"*, lo que en el caso de las calles públicas no impide ni limita la modificación mediante proyectos de obra ordinarios la reurbanización de los mismos con distintas condiciones de diseño.

Esto se puede plantear en dos sentidos, que se considere necesario por la correcta funcionalidad viaria de ejecutar un paso superior o de ejecutar un paso inferior; en ambos casos su ejecución no debe estar prevista en el planeamiento general salvo que se tenga una convicción absoluta de que es la solución necesaria para mejorar la situación de una determinada calle, puesto que responde a soluciones concretas variables en el tiempo que deben resolverse en función de las circunstancias cambiantes, y porque en ningún caso lo exige la normativa en vigor.

De este modo, siempre y cuando se esté actuando en un terreno calificado como viario, el proyecto de reurbanización del mismo será el que en atención a las mejores condiciones de diseño, estudio de los movimientos del tráfico, de la topografía existente, etc, determine cuál es la mejor solución (paso inferior, superior, o calle a nivel).

Aclarado esto, tal y como señalan las Ordenanzas en su artículo 3.3.12, el Plan General y, en su caso los instrumentos de planeamiento, establece, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a) De modo expreso y completo, fijándolas para todo el perfil de un segmento del viario o de un espacio libre.

b) De modo expreso y parcial, fijando la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto.

c) Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.

d) Por remisión explícita, o, en su defecto implícita, a figuras de planeamiento o proyectos de infraestructuras de sistema general definitivamente aprobados con anterioridad al Plan General.

Pues bien, se explica a qué casos se aplican los apartados anteriores, y con ello el cumplimiento del precepto de asignación de rasantes. El supuesto a) se utiliza mediante la asignación de cotas y pendientes en las fichas de los sectores que incorporan la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su adaptación mediante estudio de detalle. El supuesto c) y d) no concurre de forma expresa en el Plan General, si bien podría adoptar este criterio en el futuro, tanto este documento como los instrumentos de desarrollo. Finalmente, el supuesto b) es el empleado por el Plan General para el conjunto de la ciudad (salvo en los sectores con ordenación pormenorizada anteriormente indicados), con ello en el plano de rasantes se incluye *"la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto"*, de forma que cuando se trate de puntos altimétricos incluidos en planes parciales sean estos los que respetándolos establezcan el trazado restante de la futura calle, y que cuando se trate de los incluidos en la ciudad consolidada, y respetándolos de igual forma, sea el proyecto de urbanización el que fije el diseño de la calle.

El carácter del plano de rasantes es vinculante pudiendo ser modificado en puntos concretos mediante estudio de detalle, o en su conjunto mediante Plan Especial de Infraestructuras, y sin perjuicio del alcance de las modificaciones puntuales de planeamiento. En el caso de rasantes incluidas en instrumentos de desarrollo podrá ser modificado por el propio instrumento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) debiendo incorporar el estudio de uno o varios tramos, estén o no incluidos dentro del sector, que garanticen la coherencia del conjunto.

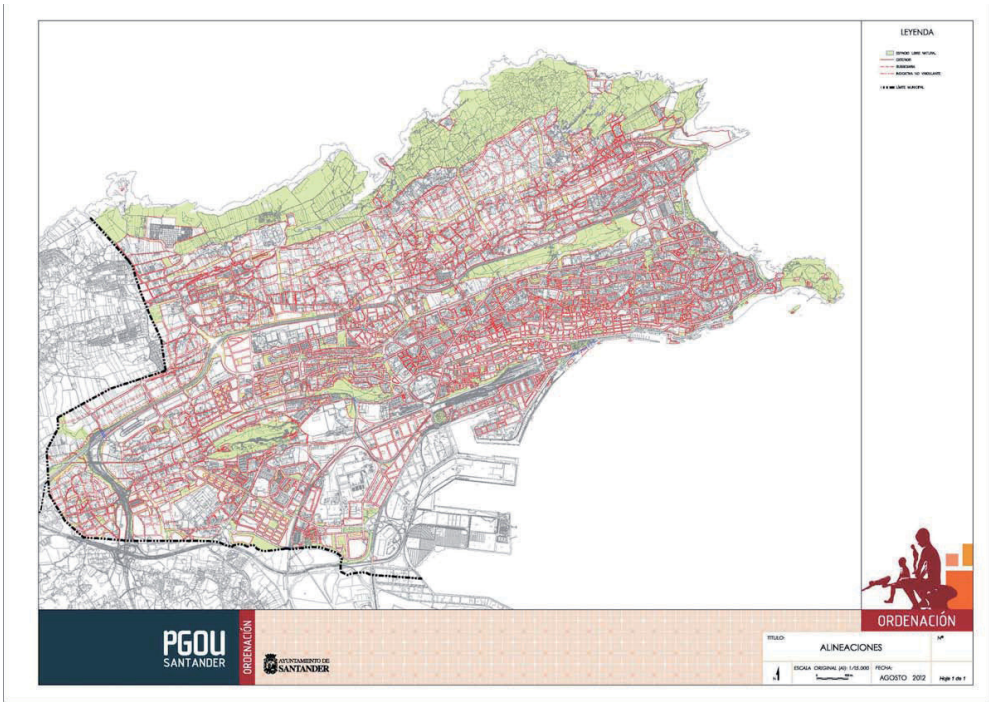
Con ello quedan completamente definidas las rasantes del municipio y su alcance.

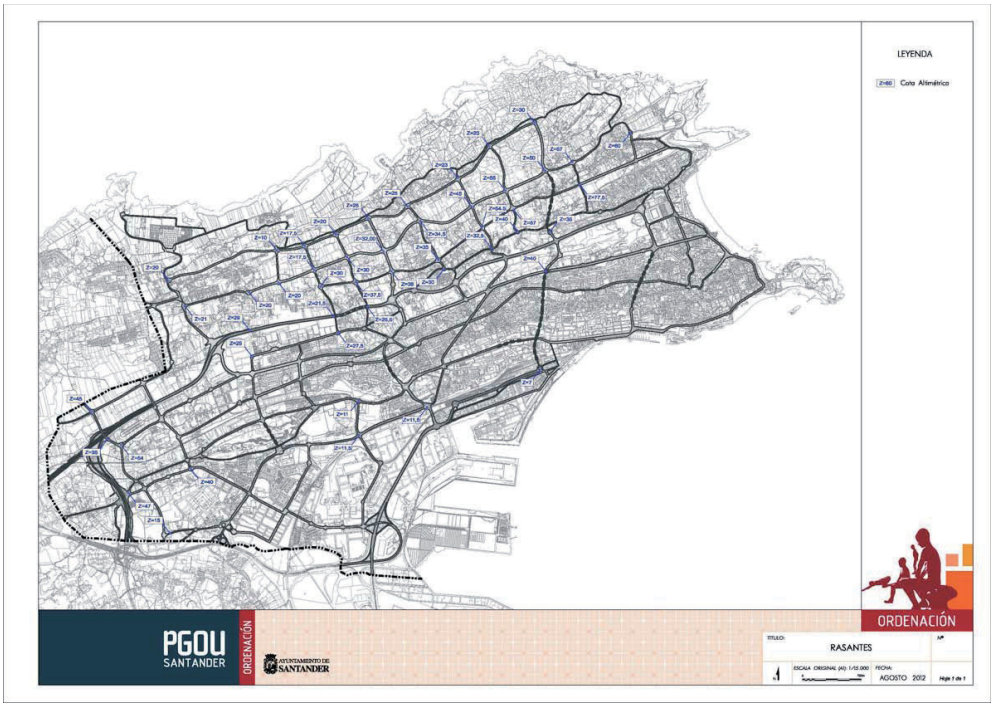
Finalmente, con respecto a los aparcamientos públicos, en los planos de calificación se han señalado aquellos existentes o previstos en la vía pública, sin perjuicio de que se puedan emplear sobreanchos de viario para tal fin, o crear nuevos aparcamientos asociados a los espacios libres de gran tamaño.

Los aparcamientos públicos subterráneos no se determinan de modo gráfico, estableciendo en las ordenanzas, que estos se podrán ubicar bajo cualquier espacio público en el que sea técnicamente viable.

A continuación, se adjunta un plano indicativo con las alineaciones y zonas verdes del municipio, si bien estas se pueden consultar de modo pormenorizado en los planos de ordenación. También se adjunta un plano con las rasantes, indicativas, de los viarios de sistema general y los viarios locales de primer orden.

CVE-2012-12917





CVE-2012-12917

3.2.- Los sectores con ordenación pormenorizada

El artículo 44 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece que *"el Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley"*.

Esta posibilidad permite agilizar la gestión posterior, ya que los sectores con ordenación pormenorizada pueden ejecutarse directamente mediante proyecto de obras, previo estudio de detalle si así se requiriese, sin necesidad de tramitar un Plan Parcial, el cual se entiende incorporado en el Plan General.

Se ha considerado procedente realizar la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, los cuales completan la trama ya existente, siendo éste un modo de facilitar su desarrollo frente a otros suelos más alejados del casco y completar de este modo los espacios intersticiales que se han quedado sin gestionar en la ciudad. En estos suelos puede existir alguna excepción en supuestos que se remiten a Planes Especiales y para los que es necesario un estudio más pormenorizado, por su entidad y/o tamaño (Estaciones y Frente Marítimo) , o dificultad intrínseca (Cabildo).

Por otro lado, existen cuatro sectores de suelo urbanizable que también poseen ordenación detallada (del SUP-14 al SUP-17), los cuales en el documento de aprobación inicial se clasificaban como suelo urbano no consolidado y que en el documento definitivo son sectores de suelo urbanizable. Así, teniendo en cuenta la particularidad de que la legislación autonómica establece el mismo régimen de suelo para ambas clasificaciones y para no alterar el régimen de gestión tras el cambio producido se mantiene la ordenación finalista de ambos sectores que, pese a ubicarse en suelo urbanizable, mantienen el mismo régimen de suelo que los sectores de suelo urbano no consolidado.

Finalmente señalar que los sectores en suelo urbano no consolidado corresponden tanto a sectores así denominados (SUNC) como a determinadas Áreas Específicas tipo B (AE-X (B)).

La relación de sectores con ordenación pormenorizada es la siguiente:

SECTORES EN SUELO URBANO NO COSNOLIDADO
SU-1 Corbán
SU.3 Monte 1
SU.4 Monte 2
SU.5 Monte 3
SU.6 Monte - S:20
SU.7 La Albericia Este
SU.8 Extremo Oeste de Las Llamas
SU.10 Alisal Sur
SU.11 El Campón Peñacastillo
SU.12 Santiago El Mayor
SU.13 Ojaiz Norte
SU.15 El Pedroso - Camarreal
SU.16 Productivo 1º de Mayo
SECTORES EN SUELO URBANO NO COSNOLIDADO ORDENADOS MEDIANTE ÁREAS ESPECÍFICAS
AE.1 (B) Cabo Mayor Sur
AE.2 (B) Bajada de Polio
AE.3 (B) General Dávila
AE.4 (B) El Regimiento - Prado San Roque
AE.5 (B) Macías Picavea
AE.7 (B) Cazoña
AE.9 (B) Peña del Cuervo
AE.10 (B) Campogrio Oeste
AE.12 (B) Vista Alegre
AE.13 (B) San Lorenzo
AE.14 (B) Calle del Monte
AE.15 (B) Montevideo
AE.16 (B) Prisión Provincial
AE.18 (B) Cabildo de Arriba (remitida a Plan Especial)
AE.21 (B) Peña Sur
AE.22 (B) El Empalme Peñacastillo
AE.24 (B) Estaciones (remitida a Plan Especial)
AE.27(B) La Cubana
AE.28 (B) Vía Cornelia
AE.29 (B) 1º Mayo
AE.31 (B) Comercial 1º Mayo
AE.50 (B) Ojaiz
AE.53 (B) Las Acacias
AE.56 (B) UA 3 Barrio de la Sierra
AE-63-1 (B) La Albericia - SUNC
AE-87 (B) Frente Marítimo (remitida a Plan Especial)
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SUP-14
SUP-15
SUP-16
SUP-17

V Calificación del Suelo
3.- Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(220)

El artículo 44 señalado anteriormente remite asimismo al 54 y 55 de la Ley 2/2001, que a su vez remiten al 47, 48 y 49. Su contenido combinado en la forma complementaria y/o subsidiaria, según proceda, determina los contenidos del Plan General para estos ámbitos.

Tales determinaciones se incorporan en las fichas de los sectores, que en el caso de poseer ordenación detallada se compone de dos partes, una la ficha general común a todos los sectores o áreas específicas que incorpora las determinaciones del Plan General, y otra que aglutina las determinaciones gráficas, numéricas y textuales necesarias de Plan Parcial complementadas en lo que proceda con el restante documento del Plan General; esta "segunda ficha" incorpora a su vez las determinaciones pertinentes relativas a la situación actual del sector, la ordenación y de la accesibilidad, cumpliendo con todo ello con las determinaciones del Plan Parcial exigidas por las distintas normativas.

El cumplimiento del artículo 40 de la Ley 2/2001. Los criterios de cómputo de los espacios libres locales.

En la ficha de la ordenación pormenorizada se incorpora una tabla con el cumplimento de las cesiones de sistemas locales establecidas por el artículo 40 de la Ley 2/2001 en términos cuantitativos y cualitativos. La legislación y la buena práctica propugna que los espacios libres deben ser adecuados a la finalidad que cumplen no siendo en ningún caso espacios residuales ni de compleja topografía ni accesibilidad. Por ello no todos los espacios libres grafiados en el sector sirven como espacio libre público en los términos de la Ley, entendiendo que son a tal efecto "no computables".

En las fichas se justifica y describe la ubicación de los espacios libres y su funcionalidad, además de señalar su uso concreto. Además se señalan gráficamente aquellos que se consideran computables a efectos del artículo 40 de la Ley2/2001, siendo aquellos que poseen funcionalidad propia como parque, jardín, zona de juegos, etc.

La búsqueda de unos mayores criterios de calidad de estos espacios ha llevado en general a aumentar los espacios libres locales en relación al documento de aprobación inicial, y con ello al ajuste de las edificabilidades sobre parcela neta, procurando mantener los aprovechamientos inicialmente otorgados.

El cumplimiento del artículo 40 de la Ley 2/2001. Los criterios de cómputo de aparcamientos.

El artículo 40 señala también la necesidad de que existan dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, de las cuales al menos una debe ser pública. Para justificar tal cumplimiento las plazas de estacionamiento se grafían, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir en el proyecto de urbanización, y siempre que éstas no supongan merma en el cumplimiento de los requisitos normativos. En las mismas no se incluyen las relativas a la edificabilidad de los equipamientos públicos que deberán poseer las 2 plazas por cada 100 m^2 construidos requeridos por la ley, tal y como contemplan las Ordenanzas.

Hay que tener en cuenta que para que la estimación de plazas sea real es necesario tener en cuenta los vados, zonas de contenedores, pasos de peatones y cualquier otro elemento que suponga merma de las mismas. Sin embargo estos elementos, sobre manera los vados, no se conocen hasta que no existe proyecto de edificación, por lo que su posición – la de éstos y cualquier otro elemento - que se refleja en las fichas gráficamente podrá alterarse con el correspondiente proyecto de urbanización.

Para la estimación de los vados se ha tomado según la ordenanza de aplicación un bloque de planta tipo, estimando éstos en función del número de viviendas, y, llevándolos en la medida de lo posible hacia las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación, lugar en el que se suelen ubicar para optimizar las plantas sótano. En el caso de tipologías unifamiliares el número de vados no responde con el viviendas buscando que sus accesos se soluciones mediante calles comunitarias privadas que distribuyan las viviendas.

Para la estimación de los contenedores se parte de metodologías estándar para el establecimiento de la generación de residuos sólidos urbanos según la población del sector, teniendo en cuenta que la recogida es diaria para los contenedores genéricos y periódica para los de reciclaje, y los porcentajes de reciclado a los que se aspiran. Para ello se han tomado datos del "Plan Sectorial de Residuos Municipales" (publicado en BOC nº 66 de 8 de Abril de 2010), en particular los de generación de RSU de 1,24 kg/hab/día y los porcentajes de cada tipo de residuo (vidrio 4,11%, papel cartón 25,24% envases 11,96%) y los objetivos de reciclaje (vidrio 60%, papel cartón 60% envases 50%). Por otro lado, se ha tenido en cuenta la ubicación en la medida de lo posible de bloques completos de contenedores (reciclaje + genérico), su posición en sentido de la marcha (ya que la recogida es mecánica – lateral) y el uso de contenedores genéricos de 3.600 litros. Finalmente señalar que en algunas áreas de pequeñas dimensiones de casco urbano no se estima necesario la ubicación de contenedores dada la proximidad de este servicio, en concreto en los casos en que la producción media diaria se sitúe por debajo de 0,25 contenedores de uso general.

En la siguiente tabla se resumen las necesidades de contenedores, sobre las zonas remitidas a Plan Especial no se aportan datos puesto que no contienen ordenación finalista:

CVE-2012-12917

SECTOR	NECESIDADES DE CONTENEDORES	DISPOSICIÓN DE CONTENEDORES
SECTORES EN SUELO URBANO NO COSNOLIDADO		
SU-1 Corbán	0,35	1 BLOQUE
SU.3 Monte 1	0,79	1 BLOQUE
SU.4 Monte 2	0,47	1 BLOQUE
SU.5 Monte 3	0,48	1 BLOQUE
SU.6 Monte - S-20	0,45	1 BLOQUE
SU.7 La Albericia Este	0	0 BLOQUES
SU.8 Extremo Oeste de Las Llamas	2,57	3 BLOQUES
SU.10 Alisal Sur	0,28	1 BLOQUE
SU.11 El Campón Peñacastillo	1,09	2 BLOQUES
SU.12 Santiago El Mayor	1,15	2 BLOQUES
SU.13 Cajiz Norte	0,32	1 BLOQUE
SU.15 El Pedroso - Camarreal	0,47	1 BLOQUE
SU.16 Productivo 1º de Mayo	0	0 BLOQUES
SECTORES EN SUELO URBANO NO COSNOLIDADO ORDENADOS MEDIANTE AREAS ESPECIFICAS		
AE.1 (B) Cabo Mayor Sur	0,45	1 BLOQUE
AE.2 (B) Bajada de Polio	0,14	0 BLOQUES
AE.3 (B) General Dávila	0,42	1 BLOQUE
AE.4 (B) El Regimiento - Prado San Roque	0,21	1 BLOQUE
AE.5 (B) Maclas Picavea	0,28	1 BLOQUE
AE.7 (B) Cazoña	0,37	1 BLOQUE
AE.9 (B) Peña del Cuervo	0,29	1 BLOQUE
AE.10 (B) Campogiro Oeste	0,18	0 BLOQUES
AE.12 (B) Vista Alegre	0,12	0 BLOQUES
AE.13 (B) San Lorenzo	0,12	0 BLOQUES
AE.14 (B) Calle del Monte	0,14	0 BLOQUES
AE.15 (B) Montevideo	0,41	1 BLOQUE
AE.16 (B) Prisión Provincial	0,41	1 BLOQUE
AE.21 (B) Peña Sur	0,15	0 BLOQUES
AE.22 (B) El Empalme Peñacastillo	0,38	1 BLOQUE
AE.27(B) La Cubana	0,10	0 BLOQUES
AE.28 (B) Vía Cornelia	0,53	1 BLOQUE
AE.29 (B) 1º Mayo	0,72	1 BLOQUE
AE.31 (B) Comercial 1º Mayo	0,09	0 BLOQUES
AE.50 (B) Ojaiz	0	0 BLOQUES
AE.53 (B) Las Acacias	0,62	1 BLOQUE
AE.56 (B) UA 3 Barrio de la Sierra	0,17	0 BLOQUES
AE-63-1 (B) La Albericia - SUNC	1,35	2 BLOQUES
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		
SUP-14	1,59	2 BLOQUES
SUP-15	0,69	1 BLOQUE
SUP-16	0,62	1 BLOQUE
SUP-17	0,16	0 BLOQUES

La delimitación de unidades de actuación

El artículo 44 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece que el Plan General podrá incorporar la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado en cuyo caso deberá atender a las determinaciones de los artículos 54 y 55 de la citada Ley. En el artículo 55 se señala como una de las tareas del plan parcial la delimitación de unidades de actuación, y en el 121, la posibilidad de delimitarlas o modificarlas dentro o fuera del procedimiento de redacción del planeamiento. De este modo se podría interpretar que existe cierta contradicción entre ambos artículos.

La principal ventaja de incorporar suelo urbano no consolidado con ordenación finalista en el Plan General es que una vez aprobado el Plan, la gestión es ágil y efectiva al desarrollarse mediante bolsas de suelo de pequeño – medio tamaño y para las que no es preciso realizar, y sobre todo tramitar, un plan parcial. Esta agilidad deviene, además de por el ahorro de tramitación que conlleva, porque los terrenos que se desarrollan son aquellos que desean desarrollar (al menos en una mayoría), lo cual debe ser así salvo que expresamente la Administración quiera intervenir con sistemas de gestión de base pública en base al interés general. Hay que tener en cuenta que la programación de la iniciativa privada no es una determinación del planeamiento (sólo lo es de la pública) y que el derecho de propiedad debe ser respetado en todo momento.

Sin embargo esto no es óbice para que desde la Revisión del Plan se deba respetar el contenido del artículo 44 y su remisión al 55 en cuanto a la delimitación de unidades de actuación por los planes parciales incorporados, pese a que se pueda considerar una incoherencia de la propia norma. Es por ello por lo que en atención al artículo 55 se establece que cada sector es una única unidad de actuación, y que, a favor de la propia filosofía del planeamiento y aprovechando los recursos de la Ley del Suelo, ésta unidad se pueda modificar (y por tanto subdividir) mediante el procedimiento del artículo 121, lo que garantiza la flexibilidad y agilidad de la gestión del suelo.

Para que esta subdivisión sea coherente se establecen además diversas pautas, unas de carácter general incluidas en el articulado de las Ordenanzas, y otras de carácter específico incorporadas en las propias fichas de los sectores, y que garantizan la continuidad de la trama urbana y la autonomía técnica de las unidades que se delimiten.

Las rasantes y la conveniencia de realizar estudio de detalle

Las rasantes se encuentran definidas en la presente Memoria en combinación con los mecanismos establecidos en la normativa vigente y las Ordenanzas del Plan, y para los suelos con ordenación finalista de forma explícita en las fichas correspondientes.

El artículo 61 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece que *"los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal"*, en concreto en cuanto a la fijación y/o modificación de rasantes y la ordenación interior de volúmenes.

En base a esto, y sin perjuicio de la adecuación de las establecidas en el Plan General, para cada unidad de actuación se establece la obligatoriedad de realizar un estudio de detalle para ajustar sus rasantes, que deberán tener en cuenta especialmente las situaciones consolidadas circundantes, considerando que éste es el mecanismo más efectivo para articular la trama urbana.

Las infraestructuras urbanas

El suelo urbano no consolidado con ordenación finalista incorporada al Plan General (y urbanizable en los dos casos señalados anteriormente) debe contemplar el "esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios", en particular, y según determinaciones del Reglamento de Planeamiento, se definirá la red de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

A estos efectos la red de abastecimiento y saneamiento se grafía en las fichas, señalando los puntos de conexión con la red existente, y sin perjuicio de su modificación o ajuste en el proyecto de urbanización.

En relación a la eléctrica se incluye un esquema donde se ha calculado, desde el punto de vista técnico, las necesidades de infraestructuras interiores al Sector, entendiendo por éstas, los centros de transformación cuando son precisos, la canalización de baja tensión y la de media que llega hasta el CT, asimismo, en el plano de ordenación nº 19 se pueden observar la propuesta de líneas de media tensión que conectan éstos con las subestaciones, sin que ninguna de estas informaciones pueda ser vnculante en virtud de la propia normativa en vigor. Con ello se da cumplimiento a los requisitos que la normativa urbanística exige a los planes parciales y planes generales en relación a su planificación eléctrica sin vulnerar la legislación del sector eléctrico que establece que es en el momento del desarrollo de la actuación en el que el promotor de la actuación debe solicitar informe económico y técnico sobre las soluciones eléctricas a acometer.

La red de alumbrado se asocia directamente a todos los espacios públicos y privados, conectándose a la red eléctrica del propio sector, y ajustándose su trazado en el correspondiente proyecto de urbanización.

La red de telefonía, conducción de gas y restantes servicios serán establecidos en el proyecto de urbanización, puesto que dependen de empresas privadas cuyo pronunciamiento expreso y específico sobre ámbitos tan reducidos se produce en momentos más avanzados de la gestión de las unidades de actuación.

Hay que tener en cuenta que será en desarrollo de las unidades de actuación, cuando conociéndose las demandas de la promoción concreta, los posibles cambios de hábitos o las necesidades que en relación a estas infraestructuras se requieran, así como los planes de expansión de las compañías privadas que proporcionan los mencionados servicios, se puedan determinar tales redes.

Por tanto, y de forma motivada conforme a lo establecido en el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento, los sectores con ordenación pormenorizada no incluyen estas redes, sin perjuicio de instar a que el proyecto de urbanización las pueda incorporar, en atención al artículo 70 de la citada norma, al señalarse esta posibilidad como expresa en la documentación del Plan General propia de Plan Parcial.

Por otro lado, en relación a la conexión viaria con los sistemas generales ésta se señala en relación de forma textual, identificándose de forma sencilla tal conexión en el plano de sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones.

La accesibilidad

Para todas las fichas con ordenación detallada se incorpora un esquema de rasantes y accesibilidad, donde se indican expresamente las pendientes de las calles y ancho libre de acera, que se completa con las secciones tipo de los itinerarios peatonales accesibles.

Asimismo se incorpora una justificación del cumplimiento de la normativa en esta materia y se grafían las plazas adaptadas oportunas en vía pública, a razón de 1 cada 40 plazas o fracción, en atención al caso más restrictivo aplicable de la vigente normativa, y con tamaño reglamentario.

3.3.- El sistema de espacios libres

Tal y como se ha señalado en la descripción de la estructura general del municipio, los espacios libres se basan en un conjunto de centralidades, conectadas entre sí desde el punto de vista morfológico y ambiental, que se completa con un diseminado de espacios libres de menor entidad, generalmente de carácter local.

Con ello se consigue una distribución homogénea de los espacios libres por todo el municipio, garantizando la accesibilidad y proximidad de los mismos, la cual es acorde en los nuevos crecimientos con la legislación vigente y es realista en la ciudad consolidada, cuya intervención es limitada dadas las preexistencias. En este caso se ha buscado generar espacios libres en todas las nuevas intervenciones en la ciudad, que en general son de un tamaño pequeño –medio pero que sirven para esponjar el entorno y facilitar el esparcimiento de los santanderinos en la proximidad de sus hogares; esto se puede constatar en la fichas de las áreas específicas ubicadas en la ciudad consolidada (destacar superficies importantes como la anexa al Convento de Santa Cruz en la Calle Alta, en el solar de la prisión provincial en esa misma Calle, o los nuevos espacios previstos en el entorno del Río de la Pila – Entrehuertas). Además no se renuncia a la obtención de algunos espacios libres a obtener mediante actuación aislada en algunas zonas muy densas de la ciudad (por ejemplo, junto a Numancia).

Como resultado se aumenta la cantidad de espacios libres de la ciudad ya existente, donde como punto de partida se tiene que no existe una carencia constatable de los mismos, existiendo pequeñas superficies ajardinadas o duras de proximidad que

CVE-2012-12917

cumplen la función propia de esparcimiento, con distinta presencia según las zonas de la ciudad.

Hay que recordar además que la dotación de espacios libres exigida legalmente es la de sistemas generales, no existiendo norma de legalidad alguna que establezca un mínimo de espacios libres locales para la ciudad. Independientemente, el espíritu de la ley y de la planificación es dotar a sus habitantes de una adecuada calidad de vida haciendo contemplando, en el caso que aquí se trata, los espacios libres necesarios.

Para ello el Plan General incorpora como anexo de ordenación un estudio de espacios libres en el que se compara la situación actual con la futura de cada una de las áreas zonificadas (las mismas que para el estudio de equipamientos) y de donde se puede concluir lo siguiente:

- Cuantitativamente se aumentan para todas las zonas de la ciudad la cantidad de espacios libres
- Este incremento no siempre es paralelo al de la población, por la combinación de dos factores: las propias limitaciones de disponibilidad de suelo y el modo de cálculo de la población potencial máxima donde se ocupan las viviendas actualmente vacías, haciendo crecer la población actual de las zonas que apenas van a sufrir un incremento del número viviendas, creyendo que esto no va a ajustarse a la dinámica real de la zona
- Cualitativamente se aumentan las superficies no impermeabilizadas y las zonas verdes en virtud de las disposiciones introducidas en las Ordenanzas al respecto

En la siguiente tabla se puede apreciar la comparación de la situación actual y futura de cada zona, siendo el ratio resultante para la mayor parte superior a 10 m^2 de espacio libre por habitante. Si bien este ratio no se aplica normativamente, se toma como referencia, suponiendo que la misma cantidad de sistemas generales de espacios libres que la ley exige los habitantes de Santander los tienen "cerca de casa".

ZONA	SITUACIÓN ACTUAL			SITUACIÓN FUTURA		
	POBLACIÓN	ESPACIOS LIBRES	M2/HAB.	POBLACIÓN	ESPACIOS LIBRES	M2/HAB.
CASTILLA - BARRIO PESQUERO	24.030	63.537	2,64	40.482	124.360	3,07
CENTRO OESTE	41.769	58.530	1,40	55.676	63.608	1,14
CENTRO ESTE	34.916	118.413	3,39	52.233	141.222	2,7
SARDINERO	19.561	399.672	20,43	33.636	410.371	12,2
CAZOÑA	19.816	279.722	14,12	28.166	297.031	10,55
CUETO	1.193	16.150	13,54	14.551	1.724.040	118,48
MONTE NORTE	1.120	19.201	17,14	14.294	1.437.690	100,58
NUEVA MONTAÑA	4.258	128.305	30,27	5.874	144.233	24,56
S.U.P.-4	200	499	2,50	7.308	123.327	16,87
SAN ROMÁN	3.044	185.369	60,90	12.754	857.003	67,2
LA ALBERICIA	2.556	3.558	1,39	13.617	100.026	7,35
MONTE SUR	3.285	14.959	4,67	7.981	255.000	31,95
VALDENOJA	12.676	406.910	32,10	22.063	686.706	31,12
PEÑACASTILLO ESTE	9.151	22.161	2,42	23.492	524.232	22,32
PEÑACASTILLO OESTE	2.416	89.190	36,76	16.053	250.818	15,62
TOTAL	179.921	1.807.185	10,04	348.180	7.139.467	20,51

En la tabla anterior se incluye la población total futura pero en cambio no se incluyen los espacios libres locales que se obtengan por el desarrollo de los sectores sin ordenación pormenorizada, y que no se pueden concretar hasta el desarrollo de los correspondientes planes parciales o planes especiales, que si refuerzan la cuantía de espacios libres, ascendiendo a al menos al menos 673.874 (el 10% de los sectores sin ordenación pormenorizada).

En concreto todas las zonas anteriores poseen más de 10 m^2 de espacios libres por habitante, sin incluir los más de 670.000 m2 asociados a los planes parciales y especiales. Las zonas que están por debajo de este ratio son:

- Zona Castilla Hermida – Barrio Pesquero: en la actualidad posee 2,64 m^2/hab y pasaría a tener 3,07 m^2/hab, existiendo un balance positivo. Además en esta estimación se ha incluido la población asociada a la reforma interior de las estaciones y el frente marítimo pero no sus espacios libres asociados, previéndose entre ambas zonas, y según la distribución de los correspondientes planes especiales, al menos 88.093 m^2 más de espacios libres, que en caso de concentrarse en esta zona la llevarían a alcanzar un ratio de 5,26 m^2/hab.

  Por tanto se considera que esta zona mejora sustancialmente su situación actual, habiéndose con ello realizado una planificación adecuada.

- Zona Centro Oeste: en la actualidad posee 1,40 m^2/hab y pasaría a tener 1,14 m^2/hab, sin embargo los espacios libres de la misma crecen de 58.539 m^2 a 36.608 m^2, es decir un 8,7%. La no correlación entre crecimiento por habitante y superficie ampliada se debe al propio dimensionamiento de la población, no siendo esta zona de la ciudad una en la que se prevea que en la práctica vaya a haber un incremento importante de habitantes

Con estas consideraciones, y la colindancia por el Norte con el futuro Parque de Las Llamas centro, se llega a la conclusión de que la planificación es adecuada, habiendo incorporado el Plan General un incremento importante de espacios libres en atención a la imposibilidad material de encontrar nuevos espacios para ello.

- Zona Centro Este: en la actualidad posee 2,64 m^2/hab y pasaría a tener 2,70 m^2/hab, sin embargo los espacios libres de la misma crecen de 118.413 m^2 a 141.222 m^2, es decir un 19,26%, lo que se considera una mejora muy sustancial para este entorno tan consolidado.

  Por tanto se considera que la propuesta del Plan mejora la dotación de espacios libres de este entono tan consolidado de la ciudad, sin haber tendio en cuenta los espacios libres que se puedan generar en la misma en el AE-87 (B) ni aquellos portuarios que se abran al uso ciudadano.

- La Albericia: en la actualidad posee 1,39 m^2/hab y pasaría a tener 7,35 m^2/hab, sin embargo los espacios libres de la misma crecen de 3.558 m^2 a 100.026 m^2, cantidad 28 veces superior que redota en su conjunto a este entorno carente en la actualidad de espacios libres.

  Por razones similares a las anteriores se considera adecuada la planificación, dotando de una gran cantidad de espacios libres a esta zona.

Justificada la adecuación de la propuesta, cabe poner de manifiesto que la planificación es una potestad discrecional de la administración local, y dentro de ella, más si cabe, la calificación del suelo, tal y como han recordado en multitud de ocasiones los Tribunales de Justicia.

El Plan General ha optado por un modelo de ordenación de los espacios libres que se apoya en grandes sistemas generales apoyados por espacios de proximidad calificados como locales; esta cuestión se podría haber abordado de muchas otras maneras, como la de focalizar todos los esfuerzos en el centro de la ciudad olvidándose de la creación de sistemas generales de nueva creación en zonas espacial y ambientalmente adecuadas para ello, sin embargo, esto no se ha decidido así.

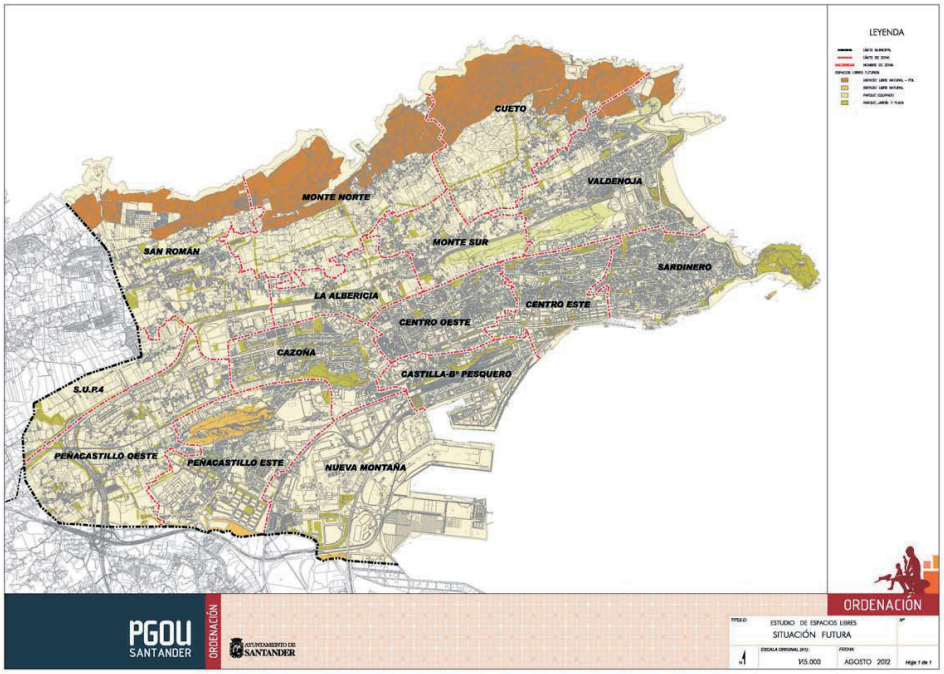
A la escala de la ciudad de Santander, la de mayor población y capitalidad de la Comunidad Autónoma, se considera que el sistema estructurante de espacios libres debe ser definitorio de la forma de la misma y reconocible por su entidad y función. Es decir, para Santander los parques de sistema general son los que van a ser visitados por santanderinos, cántabros y extranjeros expresamente, por su entidad, tamaño, interés y servicios, existiendo una contraposición muy fuerte con los locales, cuyo interés principal y casi exclusivo, será el de sus vecinos.

Con todo ello el Plan hace una propuesta global muy diversificada de espacios libres y que da cumplimiento a las necesidades de la población, por entender que el tratamiento de este tema en su conjunto debe afectar a la totalidad de espacios libres y zonas verdes de carácter general, local, arbolados, representativos, centrales, periféricos, etc, existentes en la ciudad, de tal forma que la malla creada por todos ellos pueda constituir un sistema accesible a toda la población, que desde la senda arbolada , pasando por el parque de barrio hasta cualquiera de los potentes elementos verdes planteados, se genere la máxima permeabilidad entre la trama residencial y productiva y los espacios de ocio y esparcimiento destinados a la población.

En este sentido, la propuesta que hace el Plan General en relación con los espacios libres es transversal e imbricadora de todo tipo de espacios dotacionales de ocio, ya que se pretende la máxima proximidad a los espacios libres, cualquiera que sea su adscripción legal, teniendo en cuenta que el ciudadano no distingue el carácter de los mismos y sí agradece sin embargo el equilibrio, la cercanía, la diversidad, etc de estas dotaciones públicas.

A continuación se incorpora el plano con la zonificación de espacios libres realizada en su situación futura, estando esta materia abordada de forma pormenorizada en el anexo de ordenación XVIII, donde, además, se incorpora un listado de todos los espacios libres.

CVE-2012-12917



3.4.- El sistema de equipamientos

Como parte importante de la calificación del suelo de la Revisión del Plan General de Santander se sitúa la red de equipamientos del municipio, señalando de este modo los que mantienen un uso predominante sobre el suelo.

Desde el la Revisión del Plan General se ha reestudiado la concepción de "general" y "local" aplicada en el planeamiento que se revisa; de esta manera algunos sistemas generales establecidos en 1.997 han pasado a ser sistemas locales mientras que otros han tenido la consideración inversa.

Por otro lado, para garantizar que en el futuro los ciudadanos mantengan o mejoren el nivel de equipamientos óptimo se han reservado bolsas de suelo en zonas de nuevos crecimientos y enclaves estratégicos de la ciudad.

Los criterios generales a la hora de establecer la red de equipamientos y su calificación son las siguientes: participación, coordinación e integración y por último, programación.

La **participación** en la gestión de los servicios es criterio necesario para el buen funcionamiento de los equipamientos.

La **coordinación** de los servicios de un mismo sector o de distintos sectores, y el aprovechamiento de las complementariedades que existen entre ellos, a través de una integración espacial de distintos equipamientos, constituye también una forma de concretar los objetivos planteados en la política de equipamientos.

La coordinación es el gran reto que se plantea cualquier política de equipamientos que desee maximizar la eficacia social de los mismos, a través de la creación de redes de servicios adecuados.

Una de las consecuencias de la falta de coordinación es la dificultad de **programar** las inversiones destinadas a la materialización de los equipamientos. Esto se traduce, generalmente, en la ruptura de las redes de servicios, ya que en las fases iniciales es más fácil gestionar y financiar una gran obra que el número equivalente de pequeñas obras.

Otros objetivos más concretos que se plantean desde la Revisión del Plan General son:

- Crear nuevas centralidades de equipamientos de sistema general en las zonas de intervención del municipio que alberguen aquellos servicios más necesitados del mismo.
- Reforzar las nuevas centralidades mediante sistemas locales.
- Dejar reservas de suelo de menor entidad y sin uso específico para poder albergar equipamientos que puedan surgir de modo inesperado.
- Reforzar los equipamientos deportivos, mediante dotaciones de carácter general.

Dentro de la calificación de los equipamientos se ha realizado la distinción de ocho categorías diferentes:

Con el código DE. los equipamientos **deportivos**. Los equipamientos deportivos comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas (exclusiva o predominantemente) a la práctica y fomento del deporte, no incluyendo los espacios libres adecuados a tal fin carente prácticamente de instalaciones, como circuitos al aire libre.

Con el código ED. los equipamientos **educativos**. El equipamiento de enseñanza o educativo está constituido por aquellos espacios en los que se concentran las actividades de transmisión de enseñanzas y prácticas que de una forma genérica preparan al ciudadano para su plena inserción en la sociedad, y le capacitan para el desempeño de las actividades productivas, o le aportan los elementos adecuados para fomentar su formación general.

El equipamiento educativo tiene un abanico muy amplio y engloba a la educación:

- Preescolar
- Educación Infantil.
- Educación Primaria
- Educación Secundaria Obligatoria.
- Ciclos Formativos de F.P. de grado medio y/o superior.
- Educación universitaria.
- Educación especial.
- Formación complementaria

Con el código SA. los equipamientos **sanitario-asistenciales**. Este tipo de equipamientos comprende los espacios destinados a albergar servicios médicos, y asistenciales, como son: hospitales, centros de salud y centros benéficos y de servicios sociales en general (tercera edad, mujeres, menores, colectivos marginados,

CVE-2012-12917

discapacitados físicos y psíquicos). No se consideran incluidos en este grupo ni a las farmacias ni los despachos profesionales particulares.

Con el código SC. los equipamientos **socio-culturales**. Los equipamientos socio culturales aglutinan aquellos espacios de interés público y social, que comprenden actividades asociativas y de relación, así como actividades de expresión y difusión cultural como museos, bibliotecas, centros que albergan actividades asociativas o otras de similar índole.

Con el código DG. los equipamientos de **dotaciones generales**. Comprenden los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de defensa, policía, extinción de incendios y protección civil, los cementerios y tanatorios, y cualquier otro servicio de características similares.

Con el código AD. los equipamientos de **administración**. Pertenecen a este grupo las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado.

Con el código RG. los equipamientos **religiosos**. Los equipamientos religiosos aglutinan los centros de culto de cualquier confesión, los conventos, residencias permanentes u otros elementos directamente vinculados con la actividad religiosa.

Y por último con el código SE. los equipamientos **sin especificar**. Estos equipamientos hacen alusión a espacios cuyo uso será establecido según las exigencias de desarrollo del municipio, ya sea para resolver alguna carencia imprevista o para acoger algún elemento singular que pueda surgir en el futuro. En cualquier caso sus uso deberá ser uno de los anteriores y poseer carácter social, tal y como señala la Ley del Suelo.

También incluye aquellas reservas en las que se prevé la coexistencia de diversos usos, no predominando ninguno hasta su definición final.

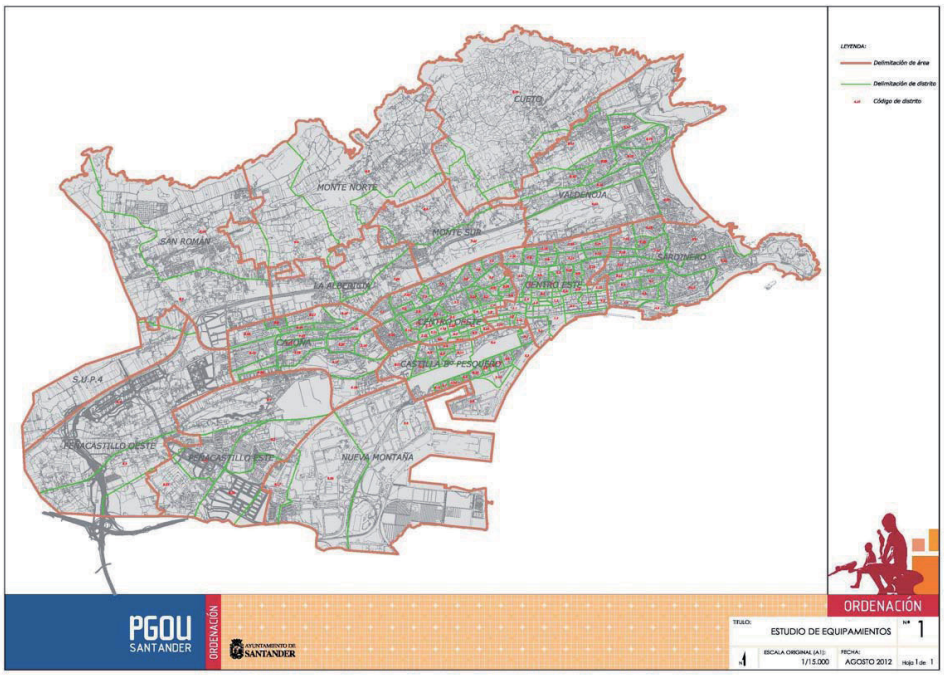
A su vez, también se realiza una distinción entre aquellos equipamientos que tienen carácter privado y carácter público. Los que son de carácter privado están remarcados entre paréntesis en los planos de calificación.

El listado con todos los equipamientos, así como con sus condiciones particulares de ordenación y concreciones, se incluye como parte del documento de Ordenanzas.

Finalmente señalar que como parte de la documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (Tomo Anexos VI) se incluye el estudio de equipamientos en el que se analiza la adecuación de los equipamientos preexistentes y la estimación de las necesidades futuras, en base a una zonificación.

Las áreas señaladas en dicho estudio responden a distintos ámbitos y realidades del municipio, pudiendo agrupar tres casuísticas diferentes: zonas con cierta escasez de equipamientos, que se corresponden con la ciudad consolidada; zonas con cierto exceso de equipamientos, que se corresponden con los espacios de concentración de los mismos ubicados en los crecimientos más recientes; y zonas con equipamientos pre-urbanos, que se corresponde con los núcleos rurales del municipio.

A continuación se adjunta un plano en donde se representan las distintas áreas definidas para la realización del estudio de equipamientos:



CVE-2012-12917

3.4.1.- La red de itinerarios escolares peatonales

La Memoria Ambiental de la Revisión del Plan General establece que este documento incorporará *"una red de itinerarios escolares peatonales que abarque al menos los distritos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la ciudad"*, la cual es objeto del presente apartado.

Este tipo de proyectos para su plena eficacia deben llevar aparejados una componente social y educativa importante, no siendo tarea exclusiva del urbanismo. Según publicaciones del Ministerio de Medio Ambiente *"para llevar a cabo un buen proyecto de caminos seguros escolares es necesario reconocer el protagonismo de la familia y por tanto asegurar su implicación y participación activa. En su mano está en gran medida el romper el círculo vicioso de [inseguridad (gran afluencia de coches) protección (acompañamiento en coche) +inseguridad], que hace que cada vez, el entorno y las entradas a la escuela sea más inhóspito, insano e inseguro para sus hijos (en realidad también para los adultos)."*

Para que estos itinerarios sean efectivos deberán ser:

- Seguros
- Atractivos y cómodos
- Accesibles
- Útiles

Los tres primeros factores poseen una gran componente artificial (implantación de bolardos, supresión de aparcamiento, plantación de arbolado, zonas estanciales, supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación, etc), sin embargo el cuarto es conceptual, ya que para que los itinerarios sean realmente útiles no sólo es suficiente que estén bien diseñados sino que realmente respondan a los desplazamientos más frecuentados por los niños que acuden a cada centro educativo. Sin embargo este factor es cambiante en el tiempo, y el mapa de escolarización de la Consejería de Educación para Santander abarca zonas muy amplias, debiendo recurrir a otras metodologías para la elaboración de un plano de itinerarios peatonales escolares.

En primer lugar se determina el ámbito de actuación (distritos 1 a 7, que corresponden con la parte de la ciudad más consolidada, compacta y de mayor antigüedad), y los centros educativos de enseñanza obligatoria –primaria o secundaria-.

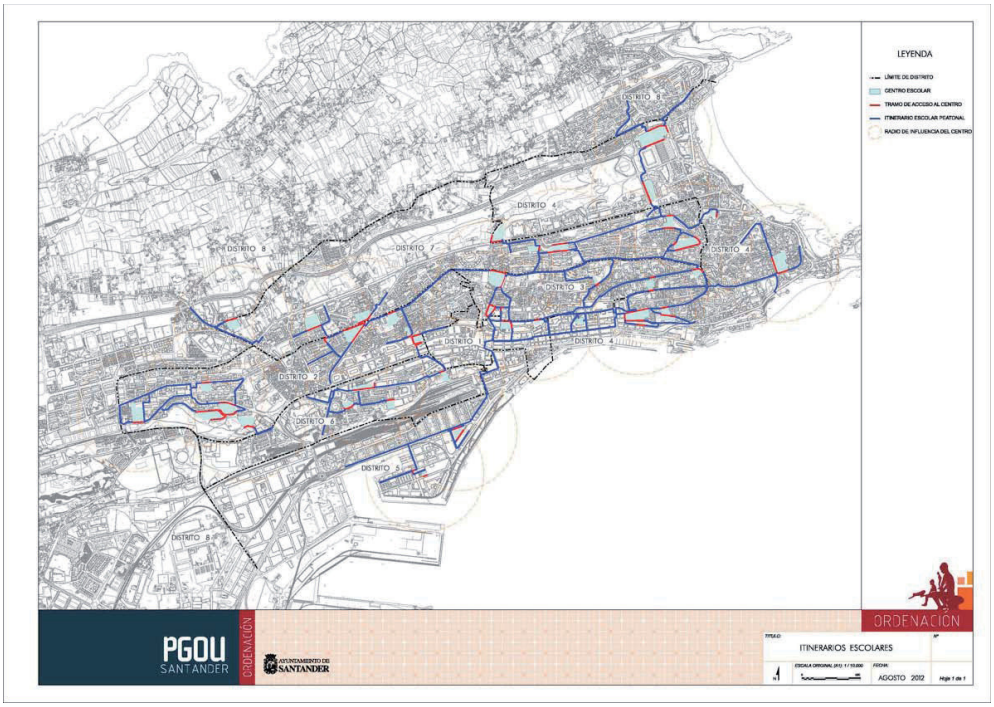
La velocidad a pie se estima en 1,2 m^2/seg. (unos 4-4,5 Km/h) en el caso de adultos, suponiendo que en el caso de los niños esta se ve reducida se establecerá que los recorridos a pie continuos se dan desde las viviendas que se encuentran a no más de 500 metros de distancia del centro educativo (10-15 minutos andando con un niño). Por ello, en segundo lugar se establece una circunferencia con dicho diámetro alrededor de cada centro educativo, buscando itinerarios que lo conecten con los principales focos residenciales de dichos entornos, y asumiendo que la población que viva fuera de esas zonas va a recurrir al transporte motorizado (público o privado) para llegar al centro docente.

Para trazar los itinerarios se tiene en cuenta el conocimiento de la ciudad, tanto de la orografía como de las condiciones de seguridad, anchura, etc de las calles existentes, buscando aquellos recorridos más amables y con más posibilidades de adaptación al uso pretendido.

Las características de estos itinerarios se incorporan en el artículo 5.8.2 de las Ordenanzas, existiendo dos grados:

- Itinerario escolar: en los que se procurará un tratamiento blando, seguro, accesible y cómodo.
- Tramos de acceso al centro docente: en los que las restricciones serán más severas, no sólo por constituir un itinerario utilizado por niños, sino por la afluencia de muchos de ellos en las horas de entrada y salida a los centros escolares.

A continuación se adjunta el plano de itinerarios escolares peatonales.



CVE-2012-12917

3.5.- Compacidad de los nuevos desarrollos de suelo urbanizable

La Memoria Ambiental de la Revisión del Plan General establece que para los sectores de suelo urbanizable se incluyan los indicadores de **densidad**, **compacidad del sector**, **compacidad del municipio** y **superficie artificial del municipio**.

En relación a la **densidad**, ésta resulta directamente del número de viviendas establecido como máximo para los sectores y su superficie, si bien se incorpora como índice en las fichas, en viviendas por Hectárea, según lo indicado en la siguiente tabla:

DENSIDAD (viv/Ha)			
SECTOR	DENSIDAD	SECTOR	DENSIDAD
SUP-1	46,5	SUNP-1	20
SUP-2	45,03	SUNP-2	32
SUP-3	51,4	SUNP-3	32
SUP-4*	27,16	SUNP-4	32
SUP-5	43	SUNP-5	32
SUP-6	47,3	SUNP-6	32
SUP-7**	0	SUNP-7	32
SUP-7 BIS**	0	SUNP-8	20
SUP-8	38,8	SUNP-9	57,12
SUP-9	46,8		
SUP-10	52,5		
SUP-11	69,85		
SUP-12	37		
SUP-13*	8,95		
SUP-14	52,2		
SUP-15	21,7		
SUP-16	38,5		
SUP-17*	25,5		

*Sector con uso terciario-residencial.

**Sector de uso exclusivo productivo y/o terciario.

En términos generales la densidad propuesta es superior en los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente que en los de urbanización no preferente, de modo acorde con la ocupación del territorio y la programación para su incorporación al proceso urbano.

La **compacidad del sector**, se entiende como la superficie en metros cuadrados de superficie artificial entre el número de viviendas, esto es, de la superficie interior del sector entre el número de viviendas. Señalar que los Sistemas Generales exteriores no se incluyen en el numerador, puesto que en virtud de las Ordenanzas, van a mantener unas condiciones naturales contrarias a su condición como superficie artificial.

A este respecto cabe diferenciar la superficie artificial de los posibles suelos antropizados, siendo el litoral Norte y todas las zonas de pradería de Cantabria espacios resultantes de la acción del hombre, sin perjuicio de lo cual, son terreno no artificial.

COMPACIDAD (m² sup. artificial/viv)			
SECTOR	COMPACIDAD	SECTOR	COMPACIDAD
SUP-1	252	SUNP-1	587
SUP-2	222	SUNP-2	363
SUP-3	229	SUNP-3	387
SUP-4*	372	SUNP-4	378
SUP-5	232	SUNP-5	348
SUP-6	211	SUNP-6	343
SUP-7**	-	SUNP-7	414
SUP-7 BIS**	-	SUNP-8	547
SUP-8	266	SUNP-9	183
SUP-9	213		
SUP-10	191		
SUP-11	152		
SUP-12	270		
SUP-13*	1.253		
SUP-14	193		
SUP-15	463		
SUP-16	289		
SUP-17*	389		

*Sector con uso terciario-residencial.

**Sector de uso exclusivo productivo y/o terciario.

En términos generales la compacidad de los sectores de uso residencial en suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente es algo inferior a la del municipio, siendo superior a la media la del suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente, que acoge tipologías de vivienda colectiva de menor porte y vivienda unifamiliar. Esto es coherente, al igual que en el caso de la densidad, con el modelo de ocupación propuesto y la programación de la Revisión del Plan General.

V Calificación del Suelo
3.- Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(236)

La **superficie artificial** del municipio se corresponde, en base a lo anterior, con el conjunto de suelo urbano consolidado y no consolidado (incluidos sistemas generales exteriores), el suelo urbanizable (sin sistemas generales exteriores adscritos – Norte municipal, Llamas y Peña de Peñacastillo – y el sistema general interior de espacios libres de La Remonta), y una vez deducidas las superficies urbanas de la Península de la Magdalena y Cabo Mayor.

Esta superficie supone un total de 29 Km^2 (29.068.324 m^2), que sobre la superficie municipal calificada de 36 Km^2 (36.041.621 m^2) supone un 80,6%.

La **compacidad del municipio** se obtiene de dividir el total de superficie artificial entre el total de viviendas previstas por el Plan General para el año horizonte, obteniendo un parámetro de 248 m^2/viv.

CVE-2012-12917

3.6.- Defensa contra el ruido

3.6.1.- Zonificación acústica

La zonificación acústica del territorio queda regulada a nivel nacional el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (incluidas las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de Julio), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

De acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto, el PGOU incluye una zonificación acústica del municipio según lo establecido en el Artículo 5 del mismo. Las áreas acústicas vienen definidas por el uso predominante del suelo, ya sea actual o previsto, atendiendo a los siguientes usos:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo, según los criterios del Anexo V del Real Decreto 1367/2007. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las **áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos**. En este sentido, el Real Decreto 1367/2007 define el ***área urbanizada*** como la *superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicio propios de los núcleos de población.*

A la hora de establecer los objetivos de calidad acústica, el Real Decreto 1367/2007 diferencia entre las área urbanizada existente y el resto de las áreas urbanizadas, entendiendo como área urbanizada existente *la superficie del territorio que sea área urbanizada antes de la entrada en vigor* de dicho Real Decreto. Es decir, las áreas urbanizadas existentes corresponden con el suelo clasificado como Urbano, a excepción de los terrenos que hayan adquirido tal condición con posterioridad al 24-10-2007, mientras que se reconocen como otras áreas urbanizadas las que hayan sido desarrolladas después de la fecha indicada, así como los sectores que se desarrollen en el futuro.

La zonificación acústica debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

A este respecto cabe recordar que la zonificación acústica contemplada en el presente Plan General deberá complementarse con los mapas de ruido y los planes de acción en materia de contaminación acústica previstos en la Ley de Ruido y su reglamento. En estos instrumentos se prestará especial atención a la identificación y análisis de la compatibilidad entre los distintos sectores de zonificación acústica y, en particular, de los situados en las áreas urbanizadas existentes.

En los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas, y se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos. En las zonas gravadas por estas servidumbres se deberán respetar las limitaciones que imponga el organismo responsable de las mismas, o bien tramitar la modificación de dicha servidumbre de acuerdo con lo previsto en el Artículo 11 del Real Decreto 1367/2007.

En este caso, la única servidumbre acústica formalmente aprobada en el Término Municipal de Santander es la correspondiente a la carretera autonómica CA-130.

Respecto de las infraestructuras competencia del Estado, cabe destacar que los Mapas Estratégicos de Ruido elaborados en la primera fase no incluían la delimitación de la servidumbre, si bien, al tratarse de infraestructura de ámbito estatal, la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1367/2007 establece una servidumbre tácita cuya extensión superficial corresponde con el *territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona en los que se midan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación*. En todo caso, en la segunda fase de los Mapas Estratégicos de Ruido se delimitará esta servidumbre.

En el siguiente plano se muestra la zonificación acústica del territorio municipal, en la que se establecen las áreas acústicas, diferenciando entre áreas urbanizadas existentes y nuevos desarrollos urbanísticos, y se representa la servidumbre acústica existente en la CA-130.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del PGOU que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La servidumbre acústica representada en el plano tiene un carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso las servidumbres que sean aprobadas por los organismos competentes, además de las posibles modificaciones que se pudieran realizar en aplicación del Artículo 11 del Real Decreto 1367/2007.

V Calificación del Suelo
3.- Aspectos pormenorizados de la calificación del suelo
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(238)

CVE-2012-12917