

**5.4.- ZBS nº4. Centro**

Centro de Salud Centro. Dirección: Calle Isabel II nº 17.

Situación actual: el Centro de Salud Centro tiene su capacidad saturada.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	20.739 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	33.876 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	13.137 habitantes

Necesidades previstas: para cubrir las prestaciones del área de la Zona Básica de Salud Centro se incluye en las determinaciones del AE-24(B) Estaciones la obligación de establecer la cesión de una parcela con la finalidad de posibilitar en el futuro la ejecución de un Centro de Salud que preste servicio a los residentes de la Zona Básica de Salud nº4. En concreto, en las determinaciones de la referida ficha se especifica que se incluirá la reserva de dos parcelas destinadas a Centro de Salud: una con 6.000 m<sup>2</sup> al Este del AE-24(B), en la zona básica de salud nº 4 del Mapa Sanitario aprobado por Decreto 27/2011 de 31 de marzo (...).



Zona Básica de Salud nº4. Centro

**5.5.- ZBS nº5. Puerto**

Centro de Salud Marina. Dirección: Calle Castilla s/n.

Situación actual: el Centro de Salud Centro tiene su capacidad al completo.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	16.491 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	27.325 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	10.834 habitantes

Necesidades previstas: la liberación de espacios como consecuencia de la reordenación del espacio de las actuales estaciones permitirá la ampliación o construcción de un nuevo Centro de Salud. Para ello en las determinaciones del AE-24(B) Estaciones se dispone el establecimiento de una reserva espacial "al Oeste, en la zona básica de salud nº 5 que, en caso de mantenimiento del Centro de Salud Marina amplie su superficie con las dimensiones necesarias de parcela proporcional a la población asignada al mismo, en caso contrario, se constituya por una nueva parcela de 6.000 m<sup>2</sup> de superficie. La superficie y dimensiones de los mismos deberán ser acordes con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Especial la adecuación de dichas parcelas a los usos destinados".



Zona Básica de Salud nº5. Puerto

Anexo XVIII. Estudio de equipamiento y espacios libres  
Estudio de sanidad

ORDENACIÓN



PGOU  
SANTANDER



Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de sanidad

ORDENACIÓN



PGOU  
SANTANDER



**5.6.- ZBS nº6. Vargas**

Centro de Salud Vargas. Dirección: Calle Vargas nº 57.

Situación actual: el Centro de Salud Centro tiene su capacidad saturada.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	24.501 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	34.782 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	10.281 habitantes

Necesidades previstas: dados los caracteres del edificio del Centro de Salud Centro y los caracteres del área al que presta servicio, se ve factible la ampliación de la superficie ocupada en el actual inmueble con lo que absorber el incremento de población que el área en su delimitación actual tiene asignada.



Zona Básica de Salud nº6. Vargas

**5.7.- ZBS nº7. Cazoña**

Centro de Salud Cazoña. Dirección: Avenida Leonardo Torres Quevedo s/n.

Situación actual: el Centro de Salud Cazoña no llega a su capacidad máxima.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	8.830 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	17.120 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	8.290 habitantes

Necesidades previstas: la posibilidad de ver incrementada la población del área con los nuevos desarrollos urbanos previstos para la zona son compensados por la desagregación de parte de la población asignada en la actualidad una vez que se ponga en servicio el Centro de Salud de Nueva Montaña.



Zona Básica de Salud nº7. Cazoña

**5.8.- ZBS nº8. Maruca**

Centro de Salud Los Castros. Dirección: Avenida de Los Castros nº155.

Situación actual: el Centro de Salud Los Castros tiene su capacidad casi al completo.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	14.968 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	38.199 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	23.231 habitantes

Necesidades previstas: debido a esta circunstancia y como medida encaminada a seguir prestando un servicio adecuado a la comunidad cuyos efectivos se verán incrementados en base a los desarrollos urbanísticos programados en la zona, se propone la reserva de una parcela en el sector de suelo urbanizable SUNP-4, en cuyas determinaciones se concreta que:

*"Dentro del sector se incluirá una dotación local destinada a un centro de salud con parcela no inferior a 6.000 m<sup>2</sup> de superficie. La superficie y dimensiones de la misma deberán ser acorde con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Parcial la adecuación de dicha parcela al uso destinado".*

La prestación sanitaria de la Zona Básica de Salud 8. Maruca tiene asociado el Consultorio de Monte que mantiene asignado el uso sanitario (SA-34) cuya parcela de aproximadamente 3.250 m<sup>2</sup> tiene posibilidades de ser ampliado.



Zona Básica de Salud nº 8. Maruca

Anexo XVIII. Estudio de equipamiento y espacios libres  
Estudio de sanidad

ORDENACIÓN

GOBIERNO de SANTANDER

PGOU  
SANTANDER

(11)

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de sanidad

ORDENACIÓN

GOBIERNO de SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(12)

**5.9.- ZBS nº9. El Alisal**

Centro de Salud El Alisal. Dirección: Los Ciruelos, nº 52.

Situación actual: el Centro de Salud El Alisal tiene su capacidad al completo.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	19.434 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	59.611 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	40.177 habitantes

Necesidades previstas: la posibilidad de ver incrementada la población del área con los nuevos desarrollos urbanos previstos motiva que se proponga la reserva espacial de dos parcelas incorporadas en sendos sectores urbanizables: S.U.P.-4 y S.U.P.-5.

Esta obligatoriedad queda recogida en las determinaciones de los referidos sectores.

- S.U.P.-4: en sus determinaciones urbanísticas y de ordenación se especifica que entre las dotaciones locales del sector se incluirá "un centro de salud con parcela no inferior a 3.000 m<sup>2</sup> de superficie" cuya superficie y dimensiones "deberán ser acorde con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Parcial la adecuación de dichas parcelas al uso destinado".
- S.U.P.-5: en sus determinaciones urbanísticas y de ordenación se especifica que "dentro del sector se incluirá, al menos, una dotación destinada a centro de salud con parcela de superficie no inferior a 6.000 m<sup>2</sup>, según la presente ficha gráfica y los planos de ordenación".



Zona Básica de Salud nº 9. El Alisal

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

**5.10.- ZBS nº10. Nueva Montaña**

Centro de Salud Nueva Montaña (en construcción)

Situación actual: el Centro de Salud Nueva Montaña se encuentra en construcción. Planificado para dar servicio a una población máxima de 24.600 habitantes.

Datos sobre población de la Zona Básica de Salud:

POBLACIÓN ACTUAL	13.534 habitantes
POBLACIÓN PREVISTA	33.565 habitantes
INCREMENTO DE POBLACIÓN	20.031 habitantes

Necesidades previstas: para previsiones y necesidades futuras, se ha establecido una parcela en reserva de 3.500 m<sup>2</sup> de superficie, en el Sector SUP-11 en cuyas determinaciones se ha fijado la de "incluir una dotación local destinada a centro de salud, con parcela de superficie no inferior a los 3.500 m<sup>2</sup>".



Zona Básica de Salud nº 10. Nueva Montaña

**6.- Conclusión**

El municipio de Santander dispone en la actualidad de una adecuada red de centros de atención primaria que dan cobertura a la totalidad de las 10 Zonas Básicas de Salud delimitadas.

Las inversiones ejecutadas han permitido la paulatina modernización de la infraestructura sanitaria en un proceso que continúa como se pone de manifiesto en la actual ejecución del Centro de Salud de Nueva Montaña.

El desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General va a suponer incrementos demográficos repartidos por diferentes zonas del municipio. Desde el Plan General se establecen reservas espaciales con la finalidad de que la infraestructura de asistencia sanitaria permita ser desarrollada en el futuro en unas condiciones adecuadas acordes con los requisitos legales vigentes al respecto.

El Estudio se completa con una tabla resumen del equipamiento sanitario del Municipio de Santander y un plano de ubicación de los equipamientos sanitarios.

**EQUIPAMIENTO SANITARIO**

CÓDIGO	NOMBRE	TITULARIDAD
SA- 2	HOSPITAL UNIVERSITARIO MARQUÉS DE VALDECILLA	Público
SA- 3	CENTRO DE SALUD LOS CASTROS	Público
SA- 12	CENTRO DE SALUD LA MARINA. CASTILLA-HERMIDA	Público
SA- 14	CENTRO DE SALUD PUERTO CHICO	Público
SA- 15	CENTRO DE SALUD DÁVILA	Público
SA- 16	SANATORIO DE SANTA CLOTILDE	Privado
SA- 18	CENTRO DE SALUD CENTRO	Público
SA- 20	CENTRO DE SALUD VARGAS	Público
SA- 21	MUTUA MONTAÑESA	Privado
SA- 23	CONSULTORIO MÉDICO DE PEÑACASTILLO	Público
SA- 24	CENTRO HOSPITALARIO PADRE MENNÍ	Privado
SA- 25	CENTRO DE SALUD EL SARDINERO	Público
SA- 26	CENTRO DE SALUD 1º DE MAYO	Público
SA- 27	SANITARIO EL MILLAJO	Público

Anexo XVIII. Estudio de equipamiento y espacios libres  
Estudio de sanidad

ORDENACIÓN



PGOU  
SANTANDER

(13)



Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de sanidad

CÓDIGO	NOMBRE	TITULARIDAD
SA- 28	SANITARIO VALDENJOJA II	Público
SA- 30	CENTRO DE SALUD ALFREDO KRAUS	Público
SA- 33	CONSULTORIO MÉDICO DE SAN ROMÁN	Público
SA- 34	CONSULTORIO MÉDICO DE MONTE	Público
SA- 36	RESERVA AMPLIACIÓN CENTRO DE SALUD PUERTO CHICO	Público
SA- 37	SANITARIO IBEROTANAGRA	Público
SA- 39	SANITARIO EL MAZO	Público
SA- 40	CONSULTORIO MÉDICO DE CUETO	Público
SA- 41	SANITARIO VALDENJOJA I	Público
SA- 43	AVENIDA JULIO JAURENA	Público
SA- 44	RESERVA AMPLIACIÓN CENTRO DE SALUD DÁVILA	Público
SA- 50	CENTRO DE SALUD EL ALISAL	Público
SA- 55	CARDENAL HERRERA ORIA	Público
SA- 58	CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA	Público

ORDENACIÓN

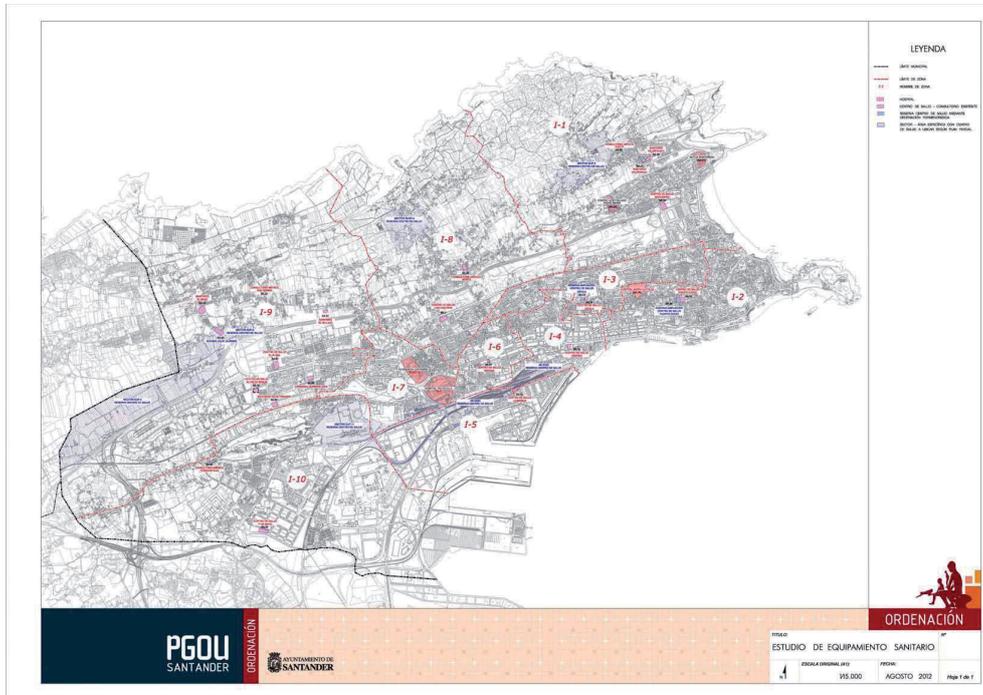


PGOU  
SANTANDER



(14)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



ESTUDIO ZONAS BÁSICAS DE SALUD DEL MUNICIPIO DE SANTANDER Y SU PROYECTO DE NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ZONAS BÁSICAS DE SALUD	MAPA SANITARIO. Decreto 27/2011		PROYECTO P.G.O.U.			Reserva suelo dotación sanitaria (3)
	Población asignada (1)	Población asignada Capacidad máxima (1)	Población enero 2011 (2)	Crecimiento poblacional Previsión máxima (3)	Total	
Nº 1. SARDINERO	14.059 h.	14.400 h.	13.818	18.767	32.585	Parcela en Sector SUP-3 de 6.000 m2
Nº 2. PUERTO CHICO	21.713 h.	24.600 h.	20.230	12.345	32.575	Sin previsiones Parcela uso compatible
Nº 3. DÁVILA	27.434 h.	30.600 h.	27.376	11.166	38.542	Sin previsiones Parcela uso compatible
Nº 4. CENTRO	20.629 h.	23.100 h.	20.739	13.137	33.876	Parcela en AE-24(B) -zona Este- de 6.000 m2
Nº 5. PUERTO	18.812 h.	21.900 h.	16.491	10.834	27.325	Parcela en AE-24(B) -zona Oeste- de 6.000 m2
Nº 6. VARGAS	27.295 h.	30.600 h.	24.501	10.281	34.782	Sin previsiones
Nº 7. CAZOÑA	20.869 h.	21.600 h.	8.830	8.290	17.120	Sin previsiones
Nº 8. MARUCA	14.156 h.	14.400 h.	14.968	23.231	38.199	Parcela en Sector SUP-4 de 6.000 m2
Nº 9. EL ALISAL	17.820 h.	18.600 h.	19.434	40.177	59.611	Dos parcelas 3.000 m2 y 6.000 m2
Nº 10. NUEVA MONTAÑA	En construcción	En construcción (4)	13.534	20.031	33.565	Parcela en Sector SUP-11 de 4.500 m2
<b>TOTAL</b>	182.787 h.	199.800 h.	179.921	177.920	348.179	

Fuente:

- (1): Gerencia Atención Primaria Servicio Cántabro de Salud
- (2) Instituto Cántabro de Estadística.
- (3) proyecto nuevo PGOU de Ayuntamiento de Santander;
- (4) Subdirección Gestión Económica e Infraestructuras del Servicio Cántabro de Salud: capacidad máxima del Centro de Salud Nueva Montaña: 24.600 h.

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de sanidad



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



Estudio de espacios libres

PGOU  
SANTANDER

ORDENACIÓN

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN .....	3
2.- DEFINICIÓN DE ESPACIO LIBRE.....	3
3.- TIPOLOGÍA DE ESPACIOS LIBRES .....	3
4.- ZONIFICACIÓN .....	3
5.- ANÁLISIS ZONAL .....	7
5.1.- Castilla - Barrio Pesquero .....	7
5.2.- Centro Oeste .....	8
5.3.- Centro Este .....	10
5.4.- Sardinero .....	11
5.5.- Cazoña .....	13
5.6.- Cueto .....	14
5.7.- Monte Norte .....	15
5.8.- Nueva Montaña .....	17
5.9.- S.U.P. - 4 .....	18
5.10.- San Román .....	19
5.11.- La Albericia .....	21
5.12.- Monte Sur .....	22
5.13.- Valdenoja .....	23
5.14.- Peñacastillo Este .....	25
5.15.- Peñacastillo Oeste .....	26
6.- A MODO DE RESUMEN .....	28
6.1.- Escala municipal .....	28
6.2.- Escala zonal .....	30
6.3.- A nivel sociocultural .....	31
7.- CONCLUSIÓN .....	31

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN

PGOU  
SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

## 1.- Introducción

El presente documento examina los espacios libres en el Término Municipal de Santander en relación a la situación actual y al estado resultante de la aplicación de la ordenación establecida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que se realiza.

La ciudad existente condiciona la creación de nuevas áreas dado los caracteres y las posibilidades que ofrece el espacio construido. La ciudad ha adquirido su configuración en un proceso histórico en el que la consideración de los espacios libres ha variado en función de los caracteres sociales, culturales y económicos de las etapas que se han sucedido.

En el presente existe una creciente demanda por estos espacios. La mayor disponibilidad de tiempo libre, el crecimiento de la propia ciudad son algunos de los factores que impulsan las nuevas demandas espaciales que se pretenden recoger en la Revisión del Plan General.

Tras una inicial definición de espacio libre y establecida una tipología de los mismos, se procede a realizar una zonificación del Término Municipal de Santander en 15 áreas, en donde se estudian los espacios libres de cada zona delimitada, analizando la situación actual de los mismos y estimando la situación prevista con la ejecución del Plan General. Un apartado a modo de resumen y la conclusión completan el desarrollo del presente estudio.

## 2.- Definición de espacio libre

Uno de los elementos integrantes de la ciudad lo constituyen los espacios libres.

El espacio libre se define desde el punto de vista funcional por erigirse en un espacio de uso público o privado, en un espacio de socialización, que reborda la lógica utilitaria, adhiriendo de esta forma una carga simbólica. Se trata de terrenos destinados al ocio, a los juegos y a las actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación, o que de poseerla tiene un carácter simbólico, complementario a las actividades referidas.

## 3.- Tipología de espacios libres

Dentro del carácter unitario de los espacios libres puede establecerse la siguiente tipología:

- Parque equipado, áreas que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como

equipamientos públicos de interés social. Ejemplo del mismo puede citarse al Parque de Las Llamas.

- Espacio libre natural, espacios con baja antropización, en los que se potencia su estado natural con grados bajos de urbanización. El espacio libre de la Virgen del Mar entraría dentro de este grupo.
- Parque, jardín y plaza, es decir, zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano que podrán integrar actividades deportivas y equipamientos socioculturales de pequeñas dimensiones. Los Jardines de Pereda como espacio verde público y la Plaza de Méjico como espacio "duro" sirven de ejemplo de esta tipología de espacio libre.
- Zona verde privada vinculante, espacios que deben destinarse a espacio libre aún cuando su titularidad sea privada y se ubiquen dentro de los límites de la parcela a la que pertenecan. Los pequeños jardines perimetrales del banco de España constituye una muestra de área verde privada vinculante.

Dentro de los espacios libres merecen ser destacados los Parques y Jardines singulares. El Plan singulariza como tales a aquellos que presentan valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción. Los Jardines de Piquío o la Alameda de Oviedo constituyen un ejemplo de los mismos.

Existen otra serie de espacios libres que podrían individualizarse como grupo propio. Se trata de los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamientos de glorietas y madriñas, excedentes de enlaces, terraplenes, etc., que forman parte de la infraestructura pero sobre los que la normativa de aplicación establece limitaciones de uso y aprovechamiento pero que pueden llegar a alcanzar un valor ambiental, paisajístico y de ornato a destacar.

En común, todos estos espacios comparten su carácter de área abierta, carente de edificación, cuya presencia diversifica la realidad espacial de las urbes, multiplican las funciones y actividades que en ellas se realizan, colaboran en la mejora ambiental de las mismas y contribuyen a una mejora de la calidad del espacio urbano, y ello sin minusvalorar los efectos psicológicos que su presencia ejerce sobre el ciudadano.

## 4.- Zonificación

El Término Municipal de Santander no es homogéneo en su distribución geográfica tanto desde el punto de vista poblacional como desde el punto de vista de los usos del suelo.

- San Román.
- La Albericia.
- Monte Sur.
- Valdeñoja.
- Peñacastillo Este.
- Peñacastillo Oeste.

A continuación, se presenta un plano en el que poder

A esta realidad hay que añadir los nuevos crecimientos urbanos programados en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, lo que supone incrementos demográficos, en algunos casos muy considerables, que hacen oportuno fraccionar el municipio en diferentes áreas para una mejor aproximación a la referida disparidad de situaciones.

La definición de dichas áreas viene marcada por tres criterios fundamentales:

- Establecer unidades territoriales de cierta homogeneidad
- Utilizar las bases de los sectores y distritos poblacionales ya definidos por el Instituto Nacional de Estadística, lo que permitirá manejar los datos de población y así poder realizar estimaciones y cálculos de población fidedignos.
- Definir unidades territoriales identificativas y en cierta manera, reconocidas por la ciudadanía.

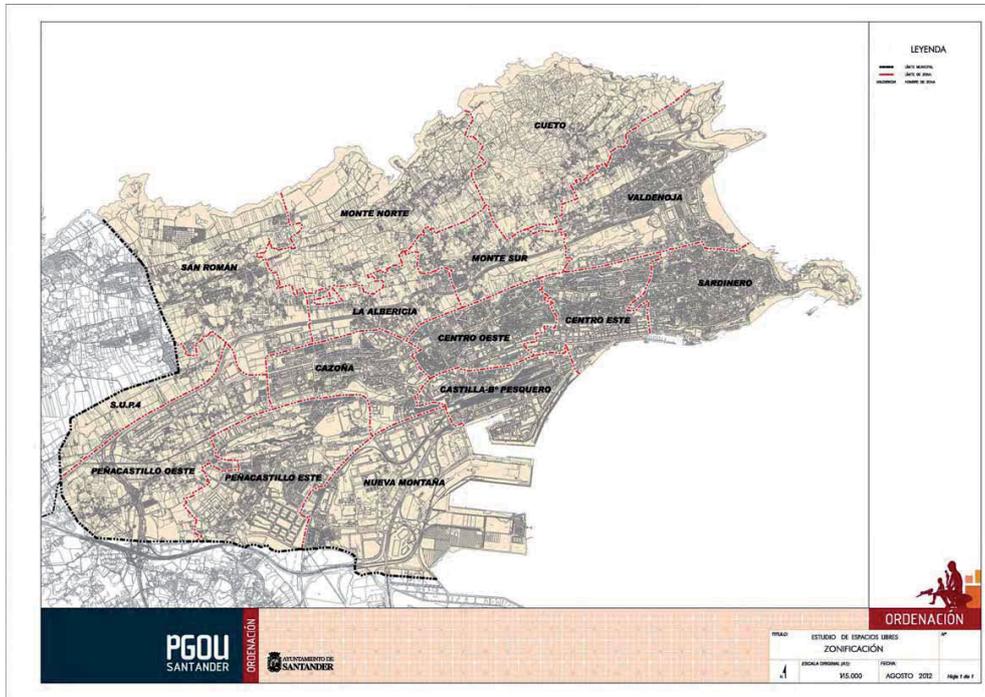
En algunos casos, sobre todo en las zonas del Norte del municipio, no se han podido seguir el segundo de los criterios anteriormente enunciado por la amplitud del referido sector; ante ello, se ha optado por realizar estimaciones de población partiendo del número de viviendas existentes en cada zona.

De esta manera, se han establecido las siguientes áreas o zonas -15 en total- que fraccionan el Término Municipal para el análisis de los espacios libres.

- Castilla - Barrio Pesquero.
- Centro Oeste.
- Centro Este.
- Sardinero.
- Cazoña.
- Cueto.
- Monte Norte.
- Nueva Montaña.
- S.U.P. - 4.



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



## 5.- Análisis zonal

En este punto se analizan las distintas áreas enumeradas, para lo cual se ha intentado sintetizar la información, centrada en aquellos aspectos con incidencia en el objeto de estudio: los espacios libres.

- Delimitación del área.
- Descripción.
- Cuantificación de la población residente y de la población futura (población teórica en la situación más favorable, derivada de la materialización de los nuevos crecimientos urbanos y de los incrementos derivados de la ocupación de las viviendas no principales existentes en cada ámbito de estudio).
- Espacios libres actuales.
- Espacios libres futuros.
- Resumen.

### 5.1.- Castilla – Barrio Pesquero

El área urbana de Castilla – Barrio Pesquero comprende el espacio urbano de Castilla-Hermida e integra en ella al Barrio Pesquero y a una zona de la calle Alta. Se conforma de esta manera como un área emplazada al sur de la ciudad, en torno a las infraestructuras ferroviarias, portuarias, y anexa al centro urbano.

El área está enmarcada al Oeste por la calle Jerónimo Sainz de la Maza, bordea el Hospital Marqués de Valdecilla hasta la Avenida de Caño. Al Norte el área está delimitada por la avenida Valdecilla hasta Cuatro Caminos en donde enlaza con la calle Alta hasta la calle Rumayor. Al Este el límite lo conforma la calle Isabel II y Naves de Tolosa y prosigue en esta dirección hasta el Muelle del Almirante. Al Sur, el límite viene dado por el Muelle de Maliaño, la Dársena de Maliaño y el Puerto Pesquero.

La realidad urbana de este espacio se encuentra definida e influida por la presencia de amplias superficies dedicadas a infraestructuras y equipamientos generales: Hospital Valdecilla, Puerto de Santander y estaciones ferroviarias.

En el área cabe diferenciar tres subunidades claramente diferenciadas en cuanto a su origen: zona de la calle Alta, Castilla-Hermida y Barrio Pesquero.

Si la zona de la calle Alta constituía en su origen la arteria de acceso a la ciudad (Puerta de San Pedro) por cuyos márgenes se fue expandiendo el caserío urbano, Castilla Hermida se generó a partir de un espacio ganado al mar y anteriormente ocupado por naves. Ambos espacios comparten afinidades puesto que desde mediados del pasado siglo han sido protagonistas de un proceso continuo de densificación y masificación urbana.

El Barrio Pesquero constituye la tercera subunidad del ámbito. Creado y planificado para dar cobijo a los pescadores de la ciudad, su realidad urbana ha estado condicionada por estar emplazado en la zona portuaria y aislado con respecto al resto del tejido urbano.

Desde el punto de vista demográfico cuentan con una de las densidades de población más elevadas del municipio pues, a pesar de la amplitud del ámbito, un porcentaje significativo del se encuentra ocupado por las infraestructuras señaladas.



Castilla – Barrio Pesquero

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Castilla-Barrio Pesquero cuenta con un total de 24.030 personas. La planificación contenida en la Revisión del Plan General da como resultado que la población que pudiera residir en el ámbito ascienda a 40.482 personas.

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



**Espacios libres. Situación actual**

En lo relativo a los actuales espacios libres del ámbito de Castilla-Barrio Pesquero cabe calificarlos como periféricos por su emplazamiento, de reducidas dimensiones y creados a posteriori de la configuración urbana del espacio.

Los espacios libres más significativos del área son el Parque de La Marga en el área de Castilla-Hermida; en la zona de la calle Alta el Parque Venezuela, junto al Asilo de la Caridad, y la Plaza de Méjico; en el espacio de transición de ambos, el Parque de Sotileza o del Agua; y el Barrio Pesquero dispone de un espacio propio junto a la iglesia y de un frente de espacio libre en su frente Norte.

La media de metros cuadrados por habitantes es ligeramente superior a 2,5. Los datos quedan recogidos en el siguiente cuadro resumen.

POBLACIÓN ACTUAL	24.030 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	63.537 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	2,64 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

De cara al futuro de los espacios libres del ámbito de Castilla-Barrio Pesquero, se vislumbra un futuro más propicio como resultado de las actuaciones siguientes:

- Liberación de espacios en el solar ocupado por la antigua Prisión Provincial.
- Cierre del denominado Parque del Agua mediante el acondicionamiento de la zona central y que permita conectar las zonas Este y Oeste actualmente habitadas y en servicio.
- Creación de nuevos espacios libres como resultado de la reordenación de los espacio portuarios y de los accesos ferroviarios de Santander.

Con estas intervenciones se persigue no sólo obtener espacios para el disfrute de los ciudadanos, sino generar y completar un nuevo tejido urbano con el que recalificar y revalorizar el espacio de esta zona de la ciudad.

En la tabla siguiente se resume la información relativa a la situación futura en cuanto a habitantes y disponibilidad de espacios libres de este ámbito urbano del municipio.

POBLACIÓN FUTURA	40.482 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	124.163 m <sup>2</sup> (*)
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	3,07 m <sup>2</sup>

(\*) En esta superficie no está contabilizada la que se obtenga de la liberación de espacios portuarios y ferroviarios

Los datos apuntan a una clara mejora con respecto a la situación presente, y ello sin cuantificar los espacios libres resultantes de las operaciones que tendrán a la zona portuaria y ferroviaria como escenario.



Castilla - Barrio Pesquero. Situación futura de los espacios libres.

**5.2.- Centro Oeste**

A la hora de estudiar el área urbana que supone el centro de la ciudad de Santander, se estima demasiado amplia para analizarla en su conjunto. Este hecho hizo considerar la división en dos zonas, una al Este y otra al Oeste.

La zona Oeste está delimitada al Norte por la avenida de los Castros, continuando hacia el Este por Via Cornelia siguiendo dirección Sur de forma perpendicular hasta la confluencia con la calle Los Acebedos, continuar por las calles Gravina, Magallanes, Isabel La Católica, calle Burgos, Alcázar de Toledo hasta la confluencia con la calle Alta, que se

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



conforma como límite Sur del área hasta Cuatro Caminos. Este límite Sur se extiende por la avenida de Valdecilla hasta la calle Mimosa englobando la ciudad jardín. La calle Mimosa se configura como límite Oeste del área junto con la avenida Cardenal Herrera Oza y la calle Emilio Díaz Canja.



Centro Oeste

La zona Oeste está delimitada al Norte por la avenida de los Castros, continuando hacia el Este por Via Cornelia siguiendo dirección Sur de forma perpendicular hasta la confluencia con la calle Los Acebedos, continuar por las calles Gravina, Magallanes, Isabel La Católica, calle Burgos, Alcázar de Toledo hasta la confluencia con la calle Alta, que se conforma como límite Sur del área hasta Cuatro Caminos. Este límite Sur se extiende por la avenida de Valdecilla hasta la calle Mimosa englobando la ciudad jardín. La calle Mimosa se configura como límite Oeste del área junto con la avenida Cardenal Herrera Oza y la calle Emilio Díaz Canja.

Amplia zona que integra un espacio dispar al incorporar zonas de expansión urbana más antigua con tipología de manzana cerrada (en las calles Burgos y Vargas se aprecian aún muestras de ello) con otras de construcciones más recientes que han venido a reemplazar a anteriores edificaciones de tipología más abierta (los inicios de la calle Floranes perviven unos edificios con su pequeño jardín vallado) e incluso de viviendas unifamiliares (siguen ejemplo sobreviviendo en situación interior de patio de manzana). Es decir, amplias zonas del área han visto cambiar su tipología por la de bloques de viviendas que ocupa la totalidad de la parcela primitiva con lo que ello implica de densificación y

colmatación de un espacio urbano cuya trama viaria no se ha visto mejorada en sus secciones.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Centro Oeste cuenta con un total de 41.769 personas. Los crecimientos programados y la ocupación de las viviendas no principales elevarían la población teórica del ámbito a 55.676 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Los espacios libres del área muestran lo que pudiera ser calificada como situación dual, reflejo por otro lado del proceso evolutivo de este ámbito de la ciudad. Coexisten los que pudieran calificarse como espacios históricos y simbólicos de la trama histórica de la ciudad (Alameda Primera y Segunda, Plaza del Reenganche, Plaza de Numancia) con nuevos espacios que se han configurado y creado en los últimos años en el proceso de expansión urbana habido en el ámbito que, en el caso del Parque Mendicouagüe, se ha generado sobre parte de la parcela de una antigua fábrica de curtidos.

Los espacios libres más significativos del área son: Alameda de Oviedo, Plaza Juan Carlos I (antigua Plaza del Reenganche), Jardines de Juan José Ruano, Parque Mendicouagüe y Parque en la confluencia de Camilo Alonso Vega con Los Castros.

La media de metros cuadrados por habitantes es de 1,4. Los datos quedan recogidos en el siguiente cuadro resumen.

POBLACIÓN ACTUAL	41.769 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	58.539 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	1,40 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Dado el carácter consolidado del área y la práctica inexistencia de solares sobre los que actuar, las posibilidades de generación de nuevos espacios se ve limitada y condicionada a intervenciones muy puntuales que permitan liberar y generar nuevos espacios, correspondiendo la más significativa la proyectada en la calle del Monte.

Con estas intervenciones se persigue no sólo obtener espacios para el disfrute de los ciudadanos, sino generar y completar un nuevo tejido urbano con el que recalificar y revalorizar el espacio de esta zona de la ciudad.

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER





En la tabla siguiente se resume la información relativa a la situación futura en cuanto a habitantes y disponibilidad de espacios libres de este ámbito urbano del municipio. La media de espacios por habitante del área es de 1,14m<sup>2</sup>.

POBLACIÓN FUTURA	55.676 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	63.608 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	1,14 m <sup>2</sup>

En resumen, la realidad urbana de este espacio se encuentra definido por un elevado grado de colmatación y densificación edificatoria, pudiendo ser calificados los espacios libres tradicionales del ámbito como meros ensanches de la sección de las vías a las que se encuentran asociadas.

En lo referido a la situación futura de los espacios libres, se produce una reducción de la cantidad de espacio libre por habitante, si bien en la práctica supone el mantenimiento de la situación presente puesto que en la población futura se contabilizan los potenciales ocupantes de pisos desocupados, dato no incorporado en la valoración del estado actual.



Centro Oeste. Situación futura de los espacios libres.

### 5.3.- Centro Este

Como segunda área dentro del centro de la capital de Cantabria esta zona se configura como una de las más densamente pobladas y a su vez, como una de las más emblemáticas de la ciudad al disponer de gran atractivo monumental y aglutinar gran cantidad de equipamientos sobre todo de carácter administrativo.

El área limita al Oeste con Via Cornellá continuando dirección Sur de forma perpendicular hasta la confluencia con la calle Los Acebedos, continuar por las calles Gravina, Magallanes, Isabel La Católica, calle Burgos, Alcázar de Toledo hasta la confluencia con la calle Alta donde prosigue por la Cuesta del Hospital para después seguir hasta el Muelle del Almirante por Isabel II. El límite Norte lo marca la avenida de Los Castros, mientras que el Muelle del Almirante marca el Sur. Por el Este, y de Norte a Sur, limita con la calle Universidad, la calle Francisco Palazuelos hasta la calle El Sol donde enlaza con el Paseo Menéndez Pelayo hasta la calle C.A. Quirós para continuar por la calle Casimiro Sainz hasta la Plaza Matías Montero.



Centro Este

Este ámbito de la ciudad se ha configurado en diferentes épocas. El centro histórico y el Ensanche de inicios del XX coexisten con la reconstrucción del centro habida con posterioridad al incendio de 1941, y los grupos de viviendas sociales conviven con nuevas

edificaciones residenciales de calidad que reemplazan u ocupan las fincas de antiguos chalets o parcelas de General Dávila o Menéndez y Pelayo.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Centro Oeste cuenta con un total de 34.916 personas. La población máxima del área se incrementaría en número hasta alcanzar una población de 52.233 personas.

#### Espacios libres. Situación actual

En lo relativo a sus espacios libres actuales, la disparidad urbana reseñada tiende a tener como nexo común la relativa escasez de espacios libres de uso público.

Los espacios libres más significativos del área son: Jardines de Pereda, Plaza Pombó, Plaza Portiada, Cañado, María Cristina, Parque de los Sagrados Corazones y el Parque La Teja, sin dejar de mencionar el espacio privado del Hospital Santa Clotilde y los jardines municipales de las Fincas Altamira y Jado.

POBLACIÓN ACTUAL	34.916 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	118.413 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	3,39 m <sup>2</sup>

#### Espacios libres. Situación futura

Dado el carácter consolidado del área las intervenciones tendientes a generar nuevos espacios libres se limitan a intervenciones puntuales, en ocasiones de microcirugía urbana con las que compaginar el desarrollo edificatorio de determinadas zonas con la liberación de espacios en los que generar espacios de uso y disfrute ciudadano.

Las intervenciones se localizan en las laderas de General Dávila integradas en el ámbito, favorecido por la existencia de determinados solares sin desarrollar. Esta zona se presenta especialmente escasa de estos espacios por el desarrollo residencial masivo que ha acogido, espacios cuyo desarrollo obvió la creación de espacios libres de carácter público y favorecido por la existencia de determinados solares sin desarrollar.

Por su carácter y significación, merece destacarse la actuación prevista en las actuales instalaciones del Colegio de la Anunciación por la liberación de espacios que representa y por tratarse del entorno de un edificio protegido.

Con respecto a la situación futura, se produce una reducción de la cantidad de espacio libre por habitante, si bien en la práctica supone el mantenimiento de la situación presente puesto que en la población futura se contabilizan los potenciales ocupantes de pisos desocupados, dato no incorporado en la valoración del estado actual.

POBLACIÓN FUTURA	52.233 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	141.222 m <sup>2</sup> (*)
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	2,70 m <sup>2</sup>

(\*) En esta superficie no está contabilizada la que se obtiene de la liberación de espacio portuaria.



Centro Este. Situación futura de los espacios libres.

### 5.4.- Sardinero

Desde su primera concepción turística de finales del siglo XIX, el Sardinero se ha constituido como uno de las áreas con mayor identificación dentro del municipio de Santander. Localizada en el extremo oriental del Término Municipal, tiene al espacio libre de la Península de la Magdalena como uno de sus iconos más representativo.

Sus límites son mayoritariamente marítimos, tanto al Sur, como al Este. El límite occidental lo constituye la calle Universidad, la calle Francisco Palazuelos hasta la calle El Sol donde enlaza con el Paseo Menéndez Pelayo hasta la calle C.A. Quirós para continuar por la calle Casimiro Sainz hasta la Plaza Matías Montero. Por el Norte, el límite está





definido por la calle de Los Infantes hasta su confluencia con la calle Manuel Prieto Lavín hasta la Avenida de Los Castros.



Sardinero

El Sardinero constituye un ámbito con fisonomía propia. La ortofoto del mismo permite apreciar el predominio que en el área tiene la edificación aislada -bien unifamiliar o colectiva- con parcela ajardinada privada. Desarrollada a modo de ciudad jardín, ha experimentado procesos de sustitución de los iniciales chalets u hoteles de familia por vivienda colectiva que, además de la consiguiente pérdida patrimonial ha supuesto un incremento de la densidad edificatoria.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Centro Oeste cuenta con un total de 19.561 personas. La población potencial del ámbito se eleva a 33.636 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Dado los caracteres edificatorios del área, los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el ámbito. A pesar de ello, la propia planificación y caracteres del espacio urbano definido y preservó determinadas áreas como espacios libres para el uso y disfrute ciudadano: Jardines de San Roque, Los Pinares, Plaza de Las Brisas, Alameda de Cacho..., a los cabe añadir el frente costero que se vio liberado de construcciones, ajardinado y dotado de zonas de estancias y de descanso.

En etapas más recientes, la adquisición de la Península de La Magdalena permitió dotar a la zona y al conjunto del municipio de un amplio espacio verde, de alta valor

histórico y paisajístico, mientras que la apertura de la Avenida de Los Castros propició la creación del Parque de La Teja, emplazado frente a la Universidad de Cantabria.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	19.561 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	399.672 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	20,43 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Dado el carácter consolidado del área, las actuaciones tendientes a generar nuevos espacios libres se limitan en intervenciones puntuales, en ocasiones de microcrujía urbana con las que compaginar el desarrollo edificatorio de determinadas zonas con la liberación de espacios para uso y disfrute de la población, en resumen contribuir a revalorizar el espacio urbano de la ciudad.

Por su carácter y significación, merece destacarse la actuación prevista en el área de San Martín, por las potencialidades que el frente marítimo presenta de cara a la creación de nuevos espacios libres generados con la reordenación de los espacios portuarios.

POBLACIÓN FUTURA	33.636 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	410.371 m <sup>2</sup> (*)
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	12,20 m <sup>2</sup>

(\*) En esta superficie no está contabilizada la que se obtiene de la liberación de espacios portuarios.

Los datos apuntan a una reducción del porcentaje de espacio libre por habitante, si bien debe matizarse puesto que:

- La población futura contabiliza los potenciales ocupantes de pisos desocupados, dato no incorporado en la valoración del estado actual.
- No se contabilizan los nuevos espacios libres generados con la reordenación de los espacios portuarios del área de San Martín.



Sardinero. Situación futura de los espacios libres.

**5.5.- Cazoña**

El desarrollo de Cazoña representó en su momento la opción por una nueva tipología edificatoria. Se planifica y proyecta como un espacio urbano abierto, con tipología de bloque aislado en parcela ajardinada, alternando los volúmenes de diferente altura (12 y 5 plantas). Los desarrollos más recientes han incorporado la tipología de manzana abierta con profusión de espacios libres públicos.

El área está limitada al Norte por la avenida del Deporte y la calle Lavapiés hasta su confluencia con la calle Emilia Díaz Caneja que ya se articula como parte del límite oriental del área. Este límite oriental prosigue hasta la Glorieta de Prionio y enlaza con Cardenal Herrera Oria hasta la calle Mimosa que despende dirección Sur hasta la avenida de Valdecilla, rodea el Hospital Universitario de Marqués de Valdecilla y empalma con la calle Eduardo García del Río. Esta última calle se configura como límite Sur hasta su cruce con la línea del ferrocarril de FEVE Santander - Oviedo hasta la avenida del Deporte que se conforma como límite occidental de la zona.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Cazoña cuenta con un total de 19.816 habitantes. La población horizonte para el ámbito se eleva a 28.166 habitantes.



Cazoña

**Espacios libres. Situación actual**

Los caracteres edificatorios de la zona de Cazoña han permitido el desarrollo de una urbanización en la que proliferan los espacios libres, públicos o privados, de forma que la imagen de la misma tiende a ser arjetivada como de edificación abierta.

Los espacios libres más representativos de la zona son los siguientes:

- Parque del Doctor Morales.
- Parque de La Avenida del Deporte.
- Parque de Jesús Cancio.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:





(14)

POBLACIÓN ACTUAL	19.816 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	279.722 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	14,12 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Dado el carácter consolidado del área y lo relativamente reciente de su ejecución, las actuaciones previstas se limitan al diseño del nuevo parque a ubicar sobre el tramo soterrado del vial que conecta la Glorieta del Hospital Valdecilla con la Avenida de Los Castros, en fase de ejecución que, además de convertirse en espacio de uso público favorecerá la permeabilidad transversal del área.

POBLACIÓN FUTURA	28.166 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	297.031 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	10,55 m <sup>2</sup>



Cazona. Situación futura de los espacios libres.

Con respecto a la situación futura, se produce una reducción de la cantidad de espacio libre por habitante, si bien en la práctica se ve atenuada puesto que en la población futura se contabilizan los potenciales ocupantes de pisos desocupados, dato no incorporado en la valoración del estado actual (la media actual ascendería a 12,42 m<sup>2</sup>/habitante si la totalidad del actual parque de viviendas estuviese ocupado).

**5.6. Cueto**

El núcleo de población de Cueto se configura como uno de los espacios más tradicionales del municipio de Santander y a su vez, con una marcada personalidad.

Los cambios de uso que han sufrido amplias zonas del Término Municipal han modificado las condiciones de desarrollo de muchas áreas. Una de estas áreas es Cueto, que presenta enormes espacios, con grandes oportunidades para el desarrollo urbanístico una vez abandonadas las actividades tradicionales.



Cueto

El área delimitada como Cueto tiene una extensión de más de 3,5 millones de metros cuadrados y en ella están incluidos los distintos barrios que componen el núcleo mencionado, distintos sectores de suelo urbanizable que se constituyen como áreas de

oportunidad para el desarrollo de la zona y suelos protegidos por el Plan de Ordenación del Litoral.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Cueto cuenta con un total de 1.192 habitantes. Los crecimientos previstos para el área elevarían la población a 14.551 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Dado el carácter eminentemente rural del área de Cueto, los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo.

Los actuales espacios libres se emplazan en dos zonas concretas:

- Campa de San Pablo y espacio colindante con la iglesia parroquial.
- Parque habitado en la conocida como Cantera de Cueto.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	1.193 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	16.150 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	13,54 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos y la protección dada al frente costero en donde se proyecta el Parque Litoral Norte propicia que en el futuro la zona cuente con una vasta zona de espacio público que dé servicio a residentes y al conjunto de la ciudadanía. Con ello se aunan la preservación con el uso y disfrute público.

POBLACIÓN FUTURA	14.551 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	1.724.040 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	118,48 m <sup>2</sup>

En resumen, los espacios rurales del municipio se están convirtiendo e integrando de manera rápida en la realidad urbana de Santander. Los desarrollos residenciales previstos supondrán un incremento significativo de la población del ámbito. De forma similar, los

espacios de la costa Norte quedan preservados del desarrollo urbano convirtiéndose en un espacio público -Parque Litoral Norte- que permita mantener sus valores paisajísticos y ambientales. Ello incide en que el espacio libre por habitante a pesar del incremento demográfico alcance en Cueto los 118,48 m<sup>2</sup>.



Cueto. Situación futura de los espacios libres.

**5.7. Monte Norte**

El núcleo de Monte se configura como otro de los núcleos de población del municipio de Santander con características suficientemente particulares como para considerarse de forma separada.

Pero la extensión del núcleo y las distintas características que tiene en diversas zonas hacen más eficiente su análisis si se divide en una zona Norte y otra zona Sur.

La zona Sur más cercana al espacio urbano se articula como una zona donde los crecimientos urbanos están ocupando los antiguos sectores tradicionales. Por su parte, la zona Norte, más cercana a la costa, se materializa como un área de grandes espacios vacíos desde el punto de vista de la urbanización y como espacios de gran oportunidad para el desarrollo del municipio.



(15)



Pese a los grandes vacíos espaciales reseñados, en el área también existen barrios urbanos de pequeño tamaño que contienen un exiguo volumen de población.



Monte

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Monte Norte cuenta con un total de 1.120 habitantes. La población potencial del ámbito se eleva a 14.294 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Dado el carácter eminentemente rural del área de Monte, los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo, que se concretan en tres espacios: Parque en La Maruca, Parque de las Pozonas de San Román (desarrollado con el programa de recuperación de las referidas zonas húmedas) y el espacio libre colindante con el templo parroquial.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	1.120 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	19.201 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	17,14 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos y la protección dada al frente costero en donde se proyecta el Parque Litoral Norte propicia que en el futuro la zona cuente con una vasta zona de espacio público que dé servicio a residentes y al conjunto de la ciudadanía. Con ello se aúnan la preservación con el uso y disfrute público.

POBLACIÓN FUTURA	14.294 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	1.437,69 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	100,58 m <sup>2</sup>



Monte Norte. Situación futura de los espacios libres.

En resumen, los espacios rurales del municipio se están convirtiendo e integrando de manera rápida en la realidad urbana de Santander. Los desarrollos residenciales previstos supondrán un incremento significativo de la población del ámbito. De forma similar, los espacios de la costa Norte quedan preservados del desarrollo urbano convirtiéndose en un espacio público –Parque Litoral Norte– que permita mantener sus valores paisajísticos y ambientales. Ello incide en que el espacio libre por habitante a pesar del incremento demográfico alcance en Cueto los 100,57 m<sup>2</sup>.

**5.8.- Nueva Montaña**

El área definida como Nueva Montaña se identifica geográficamente con una extensa zona al suroeste del municipio en donde se localizan y coexisten importantes espacios industriales, comerciales y residenciales, de la que también forma parte el Puerto de Raos.

Si originalmente se constituyó en la zona industrial del municipio, en las últimas décadas se asiste a la instalación de nuevos centros comerciales y al desarrollo de nuevas áreas residenciales que han contribuido al cambio de imagen de la zona y a la percepción que de la misma se tiene.



Nueva Montaña

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Nueva Montaña cuenta con un total de 4.258 habitantes que se elevarán a 5.874 con los desarrollos contemplados en el Plan General.

**Espacios libres. Situación actual**

Los actuales espacios libres se emplazan colindantes con el Centro Comercial y las zonas residenciales ejecutadas y en proceso de construcción. De igual manera, la zona de marisma que delimita al ámbito de Nueva Montaña por el Sur ha sido habitada como zona verde por sus valores ambientales, protección y consideración que se extiende al resto de marismas perteneciente al Ayuntamiento de Camargo.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	4.258 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	129.305 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	30,37 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Si bien el área se encuentra con un elevado grado de consolidación hay previstos nuevos desarrollos urbanos que sustituyan antiguas barriadas con lo que los espacios libres se verán ligeramente incrementados en el futuro.

POBLACIÓN FUTURA	5.874 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	144.233 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	24,56 m <sup>2</sup>

Nueva Montaña ha experimentado en los últimos años una notable transformación de su fisonomía. Los nuevos desarrollos urbanísticos y comerciales habidos en el ámbito han incrementado los espacios libres por las cesiones que han implicado y elevado la calidad espacial del ámbito. En el futuro los niveles de espacios libres por habitante se verán reducidos si bien mantienen unas cifras elevadas, de 24,56 m<sup>2</sup>.



(17)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA  
MUNICIPIO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Nueva Montaña. Situación futura de los espacios libres.

5.9.- S.U.P. - 4

El S.U.P.-4 se constituye como un nuevo sector de Suelo Urbanizable Delimitado de urbanización Prioritaria definido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander que se sitúa en el extremo occidental del municipio y que tiene una extensión de más de 900.000 m<sup>2</sup>.

Se encuentra lindando con la calle La Candia y con el Término Municipal de Santa Cruz de Bezana al Norte, mientras que al Sur el límite lo constituye la autovía S-20. Al Oeste con el municipio ya mencionado de Santa Cruz de Bezana y el Este con la propia S-20 y la avenida Julio Jaurena.



El Sector de suelo urbanizable delimitado S.U.P.-4 se localiza colindante con la S-10 y el PCTCAN

Las dimensiones del sector hacen considerarle de forma individualizada ya que en su superficie se prevén construir cerca de 2.500 viviendas, lo que supone una estimación demográfica de 7.308 habitantes.

Espacios libres. Situación actual

Dado el carácter eminentemente rural del área, los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo. En la zona urbana del área se localiza un espacio público habitado en el entorno del Lavadero de Rucandía.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	200 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	499 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	2,50 m <sup>2</sup>

Espacios libres. Situación futura

Los futuros espacios libres del área se concretan en la reserva de espacio verdes a definir en el Plan Parcial que desarrolle el Sector y, desde la Revisión del Plan General si se establece la preservación del espacio definido en la zona del Arroyo de Otero.

POBLACIÓN FUTURA	7.308 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	123.327 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	16,87 m <sup>2</sup>

Los niveles de espacios libres por habitante del área de desarrollo se concreta en 16,87 m<sup>2</sup> a los que habría que añadir los que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle.



S.U.P.-4. Situación futura de los espacios libres.

5.10.- San Román

El núcleo de San Román de la Llanilla se identifica como uno de los antiguos espacios tradicionales desde el punto de vista de los usos del suelo del municipio de Santander.

Estos usos tradicionales están desapareciendo de forma acelerada dejando paso a los considerados usos modernos y de mayor pujanza económica.

San Román de la Llanilla presenta amplios espacios "vacíos", que se configuran como extensas áreas de oportunidad para el municipio de Santander.

Es un área que tiene más de 3,7 millones de metros cuadrados y en ella están incluidos parte de los distintos barrios que conforman San Román de la Llanilla, sectores de Suelo Urbanizable y amplias zonas de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado en Vías de Consolidación que se corresponde con las zonas de crecimiento urbanístico actuales del área de San Román. A su vez, la zona norte del área está protegida por el Plan de Ordenación del Litoral.



San Román

La extensión superficial y la importancia de los nuevos crecimientos urbanísticos considerados en el área, a los que hay que sumar, todo el suelo urbano no consolidado y el suelo urbano no consolidado en vías de consolidación, hacen prever significativos incrementos demográficos.

En el ámbito ya se han producido un significativo proceso edificatorio con predominio de las viviendas unifamiliares lo que motiva que según los datos correspondientes a 1 de

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA  
MUNICIPIO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER





enero de 2011, la zona definida como San Román cuenta con un total de 3.044 habitantes. Las previsiones del Plan prevén que el ámbito llegue a acoger a 12.754 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo.

Los actuales espacios libres se emplazan en dos zonas concretas:

- Parque la Virgen del Mar.
- Parque de Criego, espacio regenerado sobre el antiguo vertedero de basuras, ejemplo y modelo de proyecto de regeneración de espacios degradados donde se persigue regenerar un encinar costero.
- Finca de Rostro.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	3.044 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	185.369 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	60,90 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos y la protección dada al frente costero en donde se proyecta el Parque Litoral Norte propicia que en el futuro la zona cuente con una vasta zona de espacio público que dé servicio a residentes y al conjunto de la ciudadanía. Con ello se aúnan la preservación con el uso y disfrute público y permite que los residentes del área tengan como media 88,96 m<sup>2</sup> de espacio libre público.

POBLACIÓN FUTURA	12.754 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	857.003 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	67,20 m <sup>2</sup>

San Román ha experimentado en los últimos años una transformación de su fisonomía. Se trata de un fenómeno común al resto de los espacios rurales del municipio que supone que se conviertan en áreas de crecimiento de la ciudad con un mayor nivel de integración en la realidad urbana de la misma.

Los nuevos desarrollos urbanísticos habidos en la zona de San Román se han basado principalmente en una tipología de vivienda unifamiliar poco desarrollada en el conjunto del municipio.

Los desarrollos residenciales previstos supondrán un incremento significativo de la población del ámbito. De forma similar, los espacios de la costa Norte quedan preservados del desarrollo urbano convirtiéndose en un espacio público -Parque Litoral Norte- que permita mantener sus valores paisajísticos y ambientales.

Ello incide en que el espacio libre por habitante a pesar del incremento demográfico alcance en el área de San Román los 67,22 m<sup>2</sup>.



San Román. Situación futura de los espacios libres.

**5.11.- La Albercía**

El barrio de La Albercía se identifica como uno de los espacios mejor reconocidos de la ciudad de Santander. Localizada en el centro geográfico del término municipal santanderino se configura como un área heterogénea donde la presencia del propio barrio conocido como La Albercía es la más significativa pero que a su vez incluye espacios del núcleo de Monte.

Enmarcada en gran medida por infraestructuras viarias (Avenida de Los Castros, S-20), el área tiene una superficie aproximada de 1,3 millones de metros cuadrados y en ella se localizan espacios de suelo urbano no consolidado y suelo urbano no consolidado en vías de consolidación que se estructuran como zonas de crecimiento urbanístico. El P.E.R.I. de La Albercía determinará en gran medida y definirá el desarrollo urbanístico del área.



La Albercía

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como La Albercía cuenta con un total de 2.556 habitantes. Los desarrollos previstos harán que la población se eleve a 13.617 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo. La ejecución del falso túnel de La Albercía perteneciente a la S-20 permitió generar un espacio libre en superficie.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	2.556 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	3.558 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	1,39 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos en el área permitirán la obtención de diferentes superficies en las que se prevé el desarrollo de diferentes espacios libres con los que dar servicio a la comunidad y contribuir a la mejora ambiental de este espacio urbano. Junto a ello cabe mencionar por su significación espacial y ambiental la franja verde que delimita el trazado de la S-20.

POBLACIÓN FUTURA	13.617 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	100.026 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	7,35 m <sup>2</sup>

Los desarrollos residenciales previstos supondrán un incremento significativo de la población del ámbito y que la cantidad de espacio libre por habitante se sitúe en 7,38 m<sup>2</sup>.



(21)



La Albericia. Situación futura de los espacios libres.

**5.12.- Monte Sur**

El área delimitada como Monte Sur, mantiene unas características físicas semejantes al área considerada como La Albericia de la que constituye su prolongación natural en dirección a El Sardinero.

Localizada en el centro Este del Término Municipal de Santander, el área de Monte Sur tiene una extensión aproximada de 1,3 millones de metros cuadrados.

La principal característica del área está en su configuración como espacio de transición entre la ciudad consolidada al Sur y los nuevos crecimientos definidos por la Revisión del Plan General de Santander al Norte.

De esta manera, Monte Sur se erige como un espacio de crecimiento urbanístico donde los barrios antiguamente tradicionales de Monte, localizados al Norte de la S-20, están siendo recogidos por nuevas edificaciones y nuevas espacios residenciales como crecimiento urbanístico natural de la ciudad de Santander.



Monte Sur

La diferenciación más clara entre esta área y la ciudad consolidada situada al Sur la representa por un lado la Vaguada de las Llamas y por otro lado, la S-20. El hecho de constituir la S-20 una vía de carácter urbano de acceso a la ciudad por el Norte y la creación de un parque naturalizado en la vaguada de las Llamas hacen de Monte Sur un área de futura prolongación de la ciudad consolidada.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como La Albericia cuenta con un total de 3.205 habitantes y que, en el futuro alcance 7.981 habitantes.

**Espacios libres. Situación actual**

Los espacios libres colectivos tienen una escasa presencia superficial en el mismo.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	3.205 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	14.959 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	4,67 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos en el área permitirán la obtención de diferentes superficies en las que se prevé la ejecución de diferentes espacios libres con los que dar servicio a la comunidad y contribuir a la mejora ambiental de este espacio urbano.

De igual manera, y con un componente más general a escala del municipio, en sus límites se encuentra parte de la Vaguada de las Llamas en la que está prevista la ampliación de la superficie del Parque lo que supondrá la creación de una amplia superficie verde.

POBLACIÓN FUTURA	7.981 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	255.000 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	31,95 m <sup>2</sup>

En resumen, los espacios rurales del municipio se están convirtiendo e integrando de manera rápida en la realidad urbana de Santander. Los desarrollos residenciales previstos supondrán un incremento significativo de la población del ámbito y de cesión de espacio a añadir a la franja verde que delimita el trazado de la S-20. Esto incide en que el espacio libre por habitante a pesar del incremento demográfico alcance en Cueto los 31,95 m<sup>2</sup>.



Monte Sur. Situación futura de los espacios libres.

**5.13.- Valdeñoja**

El área de Valdeñoja se sitúa al Noreste del Término Municipal de Santander. En la última década se ha configurado como una de los espacios de mayor crecimiento urbanístico del municipio.

Con una extensión de aproximadamente 3,5 millones de metros cuadrados, el área de Valdeñoja engloba un extenso espacio que abarca desde la avenida de los Castros hasta el límite con los primeros barrios de Cueto. Al Este, limita con las playas del Sardinero y Cabo Mayor y Cabo Menor, mientras que al Oeste el límite está situado en el núcleo de Monte.

La cercanía al centro turístico de El Sardinero y las buenas comunicaciones que supone la apertura de la S-20 han configurado esta área como una de las de mayor desarrollo urbanístico de Santander y con un elevado grado de calidad.





Valdeñoja

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, Valdeñoja cuenta con un total de 12.676 habitantes pudiendo alcanzar con el desarrollo del Plan los 22.063 residentes.

**Espacios libres. Situación actual**

Los espacios verdes más representativos del área y que dan servicio a un elevado número de santanderinos y visitantes son los siguientes:

- Jardines de Piquo, que constituyen uno de los Jardines históricos del municipio.
- Parque de Mesones, emplazado junto a la Segunda Playa de El Sardinero.
- Parque de Mataleñas, emplazado en la zona de Cabo Menor.
- Parque de Las Llamas, amplio espacio libre de diseño contemporáneo.
- Parque Cueto-Valdeñoja

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	12.676 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	406.910 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	32,10 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Junto a los nuevos espacios de carácter más local obtenidos con los desarrollos previstos en el área, cabe destacar que a raíz de la protección dada al frente costero en donde se proyecta el Parque Litoral Norte propicia que en el futuro el actual espacio libre de Mataleñas-Cabo Mayor se vea ampliado en superficie con la incorporación de nuevos suelos.

Si bien el área se encuentra con un elevado grado de consolidación hay previstos nuevos desarrollos urbanos que sustituyan antiguas barriadas con lo que los espacios libres se verán incrementados en el futuro.

POBLACIÓN FUTURA	22.063 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	686.706 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	31,12 m <sup>2</sup>

La zona litoral de Valdeñoja ya se encuentra convertida en espacio público en un porcentaje significativo de la misma. Los nuevos desarrollos que suponen un incremento poblacional y que de los actuales 32,10 m<sup>2</sup> por habitante se pase a 31,12m<sup>2</sup>.



Valdeñoja. Situación futura de los espacios libres.

**5.14.- Peñacastillo Este**

El núcleo de Peñacastillo se conforma como uno de los núcleos "independientes" del municipio de Santander junto con Monte, Cueto y San Román de la Llanilla, pero su amplia extensión y sus diferentes estructuras geográficas hacen conveniente dividirlo en dos áreas: Peñacastillo Este y Peñacastillo Oeste.

Peñacastillo Este puede considerarse como la zona más cercana a la ciudad de Santander y por lo tanto, con un carácter más urbano del que pudiera tener Peñacastillo Oeste. Su desarrollo urbanístico da continuidad a los habidos en Nueva Montaña.

De esta manera, parte de los 2,9 millones de metros cuadrados que delimitan el área de Peñacastillo Este están esperando la construcción de nuevas viviendas o en el mejor de los casos están siendo construidas en la actualidad.

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como Peñacastillo Este cuenta con un total de 9.151 habitantes. Los desarrollos previstos para el área supondrán que su población alcance los 23.492 habitantes.



Peñacastillo Este

**Espacios libres. Situación actual**

Debido al carácter eminentemente rural que ha tenido Peñacastillo hasta fechas relativamente recientes los espacios libres podían calificarse como testimoniales.

Los desarrollos residenciales en curso han permitido la cesión de nuevas superficies con las que ampliar la superficie de espacios libres.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	9.151 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	22.161 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	2,42 m <sup>2</sup>





**Espacios libres. Situación futura**

Tres grandes zonas de nuevos espacios libres pueden destacarse en este ámbito.

- Peña de Peñacastillo, que constituye uno de los puntos de referencia de los santanderinos, la cota más elevada del municipio y mirador.
- La Remonta. El carácter militar que ha tenido hasta fechas recientes ha constituido la causa principal que ha salvaguardado la propiedad en la que se prevé el desarrollo residencial y la preservación de una amplia superficie como parque público.
- Zona de marisma, emplazada al sur del ámbito y cuya preservación se plantea como testimonio de los caracteres pasados del territorio y hábitat de alto valor biológico y ambiental.

POBLACIÓN FUTURA	23.492 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	524.232 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	22,32 m <sup>2</sup>

Peñacastillo Este ha contado con un comportamiento similar a Nueva Montaña, ámbito del que se puede considerar prolongación. La mayor presencia industrial tiende a ser reemplazada por zonas comerciales (acogió en su momento a la primera gran superficie de Cantabria) y residenciales que suponen e implicarán en el futuro un significativo incremento demográfico que irá acompañado por una mayor disponibilidad de espacios libres en el área que alcanzará los 524.232 m<sup>2</sup>, 22,32 m<sup>2</sup> por habitante. La imagen y percepción del área se transforma con su desarrollo e incorporación a la dinámica urbana.



Peñacastillo Este. Situación futura de los espacios libres.

**5.15.- Peñacastillo Oeste**

Peñacastillo Oeste, se configura como la segunda de las áreas que definen el núcleo de Peñacastillo.

Esta área de más de 3,1 millones de metros cuadrados engloba la mayor parte de los barrios que tradicionalmente han configurado el núcleo de Peñacastillo, núcleo que hasta hace escasas décadas se configuraba como un área ganadera, de estructura polinuclear en diferentes pequeños barrios que dejaban extensas áreas para prados ganaderos de siega.

La desaparición progresiva de la actividad ganadera ha obligado a un cambio de usos en aquellos espacios que anteriormente utilizaba esta actividad de forma exclusiva a favor de otras, industriales, comerciales y sobre todo, residenciales.

El abandono de la actividad tradicional ganadera ha provocado la localización de viviendas unifamiliares en aquellas propiedades cercanas a los barrios tradicionales dando lugar a un cambio estructural en la tipología de los núcleos siendo estos cada vez más

lavos y abiertos con la confirmación de grandes espacios de carácter urbano pero específicamente no consolidado.



Peñacastillo Oeste

Según los datos correspondientes a 1 de enero de 2011, la zona definida como San Román cuenta con un total de 2.426 habitantes pudiendo llegar a dar alojamiento a un total aproximado de 16.053 personas.

**Espacios libres. Situación actual**

Como en el caso de Peñacastillo Este, el carácter eminentemente rural que ha tenido ámbito hasta fechas relativamente recientes ha motivado que los espacios libres pudieran ser calificados como testimoniales. Los desarrollos residenciales en curso han permitido la cesión de nuevas superficies con las que ampliar la superficie de espacios libres.

El cómputo actual de espacios libres de titularidad y uso público queda recogido en el siguiente cuadro:

POBLACIÓN ACTUAL	2.426 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	89.180 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	36,76 m <sup>2</sup>

**Espacios libres. Situación futura**

Los desarrollos previstos en el área permitirán la obtención de diferentes superficies en las que se prevé el desarrollo de diferentes espacios libres con los que dar servicio a la comunidad y contribuir a la mejora ambiental de este nuevo espacio urbano.

POBLACIÓN FUTURA	16.053 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	250.818 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	15,62 m <sup>2</sup>

Peñacastillo Oeste se está incorporando al proceso de cambio de uso y de función que posee en el conjunto del municipio. Los desarrollos urbanísticos previstos supondrán un cambio de su fisonomía actual y que junto a las viviendas que se ejecuten los espacios libres por habitante sean de 15,62 m<sup>2</sup>.





Peñacastillo Oeste. Situación futura de los espacios libres.

## 6.- A modo de resumen

Una vez analizadas las diferentes áreas en las que se ha dividido el municipio de Santander, para atender al estudio de sus espacios libres las conclusiones que se extraen pueden agruparse en tres bloques: municipal, zonal y sociocultural.

### 6.1.- Escala municipal

La ciudad de Santander constituye un espacio con un grado de consolidación y climatización elevado, en el que los procesos edificatorios han tendido a macizar el territorio, dejando a los espacios públicos a su mínima expresión.

Los caracteres físicos tampoco han sido propicios para generar mayores espacios libres. La escasez de zonas llanas y el carácter longitudinal de la trama urbana motiva que las conexiones transversales se vean condicionadas por el desnivel a salvar y la sección de las calles.

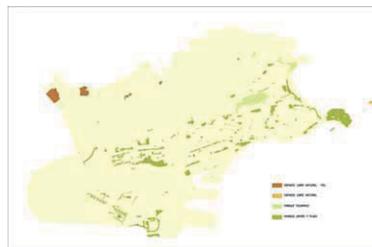
Esta situación ha tendido a paliarse y/o compensarse mediante la creación de nuevos espacios libres incorporados al patrimonio municipal en la zona periférica de la ciudad y en

el ámbito costero del municipio. Diseminadas por el término municipal pueden citarse espacios variados en cuanto a su origen, localización y tamaño: Parque de La Marga, Península de La Magdalena, Plaza de Mijico, Finca Mataleñas, Finca Altamira, Finca Jado, Parque la Teja, Parque de La Maruca, Parque de Criego...

Como resultado de ello el municipio dispone en la actualidad de más de 1,8 millones de metros cuadrados de espacios libres disponiendo como media cada vecino 13 m<sup>2</sup>. Los espacios libres representan aproximadamente el 5% del término municipal.

POBLACIÓN ACTUAL	179.921 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	1.807.175 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	10,04 m <sup>2</sup>

El esquema siguiente permite obtener una imagen de la actual distribución de los espacios libres del municipio.



Santander. Esquema de espacios libres. Situación actual.

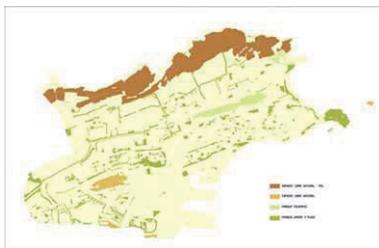
Las disponibilidades futuras de espacios libres se ven incrementadas de manera significativa. Los espacios libres públicos abarcarán una cantidad ligeramente superior a

8,25 millones de metros cuadrados lo que viene a representar el 20% de la superficie del municipio. A pesar del incremento población que la materialización del Plan supondrá, la media de metros cuadrados por habitantes alcanza los 20,51.

POBLACIÓN FUTURA	348.180 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	7.139.467 m <sup>2</sup> (*)
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	20,51 m <sup>2</sup>

(\*) En esta superficie no está contabilizada la que se otorga de la liberación de espacios portuarios y ferroviarios.

La distribución futura de los espacios libres del término municipal se muestra en el siguiente esquema. Debe precisarse que los desarrollos previstos de las zonas urbanizables incrementarán las disponibilidades de espacios libres por las cesiones que normativa de aplicación impone.



Santander. Esquema de espacios libres. Situación futura.

La ciudad consolidada carece de amplias superficies en las que poder generar unos espacios libres que atenuen la carencia de los mismos. Desde el Plan General se posibilita la ejecución de determinadas actuaciones que pudieran calificarse de microcruja urbana que permitan la materialización de determinados derechos y la

liberación de espacios en los que poder ubicar un espacio libre al servicio de la colectividad y que contribuya a una revalorización del tejido urbano.

Ante esta realidad del espacio de la ciudad actual más consolidada, la periferia presenta mayores disponibilidades espaciales:

- El Norte del municipio se ha configurado históricamente como la zona rural de Santander. La decadencia de las actividades agrícolas y la existencia de un frente costero protegido por sus valores ambientales, paisajísticos y biológicos permite ordenar el territorio para propiciar un desarrollo urbano que de respuesta a la demanda potencial que pudiera generarse y la preservación de una amplia superficie que ha de convertirse en un extenso espacio público natural a disposición del ciudadano en el que tendrán cabida actividades al aire libre respetuosas con el entorno de calidad que motiva su conservación.
- La zona Sur constituye la otra frontera de la ciudad, consumidora de amplios espacios en los que desarrollar el servicio que prestan. Puerto, instalaciones ferroviarias y Hospital Valdecilla constituyen focos de actividad económica y de servicio para los santanderinos. La valoración y análisis de las necesidades de la ciudad y de las referidas infraestructuras debe propiciar a tenor de la información transmitida a la opinión pública la liberación de espacios excedentarios que puedan ser incorporados a la red de espacios libres del municipio.

La nueva realidad espacial debe tener en la accesibilidad una medida complementaria para facilitar la adecuada incorporación de estos espacios a la vida de los ciudadanos. Por ello, la accesibilidad constituye otra de las actuaciones promovidas desde el Plan con el objeto de acercar la periferia al centro. Y ello se promueve mediante la potenciación del transporte público y facilitando los desplazamientos en medios particulares mediante la creación de una red viaria transversal que lo facilite en la medida en que la realidad urbana actual del centro lo propicie.

Las nuevas centralidades estratégicas creadas tienen asignada la función de compensar y aproximar los amplios espacios libres a la ciudad actual. Estos nuevos ejes serían los siguientes:

- Frente marítimo generado a partir del existente y ampliado en superficie con las que sean liberadas por el Puerto.
- Estaciones - La Remonta, eje creado con la reordenación de los espacios ferroviarios y que permitirá la conexión entre ambos espacios libres en los que se compartirá el uso público con los desarrollos residenciales que se promuevan. Este eje se prolongará con la incorporación de la Peña de Peñacastillo.





- Parque de la Vaguada de Las Llamas, ampliado en superficie hasta los confines con La Albericia.
- Parque Litoral Norte, que recorrerá todo el frente costero norte del municipio.

Tiene en común todos estos espacios su configuración Este - Oeste, la propia de la ciudad, y ubicarse de manera escalonada de forma que presten servicio no únicamente a las diferentes zonas residenciales que basculan sobre los mismos sino al conjunto de la ciudad. Las conexiones transversales se producen por medio de las secciones dadas a las nuevas vías de creación al dotarlas de sección adecuada y complementadas con las secciones que los Planes Parciales se vean obligados a realizar.

A modo de comparación se presentan el siguiente cuadro con los datos de población y espacios libres actuales y previstos con la materialización del Plan General.

POBLACIÓN ACTUAL	179.921 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN ACTUAL	1.807.175 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	10,04 m <sup>2</sup>

POBLACIÓN FUTURA	348.180 habitantes
ESPACIOS LIBRES. SITUACIÓN FUTURA	7.139.467 m <sup>2</sup> (*)
ESPACIO LIBRE POR HABITANTE	20,51 m <sup>2</sup>

(\*) En esta superficie no está contabilizado lo que se otorga de la liberación de espacios portuarios y ferroviarios.

6.2.- Escala zonal

La zonificación efectuada del municipio pone de manifiesto la diversidad de situaciones que, con respecto a los espacios libres coexisten en el municipio.

Dos situaciones diferentes se dan en el término municipal en la situación actual: las representadas por la zona consolidada del centro urbano y la de los núcleos rurales del municipio.

Las zonas tradicionales del centro son las que menores espacios libres poseen en proporción a la población residente. De esta manera, el valor mínimo se halla en el zona denominada Centro Oeste con 1,40 m<sup>2</sup> según por Castilla Hermida (2,64) y Centro Oeste (3,39). Como causa explicativa cabría mencionar el carecer de espacios en los que

crecer por encontrarse insertas en un entorno urbano y por los caracteres y momento en que tuvo lugar su desarrollo.

La segunda situación es las zonas rurales del municipio: Cuesto, Monte, La Albericia y Peñacastillo. Si bien en algunas de ellas el porcentaje de espacios libres se ha incrementado en fechas recientes, los espacios en los núcleos rurales se limitaban en ocasiones a los ubicados en colindancia con la iglesia y/o el lavadero.

ZONA	SITUACIÓN ACTUAL		
	POBLACIÓN	ESPACIOS LIBRES	M <sup>2</sup> /HAB.
CASTILLA - BARRIO PESQUERO	24.030	63.537	2,64
CENTRO OESTE	41.769	58.539	1,40
CENTRO ESTE	34.916	118.413	3,39
SARDINERO	19.561	399.672	20,43
CAZOÑA	19.816	279.722	14,12
CUETO	1.193	16.150	13,54
MONTE NORTE	1.120	19.201	17,14
NUEVA MONTAÑA	4.758	129.305	30,37
S.U.P.-4	200	499	2,50
SAN ROMÁN	3.044	185.369	60,90
LA ALBERICIA	2.556	3.558	1,39
MONTE SUR	3.205	14.959	4,67
VALENDOLA	12.676	406.910	32,10
PEÑACASTILLO ESTE	9.151	22.161	2,42
PEÑACASTILLO OESTE	2.426	89.190	36,76

Los desarrollos previstos incrementan notablemente la disponibilidad de espacios libres, si bien en las zonas ya consolidadas las posibilidades de generación de nuevos espacios se ve muy condicionada por los caracteres que presentan. Se compensa con los espacios de otros ámbitos colindantes o que se generen en actuaciones pendientes de concretar. Así, las áreas con menores porcentajes de la ciudad consolidada serán compensada la situación: Castilla-Pesquero con las intervenciones en el ámbito de las instalaciones ferroviarias y del frente marítimo; el Centro Este se verá beneficiada con la liberación de espacios que las negociaciones con el Puerto permita, siendo la zona del Puerto perteneciente a esta zona la más factible e inmediata de ser incorporada y habitada en condiciones de calidad; el Centro Oeste cuenta en sus límites de amplios espacios libres cercanos a las áreas de la misma más deficitaria.

Importante en este contexto es la proximidad a la que el ciudadano disponga de un espacio libre al que poder acceder y disfrutar del mismo.

ZONA	SITUACIÓN FUTURA		
	POBLACIÓN	ESPACIOS LIBRES	M <sup>2</sup> /HAB.
CASTILLA - BARRIO PESQUERO	40.482	124.160	3,07
CENTRO OESTE	55.676	63.608	1,14
CENTRO ESTE	52.233	141.222	2,70
SARDINERO	33.636	410.371	12,20
CAZOÑA	28.166	297.031	10,55
CUETO	14.551	1.724.040	118,48
MONTE NORTE	14.294	1.437.690	100,58
NUEVA MONTAÑA	5.874	144.233	24,56
S.U.P.-4	7.308	123.527	16,87
SAN ROMÁN	12.754	857.003	67,20
LA ALBERICIA	13.617	100.026	7,35
MONTE SUR	7.281	255.000	35,05
VALENDOLA	23.263	686.706	29,51
PEÑACASTILLO ESTE	23.492	524.232	22,32
PEÑACASTILLO OESTE	16.093	250.818	15,62

6.3.- A nivel sociocultural

La demanda de espacios libres y equipamientos está condicionada por hábitos y mentalidades variables en el tiempo.

La ciudad heredada se ha configurado en sus caracteres actuales en un proceso temporal adaptada a las diferentes demandas y caracteres existentes en cada una de ellas. Y como espacio físico su adaptación a nuevos hábitos y costumbres no es inmediato, precisa de inversiones y de aunar intereses variados. Ejemplo explicativo de ello es el aspecto que se estudia: los espacios libres. La demanda actual obedece a nuevos hábitos sociales surgidos, entre otras razones, por la mayor disponibilidad de tiempo libre, de ocio. Dichos espacios son demandados para la práctica del deporte, para el paseo y, últimamente para la creación de parques para los mayores. Es decir son nuevas necesidades y hábitos sociales que en épocas pasadas no se planteaban porque las prioridades eran diferentes.

La calidad de vida tiene su reflejo en un urbanismo de mayor calidad que se muestra en la disposición de tales espacios. Es decir, los espacios libres constituyen una manifestación más de la calidad de vida de una sociedad.

Las diferentes normativas asumen tal necesidad y recomiendan cuando no imponen determinados estándares como manera de contribuir a hacer habitable las ciudades.

En nuestra sociedad se valora la conservación del medio. En un espacio que implica transformaciones radicales del territorio, la calidad paisajística y ambiental, los "pulmones verdes" son valorados y potenciados. Los espacios libres contribuyen a ello y los que se proyectan en Santander, y en concreto el Parque Litoral del Norte cumplirá esa función de manera adecuada como a menor escala y con una concepción o definición más urbana lo hace el de la Vaguada de Las Llamas.

Suele denominarse a la sociedad contemporánea como la de la información y de la comunicación. Pero también se la critica por potenciar el individualismo. En este sentido los espacios libres deben ser considerados y concebidos como espacios de socialización, donde los niños comparten sus juegos y los mayores conversan y se relacionan. Es decir, los espacios libres tienen un efecto psicológico positivo como lo es también que contribuyen a generar entornos agradables, espacios habitables y de contacto con la naturaleza.

7.- Conclusión

El desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General permite incrementar de manera significativa los espacios libres puestos a disposición de los ciudadanos.

Condicionantes varios impiden que el reparto espacial de los mismos se realice de manera homogénea por el término municipal. Las situaciones más desfavorables se dan en el espacio urbano tradicional de Santander mientras que en las nuevas zonas de desarrollo la disponibilidad de espacios libres es generoso.

Uno de los objetivos perseguido en la elaboración del Plan General era el de poner a disposición de los ciudadanos de un espacio libre en condiciones de disponibilidad y de accesibilidad a una distancia y a un tiempo prudencial.

El resultado de ello ha sido que a escala general un mínimo del 20% de la superficie municipal esté integrado por espacios libres con los que contribuir a la preservación de espacios de valor ambiental y paisajístico, mejorar la calidad de vida de los residentes y contribuir al desarrollo económico de Santander al generar un espacio agradable y de calidad, valorado y reconocido en diferentes esferas.

A continuación, el estudio se completa con el listado de los espacios libres futuros con los datos más significativos: codificación, superficie, ubicación, y dos planos a escala



Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

municipal en el que poder apreciar y comparar la situación concreta de los espacio libres en el contexto del municipio de Santander.

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



(32)

CÓDIGO	SISTEMA	ORDEN	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACIÓN
EN.POLA	General	EN	No	2.000.370,00	Parque Público Local Norte
EN.POLA	General	EN	No	1.203.710,00	Parque Público Local Norte
EN.1	Local	EN	Si	57.862,00	AE-11(A)
EN.2	General	EN	Si	5.716,01	Las Arenas Torre
EN.4	General	EN	No	264.100,00	Parque Atlántico
EN.5	General	EN	No	22.934,80	Al Sur de El Corte Inglés
EN.7	General	EN	Si	17.226,21	Vista de Moros
PE.2	General	EN	Si	82.037,10	Miraflores
PE.4	General	EN	No	45.108,97	Parque Atlántico de Las Llamas
PE.4	General	EN	No	6.158,69	Parque Atlántico
PE.5	General	EN	No	141.714,00	Parque Atlántico de Las Llamas
PE.6	General	EN	Si	232.856,00	Parque Atlántico de Las Llamas
PE.7	Local	EN	No	2.349,89	AE-81(B)
PJ.1	Local	PJ	Si	1.680,00	Arroyos
PJ.2	Local	PJ	Si	266,78	Ferriana
PJ.3	Local	PJ	Si	725,68	Plaza del Duque
PJ.4	Local	PJ	No	1.046,95	AE-55(B) Río Cudales
PJ.5	Local	PJ	Si	309,27	Calle Francisco Calera (Ferriana - Cisneros)
PJ.6	Local	PJ	Si	4.156,18	Parque San Sebastián-Palacio
PJ.7	Local	PJ	Si	113.854,86	Doctor Morales
PJ.8	Local	PJ	Si	2.976,95	Camde Hornos-Vaqueros-Casinos
PJ.9	Local	PJ	No	808,68	AE-13(B) Villa Alegre
PJ.10	Local	PJ	No	26,82	El Alisal-Cañón
PJ.11	Local	PJ	No	925,85	SGU5
PJ.12	Local	PJ	Si	21.832,24	AE-20(A)
PJ.13	Local	PJ	No	1.335,33	SGU3-Inda Diego del Noval
PJ.14	Local	PJ	No	2.806,88	SGU3-Inda Diego del Noval
PJ.16	Local	PJ	Si	2.276,20	Plaza Portocarral
PJ.16	Local	PJ	Si	426,14	San José (dentado)
PJ.17	Local	PJ	Si	6.871,05	Plaza Pombal
PJ.18	Local	PJ	Si	2.113,51	Plaza Calabro
PJ.19	Local	PJ	Si	10.241,27	Jardines de Pineda
PJ.20	Local	PJ	Si	218,57	El Ermitaño
PJ.21	Local	PJ	Si	6.336,20	Cazaña
PJ.22	Local	PJ	Si	4.785,89	Cazaña
PJ.23	Local	PJ	Si	10.881,36	Cazaña Oeste
PJ.24	Local	PJ	Si	1.166,79	El Alisal
PJ.25	Local	PJ	Si	7.096,94	El Alisal
PJ.26	Local	PJ	No	7.494,97	Barandiarán - Cazaña
PJ.27	Local	PJ	No	4.696,84	Barandiarán - Cazaña
PJ.28	Local	PJ	Si	2.025,28	El Alisal
PJ.29	Local	PJ	No	1.453,17	Barandiarán - Cazaña
PJ.30	Local	PJ	Si	5.003,49	AE-10(A)
PJ.31	Local	PJ	Si	1.960,57	AE-10(A)
PJ.32	Local	PJ	Si	1.546,93	AE-10(A)
PJ.33	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.34	Local	PJ	Si	1.945,62	AE-10(A)
PJ.35	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.36	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.37	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.38	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.39	Local	PJ	Si	1.960,58	AE-10(A)
PJ.38	Local	PJ	Si	1.546,15	AE-10(A)
PJ.39	Local	PJ	Si	2.570,49	AE-11(A)

CÓDIGO	SISTEMA	ORDEN	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACIÓN
PJ.40	Local	PJ	Si	1.465,22	AE-11(A)
PJ.41	Local	PJ	Si	2.305,34	AE-11(A)
PJ.42	Local	PJ	Si	2.033,45	AE-11(A)
PJ.43	Local	PJ	Si	2.373,84	AE-11(A)
PJ.44	Local	PJ	Si	2.033,39	AE-11(A)
PJ.45	Local	PJ	Si	2.981,21	AE-11(A)
PJ.46	Local	PJ	Si	2.239,36	AE-11(A)
PJ.47	Local	PJ	Si	2.252,96	AE-11(A)
PJ.48	Local	PJ	Si	1.606,90	AE-11(A)
PJ.49	Local	PJ	Si	8.982,23	AE-11(A)
PJ.50	Local	PJ	Si	1.087,99	AE-11(A)
PJ.51	Local	PJ	Si	1.589,37	AE-11(A)
PJ.52	Local	PJ	Si	1.589,37	AE-11(A)
PJ.53	Local	PJ	Si	1.068,00	AE-11(A)
PJ.54	Local	PJ	Si	865,73	AE-11(A)
PJ.55	Local	PJ	No	2.255,86	SUE-2
PJ.56	Local	PJ	No	2.077,33	SUE-2
PJ.57	Local	PJ	No	2.748,25	SUE-2
PJ.58	Local	PJ	No	270,01	SUE-2
PJ.59	Local	PJ	No	1.311,54	SUE-2
PJ.60	Local	PJ	Si	10.124,00	Los Ríos
PJ.61	Local	PJ	Si	1.144,86	Los Ríos
PJ.62	Local	PJ	Si	6.895,92	San Roque
PJ.63	Local	PJ	Si	725,47	Casino
PJ.64	Local	PJ	Si	25.814,49	Barandiarán
PJ.65	Local	PJ	Si	99,25	Cazaña
PJ.66	Local	PJ	Si	318,99	Marzador de la Hermita/Biblioteca
PJ.67	Local	PJ	Si	20.998,81	Parque de Marzador
PJ.68	Local	PJ	Si	1.264,57	Casino San Pablo
PJ.69	Local	PJ	No	1.340,00	Casjo AE-20(B)
PJ.70	Local	PJ	Si	11.193,92	AE-12(A)
PJ.71	Local	PJ	Si	6.950,85	AE-12(A)
PJ.72	Local	PJ	Si	4.621,29	Liberación Los Ríos
PJ.73	Local	PJ	Si	21.286,44	La Tala
PJ.74	Local	PJ	Si	2.033,66	Cazaña
PJ.75	Local	PJ	Si	16.806,47	Morales B
PJ.76	Local	PJ	No	6.074,19	Instituto de Las Llamas
PJ.77	Local	PJ	Si	1.622,62	Ferriana de los Ríos
PJ.78	Local	PJ	Si	2.799,77	Casino
PJ.79	Local	PJ	Si	2.200,44	Plaza de María Montero
PJ.80	Local	PJ	Si	1.416,98	Maria Luisa Palacios
PJ.81	Local	PJ	Si	13.508,78	El Camaleón
PJ.82	General	PJ	Si	299.027,00	Primeras de la Magdalena
PJ.83	Local	PJ	Si	1.118,69	Banco Cisneros
PJ.84	Local	PJ	No	491,01	Las 100 Tumbas
PJ.85	Local	PJ	Si	1.044,85	Los Castiblanco-Castañeda
PJ.86	Local	PJ	Si	789,20	Marzador de la Hermita/Biblioteca
PJ.87	Local	PJ	Si	2.492,19	Parque de Marzador
PJ.88	Local	PJ	No	931,13	AA. BB. San Román
PJ.89	Local	PJ	Si	1.930,48	Avenida Pineda
PJ.90	Local	PJ	Si	4.487,63	Plaza Ayuntamiento
PJ.91	Local	PJ	Si	4.581,18	Plaza Juan Carlos I - Calle Soguer

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



(33)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo VIII. Estudio de equipamiento y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN  
PGOU SANTANDER

CODIGO	SISTEMA	ORDEN	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACION
PU198	Local	PJ	No	1.850,34	SU-14
PU199	Local	PJ	Si	3.354,36	Sur Peña de Patacastillo
PU200	Local	PJ	No	10.707,42	SU-15
PU201	Local	PJ	No	118,58	AE-14(B)
PU202	Local	PJ	No	5.124,45	AE-11(A)
PU203	Local	PJ	No	493,21	Calle
PU204	Local	PJ	Si	1.844,63	Avda de Stadium
PU205	Local	PJ	Si	2.058,50	Calle Meléndez
PU206	Local	PJ	Si	1.977,51	Valencia
PU207	Local	PJ	Si	779,98	Valencia
PU208	Local	PJ	No	3.943,44	SU-3
PU209	General	PJ	No	219,58	SUNP-2
PU210	Local	PJ	Si	1.796,10	Agustinos
PU211	Local	PJ	Si	499,16	Ruiz de Alarcón
PU212	Local	PJ	No	2.429,87	Calle de Martín
PU213	Local	PJ	No	5.115,09	Monte
PU214	Local	PJ	No	6.884,60	SU-14
PU215	Local	PJ	No	1.102,53	Calle Florida Balsa
PU216	Local	PJ	No	8.341,24	SUNP-3
PU217	Local	PJ	No	2.660,46	SUP-9
PU218	Local	PJ	No	1.117,75	Calle San Martín del Pino
PU219	Local	PJ	No	884,10	Global Steel Wire
PU220	Local	PJ	Si	1.077,86	Calle Juan XXIII
PU221	Local	PJ	No	352,29	AE-37(B)
PU222	Local	PJ	No	891,84	Monte
PU223	Local	PJ	No	325,24	Monte Oeste
PU224	Local	PJ	No	871,67	SU-4
PU225	Local	PJ	No	1.669,21	SU-4
PU226	Local	PJ	No	5.943,48	SU-4 Monte Oeste
PU227	General	PJ	No	995,33	El Encanto
PU228	Local	PJ	No	1.757,00	SUNP-3
PU229	General	PJ	No	3.363,03	SUNP-1
PU230	Local	PJ	No	1.242,19	SU-5
PU231	General	PJ	No	2.202,00	SUNP-1
PU232	Local	PJ	No	877,02	SU-14
PU233	Local	PJ	No	503,09	Monte
PU234	Local	PJ	No	665,17	Monte
PU235	Local	PJ	No	621,72	SU-1
PU236	Local	PJ	No	1.607,50	AE-40(B)
PU237	Local	PJ	No	1.304,47	SUP-18
PU238	Local	PJ	No	1.374,74	San Román
PU239	General	PJ	No	2.424,70	SUNP-1
PU240	Local	PJ	No	925,45	Monte
PU241	Local	PJ	No	598,75	Monte
PU242	Local	PJ	Si	4.029,27	Banca Norte antiguo Tinel de Teñán
PU243	General	PJ	No	13.866,50	SUP-7bis, Autovía S-20
PU244	Local	PJ	No	838,32	Bajada de Juan Blanco/Bajada de la Católica
PU245	Local	PJ	No	5.457,80	AE-37(B)
PU246	Local	PJ	Si	1.256,18	Avda de Stadium
PU247	Local	PJ	Si	666,38	Avda de Stadium
PU248	Local	PJ	Si	307,38	Avda de Stadium
PU249	Local	PJ	Si	842,50	Avda. Carleirós (Hotel Palacio del Mar)
PU250	Local	PJ	No	527,88	Avda Carleirós (Hotel Palacio del Mar)

CODIGO	SISTEMA	ORDEN	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACION
PU251	Local	PJ	Si	1.920,37	San Roque
PU252	Local	PJ	Si	556,83	La Concha
PU253	Local	PJ	Si	75,85	Tramontana de Peñas
PU254	Local	PJ	No	2.169,23	AE-63 (B)
PU255	Local	PJ	Si	2.849,78	Los Castro/Bajada de Polo
PU256	Local	PJ	Si	444,38	Goigoy
PU257	Local	PJ	No	1.097,72	SUP-9
PU258	Local	PJ	Si	1.192,25	Plaza de la Estación
PU259	Local	PJ	Si	351,53	Zona San Martín
PU260	Local	PJ	Si	2.962,48	Banca Sur Tinel de Teñán
PU261	Local	PJ	Si	319,37	Monte
PU262	Local	PJ	Si	755,81	Castro
PU263	Local	PJ	Si	162,06	Política Nacional La Albarosa
PU264	Local	PJ	No	1.058,32	Bajada de Juan Blanco/Bajada de la Católica
PU265	Local	PJ	Si	633,10	AE-37(B)
PU266	Local	PJ	Si	633,10	Monte
PU267	Local	PJ	No	298,41	Calle San Martín del Pino
PU268	Local	PJ	No	4.340,00	Francia FIVE SBE
PU269	Local	PJ	Si	177,86	Meléndez
PU270	Local	PJ	No	5.650,51	SU-4
PU271	Local	PJ	No	1.278,52	AA-58 San Román
PU272	Local	PJ	No	7.147,72	SUP-2
PU273	Local	PJ	No	996,73	Monte
PU274	Local	PJ	No	815,66	AE-14(B), Calle Monte
PU275	Local	PJ	No	961,54	AE-63(B)
PU276	Local	PJ	No	3.969,81	SU-14
PU277	Local	PJ	No	2.255,00	San Martín
PU278	Local	PJ	No	247,06	SU-15
PU279	Local	PJ	Si	2.215,34	Chopo Carlos Ruiz García
PU280	Local	PJ	Si	439,75	Banca Patacastillo
PU281	Local	PJ	No	18.745,57	SU-2
PU282	General	PJ	No	2.244,68	SUNP-1
PU283	Local	PJ	No	1.684,47	SU-15
PU284	Local	PJ	No	2.041,91	AE-43(B)
PU285	Local	PJ	No	390,00	Monte
PU286	Local	PJ	No	7.116,39	SU-16
PU287	Local	PJ	No	1.028,71	Calle Florida Balsa
PU288	Local	PJ	No	2.204,16	SU-3
PU289	Local	PJ	No	3.884,42	SU-3
PU290	General	PJ	No	2.629,57	SUNP-1
PU291	Local	PJ	Si	2.629,57	SUNP-1
PU292	Local	PJ	Si	519,83	Calle La Universidad
PU293	Local	PJ	Si	1.474,11	Calle San Martín del Pino
PU294	Local	PJ	Si	335,05	Chimón/Imbabuza Díaz
PU295	Local	PJ	Si	281,42	AE-38(B) Bajada San Juan

(34)

Anexo VIII. Estudio de equipamiento y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN  
PGOU SANTANDER

(35)

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



Table with 6 columns: CÓDIGO, SISTEMA, ORDEN, EXISTE, SUPERFICIE, SITUACIÓN. Lists various urban planning codes and their details.

Table with 6 columns: CÓDIGO, SISTEMA, ORDEN, EXISTE, SUPERFICIE, SITUACIÓN. Lists various urban planning codes and their details.

Table with 6 columns: CÓDIGO, SISTEMA, ORDEN, EXISTE, SUPERFICIE, SITUACIÓN. Lists various urban planning codes and their details.

Table with 6 columns: CÓDIGO, SISTEMA, ORDEN, EXISTE, SUPERFICIE, SITUACIÓN. Lists various urban planning codes and their details.

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo XVIII. Estudio de equipamientos y espacios libres  
Estudio de espacios libres

ORDENACIÓN

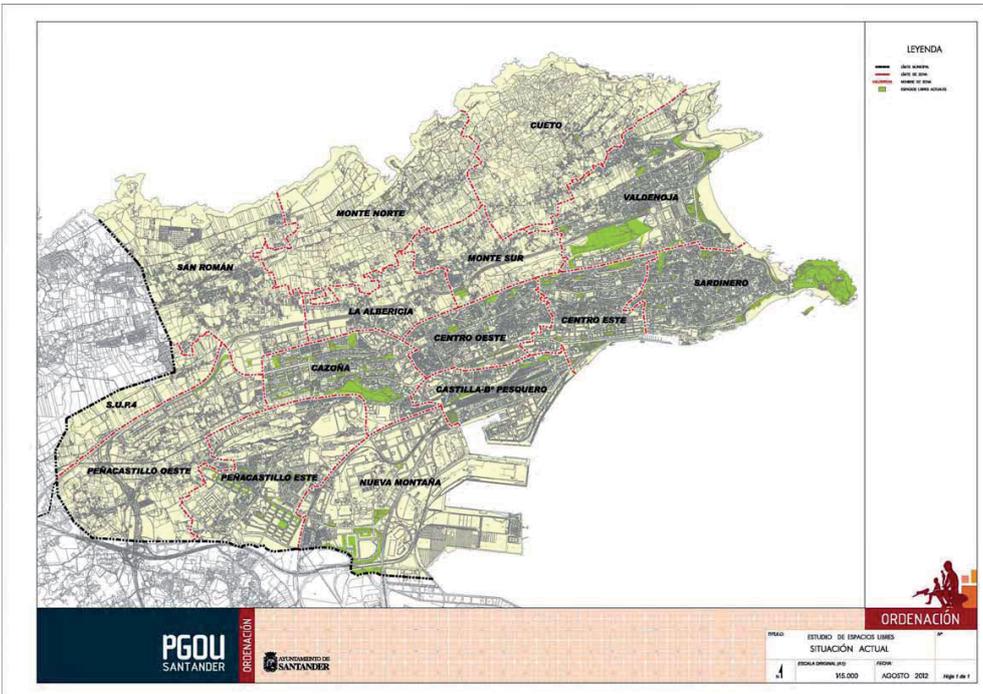
GOBIERNO de SANTANDER

PGOU SANTANDER

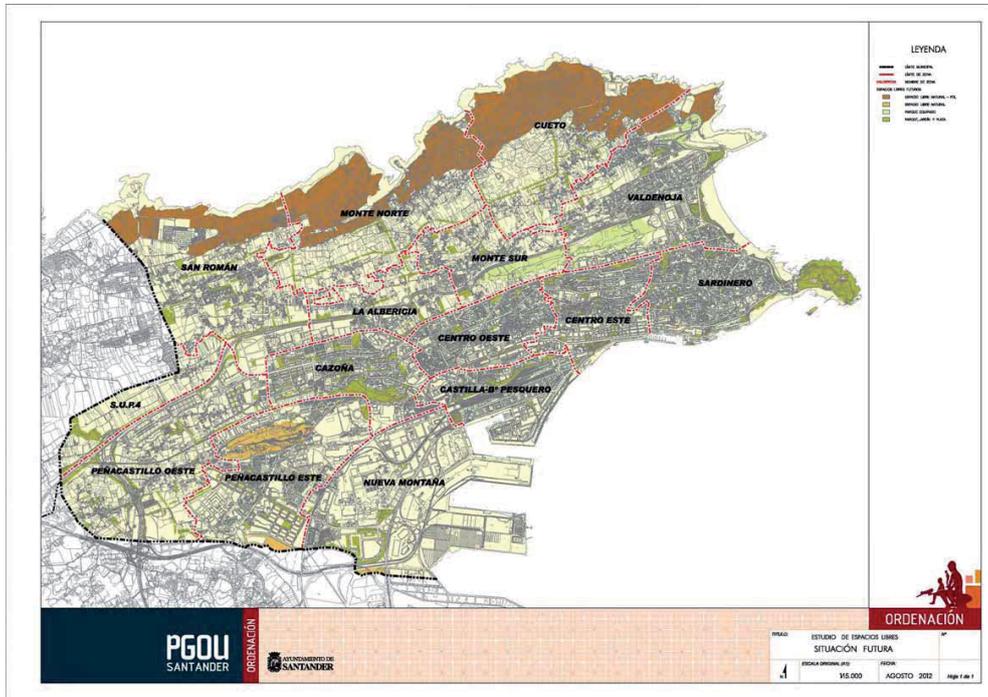


ESPACIOS LIBRES						
CÓDIGO	SISTEMA	ORDEN.	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACIÓN	
PJ.512	Local	PJ	No	279,51	AE-53(B) Las Acacias	
PJ.513	Local	PJ	Si	602,30	AE-69(B)	
PJ.514	Local	PJ	Si	4.671,28	AE-69(B)	
PJ.515	Local	PJ	Si	13.938,89	Campo Fútbol Miria	
PJ.516	Local	PJ	No	534,44	Cuadra El Marqués	
PJ.517	General	PJ	No	2.565,34	SUNP-2	
PJ.518	General	PJ	No	103,17	SUNP-2	
PJ.519	General	PJ	No	713,39	SUNP-2	
PJ.520	General	PJ	No	1.111,03	SUP-2	
PJ.521	Local	PJ	No	430,85	SUP-3	
PJ.522	Local	PJ	No	1.211,69	SUNP-1	
PJ.523	Local	PJ	No	42,86	SU-12	
PJ.524	Local	PJ	No	1.008,13	AE-24(B)	
PJ.525	Local	PJ	No	7.799,23	SUP-4 Autovía B-20	
PJ.526	Local	PJ	No	46.025,11	SUP-4 Autovía B-20	
PJ.527	Local	PJ	No	3.541,95	N-E11	
PJ.528	Local	PJ	No	2.859,98	SU-3	
PJ.529	Local	PJ	No	2.133,60	SU-4	
PJ.530	Local	PJ	No	2.126,66	SU-4	
PJ.531	Local	PJ	Si	737,52	La Montañosa	
PJ.531	Local	PJ	Si	176,84	Vía Corneja	
PJ.532	Local	PJ	No	101,68	San Simón	
PJ.533	Local	PJ	No	141,88	As. San Simón	
PJ.534	Local	PJ	No	1.223,63	Ciudad Valdeleña	
PJ.535	Local	PJ	No	17.061,30	La Rotonda	
PJ.536	Local	PJ	No	1.349,59	SUP-4	
PJ.537	Local	PJ	No	10.053,13	SUP-4	
PJ.538	Local	PJ	No	844,38	San Román	
PJ.539	Local	PJ	Si	2.158,85	Cuadra El Marqués	
PJ.540	General	PJ	No	3.805,38	SUP-4 Autovía B-20	
PJ.541	General	PJ	No	11.093,08	SUP-4 Autovía B-20	
PJ.542	General	PJ	No	1.545,60	Cuadra	
PJ.543	Local	PJ	No	1.065,50	SUP-13	
PJ.544	Local	PJ	No	754,53	SUP-12	
PJ.545	Local	PJ	No	548,42	SUP-13	
PJ.546	Local	PJ	No	1.255,09	SUP-12	
PJ.547	Local	PJ	No	1.969,21	SUP-1	
PJ.548	Local	PJ	No	2.800,51	SUP-12	
PJ.549	Local	PJ	Si	676,35	Cuadra Ricardo López Aranda (Zona 1 de Mayo)	
PJ.550	General	PJ	No	6.547,99	SUP-4 Autovía B-20	
PJ.551	Local	PJ	No	1.248,09	SU-15	
PJ.552	Local	PJ	No	1.311,28	Monte Oeste	
PJ.553	Local	PJ	No	24.671,96	SUNP-9	
PJ.554	Local	PJ	No	2.468,68	SUP-16	
PJ.555	Local	PJ	No	1.387,55	SUP-16 IPA	
PJ.556	Local	PJ	No	1.820,66	SUP-16 IPA	
PJ.557	Local	PJ	No	1.288,34	SUP-16 IPA	
PJ.558	Local	PJ	No	1.260,28	SU-13 IPA	
PJ.559	Local	PJ	No	2.576,62	SU-15	
PJ.560	Local	PJ	No	1.560,58	SU-15	
PJ.561	Local	PJ	No	749,24	SU-15	
PJ.562	Local	PJ	No	288,98	SUP-12	
PJ.563	Local	PJ	Si	601,00	AE-53(B)	
PJ.564	Local	PJ	No	183,34	AE-63.1 (B)	

ESPACIOS LIBRES						
CÓDIGO	SISTEMA	ORDEN.	EXISTE	SUPERFICIE	SITUACIÓN	
PJ.565	Local	PJ	No	156,67	AE-63.1 (B)	
PJ.566	Local	PJ	No	231,58	AE-23(B)	
PJ.567	Local	PJ	No	2.016,84	El Castro, Pufacastillo	
PJ.568	Local	PJ	No	1.322,15	AE-23(B)	
PJ.569	Local	PJ	No	309,79	El Castro, Pufacastillo	
PJ.570	Local	PJ	No	879,27	AE-63.1 (B)	
PJ.571	Local	PJ	No	608,73	La Alameda	
PJ.572	Local	PJ	Si	5.338,62	Plaza Las Farolas	



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



XIX

Colaboración interadministrativa

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN

CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

1.- INTRODUCCIÓN .....	3	8.12.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas .....	189
2.- ALEGACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA AL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE SANTANDER SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA TRAS EL ACUERDO DE DEVOLUCIÓN DEL DOCUMENTO .....	7	8.13.- Puertos .....	198
3.- ACUERDO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2011.....	12	8.14.- Cementerios .....	203
4.- 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 ESTUDIO DE LOS SUELOS URBANOS DE SANTANDER.....	56	8.15.- Saneamiento .....	204
5.- COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA.....	59	8.16.- Industria .....	204
5.1.- Consideraciones y aceptación de las mismas .....	59	8.17.- Abastecimiento de agua .....	205
6.- INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL .....	65		
6.1.- Documento .....	65		
6.2.- Síntesis e Informe del Informe de Impacto Territorial .....	71		
7.- TRÁMITE AMBIENTAL .....	75		
7.1.- Análisis y valoración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, fase de información pública y consultas ambientales del Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en sesión plenaria de 31 de mayo de 2012.....	76		
7.2.- Memoria Ambiental.....	99		
8.- INFORMES SECTORIALES .....	155		
8.1.- Aguas .....	157		
8.2.- Costas .....	160		
8.3.- Carreteras Autonómicas .....	163		
8.4.- Carreteras Estatales.....	164		
8.5.- Ferrocarriles.....	166		
8.6.- Aeropuertos.....	168		
8.7.- Montes .....	176		
8.8.- Telecomunicaciones .....	177		
8.9.- Infraestructuras de Defensa .....	179		
8.10.- Patrimonio .....	181		
8.11.- Protección Civil.....	182		

**1.- Introducción**

El reparto competencial entre las distintas administraciones públicas conlleva que determinadas tareas, como la elaboración y aprobación de documentos urbanísticos, estén sujetas a principios de colaboración interadministrativa y coordinación competencial. En este sentido, los Planes Generales de Ordenación Urbana, por su función planificadora y carácter integral, constituyen uno de los ejemplos más paradigmáticos, en especial en lo concerniente a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales.

La colaboración interadministrativa es, al menos en el caso del planeamiento urbanístico, una constante desde el comienzo hasta el final de los trabajos que la motivaron. Además, estas relaciones, vinculantes o no, entre administraciones y otros organismos no son simultáneas en el tiempo, resolviéndose cada una en diferentes fases del proceso, en casi todas las ocasiones, mediante el intercambio de solicitudes e informes y la valoración de sugerencias y propuestas recíprocas entre el planificador y el órgano sustantivo o sectorial.

Así pues, un Plan General está sometido: en primer lugar, a la legislación urbanística aplicable; a la evaluación ambiental; y, por último, a las distintas leyes sectoriales. En relación a la primera se encuentran los informes de aprobación propios del procedimiento, y, en cierto modo, el "Documento para solicitud de Informe de Impacto Territorial" exigido por el POL, en la segunda todas las consultas exigidas y que no se abordan en el presente documento, estando recogidas en el documento ambiental, y en la tercera los informes sectoriales emitidos por los diferentes organismos implicados en el planeamiento: aeropuertos, carreteras estatales, carreteras autonómicas, ferrocarriles, costas, etc.

El presente documento es una recopilación de los distintos informes emitidos por los diferentes agentes para la Revisión del Plan General de Santander en relación con el marco normativo y administrativo citado, incorporando el último recibido, que al final del proceso deberá tener carácter favorable en el caso de los informes vinculantes. Para los no vinculantes se ha buscado el consenso pleno, si bien, si en alguno no llegará a darse se justificará motivadamente la no incorporación de los aspectos solicitados por el informe en cuestión.

Por último, destacar que se presenta como anexo a la memoria de ordenación del Plan General, con el objetivo de exponer detalladamente las afecciones del plan y las soluciones adoptadas para el cumplimiento de todos los requisitos legales y administrativos que le son inherentes, siendo por tanto parte de su contenido de ordenación, y en concreto de la memoria, comprendiendo parte de "cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido" promulgado en el artículo 52 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

A continuación, se adjuntan tres tablas en las que se recogen los diferentes informes, según sean preceptivos, no preceptivos o facultativos, emitidos por los diferentes organismos implicados en la ordenación municipal de Santander, y que tienen incidencia territorial sobre el mismo; entre ellos se incluye el "Informe de Impacto Territorial", la "Memoria Ambiental" y el posterior informe evacuado por el Órgano Ambiental, y los "Informes Sectoriales" propiamente dichos. Además, y de forma previa, se incluyen otros informes de especial relevancia como son la última alegación formulada por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, el "Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de Diciembre de 2011", el "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 Estudio de los Suelos Urbanos de Santander", y el apartado aclaratorio de "Colaboración y coordinación con la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria".

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa  
Índice

ORDENACIÓN



PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN



PGOU  
SANTANDER



(1)

(3)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

INFORMES PRECEPTIVOS					
Informe preceptivo	Peticionario del informe	Órgano receptor	Organismo emisor	Plazo de emisión	No emisión en plazo
<b>Informe de Impacto Territorial</b>	Ayuntamiento	Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo	Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo	Dos meses	Favorable
<b>Memoria Ambiental</b>	Ayuntamiento	Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo	Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística	Seis meses (más dos)	No especificado
<b>Aguas</b>	No especificado	Confederación Hidrográfica del Norte	Confederación Hidrográfica del Norte (Ministerio de Medio Ambiente)	No especificado	Favorable
<b>Costas</b>	Aprobación inicial (Ayuntamiento), Aprobación definitiva (CROTU)	Demarcación de Costas del Estado en Cantabria	Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente)	Un mes (aprobación inicial); dos meses (aprobación definitiva)	No especificado (aprobación inicial), se interrumpe plazos según artículo 117.3
<b>Carreteras Autonómicas</b>	Ayuntamiento	Dirección General de Carreteras, Vías y Obras (Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo)	Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo (Gobierno de Cantabria)	Un mes	Favorable si excede el mes de plazo y un mes más
<b>Carreteras Estatales</b>	Ayuntamiento	Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria	Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria (Ministerio de Fomento)	Un mes	Favorable si excede el mes de plazo y un mes más
<b>Ferrocarriles</b>	Ayuntamiento	Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria	Dirección General de Ferrocarriles (Ministerio de Fomento)	Un mes	Favorable si excede el mes de plazo y un mes más
<b>Aeropuertos</b>	No especificado	Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria	Dirección General de Aviación Civil	Un mes	Se podrá continuar con la tramitación si excede el mes de plazo y un mes más
<b>Montes</b>	No especificado	Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza (Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca)	Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca (Gobierno de Cantabria)	No especificado	No especificado
<b>Telecomunicaciones</b>	No especificado	Inspección de Telecomunicaciones del Estado en Cantabria	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información (Ministerio de Ciencia y Tecnología)	No especificado	No especificado
<b>Infraestructura de Defensa</b>	No especificado	Delegación de Defensa en Cantabria	Dirección General de Infraestructura (Ministerio de Defensa)	No especificado	No especificado
<b>Patrimonio</b>	No especificado	Dirección General de Cultura (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte (Gobierno de Cantabria)	Tres meses	Favorable
<b>Protección Civil</b>	No especificado	Protección Civil	Comisión de Protección Civil	Dos meses	Favorable
<b>Accesibilidad y barreras arquitectónicas</b>	-	-	Redacción por parte de la CROTU (Gobierno de Cantabria)	No especificado	No especificado

(5)

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

INFORMES NO PRECEPTIVOS					
Informe no preceptivo	Peticionario del informe	Órgano receptor	Organismo emisor	Plazo de emisión	No emisión en plazo
<b>Aeropuertos</b>	No especificado	Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria	Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)	No especificado	No especificado
<b>Cementerios</b>	No especificado	Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales (Gobierno de Cantabria)	Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales (Gobierno de Cantabria)	No especificado	No especificado

INFORMES FACULTATIVOS					
Informe facultativo	Peticionario del informe	Órgano receptor	Organismo emisor	Plazo de emisión	No emisión en plazo
<b>Saneamiento</b>	No especificado	Ente del Agua y Medio Ambiente de Cantabria (Consejería de Medio Ambiente)	Ente del Agua y Medio Ambiente de Cantabria (Consejería de Medio Ambiente) Gobierno de Cantabria	No especificado	No especificado
<b>Industria</b>	No especificado	Estatal o de la Comunidad Autónoma, según naturaleza de la planificación	Estatal o de la Comunidad Autónoma, según naturaleza de la planificación	No especificado	No especificado
<b>Abastecimiento de agua (Planes hidráulicos de Cantabria)</b>	No especificado	Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos (Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo)	Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo (Gobierno de Cantabria)	No especificado	No especificado

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



(6)

CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

## 2.- Alegación de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria al documento de la Revisión del PGOU de Santander sometido a información pública tras el Acuerdo de devolución del documento

Con fecha 3 de Agosto de 2012 y en virtud del principio de colaboración interadministrativa debe presidir las relaciones entre la Administración autonómica y local, tal y como con carácter general proclama el art. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el art. 55 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y más específicamente en el ámbito urbanístico el art. 9 de la Ley autonómica 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria realiza una serie de observaciones al documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander sometido a información pública.

Sin perjuicio de que dicha alegación haya sido tratada en el respectivo informe de alegaciones, se considera oportuno abordar su cumplimiento en el presente documento, por dos motivos. En primer lugar, porque al ser un documento posterior, aunque con un indudable diferente alcance, del mismo pueden derivar algunas matizaciones a lo establecido en el apartado siguiente relativo al Acuerdo de la CROU de 20 de Marzo; y en segundo lugar, porque parece justo identificar mediante el presente el alcance de las incorporaciones y el lugar del documento donde se las ha dado cumplimiento expreso.

Las cuestiones señaladas en la alegación son 17, todas ellas atendidas en los términos siguientes, tal y como se explica a continuación (en negrita se identifica lo alegado y sin destacar el modo de dar cumplimiento).

### 1.- Habrían de aclararse, para su mejor comprensión en la propia ficha del AE-1 (B) las superficies utilizarse para el establecimiento de sus parámetros de ordenación.

En el apartado de "observaciones" de la ficha del AE-1 (B) sometida a información pública, ya se aclaraban las superficies necesarias para obtener los parámetros básicos de la ordenación. Fruto de la observación realizada por la Dirección General de Urbanismo, además se indican otras superficies que pueden aclarar más aún la ficha, como los distintos espacios privados que concurren en el área y la superficie del área de movimiento de la edificación.

### 2.- En la ordenanza 4.4.6, que regula la implantación de ascensores, se establece una medida mínima de tres plantas o 10,5 metros, e incluso unas distancias mínimas y otros parámetros para la ubicación de los ascensores. Sin embargo, el art. 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, no parece que establezca ese condicionamiento, y abre la posibilidad de ocupar espacios privados

(apartado 5º) e incluso públicos (6º) sin sujetarse al mismo, siempre que resulte inviable técnica o económicamente otra solución. Se trata de un precepto que se declara básico al amparo de la DFª de la propia Ley. Es por ello que el establecimiento de esos parámetros por el planeamiento puede desvirtuar el incondicionado mandato legal, por lo que resulta más acorde con el espíritu de la norma su supresión.

Se entiende la naturaleza de la observación realizada, modificando el artículo 4.4.6. Sin embargo no se opta por eliminar el mismo, en los términos que sugiere la alegación, estableciendo los parámetros ya sometidos a información pública como preferentes sin perjuicio de que en caso de resultar "inviable técnica o económicamente" se puedan acudir a otras soluciones en único y estricto cumplimiento del artículo 111 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible. Hay que tener en cuenta además que las opciones aportadas en los apartados 5 y 6 de esta Ley son subsidiarias a otras soluciones, las cuales deben ser reguladas en algún documento, siendo el propio para ello la normativa urbanística municipal.

Esta fórmula, que es conforme a derecho, persigue que siempre que sea posible la implantación de ascensores se realice con la máxima atención a la calidad urbana, esto es, manteniendo distancias, instalándose en el interior o en fachadas no visibles desde la vía pública, etc. sin perjuicio de que en caso de no serlo se pueda acudir a otro tipo de soluciones no reguladas en las Ordenanzas que verifiquen los requisitos impuestos en la Ley 2/2011.

En todo caso, tal y como señala dicho artículo, los nuevos ascensores no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad, lo cual queda expresamente recogido en el 4.4.6 de las Ordenanzas del PGOU; asimismo, se suprimen las limitaciones para edificios de más de 3 plantas.

### 3.- Se han de revisar los cálculos realizados en la situación de partida de los sistemas generales de espacios libres. En la página 89 de la Memoria de Ordenación se incluye como SG en situación de partida la cantidad de 468.876 m2, cuando en realidad esta es la cifra del déficit, y la situación de partida existente es, según los datos de la propia Memoria, pag 87, de 430.723 m2.

Asimismo, estos cálculos deberían trasladarse a las restantes partes del documento en las que concurren.

Constatado el error en el documento, se rehacen los cálculos señalados, ascendiendo a una cuantía de espacios libres a poner en funcionamiento de la forma más pronta posible de 191.094 metros cuadrados, en lugar de los 152.947 incluidos en el documento sometido a información pública.

(7)



Los cálculos y la cantidad resultante se actualizan en la Memoria de Ordenación (páginas 89 y 90), Ordenanzas (Disposición Adicional Novena) y apartados II.2 y III.3 del Tomo 6 (programación e informe de sostenibilidad económica, respectivamente).

### 4.- A la vista de lo establecido en el art. 39 de la Ley 2/2001, no cabe considerar como equipamiento un edificio destinado a uso terciario. Por tanto ha de modificarse la calificación de los equipamientos DG-4 "Mercado de Cazaña" y DG-5 "Mercado Cardenal de la Lastra".

Se suprimen ambos de su condición de equipamiento, pasando a calificarse con uso terciario comercial con los códigos TC.42 y TC.43; asimismo se eliminan del listado de equipamientos incluidos en el tomo 10 de Ordenanzas, y del estudio de equipamientos incluido en el tomo 20.

### 5.- En el apartado final número 8 de la CROU de 20 de Diciembre de 2011 se ponía de manifiesto que el campo de golf de Mataleñas debía excluirse de su consideración de parque y jardín. Si bien esta cuestión se ha subsanado en parte de la documentación no ha sido así en el plano de parques y jardines del Anexo II de información. Claramente que ese anexo recoge la información a la fecha del comienzo de elaboración del Plan General, y así se hace constar en la introducción del anexo (página VI). No obstante, y a fin de evitar confusiones innecesarias, cabría aclarar que, habida cuenta del cambio normativo, existen espacios cuya calificación urbanística ha cambiado, por lo que su inclusión en este anexo no prejuzga su calificación urbanística con arreglo al nuevo Plan General.

Asimismo, se recomienda señalar en la ficha del Parque de Mataleñas que el campo de golf no ha sido incluido en el mismo dada la consideración de equipamiento que este tipo de instalaciones poseen en el marco de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se completa la introducción del tomo 1 en los términos señalados en la alegación; también se corrige el plano, y se incluye una nota sobre el campo de golf en la ficha del Parque de Mataleñas.

### 6.- En el Anexo XIX de Ordenación de "Colaboración interadministrativa", en la explicación del apartado 18, se alude a que será la compañía propietaria de la red de distribución la encargada de construir las subestaciones. Esto debe matizarse, a fin de evitar errores, puesto que, según la normativa sectorial, cabe que los promotores se encarguen de la ejecución de la infraestructura de acuerdo con los pliegos técnicos y económicos que le suministra la compañía suministradora.

Se elimina dicho párrafo, puesto que aún así se mantiene la coherencia de la explicación.

(8)



### 7.- En relación con la acomodación de la ejecución de las infraestructuras eléctricas al de los sectores a los que dan servicio, si bien es aclaratoria y acertada la DF 5ª introducida, a través de la cual queda claro que las parcelas se podrán obtener antes de que se desarrolle el sector en el que se ubican, el PGOU debe igualmente programar la ejecución de las SE y resto de infraestructuras generales acomodándose a la programación de los diferentes desarrollos. En este sentido, se trata simplemente de reflejar en la tabla del Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), a modo de ejemplo, que la SE de Corbán-Monte se programa en el primer cuatrienio, y no en el tercero como aparece reflejado ahora.

En relación a la programación de las infraestructuras eléctricas esta se revisa, en concreto y en atención a lo establecido en la alegación presentada el 24 de Julio de 2012 por la empresa E.on, distribuidora de red actual en el municipio de Santander, se introducen las siguientes modificaciones: subestación Monte-Cueto se programa en el primer cuatrienio, subestación de las estaciones se programa en el segundo.

En virtud de esta observación y puesto que la infraestructura eléctrica de la zona Oeste municipal del primer cuatrienio se puede apoyar en la subestación del Parque Científico y Tecnológico quedando la zona Noroeste programada para este cuatrienio (SUP-2 y SUP-3) con una menor red de infraestructura eléctrica, se atiende a lo establecido en la alegación de E.on, y se entiende satisfecha la demanda de la Dirección General de Urbanismo, aunque no sea siguiendo el ejemplo que cita (subestación de Corbán-Monte al primer cuatrienio) en virtud de lo anterior.

### 8.- En materia de ETAPs y depósitos de agua, se observa descoordinación entre la Memoria de Ordenación y el ISE en cuanto a la programación del nuevo depósito del Tojo. En la Memoria de Ordenación se indica que se ejecutará en el primer cuatrienio (pag 323-326); por su parte, en el ISE se cita, por un lado, que se programa según la DF 4ª (pag 17), sujeto a un estudio anual de necesidades, pero en la página 43 del propio ISE se difiere su ejecución al 2º cuatrienio. Con el fin de no comprometer el suministro de agua de los desarrollos a los que está vinculado, procede corregir la contradicción aclarando que debe desarrollarse en el primer cuatrienio.

Se corrige la contradicción suscitada, aclarando que el depósito se programa en el primer cuatrienio, siempre y cuando fuese necesario en virtud de lo establecido en la Disposición Final 4ª.

### 9.- Se recomienda que en los sectores sin ordenación detallada se incluya en cada ficha respectiva que "Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesarias y que su utilización no compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento" para mayor garantía de un abastecimiento y saneamiento adecuado.

Se incluye dicha determinación en las fichas de los sectores sin ordenación detallada, esto es de Suelo Urbanizables Delimitados de Urbanización Preferente SUP-1 al SUP-13, de Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización no Preferente SUNP-1 al SUNP-9, de Suelo Urbano AE-19 (B), AE-24 (B) y AE-57 (B).

**10.- En el Sector SU-16 se detecta una contradicción en cuanto al saneamiento se refiere. Por un lado en las determinaciones de la ficha que lo regula se contempla que su red de saneamiento sea separativa, y por otro la ficha gráfica del sector, que viene con ordenación detallada, refleja una única red.**

Se corrige la ficha gráfica, indicando las dos redes de saneamiento, la de aguas residuales y la de pluviales.

**11.- En relación con el suministro eléctrico, cuya ejecución habrá de sujetarse a lo establecido en la legislación sectorial, y partiendo de que el alcance de las previsiones económicas no deja de ser meramente estimativa, y no compromete la legalidad del documento, no parece que se hayan tenido en cuenta todos los costes de las nuevas infraestructuras que, según E.On, se estiman necesarias. Los costes que se incluyen en las tablas del ISE (pag 22 a 41), que suman unos 43.264.713,23 €, no coinciden con los 30.830.000 € que se señalan luego en la pag 44, ni con los 63.330.000 € que se señalaban en el documento de aprobación anterior (MO pag 348), ni con los 53.310.000 € que se señalan en un informe de E.On de febrero de 2009. Además, sólo se ha repercutido los costes de las nuevas infraestructuras en los sectores de urbanizables (aunque no en todos, como por ejemplo en el SUP-7 bis, o en los SUP-14 a 17).**

**Finalmente, se considera oportuno que en el ISE se justifique el reparto realizado de estos costes en los sectores de urbanizables, especificando el criterio utilizado. A la vista de la normativa eléctrica, que imputa los costes a los promotores en función de la potencia, parece más lógico atender a ese criterio que a otros que no se ajustan a la normativa eléctrica.**

Los costes totales eléctrico de nueva extensión de red ascienden a 37.730.000 €, desglosados en los siguientes conceptos y conformes con las estimaciones de la empresa suministradora E.on, tal y como recoge en su alegación de fecha 24 de Julio de 2012:

SISTEMAS GENERALES ELÉCTRICOS (nueva extensión de red)		
Actuación	Cuatrienio	Presupuesto (€)
Subestaciones y voltajes		
Ampliación Transformación 220kV de Cacedo	1	3.270.000,00
Subestación 95/12 Corbán - Monte	1	3.120.000,00
Subestación 95/12 Monte - Cueto	1	3.120.000,00
Subestación Estaciones	1	3.120.000,00
Ampliación transformación Parque Tecnológico	1	720.000,00
Ampliación transformación Valdecaña	1	480.000,00
Nueva línea de 35 kV "Funduho-Valdecaña-Estaciones"	1	6.500.000,00
Nva Nueva línea 35 kV cable aéreo	1-2-3	17.000.000,00

Estos costes se reparten en función de la futura potencia consumida entre los sectores de suelo urbanizable, puesto que el suelo urbano ya posee suministro de energía eléctrica necesaria para su consideración como tal, y sin perjuicio de que, como establece el artículo 45 del Real Decreto 1955/2000, se deba completar a costa de los promotores la infraestructura eléctrica necesaria para que las parcelas adquieran condición de solar, la cual, en los sectores de suelo urbano no consolidado que poseen ordenación detallada se incorpora como gastos de infraestructura local cuando requiere nuevos centros de transformación o dentro de los costes de la viario cuando a baja tensión se refiere.

La tabla con el reparto de la nueva extensión de red entre los sectores urbanizables (de SUP-1 A SUP-17 y de SUNP-1 a SUNP-9) se incorpora en el informe de sostenibilidad económica (tomo 6). En relación a los restantes gastos señalados en informes previos de E.on, se encuentran los de soterramiento de la actual línea aérea de 35 kV, repercutiendo a los sectores afectados por dicho tendido de los costes necesarios para su soterramiento, lo cual se refleja en las tablas correspondientes y aclarando que hay un tramo al Noroeste del municipio que se debe soterrar en desarrollo del AE-52 (B) no incluido en ninguno de los sectores de suelo urbanizable, y otros relativos a las líneas de 12 kV que se incluyen como parte de los costes de viario.

Finalmente recordar que la estimación de costes es orientativa, no comprometiéndolo la legalidad del documento, tal y como dice la propia alegación, corrigiendo los aspectos anteriores para la mejor adecuación técnica y comprensión del documento.

**12.- Aunque ni la Ley 2/2001 ni el RP-78 consideran el servicio de abastecimiento de gas ni de telecomunicaciones como un servicio básico, la Ordenanza 11.13.1 del PGOU la concibe como infraestructura básica. Puesto que los sectores con ordenación detallada no contemplan dichas redes, se considera necesario aclarar el alcance que en el Plan General se le da al concepto de "básico" y justificar el cumplimiento del artículo 53.2 del RP-78, o, en su caso, complementar la documentación aportada.**

Nada tiene que ver la denominación como "básica" de las infraestructuras con el cumplimiento del artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento.

(9)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU

SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

La denominación como "básica" identifica las redes de servicios urbanos, sin incluir estaciones de servicio que también se englobarían dentro del concepto de "infraestructuras".

Sin embargo nada tiene que ver este calificativo con el cumplimiento del artículo 53.3 que hace referencia a que los planes parciales deberán incluir como mínimo las redes de servicios de abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, y que "establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas, y cualquier otra que se estime necesaria".

En el caso de los sectores incluidos con ordenación pormenorizada en el Plan General esta determinación no se considera procedente, siendo los proyectos de urbanización los que en caso de considerarlo oportuno las establezcan, tal y como se señala en las fichas de los correspondientes sectores:

"Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, visuales, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. (...)"

Así, serán estos proyectos los que conociendo la casuística de la promoción inmobiliaria que desarrollen en cada caso, establezcan de forma pormenorizada las redes de servicios que sobre los legalmente exigidos de abastecimiento, saneamiento, electricidad y alumbrado, puedan ser oportunos, en función de las demandas tendientes y planes de expansión de las empresas suministradoras, que en el caso del gas, teléfono y telecomunicaciones corresponden a empresas privadas.

Esto no quita para que como también dice el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento "la no procedencia deberá ser debidamente justificada", dicha justificación ya se incluyó en el documento sometido a información pública (memoria de ordenación apartado de calificación del suelo) en los términos siguientes:

"La red de telefonía, conducción de gas y restantes servicios serán establecidas 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."

Sin embargo, fruto de la alegación, tal justificación se completa y precisa que se realiza en atención al artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento.

**13.- En relación al abastecimiento de gas, el PGOU refleja en el plano de ordenación n°17 la nueva red y cámaras previstas. Sin embargo, no se refleja en las fichas de los distintos sectores con ordenación detallada esa gráfica, en esquema. Conviendría aclarar esos extremos, evitando la potencial descoordinación de los distintos documentos del Plan.**

(10)

En virtud de lo establecido en el apartado anterior no se considera necesario incorporar las redes de gas generales a las fichas, no existiendo descoordinación alguna, debiéndose interpretar la documentación del planeamiento general en su conjunto.

Lo que sí se señala a efectos informativos es la previsión de nuevas cámaras de presión de gas en los sectores donde éstas concurren (SUP-1 y SUP-2) para que en su caso el Plan Parcial puedan valorar su implantación.

**14.- Se considera necesario aclarar el cumplimiento de los artículos 32.2 y 44.1.c) de la Ley 2/2001, en el Plan General en lo que a las infraestructuras de tráfico se refiere.**

Aunque de la propia documentación contenida en el Plan General se deduce fácilmente el cumplimiento de dichos preceptos, los cuales gozan de un alcance claramente indeterminado, se incluye un nuevo apartado en el capítulo de calificación de la Memoria de Ordenación justificando expresamente su cumplimiento.

**15.- El PGOU prevé tres viales estructurantes en los Sectores SU-3 y SUP-14, todos ellos sobre la S-20 y a diferente nivel (se aportan secciones transversales para motivar su viabilidad técnica). En este sentido, surge la duda de si la partida económica de 500.000 € que se propone en la página 47 del ISE es para cada paso a nivel o para los tres. Si fuera este último el caso, se sugiere revisar su cuantía.**

Se revisa la cuantía solicitada, señalando que habrán sido objeto de valoración dos de ellos, en lugar de tres, aumentando por tanto el importe previsto en el estudio económico financiero a 1.200.000 €. Dicha valoración se ampara en los precios unitarios recomendados por el Ministerio de Fomento para este tipo de estructuras, que es de 600 €/m<sup>2</sup> de tablero, cuando no lleva pilas intermedias, y de 800 €/m<sup>2</sup> cuando las requiere, recordando en todo caso que las valoraciones son estimativas.

**16.- Finalmente, en relación con los costes, no se encuentra el coste del túnel del centro, que según la tabla que obra en la pag. 44 del ISE, su valoración se realiza en la actuación urbanística correspondiente.**

Se incluye dicha valoración en el tomo 6, tanto en la valoración de los sistemas generales como de la actuación de financiación singularizada de las estaciones, no siendo propiamente un coste del Plan General.

**17.- Aun cuando los cálculos son aproximados, y con ellos queda garantizado el abastecimiento de agua a una demanda potencial, debe aclararse la metodología utilizada al calcular la demanda máxima diaria potencial del Plan General, en el año horizonte, a fin de aclarar cualquier discrepancia con la metodología del Plan Hidrográfico de la Cuenca Norte.**

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU

SANTANDER

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Se aclara la metodología utilizada para la estimación de las dotaciones de materia de abastecimiento de agua, poniéndola en contraposición con los ratios máximos establecidos en el Plan Hidrológico de la Cuenca Norte. Tal justificación se incorpora en el apartado 1.1.1, del título VII de la Memoria de Ordenación.

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO  
SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(11)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO  
SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



### 3.- Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de Diciembre de 2011

La Revisión del PGOU de Santander se evaluó para su aprobación definitiva en la CROTU celebrada el 20 de Diciembre de 2011 dentro del "Punto nº 5.- Aprobación definitiva de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander". Como conclusión de dicho acuerdo se produjo la siguiente:

*"Se propone devolver el expediente al Ayuntamiento, a fin de que incorpore las observaciones recogidas en la propuesta y lo someta a un nuevo periodo de información pública por plazo de al menos un mes, con carácter previo a su remisión de nuevo para su aprobación definitiva."*

Por tanto, tras el acuerdo, procede reelaborar el documento de aprobación provisional, incorporando las cuestiones señaladas en el informe en sus mismos términos. A continuación se justifica la forma o el lugar en el que se incorporan las observaciones realizadas, a efecto de justificar el cumplimiento del acuerdo de la Comisión Regional.

A tales efectos destacar que, aunque la Propuesta se sintetice en 48 cuestiones finales (más 2 señaladas en la propia Comisión), ésta se compone de un cuerpo de 112 páginas, entre las cuales hay solicitudes, recomendaciones o exigencias diferentes a las recogidas en los puntos finales. De entre ellas, las hay de dos tipos, las que claramente se alejan de las competencias del órgano Regional por invadir potestades discrecionales de la Administración Local (y que por ende, se entiende correcto su no-traslado a la parte resumen final), y otras que pareciendo determinaciones que no se encuentran en la situación anterior no han tenido tal traslado.

Independientemente, y para que no se pueda interpretar que el nuevo documento de la Revisión del Plan General no ha atendido al Acuerdo en su totalidad, se informa en el presente documento el total de la Propuesta, indicando expresamente aquellas cuestiones que no se atienden por no ser exigibles, aquellas que sin serlo se decide atender desde las competencias municipales, y aquellas que siendo de obligada atención se incorporan en el nuevo documento del Plan. En todo caso se motivará el porqué de las decisiones e incorporaciones.

En virtud de lo anterior, para dotar de estructura al presente documento se ha optado por explicar el tratamiento de las 50 (48 +2) cuestiones, intercalando, cuando venga a colación de las mismas, la justificación o trato de aquellas contenidas en el cuerpo del Acuerdo, si bien existen otras que quedan desligadas del marco final y que se incorporan en el apartado denominado "Otras cuestiones contempladas en el cuerpo del Acuerdo que no se plasman en los puntos finales de éste" que precede a los anteriores.

(12)

Finalmente aclarar que será en un documento urbanístico concreto, ya sea en la Memoria de Ordenación, Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, Programación, Planos, Ordenanzas u otro documento que por su naturaleza lo demande, donde se dé cabal cumplimiento a las determinaciones del Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, según lo referido a continuación.

**1) Debe completarse la Memoria de Ordenación del PGOU (página 37 y siguientes) sobre la situación de partida en relación con las viviendas construidas en los distintos suelos del municipio en los últimos años, al objeto de determinar las reales pautas de crecimiento a que se enfrenta el planificador.**

En virtud de este primer punto del Acuerdo se completa la Memoria de Ordenación con los datos solicitados, si bien tales aspectos no influyen sobre el modelo de ordenación planteado en virtud de lo señalado en el apartado 4 "Justificación del modelo urbanístico" del Capítulo II "Descripción General del Modelo de Ordenación" de la Memoria de Ordenación.

**2) De la misma manera, en la descripción de la situación de partida, se incluyen en el cómputo de los sistemas generales de espacios libres 289.901m<sup>2</sup> de playas, que deben suprimirse al objeto de identificar adecuadamente la real situación actual. También debe realizarse un estudio de necesidades de los espacios libres.**

Se atiende la cuestión señalada, introduciendo diversas modificaciones en el documento.

En primer lugar, en el apartado 3.1. "Situación de partida", del apartado 3 "El sistema de espacios libres" del Capítulo II "La estructura de los Sistemas Generales" de la Memoria de Ordenación se suprimen del cómputo de la situación de partida las playas, tal y como indica el Acuerdo, y de los campos de golf (tanto del campo de 9 hoyos como del de prácticas, ambos situados en Cabo Mayor), en virtud de lo establecido en el punto 8 del Acuerdo de la CROTU.

Una vez recalculada la situación actual de los sistemas generales de espacios libres y calculado el déficit actual (contraponiendo los anteriores con los requeridos en el artículo 39 de la Ley 2/2001 de Cantabria), se aborda éste en virtud de lo establecido en el artículo 12.4 del POL "estableciendo las previsiones necesarias para corregirlo", tal y como establece el citado artículo.

Estas previsiones afectan tanto a la Memoria de Ordenación, Ordenanzas y Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica y Programación, en los términos que a continuación se exponen, lo cual, además da respuesta a la inquietud establecida en la página 73 del cuerpo del Acuerdo en la que se establece lo siguiente: "ante esta situación, uno de los objetivos prioritarios del PGOU debe ser subsanar este déficit de partida de sistemas generales de espacios libres. Por lo que se deberá

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

contemplar en el estudio económico-financiero y en la programación la obtención prioritaria de los espacios libres destinados a cubrir ese déficit". Esta exigencia debe hacerse compatible con la afirmación del propio Acuerdo que establece de forma taxativa que "corresponde al planificador urbanístico decidir cuáles son los mecanismos que habrá de utilizar para corregir los déficits iniciales", siendo con ello el planificador el que decida como abordar esta cuestión, estableciendo el Acuerdo que será "el horizonte temporal fijado en el plan el límite al que habrá de acudir para comprobar si los mecanismos compensatorios recogidos en el plan son suficientes para atender las necesidades de la población".

Dicho lo anterior, y reconocida la facultad del planeamiento para abordar como mejor considere el artículo 12.4 del POL, hay que entender que queda como una simple propuesta, no vinculante, el contemplar en el estudio económico financiero y en la programación la obtención de los terrenos necesarios para cubrir -de forma inmediata- dichos déficits. El planeamiento tampoco se aleja de establecer mayores medidas para garantizar la idea que subyace, y que es la de garantizar que los déficits se procuren suplir de la forma más pronta posible para que vayan acompañadas la población y las dotaciones de espacios libres. El Plan General no se aleja de esta filosofía en términos generales, para lo que se completa el Plan, incorporando la disposición adicional novena, en los siguientes términos y con la que se insta a la más pronta ejecución de los espacios libres de sistema general deficitarios, una vez descontados los proporcionales a la nueva población que se genere, y cuyo cálculo se realiza en la Memoria de Ordenación (apartado 3.1 del Capítulo II).

"Novena. Posibles déficits de espacios libres de sistema general en la situación de partida del Plan General

Con la finalidad de corregir los déficits de partida de sistemas generales de espacios libres se deberán urbanizar en cuanto esto sea posible 152.947 m<sup>2</sup> de nuevo espacio libre de sistema general, y sean correspondientes a terrenos obtenidos en la actualidad o a los que se vayan obteniendo fruto de la gestión del Plan. La cantidad anterior deberá incrementarse en aquella parte proporcional de sistemas generales de espacios libres proporcionales al ratio de 5 m<sup>2</sup> por cada habitante estimado para los desarrollos que se produzcan.

Sin perjuicio de lo anterior, los déficits de partida quedan resueltos en el horizonte temporal del Plan, con la consecución de sus determinaciones.

Asimismo se incorpora una reseña en el Informe de Sostenibilidad Económica, apartado 3.1.2 (Ejecución de los sistemas generales-espacios libres) donde se alude a dicha disposición, sin que esto genere nuevas reservas económicas en tanto y cuanto la superficie a urbanizar es inferior a los costes que por este concepto se destinan ya al primer cuatrenio. Tampoco se precisa una reserva de costes de obtención de suelo por este concepto puesto que, como se explica en la Memoria de Ordenación, existen suelos ya obtenidos o que se prevén obtener fruto de la gestión urbanística ya iniciada o prevista

en plazos de tiempo acotados. En condiciones similares se introduce una cautela en la programación (apartado 2.4).

Con ello se dan por cumplidos los requerimientos del Acuerdo, tanto de los legalmente exigibles (para los que no serían necesarias las modificaciones anteriores) como para los que, por exceder del marco competencial del informe, se consideran recomendaciones, abundando en todo caso en las mejores soluciones del planeamiento.

En otro orden de cosas, y en segundo lugar, este punto segundo del Acuerdo se establece que "debe realizarse un estudio de necesidades de los espacios libres". Dicho estudio se incorpora en el anexo de ordenación nº XVIII el cual cambia de nombre pasando de ser el "estudio de equipamientos" al "estudio de equipamientos y espacios libres", incluyendo dentro del mismo, tanto unos como otros.

En relación con todo lo anterior, la parte expositiva del Acuerdo señala en su página 74 lo siguiente: "en relación con la homogénea distribución de los espacios libres, el informe técnico valora la posible ubicación de los distintos espacios libres, potenciando una mayor accesibilidad". A continuación dice "en este sentido, en el art. 39.1 de la Ley 2/2001 se utilizan conceptos jurídicos indeterminados como son la distribución homogénea y máxima accesibilidad. La interpretación y alcance que haya de darse a esos conceptos se encuentra directamente vinculada con la naturaleza de la decisión, y por ende, con la competencia para adoptar esos criterios", posteriormente alude a la necesidad de motivación de las decisiones las cuales, tal y como señala el Acuerdo, concurren en el Plan General en las páginas 83 y siguientes.

Entendiéndose que las reflexiones del Acuerdo hacen alusión a los sistemas generales de espacios libres, por referencia al artículo 39 de la Ley 2/2001 y a la página 83 de la Memoria, y en particular las de carácter técnico, se considera oportuno realizar las siguientes consideraciones. En primer lugar, que tal y como dice el Acuerdo, el informe técnico no puede valorar la ubicación de los espacios libres en búsqueda de una mayor accesibilidad ya que esta es una competencia del Ente Local, y en segundo lugar que la actual construcción del sistema es totalmente coherente con los principios propugnados en el artículo 39 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de que existan otras soluciones (de hecho hay infinitas soluciones) acordes con este precepto. Se insiste en la justificación de los planteamientos del Plan General, contemplados en la Memoria de Ordenación, apartado 3. "El sistema de espacios libres" del capítulo II." La estructura urbana. Los sistemas generales", que incorporan los conceptos enuncrados de accesibilidad y distribución homogénea de los sistemas generales de espacios libres.

3) En relación con la clasificación de suelo, el Ayuntamiento debe asignar una clasificación y calificación urbanística a los suelos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral a que se refiere el 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, que se publicó en el BOC del día 26 de julio de 2011.

(13)

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
PGOU  
SANTANDER

ORDENACIÓN  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
PGOU  
SANTANDER

ORDENACIÓN  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
PGOU  
SANTANDER

La Revisión atiende a lo establecido en este punto del Acuerdo de la CROTU, incorporando la descripción o cuestiones relativas a dicha adaptación en el apartado 3 "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 Estudio de los Suelos Urbanos de Santander" del presente Informe de Colaboración Interadministrativa.

4) La pervenencia de un régimen de transición para el suelo urbano exige la implantación de un régimen que, abstracción hecha de una eventual materialización de la edificación, y asumiendo la condición de urbano no consolidado de los terrenos, mantenga la ordenación anterior, como por otro lado se desprende de la DT2ª 1 de la Ley 2/2001. Por tanto, lo procedente es incluir esa previsión, aplicable a los denominados suelos en vías de consolidación (SUVV), sin perjuicio de que, en su momento y al interés público demanda el ejercicio del *ius variandi*, se promueva una modificación puntual en esos suelos.

En relación a este punto del Acuerdo el acta de la CROTU en la que se debatió el mismo se recoge "se acepta la anterior propuesta en sus mismos términos (refiriéndose al conjunto del Acuerdo), si bien con la salvedad en relación con la interpretación legal que se contiene respecto del suelo urbano en vías de consolidación, de la necesidad de que se emita informe por parte de la Dirección General del Servicio Jurídico respecto de las normas transitorias que debe incorporar el Ayuntamiento de Santander al Plan General que nuevamente se remita para su aprobación definitiva".

Con fecha 14 de Marzo de 2012 la Dirección de Urbanismo del Gobierno de Cantabria consulta a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Cantabria sobre la transitoriedad de los planes, con carácter general, y aludiendo en el cuerpo de su escrito al pronunciamiento expreso producido en la sesión de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de fecha 20 de Diciembre de 2011, en la que se suscitó esta cuestión en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Dicha consulta iba acompañada de un informe jurídico que concluía lo siguiente:

"En definitiva, por esta Dirección General se entiende que no existe óbice legal para que los planeamientos urbanísticos que se vayan a adaptar a la Ley 2/2001 incorporen un régimen transitorio que contemple en la medida que el planificador lo estime oportuno, la pervenencia del régimen jurídico-urbanístico y de la eficacia de los actos dictados bajo el imperio del planeamiento anterior. (...)"

Dicho informe ha sido avalado mediante informe de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Cantabria de fecha 21 de Marzo de 2012, donde manifiestan su conformidad.

En virtud de lo anterior, y de las disquisiciones tanto de los informes jurídicos indicados como del propio Acuerdo de la CROTU en aquellos aspectos que sin estar

(14)

contenidos o ratificados por el informe jurídico posterior se considera oportuno atender, se llega a la necesidad de redactar una nueva Disposición Transitoria Segunda, más simplificada, que se limite a admitir la transitoriedad y a señalar en qué ámbitos se aplica, prescindiendo con ello de incorporar definiciones en la norma más propias de la Memoria y plazos que pueden cuestionar la transitoriedad en sí misma. En virtud de ello se establece la siguiente redacción para la Disposición Transitoria Segunda:

"Segunda. Suelo urbano en vías de consolidación.

De conformidad con lo establecido en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y a los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, y conseguir su compatibilidad con la ordenación propuesta en la Revisión del Plan General, y conseguir su materialización sobre el territorio, en los ámbitos a los que se refiere el Anexo XX de Ordenación "Suelo Urbano en Vías de Consolidación", se mantiene la vigencia de las determinaciones de ordenación y contenidos del planeamiento anterior.

En los supuestos anteriores se continuará con la tramitación de los instrumentos de ejecución y gestión urbanística hasta la conclusión de los mismos en los términos derivados de las disposiciones transitorias de la Ley 2/2001 hasta su finalización."

Dicho lo anterior se quiere poner de manifiesto la prevalencia, en cuanto al Plan General se refiere, del Informe de los Servicios Jurídicos Regionales, el cual se ha elaborado a la vista del Acuerdo de la CROTU, que incorpora tanto el informe técnico como el jurídico (contradictorios en su concepto y contenido), habiéndose adoptado la mejor solución introducida por el Informe de los Servicios Jurídicos. Por tanto se asume que la Revisión del Plan General puede incorporar un "régimen transitorio que contemple en la medida en que el planificador lo estime oportuno, la pervenencia del régimen jurídico-urbanístico y de la eficacia de los actos dictados bajo el imperio del planeamiento anterior". Pues bien, esto es lo que ha acordado el Plan General, aplicar dicho régimen en la medida que se ha considerado oportuno, según los criterios expuestos en el apartado 2 "Gestión del Suelo Urbano" del Capítulo VI. "Gestión del Plan" de la Memoria de Ordenación.

Dicho esto se consideran ineficaces, a la vista del informe jurídico regional, las consideraciones del Acuerdo de la CROTU contempladas en las páginas 62, 63 y 64 (hasta apartado B) en alusión al tema aquí tratado, concluyendo que o bien son contrarias a derecho, o bien, sin alcanzar rotundidad en cuanto a esta afirmación, al menos manifiestan un criterio contrario al del informe jurídico exigiendo la aprobación del proyecto de compensación para su mantenimiento en un régimen supuestamente transitorio, muy exiguo e incluso inexistente en tanto y cuanto los suelos con proyecto de compensación aprobado ya han finalizado su gestión urbanística. A partir de la página 64, y hasta la 71, el Acuerdo incluye un análisis más jurídico sobre la transitoriedad que también se encuentra superado por el Informe de los Servicios Jurídicos, pasa a que ya

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU  
SANTANDER



en éste se legitimaba la inclusión de un régimen transitorio: "en consecuencia, a la primera cuestión, esto es, si es válida la fijación de un régimen de transición, que en el PGOU se denomina "Suelos en vías de consolidación", ha de responderse afirmativamente, de tal forma que esa opción sí tiene amparo legal"; sin embargo una vez adoptada esta conclusión cuestiona el régimen transitorio regulado en el Plan General por los siguientes motivos: i) porque difiere la clasificación del suelo a una posterior modificación puntual, ii) porque obvia que una vez cumplidos los deberes de cesión y equidistribución se habrán cumplido con los deberes urbanísticos, restando solamente la ejecución de la urbanización en los plazos establecidos al efecto, iii) porque se atiende indistintamente a la edificación y no a la urbanización, iv) se modifica la clasificación de suelo, v) concluye que en virtud del art. 148.3 de la Ley 2/2001 el Plan debe establecer un plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, vencido el cual se adopten los mecanismos previstos a fin de garantizar su consecución.

Pues bien, sobre las cuestiones relacionadas se contempla lo siguiente, aspectos que en su mayor parte han influido en el cambio de la redacción de la disposición transitoria segunda del Plan General, siendo otros comentarios meras aclaraciones a lo contemplado en el Acuerdo:

- i) Diferir la solución final de los suelos en vías de consolidación a una modificación puntual venía a recoger el deseo contemplado en el punto (v) buscando con ello una medida efectiva para finalizar la gestión de dichos suelos. Sin embargo el Acuerdo yerra cuando pone en duda la correcta clasificación como suelo urbano de dichos suelos, ya que esta transitoria parte del supuesto de que se trata de suelos urbanos, sin distinguir si se trata de consolidado o no consolidado en términos estrictos, lo que realizaría la señalada modificación puntual. Sin perjuicio de esto, se elimina la fórmula de la posterior modificación puntual, entendiéndose que puede corresponder a una mejor técnica jurídica, y sin perjuicio del *ius variandi* que posee la Administración para promover una modificación puntual en esos suelos, tal y como afirma el Acuerdo.
- ii) La propuesta de transitoriedad tampoco obvia la situación jurídica de los suelos con proyecto de compensación aprobado, si bien los mantiene en la situación transitoria a espera de que se materialicen las determinaciones del Plan. Esto sigue siendo así en la nueva redacción de la transitoriedad, la cual en tanto y cuanto supone transitoriedad para la ordenación debe respetar la misma hasta su traslado físico al territorio puesto que en caso contrario se podría dificultar la materialización de los derechos adquiridos en los procesos de gestión ya finalizados. Es relevante distinguir que los ámbitos de suelo en vías de consolidación son los que incorporan el planeamiento anterior tal y como expresa el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, y que su gestión está regulada por las disposiciones transitorias de la Ley 2/2001.

- iii) En virtud de las consideraciones del Acuerdo en relación de si es adecuado o no hablar de la edificación también se modifica la redacción de la transitoria. Sin embargo, cabe aclarar que el Acuerdo se centra en suelos urbanos no consolidados, si bien el Plan General de Santander vigente amparado por la Ley del Suelo de 1992 no contempla que toda la gestión urbanística en suelo urbano deba realizarse mediante actuaciones sistémicas, existiendo tres niveles de suelo urbano con distintas posibilidades de gestión. Por tanto la transitoriedad establecida en la Revisión respeta el planeamiento anterior en los ámbitos identificados como suelo en vías de consolidación, y que pueden corresponderse con actuaciones sistémicas o asistémicas del Plan General que se revisa, y sin perjuicio del régimen jurídico de las licencias de obra, sobre las que se comparte su precisión a través de la jurisprudencia.
- iv) Por otro lado, tampoco es tal la afirmación de la propuesta de Acuerdo de que el Plan modifica la clasificación de suelo de los suelos urbanos en vías de consolidación, aspecto aclarado tanto en las Ordenanzas donde en la redacción de la transitoria claramente se dice que son suelos "que perteneciendo al suelo urbano, ..." y que además no concurren como clase ni como categoría de suelo en el Título 10, capítulo 1 que regula el suelo urbano; como en la Memoria de Ordenación donde se aborda en su página 190 esta cuestión de forma meridiana.  
*"Por otro lado, incidir en que esta denominación no responde a una clasificación de suelo ni categorización, sino una situación de transitoriedad establecida en virtud del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento y coherente con la propia Ley del Suelo"*
- v) Por último la aplicación del artículo 148.3 de la Ley del Suelo alude a una potestad ("la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución") de la que el Ayuntamiento podrá hacer uso o no independientemente de la transitoriedad.

5) En cuanto a áreas específicas que se considera que se deben incorporar dentro de la clasificación de suelo urbano no consolidado, o en los que se debe modificar los límites del sector, se señalan las siguientes:

- a.- AE 20 (B). CAJO.
- b.- AE 68 (B). PEDROSO.
- c.- AE 63 (B) PERI ALBERCERIA.
- d.- AE 62 (B) BARRIO LA SIERRA.

(15)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

e.- AE 85 (B) BLOQUES MONTSERRAT.

En este punto el acuerdo de la CROTU recoge la siguiente aclaración "sobre áreas específicas, debe matizarse que además de las dos opciones que se plantean (clasificar como urbano no consolidado o modificar los límites), existen otras por las que puede optar el Ayuntamiento y que darían igualmente cumplimiento a lo establecido en el desarrollo de la propuesta al respecto".

A continuación se expone el tratamiento de cada una de las áreas, haciendo uso de la aclaración incluida en el acuerdo, en relación a que el Ayuntamiento puede optar por dar solución de la forma que considere a los planteamientos de la propuesta, y al propio cuerpo de la misma en el que se ponen de manifiesto los inconvenientes que presenta cada área específica.

a.- AE 20 (B) CAJO

En el cuerpo del Acuerdo de la CROTU se considera oportuna la desclasificación de este suelo por concurrir en él una "ordenación sustancialmente diferente". Sin embargo, la ordenación sustancialmente distinta es ante todo 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. En el siguiente extracto de una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Comunidad Autónoma que posee una legislación urbanística pareja a la cántabra, es ilustrativa de los que es una ordenación diferente a la anterior, aportándose sólo a efectos explicativos:

"...en esa categoría de suelo urbano no consolidado han de incluirse, por lo que ahora importa, los terrenos en los que sean precisas actuaciones de urbanización u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente a la existente.

Pues bien, no puede considerarse ilegal la inclusión de los terrenos de que se trata como suelo urbano no consolidado en la Revisión del Plan General aprobada por la Orden impugnada pues se establece una ordenación diferente a la anterior, con una nueva estructura viaria: un nuevo vial que parte de un sector de suelo urbanizable delimitado y que continúa en el sector litigioso, así como la construcción de una conexión por encima de la vía férrea, y se prevén nuevas dotaciones urbanísticas de espacios libres, de carácter local (configuración de un espacio urbano a modo de plaza entre la Calle Almunia y el sistema general viario de ferrocarril), según resulta de la documentación aportada con el escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento en especial véase el plano aportado como doc. Núm. 4 y la ficha correspondiente

(16)

aportada como doc.5, por lo que es claro que son precisas actuaciones de urbanización y de obtención de dotaciones urbanísticas..." (TSJCLYL)

Por tanto el cambio de parámetros urbanísticos de una parcela no da lugar a una clasificación automática como suelo urbano no consolidado de la misma, tomando esta consideración cuando los procesos de urbanización, renovación o reforma de la urbanización sean tales que alteren el 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.

En el caso referido se cambia la ordenación, en su sentido de "ordenación" tratándose por ende de un suelo urbano no consolidado, sin embargo el AE-20 (B) es un solar, el cual se reedifica con unos parámetros diferentes hasta los ahora existentes y sin mayores obras de urbanización que la cesión de unas zonas verdes "residuales" que sirven para formalizar las alineaciones de la parcela, cesión está incluida dentro de las propias del suelo urbano consolidado.

Por tanto se mantienen las determinaciones del AE-20 (B) en los términos informados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que en virtud de los argumentos anteriores pueda reconsiderar el planeamiento incluido en el Acuerdo de 20 de Diciembre de 2011.

b.- AE 68 (B) PEDROSO

El acuerdo de la CROTU en su parte expositiva señala lo siguiente en relación a esta área:

"Se trata de un ámbito que deriva del área específica del planeamiento del año 1997. En este caso se incrementa la edificabilidad neta de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a edificabilidad bruta 0,8674m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se modifica la tipología de la manzana 2, de unifamiliar a bloque, lo que incrementa la densidad. La justificación de estos cambios es la reducción del área destinada a la edificación por las obras de la ronda de la bahía. Sin embargo este incremento de aprovechamiento no se compensa con incremento de espacios libres y equipamientos. A la vista de la situación de esos suelos, deben clasificarse como SUNC."

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado, puesto que las obras de urbanización se encuentran concluidas, es potestad del Plan General cambiar la tipología edificatoria si se justifica una mejor adecuación de la misma, tal y como se recoge en la ficha del documento aprobado provisionalmente tanto desde su motivación en el apartado de antecedentes como desde los objetivos de las áreas específicas en el epígrafe del mismo nombre.

Por tanto, el motivo esgrimido en el Acuerdo no parece ser suficiente para desconvalidar un suelo que ya ha cumplido con sus deberes urbanísticos. Independientemente, bien es cierto que en Diciembre de 2011, fecha del Acuerdo

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



Regional, estos suelos no se encontraban totalmente urbanizados, pudiendo derivar de ahí cierta confusión, en concreto, no se encontraba ejecutado el vial Este - Oeste situado entre las manzanas 1 y 2. Esta calle a día de hoy se encuentra urbanizada, tal y como se muestra en la siguiente fotografía y sin perjuicio de que pudieran quedar pendientes pequeñas obras de urbanización asociadas a la obtención de la condición de solar de la manzana 2, tratándose por tanto de un suelo urbano consolidado en todos sus términos, que mantiene tal condición pese a que la calificación del suelo se haya modificado por el nuevo planeamiento, de forma motivada y bajo la facultad que ostenta el planeamiento a este respecto.



La motivación de dicho cambio es clara. Si se observa el Plan General de 1997 se puede ver como la futura Ronda de la Bahía se estrechaba a modo de "cajón" a su paso por este área específica, sin embargo su proyecto, realizado por el Ministerio de Fomento, optó por otra disposición de la infraestructura, confluyendo en Ojáz un sólo un mayor ancho de plataforma, sino un conjunto de ramales y enlaces con gran ocupación en superficie y gran impacto, poseyendo una presencia dominante en el entorno.

Con ello se dificultó en gran medida la materialización de la edificabilidad contenida al área, además de traducirse en una ordenación mucho más constreñida. Si a esto se le añade la fuerte presencia de la vía y, paralelamente, el incremento de la distancia que las construcciones deben poseer a la misma según establece el Plan General, se llega a que lo más aconsejable es modificar su tipología edificatoria de unifamiliar a bloque, lo que permite separar los edificios y lograr volúmenes de más entidad, que no queden

absorbidos por la infraestructura y presenten una mejor imagen urbana hacia la misma, requilibrando además con ello la actuación en sus términos concebidos.

Dicho esto, queda indicar que el cambio tipológico o incluso un aumento de edificabilidad no conlleva una mayor previsión de cesiones porque se está en un proceso de Revisión y no de Modificación Puntual (único supuesto regulado en dichos términos en la Ley del Suelo de Cantabria).

Por tanto se mantienen los parámetros básicos de la ficha; lo que sí se modifica es la supresión de la posibilidad de incrementar la edificabilidad si se construye VPO, evitando con ello posible inseguridad jurídica debida a la implantación de VPO en un suelo urbano consolidado no sometido a procesos de equidistribución.

**AF-62 (R) Albericia**

El acuerdo de la CROTU en su parte expositiva señala lo siguiente en relación a este área:

*"Se delimitan 11 subámbitos dentro del área del PERI de La Albericia en los que se modifican los parámetros de la ordenación vigente; sin embargo no se modifica el actual PERI y se mantiene en vigor. Por lo tanto, se deberá justificar la modificación de los parámetros en dichos ámbitos en relación con el PERI o bien, por coherencia, eliminar el mismo".*

En virtud de lo anterior se elimina el PERI, quedando derogado a la entrada en vigor de la Revisión del Plan. La nueva ordenación del Barrio de La Albericia se lleva a cabo mediante dos áreas específicas, la AE-63-1 (B) y la AE-63-2(B), la primera se desarrolla en suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, incluyendo los suelos sometidos a reforma interior, la segunda se desarrolla en suelo urbano consolidado incluyendo 6 ámbitos que se desarrollan mediante actuación aislada en esta clase de suelo.

El primero de esos ámbitos se corresponde con un cambio de tipología de una edificación (nave) dentro de una manzana ya urbanizada, y tiene como finalidad la de dotar de una mejor ordenación a la misma, tipando una medianera preexistente y manteniendo usos comerciales en planta baja.

El segundo se corresponde con una manzana a desarrollar mediante iniciativa pública, pendiente solamente de las obras de urbanización necesarias para que las parcelas obtengan condición de solar, y que previsiblemente se ejecutarán de forma simultánea a la edificación. Tales obras afectan a la reurbanización parcial de dos calles existentes y al desarrollo de otras dos perimetrales cuya única finalidad de dotar a la edificación de un perímetro urbanizado, discutiendo una como cierre frente a la autovía (que queda a distinto nivel), y sirviendo la otra para cerrar la manzana.

(17)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



El tercero se corresponde con las casas de poco porte existentes en la Calle Lavapiés. Las construcciones se implantan sobre solares, ya urbanizados, con entonado de aceras y servicios urbanos, sin prever una modificación de su urbanización. Con este área lo único que busca el planeamiento es establecer unas condiciones tipológicas adecuadas en caso de sustitución, en edificios en manzana y con 3 plantas de altura (limitación derivada de las distancias a colindantes), para lo cual deberán sustituirse simultáneamente varias casas.

El cuarto responde a una intervención de mejora de la vialidad, ampliando mediante actuación aislada la glorieta del cruce de la Calle de La Albericia y La Calle Lavapiés.

El quinto establece la ordenación de volúmenes de una actuación asistémica en suelo urbano consistente en sustituir un edificio residencial de 3 plantas, situado fuera de alineación, por un edificio de uso terciario adosado a uno preexistente, regularizando el espacio público.

Y el sexto establece la ordenación gráfica de una parcela cuya ordenación no puede encomendarse a las ordenanzas generales, sobre una parcela de suelo urbano consolidado que tendrá que realizar obras de urbanización mínimas (regularización de aceras) para adquirir la condición de solar.

**AF-62 (R) Barrio de la Sierra**

El acuerdo de la CROTU en su parte expositiva señala lo siguiente en relación a este área:

*"Se delimitan 3 subámbitos dentro del ámbito que está regulado por un Plan Especial, modificando los parámetros de la ordenación vigente. Sin embargo no se modifica el actual PE y se mantiene en vigor. Por lo tanto, se deberá justificar la modificación de los parámetros en dichos ámbitos en relación con el PE o eliminar el mismo."*

Se elimina el PERI del Barrio de la Sierra, quedando derogado con la entrada en vigor de la Revisión, si bien, se mantienen sus previsiones de ordenación para las parcelas ya gestionadas, y en su mayor parte edificadas, donde ésta se considera conforme (todas menos las indicadas en el reverso de la ficha). Para ello se incorporan en la ficha las ordenanzas aplicables a las manzanas señaladas como "ORD" y que transcribe las señaladas en el citado Plan Especial, y se mantienen las condiciones de ordenación de los 3 subámbitos previamente identificados, con una única modificación, la de sustitución del espacio libre público por uno privado en el ámbito 2, lo que responde a no introducir nuevas cesiones en un ámbito ya gestionado y equidistribuido, dispando con ello las dudas que pudieran existir sobre la consolidación del mismo, y cumpliendo la misma función de separación de la edificación en relación con la Avenida de Julio Jaurena.

(18)

**AF-66 (B) Riquieva Monserrrat**

El acuerdo de la CROTU en su parte expositiva señala lo siguiente en relación a este área:

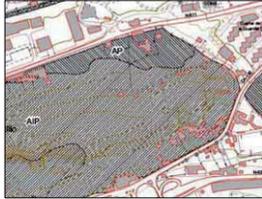
*"En la ficha se clasifica como SUC, asignándole un uso productivo ya ejecutado. En los objetivos de la ficha, se encuentra la de mantener esa actividad productiva, pero al propio tiempo se establece una ordenación subsidiaria en caso de desaparición de esa actividad. Pero en las determinaciones de la ficha se prevé que, en caso de que haya un cambio de uso, se deberá realizar un Plan Especial en Suelo Urbano No Consolidado, previa Modificación Puntual si fuese necesario. Tal previsión no es conforme a Derecho porque, o bien el plan establece unas determinaciones nuevas, quedando en consecuencia la actividad fuera de ordenación, o bien se mantiene la actividad derivando a una ulterior modificación puntual de planeamiento ese cambio a urbano no consolidado, por incorporar una ordenación sustancialmente diferente."*

Para resolver la situación que se afirma no ser conforme a Derecho, se elimina la ordenación subsidiaria establecida en la ficha, dejando de este modo y en exclusiva el uso productivo que tiene en la actualidad.

**Otras consideraciones del Acuerdo: AE-33 (B)**

En la página 72 del Acuerdo se alude también al AE-33 (B) en relación a la modificación de la clasificación del suelo que sobre ésta se deriva del trámite de adaptación al POL, y que se trata de forma pormenorizada en el apartado 3 del presente Informe de Colaboración Interadministrativa", y a la posible necesidad de que derivada de este cambio sea necesario un nuevo pronunciamiento del Órgano Ambiental dado que se trata de suelos zonificados como MT en el POL, una vez pronunciado el Órgano Ambiental, y tal y como consta en el Acuerdo, se concluye que "no existen circunstancias adicionales de carácter ambiental que impliquen una reformulación de las determinaciones contempladas en la memoria ambiental", dando por tanto este tema por resuelto, y con ello, sin tener repercusiones sobre el nuevo documento de la Revisión del Plan, más allá, por supuesto, de las derivadas del cambio de clasificación.

Dicho lo anterior, aclarar que pase a lo establecido en el Acuerdo los terrenos aquí tratados no estaban zonificados en el Plan de Ordenación del Litoral como Modelo Tradicional (MT), tal y como se afirma, sino como Área Periurbana (AP), siendo por tanto terrenos definidos en el artículo 47.1 del POL del modo siguiente: "Las Áreas Periurbanas se proponen como ámbitos de crecimiento y de reordenación", lo cual es plenamente compatible con la ordenación propuesta y no debiera haber originado ni siquiera la duda contemplada en el Acuerdo, puesto que tal y como dice el POL se trata de suelos "de crecimiento y reordenación". Se adjunta imagen del BOC Extraordinario - Número 21 de Martes, 28 de septiembre de 2004 donde se aprecia que estos suelos son categorizados como AP.



6) Se debe aclarar la ordenación de los núcleos tradicionales, recogida en el art. 11.4 de las Ordenanzas, y si a esos núcleos se alude con las siglas recogidas en los planos: PEP.C1; PEP.R1; PEP.R2; PEP.M1; PEP.M2.

Por otro lado, es en la disposición adicional cuarta en donde se señala que las condiciones de desarrollo de dichos núcleos que quedarán remitidas a planes especiales de protección y a planes especiales y planes parciales asociados que se desarrollarán conjuntamente. Además, en la disposición final primera se indica que estos planes se desarrollarán en el plazo de un año. En este sentido, cabe indicar varias cuestiones: por un lado, falta por incorporar las fichas de los ámbitos con las determinaciones de desarrollo; por otro lado, una más adecuada técnica normativa demanda que desde el art.11.4 se haga referencia a la necesidad previa de redactar planes especiales de protección, que se recoge en la DA4\*. Además, los planes parciales asociados están incluidos en suelo urbanizable no prioritario, previsto para el segundo cuatrienio, lo que no se corresponde con el plazo de un año indicado en la disposición final. Son sectores que se encuentran dentro del área modelado territorial del POL, y si ser un crecimiento hacia la costa no es posible desarrollarlo sin que previamente estén desarrollados el resto de sectores previstos en el PGOU.

Este apartado del Acuerdo de la CROTU engloba diversas cuestiones, que se tratan a continuación.

En primer lugar señala que "se debe aclarar la ordenación de los núcleos tradicionales, recogida en el art. 11.4 de las Ordenanzas, y si a esos núcleos se alude con las siglas recogidas en los planos: PEP.C1; PEP.R1; PEP.R2; PEP.M1; PEP.M2". Por ello se trata de aclarar esta cuestión; el artículo 11.4 de las Ordenanzas (o más bien los artículos que componen el título 11, capítulos 4 - 11.4.1 a 11.4.10) regulan la "ordenanza de zona de

núcleo tradicional" que como su propio nombre indica es una "ordenanza de zona" de las reguladas en el título 10 "Régimen del suelo urbano", capítulo 2 "Calificación del suelo". Nada tiene esto que ver con los núcleos tradicionales definidos en la Disposición Adicional Cuarta de la forma siguiente:

*"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 remitidas a planes especiales de protección."*

Así, el 11.4 regula la ordenanza de núcleo tradicional, que es una ordenanza que se aplica a aquellos terrenos que en los planos de ordenación se identifican con las siglas "N1" o "N2", en suelo urbano consolidado y con ordenación pormenorizada; lo cual no tiene nada que ver con los núcleos tradicionales (núcleos rurales según el plan general que se revisa) cuya ordenación se remite a un Plan Especial según la Disposición Adicional Cuarta, y que, por tanto, quedan recogidos en el plan sin ordenación pormenorizada ni ordenanza de aplicación.

En otro orden de cosas el Acuerdo también alude a la Disposición Adicional Cuarta y Disposición Final Primera señalando diversas cuestiones.

En primer lugar, el Acuerdo dice que "falta por incorporar las fichas de los ámbitos con las determinaciones de desarrollo". No se considera que sea necesario incorporar tales fichas, siendo suficientes las determinaciones contempladas en las citadas disposiciones; sin perjuicio de esto, se elaboran e incorporan al nuevo documento de la Revisión del PGOU fichas con los núcleos rurales (incluido el PEP.M3 obviado en el Acuerdo); estas fichas incorporan de forma expresa una edificabilidad máxima y un número máximo de número de viviendas, parámetros que en todo caso (y con los límites señalados) deberá precisar el Plan Especial; además, sus determinaciones remiten su ordenación al ya referido Plan Especial, el cual a su vez se regula por las Disposiciones anteriormente indicadas.

Cabe aclarar que la edificabilidad máxima de cada núcleo se ha obtenido mediante la aplicación de la edificabilidad media actual al conjunto de las parcelas, ya se encuentren ocupadas o no en la actualidad. Con ello se da una edificabilidad máxima suficiente para que a la hora de elaborar el correspondiente Plan Especial pueda existir cierta flexibilidad sin perturbar o modificar con ello la estructura e imagen actual del núcleo, y teniendo en cuenta que el progresivo abandono de las actividades vinculadas al medio natural hacen previsible que las nuevas viviendas demandadas sean de menor porte que las actuales. El número máximo de viviendas se obtiene de aplicar la media actual, rectificada mediante un coeficiente de paso, a las parcelas posibilitándose con ello que parte de las viviendas existentes puedan dividirse en dos para una misma unidad familiar (generalmente padres-hijos). Los criterios actuales se traducen en la ficha a parámetros de edificabilidad bruta y número de viviendas máximo (sin tamaño medio de vivienda) siendo el Plan Especial el que determine las parcelas netas, su edificabilidad y tipología y con ello el tamaño de las

(19)



posibles construcciones, avanzando que se detectan dos tipologías dominantes: la adosada en parcelario largo y estrecho y la unifamiliar completamente exenta en parcelario de mayores dimensiones.

El Acuerdo también establece que "por otro lado, una más adecuada técnica normativa demanda que desde el art.11.4 se haga referencia a la necesidad previa de redactar planes especiales de protección, que se recoge en la DA4\*", sin embargo tal y como se ha justificado en primer lugar nada tiene que ver los artículos 11.4 con los planes especiales, no dando lugar a consideración ese extremo del Acuerdo de la CROTU.

Finalmente el documento señala ciertas cuestiones en relación a la programación de los planes parciales asociados, tanto por su posible incoherencia con la programación de los planes especiales, como las restricciones que sobre ésta pueda poseer el Plan de Ordenación del Litoral. En virtud de estas consideraciones se eliminan los planes parciales asociados, incorporando dichos suelos en los Sectores de Suelo Urbanizable con los que colindan. Sin embargo esto no quita para que el tratamiento de estos suelos deba ser coherente, e inclusive quedar supeditado a la propia estructura de los núcleos rurales a los que completan, estableciendo las cauteles para su ordenación en la Disposición Adicional Cuarta y su delimitación en las fichas de los Sectores en los que se incluyen.

Abordadas las cuestiones anteriores que corresponden con las recogidas en el apartado 1º 6 del Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, el cuerpo de dicho Acuerdo señala otra cuestión en relación a los núcleos tradicionales (págs. 83 y 84) que se considera relevante, y que hace alusión al apartado 6º de la DA4\*: "hasta la elaboración del plan especial queda suspendido el otorgamiento de licencias de aplicación y obra nueva", señalando la posible ilegalidad e inseguridad jurídica que esta determinación puede suponer, por lo que se opta por suprimirla en la nueva redacción de la DA, incorporando el régimen de aplicación del artículo 13.11 de las Ordenanzas. También en el cuerpo del Acuerdo se señala que el Plan General "no asigna, como debiera, las determinaciones urbanísticas precisas para identificar el régimen aplicable a los suelos incluidos en los determinados núcleos tradicionales, desconociéndose el mandato de los artículos 47 o 48 de la Ley 2/2001, según se considere suelo urbano no consolidado o urbanizable", no reparando en que en el presente caso se trata de un suelo urbano consolidado. A tales efectos señalar que el artículo 45.2, apartado d), de la Ley 2/2001 señala como una de las posibles determinaciones del Plan General la de incorporar la "Delimitación de los núcleos o zonas de carácter tradicional, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador, previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución, cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología.", lo cual el PGOU hace remitiendo los núcleos tradicionales a respectivos Planes Especiales.

Con todo lo anterior se reconsidera la redacción de la Disposición Adicional Cuarta y Final Primera en los siguientes términos:

(20)

"Disposición Final Cuarta. Núcleos tradicionales.

1. 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 remitidas a planes especiales de protección de iniciativa pública.
2. Además, a fin de completar y recalificar 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 distinguirlas mediante tramas variadas 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 cauteles oportunas para que cumplan con la finalidad para ellos prevista.
3. Las finalidades de los planes especiales y del suelo urbanizable de transición referidos serán las siguientes:
  - a) Establecer criterios para la protección de la morfología del núcleo, la arquitectura tradicional y popular, y el paisaje característico.
  - b) Establecer las necesidades de recalificación urbana de equipamientos y espacios libres, y excepcionalmente, de la mala 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.
  - c) Mejorar las infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, recogida de basuras, etc).
  - d) Mejorar las condiciones de accesibilidad y promover la supresión de barreras arquitectónicas.
  - e) Establecer mecanismos efectivos de gestión para el cumplimiento de las determinaciones de los planes.
4. El contenido del Plan Especial se regirá por lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y contendrá al menos los siguientes extremos. Estos mismos contenidos deberán figurar en separata independiente en los planes parciales de los sectores que incluyan suelo urbanizable de transición para el ámbito así considerado.

- a) Trama urbana resultante.
- b) Necesidades de infraestructuras urbanas.
- c) Necesidad y ubicación de equipamientos y espacios libres.
- d) Condiciones para los proyectos de urbanización de las zonas públicas y/o comunas.
- e) Actuaciones necesarias sobre los terrenos públicos y áreas a proteger.
- f) Condiciones de segregación y establecimiento de las viviendas que posean agotada su edificabilidad.
- g) Normas de mantenimiento y obras en situaciones preexistentes.
- h) Ubicación de las parcelas potencialmente edificables.
- i) Ordenanzas para las viviendas de nueva creación, que incluyan al menos:
  - Condiciones de posición y forma.
  - Edificabilidad y número de alturas.
  - Acabados.
  - Condiciones de cerramientos, arbolado y de otros aspectos relativos de integración de las nuevas construcciones y de sus parcelas en el entorno.
- j) Régimen de usos.
- k) Criterios de gestión.

Administración para suspender licencias según lo establecido en el artículo 65 de la Ley del Suelo "

"Disposición Final Primera. Aprobación de los planes especiales de protección de los núcleos tradicionales.

La aprobación inicial de los planes especiales de protección de núcleo tradicional se producirá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan."

**7) Mercasantander:** En el listado de equipamientos generales, se recoge como equipamiento, dotación general, siendo así que este ámbito viene, a su vez, regulado en la ficha del AE 77 (B) como suelo urbano consolidado, productivo, y tiene como objetivo mantener y perpetuar los usos existentes y la tipología, no indicando en ningún caso que su previsión es sistema general de dotaciones generales. Por lo que si se considera que es sistema general de equipamiento se deberá especificar en la ficha del área específico esta cuestión y cuál es el plazo para la finalización del uso productivo actual y la justificación de la no necesidad de dicho uso o su traslado a otra zona. En otro caso, debe suprimirse del listado de equipamientos y completarse la relación de los sistemas generales de equipamientos al objeto de dar cumplimiento al estándar de 5m<sup>2</sup>/habitante.

En virtud de lo establecido en el acuerdo de la CROTU se elimina la condición de equipamiento, y de sistema general por ende, de Mercasantander, pasando a ser calificado como productivo mixto en su categoría PM1. Este aspecto se tendrá en cuenta asimismo para el cómputo de los sistemas generales requeridos, donde el espacio de Mercasantander ya no se incluirá.

Por otro lado, dentro de la parte expositiva del Acuerdo y en relación a los equipamientos se señala que "respecto a la regulación de los equipamientos, art. 5.5.1 y ss de las Ordenanzas, se ha observado que se incluye dentro de dotaciones generales los aparcamientos, garajes y los mercados. En este sentido cabe recordar que los aparcamientos y garajes son usos vinculados al transporte y comunicaciones y los mercados que no sean públicos son usos terciarios, por lo que no se deben incluir dentro de los equipamientos. Cuestión diferente es la posibilidad de compatibilizar los usos de aparcamientos y garajes como accesorios a otras instalaciones".

En relación con lo anterior se modifica el artículo 5.5.6, eliminando los aparcamientos y garajes. En relación a los mercados que se han creado con esta finalidad se mantiene su consideración como equipamientos, no pudiéndose otorgar su calificación en virtud de sus titularidad sino de la función que cumplen. Con ello admitido que los mercados públicos si son equipamiento, los mercados privados lo son de igual modo.

**8) Debe corregirse la ficha del parque y jardín nº1 referido a Matalañas, suprimiendo la superficie del campo de golf, que pasará a ser equipamiento social**

- 5. 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. Esto prima sobre lo establecido en el artículo 9.2.2, apartado 2, de las presentes Ordenanzas.
- 6. Hasta la aprobación del Plan Especial, las edificaciones existentes se regirán por el régimen de "Situaciones preexistentes" regulado con carácter general en el artículo 1.3.11 de las presentes Ordenanzas. Ello sin perjuicio de la facultad de la

(21)



deportivo o en otro caso habrá de quedar fuera de ordenación, si se califica como sistema general de espacios libres.

**En este punto el acuerdo de la CROTU recoge la siguiente aclaración "sobre el campo de golf de Matalañas, se entiende que este aspecto trasciende de la corrección de la ficha, que dicho sea de paso es un ficha informativa, ya que lo se está trasladando en el desarrollo de la propuesta es que los campos de golf deben calificarse como equipamiento social deportivo, o en otro caso, quedar fuera de ordenación si se califican como sistema general de espacios libres"**

En atención a lo establecido en el Acuerdo de la Comisión, se califica como equipamiento los campos de golf, eliminando por tanto su consideración de espacio libre. Esta modificación afecta a diversos aspectos del documento, entre los cuales se encuentra la ficha del parque y jardín nº 1 "Matalañas", la delimitación del jardín singular con ese mismo nombre, y en general a la cartografía del Plan.

Por otro lado, se introduce en la Memoria la correspondiente aclaración sobre el cómputo de espacios libres y equipamientos en el caso de que, en desarrollo del Parque Público Litoral del Norte se desarrolle un campo de golf, uso compatible en virtud de las Ordenanzas del Plan General y de la Memoria Ambiental.

**9) A fin de no comprometer la planificación sanitaria, el Plan debe recoger y prever parcelas para la implantación del equipamiento sanitario de manera que la cesión sea de 6.000m<sup>2</sup> para posibilitar la concentración de centros de salud de mayor tamaño de acuerdo con el criterio y el módulo establecido por la propia memoria del PGOU, a salvo que, previa consulta a la Administración sanitaria, se señale por ésta la innecesidad de parcelas de esa superficie.**

Solicitado informe por la Dirección General de Urbanismo al Servicio de Planificación Sanitaria de la Dirección General de Ordenación y Atención Sanitaria de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria, y emitido éste en fecha de 8 de Febrero de 2012, quedan plasmadas las necesidades de la planificación sanitaria.

En dicho informe se analizan las necesidades de cada Zona Básica de Salud y se plantea la recomendación de modificar el estudio de equipamientos analizando las necesidades sanitarias con el Mapa Sanitario en vigor, y no con la zonificación utilizada para el resto del estudio.

En respuesta a lo contemplado en el citado informe, y por ende, al punto noveno del acuerdo de la CROTU, se realizan las siguientes modificaciones en el documento de la Revisión del PGOU de Santander:

- En primer lugar se reconfigura el estudio de equipamientos sanitarios con la zonificación del Mapa Sanitario en vigor, conforme al criterio establecido en el informe.

- En segundo lugar, se resuelve la oferta de parcelas sanitarias conforme a las indicaciones del informe, sin perjuicio de la adaptación de las cauteles señaladas en función de los nuevos datos de población obtenidos en el nuevo documento del PGOU, y que han variado ligeramente respecto de los utilizados en el informe de la Dirección General de Ordenación y Atención Sanitaria:

- o ZBS nº 1: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del SUP-3
- o ZBS nº 2: se modifica la categoría del equipamiento "sin especificar" SE-84, a "sanitaria", tomando el código SA-36, e incorporando su destino y la zona a la que se asocia en el listado de equipamientos
- o ZBS nº 3: se modifica la categoría del equipamiento "sin especificar" SE-16, a "sanitaria", tomando el código SA-44, e incorporando su destino y la zona a la que se asocia en el listado de equipamientos
- o ZBS nº 4: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del AE-24 (B) tanto en relación a la ubicación de la parcela como de su dimensión
- o ZBS nº 5: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del AE-24 (B) tanto en relación a la ubicación de la parcela como de su dimensión, en las dos situaciones señaladas en el informe
- o ZBS nº 6: no hay modificaciones que introducir
- o ZBS nº 7: no hay modificaciones que introducir
- o ZBS nº 8: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del SUNP-4
- o ZBS nº 9: se incorporan las cauteles señaladas en el informe en las fichas del SUP-4 y SUP-5, modificando ligeramente la delimitación de la parcela grafada en este último para alcanzar la superficie requerida
- o ZBS nº 10: se incorpora la reserva señalada en el informe en la ficha del SUP-11

Asimismo se suprimen las reservas que se habían realizado y que según lo contemplado en el citado informe no son necesarias para cubrir la demanda sanitaria de Santander.

(22)



Finalmente indicar que dentro del informe remitido, en sus página finales y sin nota aclaratoria alguna sobre su alcance se incorpora un documento de fecha 21 de Febrero de 2005 denominado "características y parámetros de los edificios sanitarios" que según reza su primer párrafo ha sido solicitado por el Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En dicho documento se incorporan parámetros de superficie de los centros sanitarios y de población asociada diferente a las de la primera parte del informe. Dada la fecha de cada uno de los documentos, la cobertura legal que en su primera parte posee, y su mayor concreción y especificidad (en la fechada a fecha de 8 de Febrero de 2012 y suscrita por el Servicio de Planificación Sanitaria), se obvia el contenido de la segunda parte del informe (el denominado "características y parámetros de los edificios sanitarios"), que además se ocupa de aspectos en materia sanitaria propios de la Comunidad Autónoma no concurrentes en Santander.

**10) En el Informe de Sostenibilidad Económica se debe incluir el coste de la obtención de una superficie de suelo del SG PL no adscrito. También, del mantenimiento de los sistemas generales de espacios libres y equipamiento, así como los costes de urbanización y ejecución si fueren necesarios. También han de incluirse los gastos de realojos de los ámbitos con ordenación detallada. Finalmente, se debe incluir el coste de las infraestructuras que se recogen en el informe técnico.**

En relación al coste de los terrenos de sistema general de espacios libres que no son obtenidos mediante cesión, se incorpora su valoración en virtud de lo establecido en el punto 10 del Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el apartado 3.1.2 del Informe de Sostenibilidad Económica.

En relación a los costes de mantenimiento de los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos, éstos ya se contemplan en el apartado 3.5. "El mantenimiento de las infraestructuras" (páginas 47 y 48 del Informe de Sostenibilidad Económica) del documento aprobado provisionalmente, arrojando los siguientes resultados, los cuales varían en la nueva versión del documento del Plan General en función de las superficies definitivas.

Mantenimiento Sistemas Generales Exteriores	
1er Cuatrimestre	- €
2º Cuatrimestre	15.702.368,41 €
3er Cuatrimestre	20.911.154,87 €

Mantenimiento Sistemas Generales Interiores	
1er Cuatrimestre	1.423.753,21 €
2º Cuatrimestre	3.225.508,34 €

En relación a los costes de urbanización y ejecución de los sistemas generales, éstos ya se contemplan en el apartado 3.1. "Ejecución de los sistemas generales", abarcando "equipamientos" (apartado 3.1.1), "espacios libres" (apartado 3.1.2) y "recursos e infraestructuras" (apartado 3.1.3), tal y como se puede constatar en las páginas 41 y siguientes del Informe de Sostenibilidad Económica aprobado provisionalmente en Sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 23 de Diciembre de 2010.

En relación a los gastos de realojos de los ámbitos de ordenación detallada, se tiene que los realojos no son un gasto sino un deber de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y un derecho de los ocupantes legales de las construcciones que deban ser desalojados por las mismas. Así lo contempla el artículo 16.1 del texto refundido 2/2008 de la Ley de Suelo, apartado e), que señala como deber de las actuaciones de transformación urbanística la de:

"Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente."

Este nuevo marco jurídico no desvirtúa la definición tradicional y asumida del realojo, dispuesta por la ley del Suelo de 1992, como un derecho consistente en "poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujeta a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades".

Por tanto, y como tradicionalmente ha ocurrido el realojo no es un gasto a contemplar. Cosa distinta supone la valoración de los gastos de traslado, o los accesorios al propio proceso de realojamiento y la indemnización a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse, recogida en el artículo 16.1 f) del texto refundido 2/2008 y en similares términos en el artículo 60 del Reglamento de gestión urbanística como coste de urbanización.

En conclusión, los gastos de realojo como tal no deben contemplarse en el Informe de Sostenibilidad Económica, puesto que no son un gasto, pero sí los derivados de artículo 16.1 f) del texto refundido 2/2008 y del 60 del Reglamento de gestión que se incorporan a las tablas de valoración de los gastos de urbanización de todos los sectores, no solamente en los de ordenación detallada, y en concepto de "gastos derivados del art. 16.1 f) del TR2/2008 y del art. 60 del RGU". Las tablas señaladas figuran en el apartado 2- "La viabilidad de los desarrollos privados y actuaciones urbanísticas integradas de carácter público" del Informe de Sostenibilidad Económica, apartado en el cual se expone cómo se realiza la valoración de dicho coste.

Finalmente, en relación a los costes de infraestructuras que se recogen en el informe técnico, y en ausencia de éste, se interpreta que hay que incluir aquellos referidos en los

(23)

puntos 17 a 39 del Acuerdo, haciendo constar su consideración en los siguientes apartados.

**11) Debe aclararse el régimen de autorización de uso y de obras (reformas de edificaciones existentes) en suelo urbanizable que se recoge en el 8.1.7 del PGOU. "El régimen previsto ha de matizarse con las previsiones del art. 27 del Plan de Ordenación del Litoral cuando la actuación que se pretenda se ubique en el Área de Protección", ya que la remisión que recoge la Disposición Adicional Quinta, apartado b) al régimen de situaciones preexistentes ha de matizarse cuando se trata de edificaciones incluidas en el ámbito de protección del Plan de Ordenación del Litoral, pues en esos ámbitos sólo sería admisible, y con las limitaciones derivadas del art. 98.3 de la Ley 2/2001, los usos y actuaciones que permiten los artículos 28 a 34 de la Ley 2/2004.**

En primer lugar, y en relación con las consideraciones realizadas en relación al artículo 8.1.7, esta se matiza, sin perjuicio de que la remisión al artículo 27 de la Ley 2/2004 sea una redundancia en tanto y cuanto es el procedimiento legal establecido para solicitar autorización de uso. Abundando en esta cuestión el artículo se matiza doblemente aludiendo también el artículo 116 de la Ley 2/2001 de Cantabria para el caso en que no se trate de suelos incluidos en categoría de protección por el POL.

Con todo ello, el artículo quedaría redactado del modo siguiente:

"Artículo 8.1.7. Régimen del suelo urbanizable como suelo rústico hasta la aprobación del Plan Parcial

1. Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica.

2. Las autorizaciones de uso de estos suelos serán otorgadas por el Ayuntamiento y se ajustarán a lo previsto en la legislación aplicable, y en particular, a lo referido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley del Suelo de Cantabria, en alusión a los usos prohibidos y la autorización excepcional de usos. El procedimiento de autorización se ajustará con carácter general a lo establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo y en atención al artículo 27 del POL, cuando se trate de usos previstos en el Área de Protección determinada por esta Ley."

Abordada la cuestión anterior, el apartado 11 del Acuerdo parece mezclar ésta con otras diferentes, las cuales quedan mejor expuestas y expresadas en la parte expositiva del mismo, páginas 75 a 77. En estas páginas se recalca sobre la redacción de la Disposición Adicional Quinta, que si bien se considera ajustada a derecho en virtud de la siguiente, es objeto de ciertas modificaciones que den respuesta a las demandas o dudas planteadas en el Acuerdo. Para evaluar la adecuación de la citada norma en primer lugar

(24)

se analiza someramente el régimen urbanístico aplicable del POL y, en segundo lugar, el del artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

En relación al POL nadie obvia su aplicación, en concreto la de las limitaciones de uso expuestas en los artículos 28 a 34 de la citada Ley, siendo una norma de aplicación por encima del Plan General, el cual posee carácter reglamentario. Dicho esto, se incorpora una referencia en la Disposición Adicional Quinta a dichos artículos no eludiendo de ningún modo su aplicación.

En los artículos 33 y 34, correspondiente a Área de Interés Paisajístico y a Protección Litoral (que son aquellos que concurren en el término municipal de Santander poseen construcciones preexistentes), el POL señala como obras autorizadas entre otras las siguientes "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".

Esta norma tiene buen sentido, en tanto y cuanto en general un edificio fuera de ordenación implica que es incompatible con la ordenación urbanística y por tanto que se prevé su desaparición. Sin embargo, y como se verá más adelante, el artículo 88 de la Ley 2/2001 del Suelo faculta a los planes para regular la situación de fuera de ordenación, debiendo además atender con precisión al "plan" del que se esté hablando en cada caso.

El artículo 88 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece:

"Artículo 88. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del apartado 1 del artículo 44, el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones calificadas como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando alguna instalación resultara claramente disconforme con las previsiones del Plan en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suprir la ausencia de previsión del Plan.

3. Salvo que el propio planeamiento disponga otra cosa, en los edificios que se declaren fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas



reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. En dichos edificios podrán asimismo realizarse otro tipo de obras cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio, a efectos de expropiación, y ésta sea aceptada expresamente por aquéllos.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición, sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento, en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate. Los eventuales arrendatarios tendrán el derecho de retorno que les reconoce la legislación del Estado."

En su apartado primero define los edificios que se encuentran fuera de ordenación, y que en todo caso son aquellos para los que se encuentra prevista su expropiación o demolición por el Plan, caso que en el caso aquí tratado no concurre, y en general, los disconformes con el planeamiento. Pues bien, dado que los suelos AIP y PL del Plan General están clasificados como suelo urbanizable, y que en espacios libres EN se permiten por la Memoria Ambiental actividades y usos que conllevan necesariamente instalaciones e inclusive, en EN-POL-B "recuperación y rehabilitación de construcciones preexistentes" (artículo 5.3.6 de las Ordenanzas), se tiene que el planeamiento que determinará si las edificaciones concretas son disconformes con el mismo o no será en primera instancia el Plan Parcial, al igual que ocurre con los suelos urbanizables que no están incluidos en zonas de protección del POL. Sin embargo, y dado lo concreto del asunto, su condición de sistemas general hace que en gestión del Plan Parcial estos suelos se cedan pero no se ordenen, quedando esta facultad otorgada a un Plan Especial para el caso de PL, según determinación de la Memoria Ambiental (artículo 5.6.3 de las Ordenanzas), y mediante proyecto en el caso de la Peña de Peñacastillo (AIP).

Con todo ello se concluye que el planeamiento que realmente determina si las construcciones ubicadas en AIP y PL se encuentran fuera de ordenación o no es el Plan Parcial o Plan Especial, momento hasta el cual el Plan General incorpora un régimen de "fuera de ordenación provisional" hasta el momento que estos planes se redacten y que además es "atenúaado".

Atenuado porque, en virtud del artículo 88.3 de la Ley 2/2001 es el planeamiento el que establece los límites de las obras a realizar, no limitándose necesariamente a las que este artículo evoca que poseen un cierto carácter subsidiario como régimen genérico a falta de mayores precisiones por el planeamiento. Además, igual que en el caso anterior, el Plan General establece un régimen con una aplicación temporal, esto es, en tanto y cuanto se elabore el Plan Especial o Plan Parcial que determinará el concreto régimen de obras de cada construcción, siempre bajo el dictado del POL.

Sin perjuicio de esto último, se considera que el régimen de las construcciones preexistentes en terrenos calificados como sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable (y de los cuales les hay afectados por categorías de protección y de

ordenación del POL) puede quedar al establecido con carácter general al régimen de obras al que queda el suelo urbanizable, esto es, las del artículo 1.3.10, eliminando con ello ese "régimen atenuado" que no se otorga a otros suelos urbanizables potencialmente edificables.

Con ello, la Disposición Adicional Quinta queda redactada del siguiente modo, quedando las construcciones en ella recogidas sometidas al régimen de fuera de ordenación conforme al artículo 1.3.10 matizado conforme se expone a continuación, y a la aplicación, como no puede ser de otra forma, de lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Litoral, buscando con ello un fin concreto, el de permitir la pervivencia de las construcciones en condiciones adecuadas en tanto y cuanto se determina su compatibilidad con los futuros espacios públicos, los cuales, por el régimen más restrictivo del POL, poseen ciertas limitaciones en relación a las nuevas edificaciones, teniendo en cuenta además el prolongado periodo temporal en el que se materializarán las previsiones del planeamiento. Finalmente, se aprovecha la introducción de cambios para simplificar su redacción.

"Quinta. Construcciones preexistentes incluidas en categorías de protección del POL

1. Las construcciones preexistentes realizadas con licencia que a la entrada en vigor del Plan estén ubicadas en categorías de protección del POL quedarán a lo dispuesto con carácter general en las presentes Ordenanzas y a lo establecido en los artículos 28 a 34 del Plan de Ordenación del Litoral.

2. Las edificaciones o parte de ellas realizadas sin amparo de licencia urbanística quedarán en situación de fuera de ordenación, atendiendo a lo establecido en los artículos 28 a 34 del POL, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística."

A su vez, el artículo 1.3.10 queda del modo siguiente:

"Artículo 1.3.10 Situaciones de fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 88 de la Ley del Suelo, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:

a) Los edificios que ocupan suelo calificado como viario.

b) Los edificios que ocupan suelo calificado como espacios libres públicos. En caso de que estos espacios libres se encuentren en ámbitos sometidos a Plan Parcial o a Plan Especial, la situación de fuera de ordenación se aplicará en tanto y cuanto no se desarrolle dicho instrumento y éste que determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta, y sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta.

(25)

c) Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.

d) 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.

e) Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.

2. En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:

a) No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Cuando la situación de fuera de ordenación haya de solventarse mediante una actuación de iniciativa pública y hubiesen transcurrido los plazos señalados en el artículo 87.3 de la LSC sin que la Administración hubiera iniciado la expropiación, con carácter excepcional podrán realizarse otro tipo de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento puntual y exteriores en cuanto fueren necesarias para reunir condiciones mínimas de habitabilidad mediante levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan.

b) Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuando esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".

c) Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido."

En otro orden de cosas, y fuera de este punto undécimo del Acuerdo, pero a colación del tratamiento de los suelos incluidos en categorías de protección del POL, el Acuerdo señala en sus páginas 77 a 79 algunas precisiones en relación a lo establecido en la Memoria Ambiental, las cuales se considera conveniente introducir en el texto normativo del Plan General, con la finalidad de que la posterior interpretación de las Ordenanzas se realice en comunión con la interpretación expuesta en el Acuerdo aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

A tales efectos, el punto 7, de la letra b), del apartado 2 del artículo 5.6.3 queda redactado del siguiente modo:

"Con carácter general para dotar al parque de infraestructuras se fomentará la recuperación y rehabilitación de construcciones preexistentes, permitiéndolas un

(26)

aumento de superficie construida de hasta un 5% de la superficie total. En caso de no existir construcciones, las nuevas instalaciones complementarias del espacio público tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> de planta y una altura de coronación máxima de 4,5 metros.

Los supuestos anteriores se entenderán de aplicación siempre que las construcciones sean destinadas a alguno de los usos permitidos en los artículos 28 y 34 del POL, y no a cualquier otro."

12) El art. 10.3.7 del PGOU establece varios criterios de delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Dentro de la discrecionalidad de que dispone la Administración para delimitar unidades de actuación y, en su caso, para la elaboración del plan de etapas que permita llevar a la práctica esa ordenación, existen dos límites a los que se encuentra sujeto: por un lado, que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública han de finalizarse de forma previa o simultánea con las demás; en segundo lugar, que si bien las edificaciones pueden ejecutarse simultáneamente con las obras de urbanización, lo cierto es que estas obras deben ir acompañadas de la creación de las correspondientes dotaciones.

Si bien estas previsiones dimanan del ordenamiento jurídico vigente, y no resulta necesario reiterarlas en los distintos documentos urbanísticos, un principio de prudencia, en aras a garantizar la seguridad jurídica, aconseja exigir su inclusión en el precepto que disciplina la delimitación de las unidades de actuación, es decir, en el art. 10.3.7 de las Ordenanzas (tomo 10).

Una segunda limitación dimana del principio de racionalidad que debe presidir la función planificadora: la división en unidades de actuación ha de tener en cuenta la ejecución de las infraestructuras del ámbito, de tal forma que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, evitando una urbanización fragmentada e incoherente.

En este apartado el acuerdo de la CROTU contempla tres cuestiones. La primera relativa a la ejecución de la VPO hace relación a los aspectos regulados en el artículo 58 bis, apartado 1, de la Ley 2/2001:

"Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás."

Por tanto para dar cumplimiento al acuerdo de la CROTU, se incorpora en el art. 10.3.7 de las Ordenanzas el siguiente apartado h), el cual recoge la literalidad de la norma:



"h) Que se cumpla con lo establecido en el artículo 58.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria para el Plan Parcial, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás."

La segunda cuestión planteada en el acuerdo de la CROTU en relación con la delimitación de las unidades de actuación es la relativa a la creación de las dotaciones, principio inspirado en el art. 62.3 del Reglamento de Planeamiento:

"3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones."

Para atender a esta cuestión se incorpora un nuevo apartado i) al artículo 10.3.7 de las Ordenanzas, en los siguientes términos:

"j) Que en atención a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones."

Finalmente el apartado 12 del acuerdo de la CROTU establece una tercera cuestión relativa a la ejecución racional y ordenada de los viales e infraestructuras, evitando una urbanización fragmentada e incoherente. Esta cuestión ya se encuentra regulada en el Plan General, estableciendo para cada ficha las limitaciones oportunas, con determinaciones concretas, por ejemplo la siguiente correspondiente al Sector SU-1 (en atención al subrayado):

"El sector constituye una única unidad de actuación, que podrá modificarse y subdividirse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en las Ordenanzas al respecto. En caso de subdivisión, ésta se podrá realizar en un máximo 3 unidades, una por cada zona edificable delimitada. La correspondiente con la manzana unifamiliar, en caso de que se desarrolle individualmente, no podrá urbanizarse hasta que se haya urbanizado el suelo situado inmediatamente al Este o la zona situada al Oeste e incluida en este Sector."

Determinaciones de este tipo aparecen en todas las fichas de los sectores en las que se consideran necesarias, sin embargo en atención a las observaciones planteadas en el acuerdo de la CROTU se refuerza este control en la gestión del suelo incorporando en el artículo 10.3.7 un nuevo apartado j) con el siguiente alcance:

"j) Que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno."

13) En varias fichas de SUP-14, SUP-15, SU-1, 3 a 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16; AAEE, (por ejemplo, la AE-7 (B), AE-27 (B)), y en general en todas las fichas con ordenación

pormenorizada, se incluye la cláusula, referida al proyecto de urbanización, de que "las determinaciones de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido." También se añade: "Características y trazado de las redes urbanas: según ficha gráfica, siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización. La electricidad y alumbrado irá asociada a la totalidad de los espacios públicos, ajustándose mediante Proyecto de Urbanización."

A la vista de las exigencias legales y jurisprudenciales, la norma del PGOU es conforme a Derecho siempre que se interprete en el sentido de que de la alteración del diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, o incluso su minoración, se encuentre limitada por la ordenación recogida en el Plan, y más específicamente en la ficha del ámbito, limitándose esas alteraciones a las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras o, como recuerda el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. En modo alguno el proyecto de urbanización puede alterar las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto. La seguridad jurídica demanda aclarar la norma de las fichas del Plan.

Se aborda la aclaración solicitada incluyendo alguna matización en las redacciones señaladas, si bien se considera perfectamente comprensible su alcance dentro del contexto al que pertenecen, así la frase "las determinaciones de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido" se engloba dentro del párrafo siguiente:

"Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. A tal efecto las determinaciones de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido."

El cual deja evidencia de que las alteraciones posibles se encuentran dentro de las que son alcance del Proyecto de Urbanización, ya que precisamente se contemplan dentro de un apartado denominado "determinaciones para el proyecto de urbanización".

Dicho lo anterior, y dada la solicitud puesta de manifiesto en el acuerdo de la CROTU, se aclara el texto anterior:

(27)



"Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido. Tales modificaciones deberán inscribirse en el alcance de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obras"

En relación al segundo párrafo aludido en el acuerdo de la CROTU: "Características y trazado de las redes urbanas: según ficha gráfica, siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización. La electricidad y alumbrado irá asociada a la totalidad de los espacios públicos, ajustándose mediante Proyecto de Urbanización.", éste se matiza en igual sentido:

"Características y trazado de las redes urbanas: según ficha gráfica, siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización, con el alcance que los Proyectos de Urbanización poseen como proyectos de obras. La electricidad y alumbrado irá asociada a la totalidad de los espacios públicos, ajustándose mediante Proyecto de Urbanización"

14) Los faros de Cabo Mayor, Mouro y de la Cerda, en cuanto que integran el dominio público portuario afectos al servicio de señalización marítima, han de identificarse como sistema general portuario de estas instalaciones, debiendo corregirse la respectiva ficha.

Dentro de los aspectos relativos al Puerto, el acuerdo de la CROTU "señala la conveniencia de incorporar otro punto, relativo a dar cumplimiento al informe de la Autoridad Portuaria en cuanto a la inclusión de los faros como sistema general, y eliminar la catalogación del edificio Sotoliva"

Las determinaciones anteriores que derivan del informe del Puerto de Santander, a través de la Autoridad Portuaria registrado en el Ayuntamiento de Santander de fecha 30 de Diciembre de 2011. Este informe se encuentra contestado de forma pormenorizada en el presente anejo de Colaboración Interadministrativa, dando cumplimiento con ello a lo establecido en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de Diciembre de 2011.

15) En el apartado 1.2.2.10 de la Memoria de Ordenación del PGOU se alude aún al "informe preceptivo de impacto ambiental", siendo más correcta la referencia a la "preceptiva evaluación ambiental", más acorde con la Ley estatal 9/2006 y la Ley autonómica 17/2006, que sin embargo sí se citan en el apartado.

Se sustituye la expresión "informe preceptivo de impacto ambiental" por el de "preceptiva evaluación ambiental".

(28)

16) Justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 48.1.g) de la Ley 2/2001, en relación con la superficie de los sectores de urbanización prioritaria y no prioritaria.

El suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria y no prioritaria no es una categoría del suelo urbanizable, sino calificativos que la Ley del suelo utiliza en distintos momentos con una función descriptiva.

Así, se puede observar tanto en el art.104 para identificar el suelo urbanizable delimitado, como en el art. 48.1.g) para subdividirlo a efectos de la reserva de VPO.

Es decir, habría dos órdenes de prioridad, la propia implícita al suelo urbanizable delimitado, y la asociada a la necesidad de eliminar las carencias y necesidades de vivienda, donde además tiene que reservarse VPO.

"Artículo 104. Suelo urbanizable delimitado y residual.

1. 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."

"Artículo 48. Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.

1. Cuando el Plan prevea la categoría de suelo urbanizable delimitado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

(...)

g) Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos Sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos Sectores, el 25 %, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 % para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los Sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 % de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos Sectores será obligatoria para todos los Planes Generales, salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado."

Para complicar más la cuestión semántica, la Revisión contempla dentro del suelo urbanizable delimitado (por tanto, de urbanización prioritaria según el art. 104), suelo "de urbanización prioritaria" y "de urbanización no prioritaria" programado en el primer y



segundo cuatrienio (extracto siguiente). Por tanto dentro de éste hay uno aún más prioritario, el primer cuatrienio.

(extracto de la Memoria de Ordenación, página 187)

"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 considerarlo 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 desde 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 Prioritaria o No Prioritaria, marcando así unas posibles fases de ejecución, previas a la propia programación. Además, se mantiene como suelo urbanizable aquel que lo era en el Plan que se revisa y que aún no se ha desarrollado."

Pese a la existencia de todas estas "prioridades"; la del delimitado, la de las subcategorías de la Revisión (que son prioritarias y no prioritarias, dentro de los delimitados=prioritarios), y la de la Programación (que son más o menos prioritarios en función del cuatrienio en el que se planteen), el documento de la Revisión del PGOU no establece cual es concordante con el artículo 48.1.g), es decir cuáles son objeto "de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y planes, incluyendo en dichos Sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir". Pues bien, por la propia definición del artículo, se tiene que a efectos de lo establecido en el art. 48.1.g), se consideran de urbanización prioritaria aquellos de más pronta manera van a poder desarrollarse, es decir, los suelos urbanizables delimitados del primer cuatrienio con la salvedad de los de carácter productivo que no cumplen con la finalidad del artículo y del SUP-16 que se corresponde

con un suelo urbano del Plan General que se revisa que se encontraba en gestión urbanística en el momento de adaptación del planeamiento al POL, momento en el cual dicho suelo queda desclasificado pasando a ser urbanizable, por ello, y no considerándose necesario para cubrir las necesidades de VPO del municipio, se mantiene el régimen de sus viviendas como libres.

En la siguiente tabla se muestra el cumplimiento del citado artículo:

CUMPLIMIENTO DEL % DE VPO EN EL SUELO DELIMITADO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA							
NOMBRE	USO DOMINANTE	SUPERFICIE		DISTRIBUCIÓN RESERVA VPO POR CUATRIENIO		DISTRIBUCIÓN RESERVA VPO RE SUELO TOTAL VPO	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
SUP-2	Residencial	362.156	147.581	42.907	29,1	4.582	10,7
SUP-3	Residencial	187.310	82.036	28.712	35	2.871	10
SUP-4	Mixto	931.061	220.000	77.000	35	7.700	10
SUP-5	Residencial	58.580	23.244	8.136	35	814	10
SUP-10	Residencial	174.182	81.517	28.531	35	2.853	10
SUP-11	Residencial	292.348	117.000	117.000	100	23.400	20
SUP-14	Residencial	101.632	47.219	16.526	35	1.653	10
SUP-17	Mixto	20.631	4.000	1.400	35	140	10

Así se verifica que la superficie de los sectores anteriores no excede del 50% de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, aglutinando 2.127.902 m<sup>2</sup> de suelo, que suponen el 33% del total del suelo urbanizable delimitado (6.356.718 m<sup>2</sup>).

Así con todo, y con la finalidad de evitar una posible interpretación errónea y de no inducir a error o contradicción con el uso de la palabra "prioritario" en la Revisión del PGOU, se sustituye tal nomenclatura cuando sirve de "apellido" para los sectores de suelo urbanizable delimitado, por la "preferente", puesto que el concepto reseñado ha sido usado en el Plan sin que su significado o connotación fuere coincidente ni con la del artículo 104 ni con la del 48 de la Ley del Suelo de Cantabria.

De este modo se tendría que el suelo prioritario a efectos del art. 104 de la Ley 2/2001 sería todo el delimitado (el ahora denominado "suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente" y "suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente"), y que el prioritario a efectos del artículo 48 de la citada ley sería el programado en el primer cuatrienio (es decir, los sectores de más pronto desarrollo dentro del "suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente").

(29)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Al margen de lo anterior, se quiere poner de manifiesto que independientemente del cumplimiento de este artículo por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, con la aprobación del POL se ha desvirtuado su finalidad y espíritu, que era la de establecer una reserva de VPO con carácter máximo en una etapa legislativa en la que se carecía de normas que fijaran determinadas cuantías de VPO.

La aprobación del POL, Ley posterior y específica, y más aún de la Ley 8/2007, de Suelo (TR 2/2009) ha cambiado este espíritu de máximos estableciendo criterios de mínimos, lo que lleva a que en ocasiones el cumplimiento de los preceptos del 48.1.g) y de los artículos 40 bis de la Ley 2/2001 (en adaptación de la legislación autonómica a la Ley 8/2007) y 45 del POL pueda ser imposible.

**17) Incluir alguna previsión que garantice la ejecución ordenada de las infraestructuras de los distintos sectores, cuando éstas descansan o se apoyan sobre las ejecutadas en otros ámbitos externos, en aras de la racionalidad y la coherencia del modelo.**

Esta cuestión ya se encuentra recogida en el apartado 12 del acuerdo de la CROTU, habiendo sido tratada anteriormente en el presente documento. Como se ha dicho el crecimiento racional del suelo urbanizado apoyándose en las infraestructuras de contorno se aborda en el Plan General sector a sector en sus respectivas fichas, al margen de esto, se refuerza este aspecto incluyendo un nuevo apartado j) al artículo 10.3.7 relativo a los criterios de aplicación para delimitar unidades de actuación en los siguientes términos:

"j) Que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno."

Con ello queda aún más reforzado el planteamiento del acuerdo de la CROTU el cual ya era abordado en las fichas de los sectores caso a caso.

Y un nuevo apartado e) en el artículo 2.1.2, apartado 3, relativo a la programación, incluye como requisito previo para adelantar la programación de los sectores de suelo urbanizable, y para el desarrollo de los sectores de suelo urbano (por remisión del apartado 5 de ese mismo artículo), la siguiente condición

"d) Las infraestructuras sobre las que las propias del sector se apoyen o descansan se encuentren ejecutadas, o, que de no estarlo, puedan ser adelantadas por la actuación."

**18) La ejecución de las infraestructuras eléctricas como la subestación eléctrica de Monte-Custo y la subestación eléctrica de Corbán-Monte que deben acomodarse a los sectores a los que dan servicio (página 348 de la Memoria de Ordenación).**

La ubicación de las subestaciones está condicionada por la disposición de la red de 55 KV, en el presente caso aéreas y que se prevén soterrar en desarrollo del suelo urbanizable. Esta conveniencia de emplazamiento no tiene por qué ser concordante con

(30)

la programación del suelo, la cual parte de la ciudad consolidada y va creciendo de forma ordenada hasta alcanzar los suelos más alejados del casco, los no preferentes, entre los que, en el PGOU de Santander, se ubican las parcelas reservadas a albergar las subestaciones eléctricas. En la Memoria de Ordenación se incluye una aclaración, a modo de justificación, en relación a la disposición de las subestaciones en los emplazamientos en los que se encuentran previstas.

Esto no quita sin embargo para que las subestaciones puedan ser necesarias antes de la obtención por cesión de los suelos destinados a las mismas, puesto que tal y como se constata en la programación del Plan, éstas dan servicios a sectores programados en el primer, segundo y tercer cuatrienio, cuando los terrenos se emplazan en sectores programados en el tercer cuatrienio. Dicho esto cabe decir que la Ley plantea mecanismos eficaces para poner a disposición tales suelos cuando éstos sean necesarios, puesto que, en ausencia de servicio eléctrico los nuevos desarrollos urbanísticos no podrían producirse.

En atención a lo establecido en el apartado 18 de la propuesta de acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a una mejor programación, se suscita la cuestión señalada con la incorporación de una nueva Disposición Final Quinta, en línea con la Cuarta en materia de abastecimiento, que garantiza la puesta a disposición de las parcelas destinadas a subestaciones eléctricas en el momento en que sean necesarias por medio de actuaciones aisladas en virtud del artículo 145 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y sin perjuicio de la reserva del aprovechamiento urbanístico que estos terrenos poseen a favor de la Administración.

La nueva Disposición rezará del modo siguiente:

"Quinta. Garantía de los servicios de energía.

La obtención de las parcelas destinadas a acoger subestaciones eléctricas que den servicio a sectores que se encuentren programados anteriormente a los que acogen físicamente estas infraestructuras, se realizará mediante los mecanismos dispuestos en la Ley del Suelo para la obtención de terrenos dotacionales en el momento que se inicia la tramitación de los Planes Parciales que las requiriesen, y siempre que se constatare que su puesta en marcha es necesaria para dar servicio a los mismos.

Con la puesta a disposición del suelo se culmina con las garantías del planeamiento general a este respecto.

En materia de energía eléctrica el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo contempla más cuestiones que la señalada, aunque no hayan sido trasladadas a los puntos finales de la misma. De especial relevancia es la contemplada en las páginas 105 y 106 del mismo, donde dice:

"Por otro lado, el Ayto. o empresa suministradora del servicio eléctrico deberá informar sobre la justificación o acreditación que el promotor aporta en relación con la existencia de recursos e infraestructuras energéticas suficientes, adecuadas y seguras, para no comprometer el correcto funcionamiento de las mismas en la ciudad existente. En caso negativo, deberá adelantarse las infraestructuras generales previstas que sean necesarias, o exigir al promotor la ejecución y financiación de los refuerzos y ampliaciones sobre las existentes que se requieran. Tal observación, deberá incluirse en las fichas de todos los sectores, y deberá aplicarse con anterioridad a la aprobación de PP o acreditarse, en el caso de los sectores con ordenación detallada, antes de la Aprobación Definitiva del PGOU (cosa que no se hace)."

Posteriormente el acuerdo recoge un párrafo de la página 43 del Informe de Sostenibilidad Económica del Plan, que se considera que no tiene mayores interpretaciones que lo estrictamente dicho y que no tiene el mismo sentido que lo anteriormente citado.

Este requisito excede de los establecidos legalmente, siendo la única obligación de los planes la de prever y valorar las infraestructuras necesarias, en este caso eléctricas. Sin perjuicio de ello, en este caso la estimación se ha realizado en base a documentación aportada por la propia empresa distribuidora. Tal y como abunda el Acuerdo de la Comisión en su parte inicial, este informe debe limitarse a valorar las cuestiones de legalidad y velar por las competencias e intereses supramunicipales en el territorio, no ajustándose la exigencia planteada a ninguno de estos supuestos.

Tampoco tiene buen sentido que se señale "en caso negativo, deberá adelantarse las infraestructuras generales previstas que sean necesarias, o exigir al promotor la ejecución y financiación de los refuerzos y ampliaciones sobre las existentes que se requieran", puesto que del conocimiento de la normativa sectorial eléctrica se colige que las infraestructuras eléctricas de nueva extensión de red "nacen" precisamente de las nuevas actuaciones de transformación urbanística, en cuyo caso la solución final queda al establecimiento por parte de la compañía suministradora de las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica, es decir a la imputación a la promoción de que se trate de las nuevas redes que se requieran. Pero es más, las posibles necesidades que de partida posea la ciudad no es un coste ni una obra imputable a las nuevas promociones, ni siquiera siendo de responsabilidad municipal, quedando dentro de las obligaciones de la empresa suministradora, y por tanto no pudiéndose prever ni atender desde el planeamiento, de forma contraria a como se produce con otras infraestructuras donde se realiza una valoración inicial de las posibles deficiencias de la situación de partida.

De similar forma, los sectores con ordenación detallada tampoco requieren informe previo en materia eléctrica, debiendo ponerse en contacto con la empresa suministradora de forma previa al inicio de las obras de urbanización, y como se ha realizado tradicionalmente, tras la delimitación de unidades de actuación que se vaya a ejecutar, abordando cada promoción las infraestructuras necesarias para la misma, y no para el conjunto del sector.

Aspecto el cual, a falta de mayor concreción, se entiende cumplido, habiendo precinado del convenio aludido que acompañaba al planeamiento durante la tramitación del último documento aprobado.

Por último, en el Acuerdo "se recomienda que se reflejen en el plano de ordenación, aunque sea a modo orientativo, los trazados de las canalizaciones de media tensión desde las SE hasta algún punto del perímetro de los nuevos sectores de SUNC y SÚZBLE, con el objeto de prever y desarrollar las mismas, aún cuando atravesasen sectores diferentes, y de que puedan ir realizándose a medida que se van ejecutando los varios o zonas libres por los que discurren. En relación con el alumbrado público de los barrios generales, se recomienda prever los puntos de abastecimiento energético y sus canalizaciones.

La primera de las recomendaciones ya se encuentra parcialmente atendida habiéndose incorporado en el documento aprobado provisionalmente las líneas de 12kV soterradas que conectan todos los sectores de suelo urbanizable, si bien no hay inconveniente en completarlo con las líneas de 12 kV que conectan con los sectores de suelo urbano no consolidado, incorporando su carácter de orientativo. Por tanto, se completa el plano de ordenación nº 16 "Infraestructuras de servicios. Red eléctrica propuesta" con las líneas de 12 kV comentadas y su carácter orientativo.

En relación con la recomendación relativa al alumbrado público ésta no se atiende, siendo una determinación de Plan Parcial y de Proyecto de Urbanización. Además hay que tener en cuenta que será el proyecto de urbanización el que conforme a lo establecido por el Ayuntamiento de Santander establezcan las canalizaciones y será la compañía distribuidora la que mediante el estudio económico-técnico regulado en su legislación sectorial deba señalar para cada caso y para cada tramo vial ejecutado que se vaya a alumbrar el punto de abastecimiento energético.

#### 19) Ajuste de los datos relativos a la estimación de la demanda máx. diaria potencial del PGOU en el año horizonte (Mem. Ord. Páginas 65 y 301).

Se actualiza la Memoria de Ordenación actualizando los datos de partida de población y viviendas contemplados en el apartado 7.2. "Población vinculada a efectos de dotaciones generales" del capítulo II de la memoria de Ordenación (en el documento aprobado provisionalmente página 65 y ss) con los empleados para el dimensionamiento del abastecimiento (página 300 y ss).

Asimismo señalar que todos los datos relativos a población y vivienda, y cálculos de ellos derivados se actualizan conforme al conjunto de cambios introducidos en el nuevo documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

#### 20) En el informe de sostenibilidad económica, que recoge el impacto en las Haciendas Públicas de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras

Por otro lado, el Acuerdo también trata la financiación, señalando varias cuestiones, que se sintetizan a continuación:

- no se valoró ni se refleja partida económica alguna en el informe de sostenibilidad para las infraestructuras energéticas generales (en principio las subestaciones y redes de alta tensión dentro del TMI. En este sentido, debe valorarse económicamente el coste de los refuerzos y nuevas infraestructuras energéticas generales e incluirse en el estudio económico financiero.
- en relación con las infraestructuras locales energéticas, si bien el informe de sostenibilidad (p42) cita que correrán a cargo de los promotores, y que ya han sido considerados en la valoración económica de las obras de urbanización (p42), llama la atención que en las tablas aportadas entre las p21-40 (evaluación económica de urbanización de los SG y SL), no aparezca ningún valor en el apartado de infraestructuras. Por tanto se deberá aclarar tal aspecto, y mejorar las tablas citadas, indicando en la casilla correspondiente el coste de las infraestructuras, o simplemente eliminando ese apartado, siempre y cuando el coste de las mismas esté incluido en los 90 €/m2 que se señalan en el apartado vario.
- por otro lado, se indicará igualmente en las fichas el deber de costear la conexión a los sistemas generales de infraestructuras eléctricas, y en su caso, la obtención de los terrenos o permisos necesarios para ejecutar dichas obras.

Cada uno de los aspectos anteriores se incluye en el estudio económico financiero, en los términos expresados en éste.

También señala el Acuerdo que "Se deberá indicar en los planos de ordenación detallada un esquema de la situación del sector en relación con la subestación a la que deba conectarse en su caso. Asimismo, se indicarán las líneas de media tensión aéreas que, por atravesar el sector, deba soterrarse".

En virtud de lo anterior se incluye en el plano nº 16 de Infraestructuras Eléctricas las líneas de media tensión que conectan todos los sectores, ya sean urbanos o urbanizables, con las subestaciones, conectándose en cada caso a la subestación que en el correspondiente estudio económico técnico se prevía. Por otro lado, las líneas a soterrar de 55 kV se indican en dicho plano, ya en su versión sometida a informe, quedando clara la obligatoriedad de soterrar todo tendido aéreo que discurre por un nuevo desarrollo urbanístico; este último aspecto se entiende además como una recomendación puesto que no se ajusta ni a una cuestión de legalidad ni de control supramunicipal.

También dice el Acuerdo que "deberá tenerse en cuenta lo señalado en el Informe del Jefe de Servicio de Energía del Ayto. de SDR, en relación con las referencias al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la empresa Eon."

(31)

necesarias, se debe incluir una partida económica para la renovación futura de las aducciones que lo pudieran necesitar.

Se incorpora la valoración solicitada en el Informe de Sostenibilidad Económica, en un nuevo apartado 7.3. "Otros impactos sobre las Haciendas Locales", y sin perjuicio de que puedan existir ciertas dudas en relación de si este es un coste propio de la planificación urbanística o si compete a otras partidas presupuestarias municipales ajenas al Plan General, no siendo imputables por ende al citado Informe.

Dicho lo anterior, y atendiendo al punto 20 del Acuerdo, se incluye la partida relativa a la renovación de aducciones, se imputa el gasto, y se incluye en los restantes cálculos económicos en los que concurre.

#### 21) Aclaración de la titularidad del ETAP de El Tojo.

Esta aclaración solicitada en la propuesta de acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo no tiene implicaciones sobre el documento de la Revisión del PGOU de Santander, siendo simplemente una solicitud de aclaración. A tales efectos aclarar que tanto la infraestructura de la ETAP del Tojo como los terrenos que la soportan son de titularidad municipal (Ayuntamiento de Santander).

Aclarada esta cuestión, en las páginas 96 y 97 del cuerpo del Acuerdo se va más allá, estableciendo lo siguiente: "surge la duda de si existen reservas de capacidad para cada uno de ellos. Si no la hubiera, y Santander pudiera contar con toda la capacidad potencial de la ETAP, habría capacidad suficiente para dar servicio a la demanda en el año horizonte, quedando un excedente próximo a los 30.000 m3/año que podrían reservarse a otros municipios. En cualquier caso, conviene aclarar en el PGOU si se trata de una infraestructura de titularidad municipal (o en caso contrario, en quién recae), a qué municipios sirve, y si existen reservas para otros municipios. Todo ello para que el resto de municipios, puedan prever, en caso necesario, futuras ampliaciones o nuevas infraestructuras."

En relación a esto, cabe aclarar la cuestión suscitada pese a no acontecer como tal en los puntos finales del Acuerdo. La ETAP del Tojo y el depósito de regulación asociado, son de titularidad exclusiva del municipio de Santander, estando bajo su responsabilidad la explotación y el mantenimiento de dichas instalaciones. Desde el punto de vista concesional, las concesiones de caudal más antiguas en las cuencas del Pas y del Pisuera están otorgadas exclusivamente al Ayuntamiento de Santander. No obstante, la última concesión en la cuenca del Pas (captación de aguas superficiales del río de la Pila, extracción de aguas subterráneas del río Pas mediante pozos en la zona de la Molina y captación de aguas superficiales del río Pas en el Sotol) fue otorgada al municipio de Santander y su comarca para amparar la situación de "hecho" existente, en base a la cual el municipio de Santander suministraba agua a otros municipios limítrofes. Esta situación se ha mantenido hasta la actualidad, aunque los caudales suministrados se han venido reduciendo de forma paulatina a medida que los municipios vecinos han ido desarrollando

(32)



sus fuentes específicas de suministro. Dentro de este marco, y al amparo de la última concesión otorgada, el Ayuntamiento de Santander está autorizado para suministrar agua a los municipios de Astillero, Camargo, Santa Cruz de Bezana y Pielagos, pero sin ninguna reserva específica para tal fin de sus infraestructuras de tratamiento, almacenamiento y distribución.

**22) En la página 304 Mem.Ord., y en la DF 4ª de las Ordenanzas considerando que lo correcto es estimar el consumo potencial y no el real, debe añadirse en su redacción detrás del término consumo medio diario en el mes de mayor consumo, "y al 90% del consumo máximo diario potencial".**

Se incorporan las matizaciones indicadas en el acuerdo de la CROTU, que no es sólo la de añadir "y al 90% del consumo máximo diario potencial", sino también el de señalar que el consumo es el "medio diario en el mes de mayor consumo", cuestión ésta que no se encuentra recogida en la DF aprobada provisionalmente.

Sin perjuicio de su incorporación se considera oportuno aclarar que la medida dispuesta no se considera la más adecuada, en tanto y cuanto, las previsiones del documento aprobado provisionalmente eran suficientes para garantizar el suministro y permitían ejecutar los depósitos en un momento temporal más avanzado, en el momento que realmente hicieran falta no con necesidades ficticias sino constatadas, favoreciendo con ello la optimización de los costes de implantación de estas infraestructuras. Con la solución adoptada los nuevos depósitos van a estar previsiblemente infrautilizados durante un largo periodo de tiempo, con su consecuente envejecimiento, coste de mantenimiento, menor vida útil, y, en definitiva, con menores criterios más laxos de sostenibilidad y optimización de los recursos. Con ello, el texto de la Disposición Final queda del modo siguiente:

*"Cuarta. Garantía de regulación mediante depósito*

*Anualmente el Ayuntamiento de Santander, como parte del seguimiento de la evolución del Plan, realizará un estudio de evolución de la demanda de agua y de las dotaciones por habitante. Siempre que la evolución de la demanda sea acorde con el desarrollo del Plan se deberá asegurar que el volumen de agua almacenada en depósito sea superior al 90% del consumo medio diario en el mes de mayor consumo, y al 90% del consumo máximo diario potencial. En caso contrario, se procederá a iniciar los trámites preceptivos para la implantación de un nuevo depósito. Si las dotaciones no permaneciesen estables se deberá realizar un estudio particularizado de la situación.*

*Su ubicación (El Tojo o El Ragniento en General Dávila) dependerá del estudio técnico-económico y de viabilidad que realice el Ayuntamiento de Santander, debiendo estar disponibles en el menor plazo de tiempo y garantizando en todo momento el suministro a los nuevos desarrollos."*

**23) Debe incluirse en el informe de sostenibilidad económica la valoración y quién va a asumir el coste de los depósitos, tal y como precisa el art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**

En virtud de lo establecido en el apartado 23 del Acuerdo, se incorporan en el Informe de Sostenibilidad Económica, apartado 3.1.3 "Recursos e infraestructuras" tanto las valoraciones de los depósitos como quien abonará su coste, en este caso el Ayuntamiento de Santander. Por tanto, dicha cantidad se incluye en los gastos imputables al planeamiento, sin perjuicio de que la Administración Local pueda establecer los mecanismos dispuestos en la legislación en vigor para la financiación de los mismos.

Además, en el cuerpo del Acuerdo (página 97) se señala que "debería incluirse una partida económica en el informe de sostenibilidad para los gastos de explotación y conservación de todos los depósitos y ETAPs". Esta partida subsumida en la establecida en el apartado 3.6 "El mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios" del Informe de Sostenibilidad Económica, se establece desglosada fruto de los señalado en el Acuerdo a efectos de su constatación en la lectura del documento.

**24) Como ejemplo, y aplicable a otros sectores, en el SUP-14 debe concretarse y motivarse que es viable y que no compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente, la conexión de la arteria principal de la red de distribución de agua en la de 250 mm para abastecerse o en caso contrario, indicarse la necesidad de adelantar la conducción de 500 mm para que el sector pueda dotarse adecuadamente del suministro de agua, sin comprometer a terceros.**

En relación a las cuestiones planteadas en relación al SUP-14, cabe aclarar que es posible la conexión a la arteria principal de 250 mm, sin perjuicio de que también sea factible la conexión a la futura conducción de 500 mm una vez ejecutada. Es decir, no es necesario adelantar esta infraestructura para poner en funcionamiento el sector, y además su puesta en servicio tampoco supone una afección posterior al mismo.

En relación con esto, el Acuerdo señala varias cuestiones que no han sido reflejadas en su parte final, pero que es conveniente analizar y considerar cuando proceda.

La primera es la recomendación de incorporar la cautela establecida en las fichas de ordenación pormenorizada para el segundo y tercer cuatrienio, y que considera muy adecuada, en todas las fichas (lleven ordenación pormenorizada o no) y para todos los cuatrienios. Esta sugerencia no se atiene ya que no se considera necesaria puesto que los sectores con ordenación pormenorizada del primer cuatrienio quedarán informados por el Ayuntamiento de Santander en relación a las infraestructuras existentes, o condicionados a las que se requieran ya en la actualidad, y los sectores sin ordenación pormenorizada requieren para su aprobación informe vinculante favorable del Servicio de Aguas del Ayuntamiento de Santander al Plan Parcial que los ordene.

(33)

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

Asimismo, el Acuerdo señala que la acreditación anterior debe realizarse por el Ayuntamiento o empresa prestadora del servicio, mediante informe previo a la aprobación del Plan Parcial en los sectores sin ordenación detallada (como se establece en la normativa en vigor), y mediante informe contenido en el Plan General para los sectores de ordenación detallada, señalando además que, en este caso, dicho informe deberá realizarse de forma "particular y expresa" para cada sector, que dicha información "deberá ser aportada antes de la aprobación definitiva del PGOU", y que se "incluirá en las fichas".

En relación con lo anterior, el Plan General aprobado provisionalmente ya posee informe del Servicio de Aguas, en el que se encuentra informada la totalidad de su documentación, incluidas las fichas de ordenación pormenorizada. Sin perjuicio de esto, en los informes que se soliciten para el nuevo documento de la Revisión, se solicitará la valoración "particular y expresa" en materia hidráulica de cada sector. Lo que no se considera ajustado al procedimiento, ni exigible desde la CROTU, es que dicha información se incluya en las fichas, en tanto y cuanto, el mismo se solicita de forma posterior, formando parte del expediente administrativo, y sin perjuicio de que fruto de los mismos pudiera existir alguna cautela o determinación a incluir en alguna ficha concreta, en cuyo caso la misma deberá ser incorporada en los términos del informe.

**25) Que los planos de infraestructura que aportan las fichas de sectores con ordenación detallada, se reflejen las redes generales de abastecimiento previstas en el plano de ordenación, le vayan a dar servicio, o no. Este aspecto ha de revisarse pues por ejemplo, en la ficha del SUP-14, no se refleja la arteria de 500 mm que lo atraviesa y que está prevista en el plano de ordenación nº14.**

En virtud de lo establecido en el punto 25 del Acuerdo, se completan las fichas con el contenido de los planos de ordenación, incorporándose las redes generales que darán servicio al sector. Asimismo, y para conseguir la comprensión plena de la propuesta, también se incluyen en las fichas de ordenación pormenorizada las conducciones de menor diámetro no representadas en el plano de ordenación por corresponder a redes de ámbito local por sus diámetro o alcance, y con las que sólo se conseguiría complicar el entendimiento del plano de conjunto.

**26) En general, actualización de las infraestructuras existentes, como se recoge en los distintos informes de AGUALIA.**

Se actualiza la información relativa a abastecimiento y saneamiento conforme a lo establecido en el Acuerdo y la documentación municipal actualizada a fecha de Febrero de 2012.

**27) Valoración de las arterias principales de distribución e incorporación al estudio económico-financiero, con identificación de quién lo va a financiar, así como la determinación del coste del mantenimiento en el informe de sostenibilidad económica, si se va a financiar por el Ayuntamiento. También deberá prever en el informe de sostenibilidad una partida económica para ejecutar obras encaminadas a mejora de la presión en las calles.**

En relación a este apartado, se completa el estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica, incorporando la valoración de las arterias de distribución generales de nueva creación en el apartado 3.1.3.1., e incluyendo una partida económica para la mejora de presión en las calles en el apartado 3.3 "Otros impactos sobre las Haciendas Locales".

Asimismo, y sin que venga reflejado en este punto 27 del Acuerdo, en la página 90 del cuerpo del mismo, se señala: "y también... una partida para futuras renovaciones de la red de distribución", la cual se incluye en el mismo apartado.

**28) Se debe aclarar si, en la evaluación económica de urbanización de los SG y SL (página 21-40 del Informe de sostenibilidad económica), se incluye, en el coste del viario (90€/m<sup>2</sup>), todas las infraestructuras (abastecimiento, evacuación...).**

Tal y como demanda el punto 28 del Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se justifica la valoración a razón del m<sup>2</sup> de viario. En primer lugar señalar que cada sección tipo posee un valor independiente del m<sup>2</sup> de calle, y a su vez cada m<sup>2</sup> de una misma sección también puede variar en función de si se trata de 1 m<sup>2</sup> de acera o de 1 m<sup>2</sup> de asfalto, existiendo multitud de variables. Se ha optado por la valoración en metros cuadrados en lugar de por metros lineales, que es lo habitual, para poder hacer valoraciones conjuntas acordes con el nivel de detalle del estudio económico financiero y con la ausencia de información en relación a las secciones tipo que van a implantarse en muchos de los sectores, que pueden variar, reservando solamente un ancho mínimo, en muchos casos indicativo.

Esto no quita para que el criterio haya sido completamente conservador, incluyendo todos los elementos de urbanización, y todas las infraestructuras, aspecto que solicita aclarar el Acuerdo.

A continuación se muestra como el valor de referencia utilizado incluye todos los conceptos y es muy conservador. Para ello se valoran tres secciones tipo habituales, en tres magnitudes distintas (sección muy amplia, media y reducida) y los costes en metro lineal y metros cuadrado, resultando de la media de los tres un valor de 79,37 €/m<sup>2</sup>.

(34)





SU-3, etc. Asimismo, se deberá actualizar los planos de información y ordenación, incluyendo en ellos las recientes obras de saneamiento y los nuevos colectores ejecutados en Ojaiz; el colector General Bº San Martín - 1º de Mayo Ría de Raos (p344 de la Mem. Ord.); las renovaciones de red que se hayan realizado; así como los colectores municipales existentes en las zonas urbanas de Valdenoja, Cueto, San Román, Primero de Mayo, Ojaiz, oeste de Peña Castillo, etc., en las que no se reflejan casi ningún colector.

En relación a las fichas de los sectores con ordenación detallada, éstas se revisan y corrigen conforme a las indicaciones del Acuerdo.

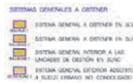
De igual forma se actualizan los planos de información y de ordenación, y tanto de saneamiento como de abastecimiento, conforme a información municipal actualizada.

Cabe reseñar que el criterio de selección de las arterias a incorporar en las fichas y en los planos es diferente. Así para los planos de conjunto se toman sólo las de mayor diámetro o trazado estructurante, que hagan entendibles los planos de Ordenación números 14 y 15, y que son planos de Plan General elaborados a la escala propia de este documento, en este caso, a escala 1:15.000.

Sin embargo las fichas con ordenación pormenorizada que incorporan las determinaciones a nivel de Plan Parcial, y que poseen una escala en torno a 1:2.000, incorporan redes inexistentes en los planos de conjunto pero presentes en el territorio, las cuales es necesario reflejar para elaborar y entender correctamente la propuesta de redes del sector.

35) Deberá aclararse a qué sectores se refiere con SGI SUP 23 de la hoja 29 del plano de ordenación nº21 (gestión), o con el SGI SUP 28 o SGI SUP 29 reflejado en la hoja 29 del mismo plano.

Tal y como indica la leyenda de los planos de gestión las siglas aludidas indican lo siguiente:



Por tanto SGI.SUC.23, quiere decir "sistema general a obtener en suelo urbano consolidado nº 23", SGI.SUP.28, quiere decir "sistema general interior a los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización de urbanización prioritaria nº 28", y SGI.SUP.29, señala al "sistema general interior a los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización de urbanización prioritaria nº 29".

En virtud de lo anterior se tiene que el primer caso no se refiere a ningún sector, puesto que en suelo urbano consolidado la gestión se realiza por actuaciones aisladas y no mediante actuaciones integradas, es decir, sin sectores. En los otros casos, al ser sistemas generales interiores a un sector de suelo urbanizable, se refieren al sector en el que están incluidos, dada su condición de "interiores", que en los casos aludidos son los SUP-7 bis y SUP-7, respectivamente.

36) Deberá aclararse si en la AE-63, se pretende la conexión de dos viales estructurantes sobre la S-20, o se trata de un error cartográfico sin más.

En relación a este apartado de la propuesta de acuerdo cabe aclarar en primer lugar que las conexiones Norte - Sur sobre la S-20-Avenida de la Constitución son 3, una incluida en el SU-3, otra incluida en el SUP-14, y otra que se encuentra entre el SU-3 y el AE-63 (B). Las dos primeras se indican expresamente en el documento aprobado provisionalmente en las fichas de sus correspondientes sectores, mediante las siguientes consideraciones:

SU-3: "Entre el TC.24 y el ED.97 se plantea una calle que conecte con La Albericia, mediante un paso sobre la S-20."

(37)

SUP-14: "La rasante de la calle Norte - Sur situada en la parte más oriental del sector deberá permitir la posterior conexión con la calle situada en la margen Sur de la S-20, sobre esta vía."

La tercera a quedar entre dos áreas diferentes no venía señalada de modo textual en ninguna de las fichas, sin perjuicio de la vinculación para la ordenación derivada de su inclusión en los planos.

Todas estas estructuras son decisiones adoptadas en el proceso de planificación no constituyendo errores cartográficos en ningún caso, y todas ellas son viables desde el punto de vista técnico ejecutándose como actuaciones aisladas. Tales determinaciones, a efectos aclaratorios, se incluyen en las fichas de los sectores SU-3 y SUP-14, y su valoración en el apartado 3.3. "Otros impactos sobre las haciendas locales" del Informe de Sostenibilidad Económica.

A continuación se incorporan alzados de los tres pasos aludidos, donde se constata su viabilidad técnica.

(38)

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

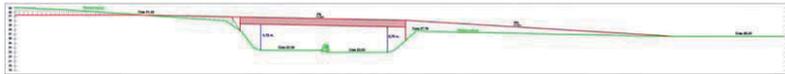
GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

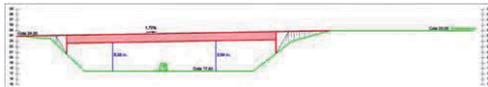
Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa



Paso Este de conexión del SU-3 sobre la Avenida de la Constitución



Paso Oeste de conexión del SU-3 sobre la Avenida de la Constitución



Paso de conexión del SUP-14 sobre la S-20

ORDENACIÓN

GOBIERNO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



(39)

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



**37) Se deberá aclarar también, si la intersección entre General Dávila y Camilo Alonso Vega se realiza a diferente nivel. En este caso, el paso inferior se debería reflejar con la trama de túnel.**

La realización de cualquier enlace a nivel o desnivel no implica tal reflejo en el planeamiento, en tanto y cuanto el uso del subsuelo sea compatible con la calificación otorgada al suelo. Así, la remodelación de un enlace (de este o de cualquier otro) se realiza mediante proyecto de obras, no siendo necesaria su previa incorporación en el planeamiento.

Al margen de lo anterior, se mantiene la intersección a nivel, tal y como ya figuraba en los planos de ordenación.

**38) En relación con el plano de ordenación nº 10 sobre el sistema general viario propuesta, debe corregirse una descoordinación entre el plano nº10 y el nº21 de estructura general del territorio.**

Se aclara la posible descoordinación entre ambos planos que pueda derivarse de la inclusión en la "leyenda de cartografía" del plano nº 10 la capa denominada "red viaria y ferroviaria estructurada propuesta" y que sin embargo no concurre en el citado plano. Con ello los planos nº 10 y 21 quedarían con la siguiente información relativa al futuro viario:

Plano nº 10:

- "Sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones", con la categoría de "viario general"

Plano nº 21:

- "Sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones", con la categoría de "viario general"
- "Leyenda de cartografía", que incluye la "red viaria y ferroviaria estructurada propuesta"

Por tanto, se puede deducir que se corrige una errata en el plano nº 10 (donde la leyenda refleja elementos no reflejados en el plano), pero que realmente no existe descoordinación entre este plano y el nº 21, si no que, simplemente, el plano nº 21 contiene más información que el nº 10, siendo los sistemas generales viarios coincidentes en ambos planos. En el plano nº 21 se ha optado por incluir mayor información (en una capa cartográfica con lo cual de carácter indicativo) para hacer más

(40)

comprensible la estructura de los sistemas generales en su conjunto, sobre manera, de los de espacios libres y equipamientos que pueden apoyarse o delimitarse con calles locales importantes de Santander que no tengan por qué ser sistema general.

Finalmente recordar que la potestad para establecer la red general viaria del municipio es local, no siendo esta una cuestión, en los términos aquí tratados, que sea de legalidad, más allá de la consideración como sistema general de aquellas carreteras que por su titularidad, y al amparo de su legislación sectorial, tengan tal condición.

**39) En relación también con las secciones de viario propuestas, vistas desde el punto de vista de la accesibilidad, se debe prestar atención a los anchos propuestos para los aparcamientos, aceras, medianas y en algún caso, de la calzada, así como la ubicación de los carriles bici dentro de la sección.**

Las cuestiones relativas a la accesibilidad se informan de forma independiente por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria y se justifican pormenorizadamente en el presente documento, en el apartado relativo al "Informe de accesibilidad y supresión de barreras".

En atención al punto 39 del Acuerdo de la CROTU se han revisado las secciones tipo, tanto las de los suelos urbanos no consolidados con ordenación detallada por medio de determinaciones particularizadas en las fichas de "Accesibilidad" de nueva creación, como en las secciones tipo previstas en las Ordenanzas y Planos de Ordenación nº 7, 8 y 9.

Si se atiende a la propuesta de acuerdo en su conjunto, en la página 113 y 114 de la misma, se desglosan los casos concretos a los que alude el citado punto 39, siendo los siguientes:

- En relación al ancho de los aparcamientos de minusválidos sus dimensiones quedan recogidas en el artículo 5.8.6 de las Ordenanzas, siendo además vinculantes por normas de mayor rango. Sin perjuicio de ello se amplía en las secciones tipo de las Ordenanzas su ancho a 2,20 metros con carácter general, como indicación a los futuros Planos Parciales y Especiales. Esto se corrige en las secciones B, C, E, F, y tipo 1 y tipo 2 del vial de cierre (plano de ordenación nº 9).
- En relación al número de plazas de minusválidos que tienen que tener los principales centros de actividad su cuantía se recoge en un nuevo apartado 9 del artículo 5.10.1. Asimismo se incorpora la delimitación de éstos en el plano de ordenación nº 20.

CVE-2012-12917

- En relación a los anchos de acera, se tiene que, en contra de lo que dice el informe ninguna de las planteadas en una de las secciones tipo tiene un ancho inferior a 1,80 metros, en concreto tienen: sección A; 2,00-2,50 m; B; 2,00 m; C; 1,80-2,30 m; D; 2,50-3,00 m; E; 2,00-2,50 m; F; 3,50 m; G; 3,00 m; H; 4,00 m; sección tipo 1; 4,00 – 2,00 m; sección tipo 2; 4,00 – 2,00 m. Pese a ello se reestructuran las secciones pasando los anchos de acera a un mínimo de 2,30 m, en el cual 1,80 m sería libre y 0,50 m serviría para ubicar el mobiliario urbano. Esto repercute en las secciones A, B, C y E. Asimismo y para mayor claridad se marca en las secciones tipo de las Ordenanzas, el ancho libre mínimo de 1,80 m, de forma análoga a como ya se encontraba representado en la sección D. También se incluye un elemento de dibujo representativo de una farola, a los efectos de hacer notar que estos elementos no interrumpen en ancho libre de la acera.
- En relación a las medianas, se modifica la "sección tipo G" (y con ello el conjunto de la sección tipo) donde este elemento toma una longitud de 1,50 metros en atención al artículo 22.2 de la Orden VIV/561/2010 que establece que las isletas intermedias en la calzada deben poseer "un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m", caso éste en el que se presupone que la calzada y mediana se encuentran entrasadas.
- En relación a las secciones tipo 1 y 2 del vial de cierre Norte, y en concreto de los 8 metros de calzada considerados, esto se modifica pasándolos a 7 metros conforme la sugerencia del acuerdo de la CROTU.
- En relación a los carriles bici se tiene que las tres secciones tipo indicadas en las ordenanzas se ubican en el lado exterior de la acera, quedando el itinerario peatonal en la zona interior de la acera. Por tanto se entiende que se verifican los criterios de la Orden VIV en la escala y grado de detalle de las Ordenanzas, que en todo caso deberán precisarse en los correspondientes proyectos de urbanización atendiendo a toda la normativa en vigor, y, especialmente, a la de accesibilidad. Además en las secciones tipo de los carriles bici no se está condicionando la acera, siendo elementos "añadidos" a éstas por su lado exterior, y con ello adaptables a cualquier sección.
- En relación a la reserva de espacio para marquesinas de autobús y mobiliario urbano, se tiene que el mobiliario urbano básico y asociado a la totalidad de las aceras (alumbrado, papeleras, señalización vertical, etc) se ubica en la propia acera que posee anchos mínimos de 2,30 metros, tal y como se ha explicado anteriormente. Las paradas de autobús en cambio no pueden preverse desde un plan general, dado que éstas dependen de la política de transporte público por la que en cada momento decida optar la administración correspondiente, solucionando su implantación de diversas formas: plataformas en la banda de estacionamiento, postes señalizadores sin marquesina, sobre anchos de acera sobre el 1,80 metros, aceras que no constituyan un itinerario peatonal accesible, etc. Independientemente de ello se incorpora un nuevo apartado 15 en el artículo

5.8.2 relativo a las paradas de autobús y su vinculación con los itinerarios peatonales accesibles.

**40) En relación con la cartografía, el plano de ordenación nº 20 recoge la red de IPA (Itinerarios Peatonales Accesibles) debe recoger itinerarios que se ajusten a los requisitos del art. 5 de la Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**41) Debe modificarse la redacción del apartado 17 del artículo 5.8.2 de las Ordenanzas, en cuanto que señala que "La red de articulación urbana coincide con los itinerarios peatonales accesibles, constituyendo un mallado continuo que busca favorecer el acceso universal en el municipio". Sin embargo, toda la red de articulación urbana no responde a las exigencias formales y de diseño que para un IPA establecen los artículos: 5, 10.3, 11, 14, 15, 16, 17, 18.1, 19.3, 19.5, 37, 38 y 45 de la citada Orden VIV 561/2010 y aquellas más restrictivas establecidas por la legislación autonómica Ley de Cantabria 3/1996.**

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**42) Debe suprimirse la ampliación de la pendiente por encima del 6% que recoge el subapartado a) del párrafo 2º del apartado 17 del citado art. 5.8.2 de las Ordenanzas.**

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

(41)

**43) En la ciudad consolidada la adaptación de los itinerarios peatonales para ser considerados accesibles se hará no solo conforme a la Ley autonómica sino también conforme a la regulación estatal.**

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**44) El apartado 18 del artículo 5.8.2 regula los itinerarios denominados itinerarios escolares peatonales, que deberían incluirse en la regulación de IPA dado que dan acceso a edificaciones de uso público.**

En este punto el acuerdo de la CROTU recoge la siguiente aclaración "debe matizarse que los itinerarios peatonales escolares deberían incluirse en los IPA en el caso de los nuevos crecimientos, siendo únicamente exigible en el suelo urbano consolidado el plantear soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad".

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**45) El artículo 5.8.3 regula las condiciones de uso básico del viario privado, estableciendo condiciones de urbanización que se apartan de las exigencias tanto de la norma básica estatal como de la Ley autonómica.**

En este punto el acuerdo de la CROTU recoge la siguiente aclaración "en relación con los nuevos crecimientos, considera que debe matizarse que el requisito relativo a la pendiente debe hacer alusión a los itinerarios peatonales accesibles, y en ningún caso, ni a los viales con carácter general ni al resto de itinerarios peatonales, independientemente de su titularidad pública o privada".

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

(42)

**46) El artículo 5.8.4, junto con el artículo 5.10.2 debe modificarse. El artículo 5.8.4 además de especificar la de la localización de las plazas de aparcamiento debe ajustar las dimensiones a las establecidas en el art. 35 de la Orden VIV 561/2010.**

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**47) En relación con la ordenación detallada:**

- deben especificarse las rasantes en todos los sectores especificando las naturales y las definitivas.

- Deben señalarse el tipo de sección viaria que corresponde a cada tramo en relación con las de las ordenanzas del viario o aquellas que pueda determinar la propia ordenación detallada.

- Deben justificarse también las pendientes de las cesiones de espacio libre

- Debe garantizarse la accesibilidad a todas las edificaciones desde el propio sector o vinculando la ejecución de urbanizaciones completas de viario exteriores al sector.

- Todos los viales de nueva creación y urbanización deben cumplir con todos los requisitos de accesibilidad, ya que existen sectores con viales de pendientes superiores al 6% permitido.

En este punto el acuerdo de la CROTU recoge la siguiente aclaración "en relación con los nuevos crecimientos, considera que debe matizarse que el requisito relativo a la pendiente debe hacer alusión a los itinerarios peatonales accesibles, y en ningún caso, ni a los viales con carácter general ni al resto de itinerarios peatonales, independientemente de su titularidad pública o privada".

Esta cuestión que recoge la propuesta de acuerdo está extraída del Informe de Accesibilidad emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria el cual aborda sus contenidos con mayor desarrollo. Tal determinación se asume en los términos expuestos en el apartado 5 relativo a los Informes Sectoriales del presente documento de "Colaboración Interadministrativa", incluyendo en ese capítulo una pormenorización de los aspectos de dicho Informe.

**48) Justificación de la clasificación urbanística de la parcela catastral 9005404VP2190E001AZ.**



La clasificación de esta parcela en virtud del modelo elegido y puesto que no posee valores ambientales destacados, será o bien de suelo urbano o bien de suelo urbanizable. Dado que el suelo urbano es reglado, se analiza a continuación si la parcela cumple con los requisitos del artículo 95 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y si por tanto posee condición de urbano.

Como antecedente cabe poner de relieve que la parcela aludida no aparece reflejada en el "Estudio de los Suelos Urbanos de Santander", elaborado por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria y de fecha 19 de Mayo de 2011, como "zonas con condición de SU", y que por tanto no se "corrige" su clasificación de suelo en relación a la propuesta planteada por el Ayuntamiento de Santander.

Dicho lo anterior, se adjunta a continuación informe justificativo sobre la posible clasificación de suelo urbano de la parcela.

**INFORME JUSTIFICATIVO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ART. 95 DE LA LEY 2/2001 DE LA PARCELA CATASTRAL 9005404VP2190E0001AZ**

La parcela catastral en cuestión se identifica como la siguiente:



La parcela pertenece a una pequeña unidad territorial delimitada por lo que en apariencia es un camino perimetral con siete parcelas en su interior; 3 edificadas (gasolinera, tienda, y marmolería), 1 en obras (impresa regional), y 3 sin edificar (una de ellas la aquí informada – sólo posee edificada una pequeña construcción de servicio eléctrico - y otra que está vinculada físicamente a la marmolería).

Sin embargo tal y como se aprecia en la siguiente imagen catastral, y una vez contrastada su información con la del Registro de la Propiedad, se tiene que el aparente camino perimetral no es tal, no conectando mediante suelo público la vía Norte – Sur que une la CVN-11 con Ogiz y el camino repuesto por la Ronda de la Bahía, que es el único acceso rodado a través de espacios públicos a la parcela aquí tratada.

(43)



En la actualidad la parcela 9005404VP2190E0001AZ es una pradería con una pequeña construcción de uso eléctrico y posee los siguientes límites: al Este urbanización reciente de la S-30, al Sur parcela edificada (tienda), al Oeste parte de la parcela en obras, y parte de la parcela sin edificar vinculada a la marmolería, y Norte parcela sin edificar. Su superficie catastral es de 2.020m<sup>2</sup>, y la de su construcción de 9 m<sup>2</sup>.



Imagen de la parcela (Enero de 2012)

(44)



Imagen de la construcción existente en la parcela (Enero de 2012)

A continuación se analiza la adaptación de la parcela a las condiciones del artículo 95 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y, en concreto, del 95.1, único supuesto en el que puede encontrarse la misma.

**A.- Existencia de servicios**

**Acceso rodado:**

La parcela posee acceso rodado mediante un camino paralelo al tronco de la autovía que se encuentra sin asfaltar. El mismo forma parte de la reposición de un camino previo por el proyecto de la Ronda de la Bahía y de carácter eminentemente rural.



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa



Camino de acceso a la parcela (Enero de 2012)



Prolongación del camino hacia el Norte



Prolongación del camino hacia el Norte



Vista del camino que llega hasta el ferrocarril

(45)

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

Dicho camino colinda por su zona oriental con un ramal de la S-30, que se encuentra a distinta cota, como se puede apreciar en la siguiente fotografía



Desnivel con la S-30, quedando la parcela en la parte alta (Enero de 2012)

**Abastecimiento de agua potable:**

La red de abastecimiento de agua discurre bajo la carretera nacional 611, a unos 100 metros de la parcela.

**Evacuación de aguas:**

La red de saneamiento discurre por el camino perimetral Oeste indicado en el apartado B "integración en la malla urbana" del presente informe, a unos 100 metros de distancia de la parcela.

**Suministro de energía eléctrica:**

La existencia de un centro de transformación en la parcela garantiza la llegada a la misma de suministro eléctrico, sin perjuicio de que el punto de enganche sea el que determine la compañía suministradora eléctrica en virtud de la normativa en vigor.

**B.- Integración en la malla urbana**

La jurisprudencia ha definido este concepto en repetidas ocasiones, retomando constantemente su definición. Así se entiende que un suelo está inserto en la malla urbana cuando "exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente".

Esto se ha puesto en contraposición tradicionalmente con la extensión del suelo urbano como una "mancha de aceite", siendo necesario que las parcelas urbanas posean los servicios urbanos básicos y que estén integrados en su estructura. Es decir, los servicios que posean las parcelas integradas en la malla urbana no deberán ser exclusivos de las mismas, debiendo estar integrados en una red de servicios de mayor alcance propia generalmente del sistema general o local municipal.

Así, se ha logrado a lo largo de los años objetivar el concepto de integración en la malla urbana, mediante la identificación de tal concepto con determinados elementos físicos.

La parcela posee una vía lateral sin asfaltar que forma parte de una "reposición de caminos" afectados por el proyecto de la Ronda de la Bahía y unos servicios próximos, si bien no a pie de parcela, integrados en la red de servicios públicos, según se ha señalado anteriormente. Es decir no posee vías perimetrales (si acceso a través del camino), recordando que la vía de servicio no conecta al Oeste con un camino público sino con una zona explanada perteneciente a parcelas privadas; además dicho camino se encuentra desligado del entorno, no formando parte de una red conéxica de caminos que estructure el territorio, sino garantizando únicamente el acceso que la Ronda de Bahía elimina durante su ejecución, garantizando con ello el acceso que la obra de urbanización no puede negar.

(46)

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



Ortofotografía (2007). Parcelas edificadas o en construcción



Nieve situada al Oeste de la parcela aludida (Enero 2012)



Vista de la parcela y las construcciones de la gasolinera y tienda en su límite

(47)

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 PGOU  
 SANTANDER



**C.- Conclusión**

Puesto que se trata de una parcela no edificada, queda constatar si en virtud de lo anterior la misma se encuentra en el supuesto del artículo 95.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria, es decir si son "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."

Pues bien, el acceso rodado de la parcela no se ajusta a los requisitos necesario para dar condición de suelo urbano a la parcela, en particular no se encuentra asfaltado ni posee ancho suficiente, siendo un camino rural; además no se encuentra integrado en la malla urbana circundante, no formando parte de una red de calles públicas adecuadas a los usos urbanos sino constituyendo un camino rural repuesto por las obras de la autovía sin conexión con el resto de entramado viario del entorno.

En virtud de lo anterior se concluye que la parcela no se encuentra en los presupuestos legalmente exigibles en el artículo 95.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria para ser clasificada como suelo urbano.

(48)

**49) Respecto del punto limpio ubicado en Cueto, el Plan le asigna unas determinaciones que le dejan fuera de ordenación. Teniendo en cuenta de que se trata de una instalación supramunicipal, resulta necesaria la corrección de esa previsión del planificador municipal, a fin de no comprometer el adecuado desarrollo de esa actividad.**

La Memoria Ambiental remite la ordenación del Parque Litoral a un Plan Especial que será el que regule los usos y actuaciones en este espacio, tal y como establece el apartado 2 del artículo 5.6.3 de las Ordenanzas:

"El espacio libre natural correspondiente con el Parque Público Litoral del Norte, se ordenará pormenorizadamente mediante un Plan Especial, regulando los usos y actuaciones autorizables en el mismo, definiendo de forma pormenorizada sus valores, y estableciendo unos usos que permitan conservar y restaurar los valores naturales, paisajísticos, patrimoniales y etnográfico de la fachada litoral Norte.

En ausencia de dicho Plan Especial sólo serán autorizables los siguientes usos y actuaciones (establecidos por la Memoria Ambiental), sobre los que primará en todo caso el Plan de Ordenación del Litoral y legislación sectorial o general de aplicación:

...

En ausencia de dicho Plan Especial, es la propia Memoria Ambiental la que regula los usos permitidos, pareciendo no contemplarse el de infraestructura (punto limpio) salvo que se interprete que este uso se encuentra subsumido en el siguiente:

"Con carácter general, para dotar al parque de infraestructuras se fomentará la recuperación y rehabilitación de construcciones preexistentes, permitiéndoles un aumento de superficie construida de hasta un 5% de la superficie total. En caso de no existir construcciones, las nuevas instalaciones complementarias del espacio público tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> de planta y una altura de coronación máxima de 4,5 metros."

Al margen de lo anterior, y en virtud de lo establecido en la CROTU de 20 de Diciembre de 2011 se otorga calificación de infraestructura, en su categoría de "residuos" al punto limpio, sin perjuicio de que se deba tener en cuenta lo anterior en la fase de aprobación definitiva del documento en la que el Órgano Ambiental también concurre.

**50) En segundo lugar, existe en los planos de estructura general y orgánica, concretamente en el 21.1, así como en los de ordenación (plano 23) se califican como sistema general de espacios libres algunos suelos que están incluidos en la zonificación de protección litoral en el POL, lo que resulta contrario a las determinaciones de éste.**

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA  
 SANTANDER

PGOU  
 SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Se revisa dicha cuestión, constatado el error de los planos de ordenación y de sistemas generales, en atención al artículo 25 del Plan de Ordenación del Litoral, que establece que "En el Área de Protección, salvo en las categorías de Protección Costera y Protección Intermarital, 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."

Otras cuestiones contempladas en el cuerpo del Acuerdo que no se plasman en los puntos finales de éste

La "Propuesta Motivada" que conforma el Acuerdo de la CROTU, con las precisiones establecidas en la propia acta de la Sesión de 20 de Diciembre de 2011, incorpora además de los aspectos referidos en sus puntos finales y sobre cuyo tratamiento ha versado la parte anterior del presente documento, otras cuestiones sobre las que se considera oportuna realizar algunas reflexiones. Para ello se alude a continuación a los aspectos así considerados bajo los propios epígrafes de la Propuesta.

#### I. (Sin título, relativo a la documentación)

El apartado "I" de la Propuesta Motivada describe la documentación que compone el Plan General, aclarando por un lado que falta de mencionar el tomo 14.bis, correspondiente con el Resumen No Técnico del ISA requerido por la legislación medioambiental; y por otro que ha sido remitido al Gobierno de Cantabria no sólo el documento aprobado provisionalmente, sino copia del expediente administrativo, y de todos los documentos, alegaciones, informes, etc., incluidos en el mismo.

#### II. (Sin título, relativo al alcance del control autonómico en el informe de los planes)

En el apartado "II" se hace constar en el Acuerdo un informe sobre el alcance del control autonómico a la hora de informar los planes, que empieza poner de manifiesto un precepto legal de total aplicación al caso que aquí se trata, y que es el recogido en el artículo 71.2 de la Ley 2/2001 de Cantabria: "La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias". Esta norma, rotunda en su contenido, se analiza en las páginas siguientes de la Propuesta, a lo largo de las que se incluye diversa jurisprudencia representativa del alcance de la misma, donde redundan conceptos como "control de los aspectos reglados", "aquellos aspectos discrecionales que inciden en materia de interés supramunicipal", "control tendente a evitar la lesión al principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos".

#### III. (Sin título, relativo al procedimiento no ambiental)

En el apartado "III" se revisa el procedimiento tramitado por la Revisión del Plan General, en el que se reflejan ciertos "hitos procedimentales", faltando evidentemente

otros que pueden resultar de menor importancia que los recogidos y que en todo caso poseen constancia en el expediente administrativo; además se detecta que faltan alusiones al procedimiento ambiental, el cual es objeto de un apartado específico de la Propuesta VI. Dicho esto, el apartado consigna profundizando sobre si el plazo para aprobar el planeamiento contemplado en el artículo 71.4 de la Ley 2/2001 es de aplicación o no, aspecto sobre el que no se entra en este documento, puesto que en todo caso, se está reelaborando nuevamente la documentación del Plan General.

#### IV. (Sin título, relativo a los informes sectoriales)

El apartado "IV" realiza un análisis de los informes sectoriales sin concluir expresamente sobre la adecuación de los mismos, o las medidas que en relación a éstos debe incorporar el documento para aprobación definitiva del Plan General. Analizadas las consideraciones efectuadas, se llega a incorporar las siguientes correcciones, con lo que se considera que el documento de la Revisión daría cumplimiento a todos los requerimientos sectoriales, y sin perjuicio de que quién debe establecer tal consideración sea la Administración Sectorial o Regional. Las correcciones son las siguientes: informe motivado a los aspectos planteados en el informe de Costas de 1 de Marzo de 2011 remitido al Gobierno de Cantabria en el presente informe de colaboración interadministrativa, apartado 7.2.; se incorpora, analiza y da cumplimiento, al informe de Puertos, remitido el 23 de Abril de 2011 al Gobierno de Cantabria, según los recogidos en el presente informe de colaboración interadministrativa, apartado 7.13.; se incorpora, analiza y da cumplimiento en el apartado 7.12 del presente informe de colaboración interadministrativa al nuevo informe de Accesibilidad de fecha 15 de Diciembre de 2011, que aunque se concibió como una comprobación del emitido el 27 de Mayo de 2010, incorpora nuevas determinaciones y alcances, en relación a los informes de Abastecimiento/Saneamiento aclarar que las cuestiones señaladas en el último informe de Aguas, de fecha 26 de Noviembre de 2010, previo a la aprobación provisional del Plan, se revisan en la nueva documentación, si bien ésta requiere un nuevo informe de este Organismo. Finalmente, en relación al informe de Industria, se entiende que su no emisión no supone obstáculo en la tramitación del Plan, siendo un informe facultativo, el cual por razones que se desconocen nunca ha sido emitido.

#### V. (Sin título, relativo a la evaluación ambiental)

El apartado "V" es el relativo a la evaluación ambiental del Plan, procedimiento que culminó con la emisión de la Memoria Ambiental del Plan, fechada el 24 de Junio de 2010, y que por tanto se encuentra superado.

#### VI. Modelo territorial del Plan General

El apartado VI de la Propuesta se desarrolla a lo largo de las páginas 28 a 42 de la misma, poseyendo un primer bloque (hasta la página 36) en el que se describe el modelo planteado por el Plan, una segunda parte (páginas 33 a 39) en la que se analiza el modelo, y una tercera parte (desde la página 39) en la que se define si los planteamientos iniciales

(49)

de este apartado se encuentran o no dentro del núcleo de decisión de la Comunidad Autónoma, a lo que la propia Dirección General de Urbanismo concluye que no. Por tanto este apartado no puede entenderse más que como un discernimiento, propuesta o deseo técnico de la Administración Regional, la cual no puede anejarlos a sus propios criterios de oportunidad sobre los del Ayuntamiento, tal y como concluye la jurisprudencia contemplada en el propio apartado II de la Propuesta, y que, por tanto, no puede orientar el modelo hacia ninguna solución concreta, tal y como parece deducirse de la propia lectura del Acuerdo.

Dicho esto, el Ayuntamiento no se aleja de analizar y, en su caso, valorar aquellas cuestiones contenidas en la Propuesta, teniendo en todo caso en cuenta que es esta Administración la que en virtud de su modelo territorial y sus propios derechos constitucionales es quien debe decidir sobre la conveniencia o no de que de dichos planteamientos deriven modificaciones en el Plan General.

Para ello, y una vez superadas las páginas 28 a 33, a partir del final de ésta comienza la valoración del modelo, la cual ya se ha dicho y argumentado que se considera inadecuada desde el punto de vista jurídico, pero, también, desde el punto de vista técnico.

Así, el texto comienza afirmando "básicamente el PGOU de Santander propone un modelo de ordenación en el que se ocupa el 95,9% del territorio con el desarrollo urbanístico. Como espacios estructurantes incorpora los suelos localizados al norte del municipio, denominados sistemas generales de espacios libres, incluyendo en ese espacio áreas con valores ambientales, de ahí que dichos suelos estén clasificados, por el PGOU 97, como suelo rústico de especial protección. Esta solución da como resultado que la ciudad se desarrolle hasta dichos terrenos, suponiendo agotar la totalidad del suelo del municipio y concentrando la mayor parte de los espacios libres al norte."

No parece que el informe haga justicia a los planteamientos del Plan General. La afirmación de que "se ocupa el 95,9% del territorio con el desarrollo urbanístico" transmite una idea incorrecta de las propuestas del Plan. En realidad, el Plan General ordena la totalidad del territorio municipal, como no puede ser de otra manera, y establece los mecanismos de ordenación y gestión adecuados para garantizar la obtención y protección activa y no meramente conservacionista de los suelos protegidos por el POL. Dentro de ese 95,9% de territorio "ocupado" por la planificación urbanística se encuentran 6.698.260 m<sup>2</sup> de sistemas generales de espacios libres de uso público que representan casi la quinta parte de los 35.996.017 m<sup>2</sup> del término municipal con un ratio de 22 m<sup>2</sup> por habitante para un horizonte del Plan situado en torno a los 300.000 habitantes, muy superior a los 5 m<sup>2</sup>/hab exigibles legalmente.

Estos espacios, a los que el informe se refiere de forma peyorativa como "suelos localizados al norte del municipio, denominados sistemas generales de espacios libres", forman parte del Parque Litoral Público del Norte, sobre los que el Plan General establece una política activa de obtención y conservación.

Además, el informe regional olvida que la decisión del modelo es una decisión municipal con los límites marcados en la normativa en vigor y que se traducen únicamente en que las previsiones sean las necesarias, aspecto desarrollado profusamente en el Plan, y que las decisiones estén motivadas.

El informe obvia lo anteriormente expuesto, la Propuesta no comparte esta intención del Plan General y se lamenta de la decisión adoptada:

"del estudio de la documentación se entiende que no se ha valorado explícitamente, al menos, la alternativa de clasificar parte del parque litoral y de la Peña de Peñacastillo como suelo rústico de especial protección, puesto que el Parque litoral y la Peña de Peñacastillo son ámbito con valores ambientales y paisajísticos, puestos de manifiesto en el PGOU del año 1997, en el PGOU que se revisa, el Plan de Ordenación del Litoral y la memoria ambiental. No obstante, la memoria ambiental, emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, incorpora una valoración de la totalidad de los suelos incluidos en alguna categoría de protección o en el modelo tradicional del Plan de Ordenación del Litoral. Como consecuencia de la valoración territorial se proponen dos categorías dentro del parque litoral, en función de los objetivos de conservación. Esta zonificación se refleja en el Anexo cartográfico, plano nº2, que acompaña a la Memoria Ambiental."

Tal manifestación tergiversa las determinaciones del POL y de la Memoria Ambiental, que en ningún momento cuestionan la clasificación del suelo de los espacios protegidos, estableciendo el POL que deben articularse mecanismos urbanísticos para la obtención de los suelos afectados y fijando inequívocamente la Memoria Ambiental la posibilidad de que los suelos protegidos puedan ser utilizados como espacio libre de uso público, siempre que se respeten sus condiciones y características ambientales.

El informe mantiene la tesis de que es preferible que esos terrenos sean clasificados como suelo rústico de especial protección, minusvalorando la decisión que adopta el Plan General, que es más eficaz cara a la protección y justa, por su reparto equitativo de las "cargas" que esto implica.

Pero es más, tal y como consta en la Propuesta, una vez formulada consulta por la Dirección General de Urbanismo a la de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre si la clasificación y régimen de usos previsto en el PGOU para el Parque Litoral Norte y para la Peña de Peñacastillo son compatibles con los valores de dichos ámbitos, la respuesta de esta Dirección General es rotunda, avalando los planteamientos de la Revisión remitiéndose a la Memoria Ambiental ya emitida, y al trabajo que subyace a la misma, lo que cuestiona aún más la cuestión citada anteriormente de forma literal, tanto por su falta de competencia en dicha materia, al entrar en cuestiones ambientales, como su desconocimiento de la propia documentación del expediente, al entrar en cuestiones ambientales ya evaluadas.

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU  
SANTANDER



(50)

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU  
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Paradójicamente, a pesar de que el modelo adoptado por el Plan General es evidentemente más eficaz y justo, el Informe critica su grado de eficacia:

"Dichos suelos se clasifican como suelo urbanizable a los solos efectos de su adscripción y obtención, lo que será objeto de especial consideración más adelante. Sin embargo, no se obtienen todos los terrenos por este sistema. Según los datos del PGOU, en el caso del sistema general adscrito a los sectores de urbanización no prioritaria en torno al 18% de dichos terrenos se obtienen por expropiación y en el caso de los sectores de urbanización prioritaria el 10%, según se expone en la memoria del PGOU. En el caso de la Peña de Peñacastillo el 17% se obtiene mediante el sistema de expropiación."

Esta observación del Informe no es del todo correcta, no ajustándose el Plan General que aborda esta cuestión en la página 290 y otras del documento aprobado provisionalmente, en los términos siguientes:

"Así, su completa obtención quedaría asociada al desarrollo de procesos expropiatorios, de ocupación directa o vía convenio lo que permite anticipar la obtención de determinados suelos al Ayuntamiento, aplicar adecuadamente el artículo 60 del PDL, además de controlar la retención del suelo destinado a parque público con fines especulativos en cuyo caso podría condicionar o retrasar el desarrollo del suelo sectorizado"

Además, y como se desarrolla en el apartado VII de la Propuesta, no existe impedimento legal para clasificar como Suelo Urbanizable los terrenos que conforman el Parque Litoral y la Peña de Peñacastillo, correspondiendo esta clasificación a una técnica instrumental amparada e incluso impulsada por el Plan de Ordenación del Litoral.

Llegados a este punto de la Propuesta la medidos de la página 34), en la que se cambia de aspecto a valorar, cabe concluir que no conlleva ningún tipo de reformulación, modificación o aclaración en los planteamientos de la Revisión del Plan General, en tanto y cuanto son planteamientos no justificados ni desde el punto de vista jurídico ni técnico, que están orientados a un modelo de ordenación diferente del elegido por el Ayuntamiento, y que parten de tratamientos parciales y no motivados del informe técnico que precede a la Propuesta.

A partir de aquí, continúa la Propuesta describiendo parcialmente los parámetros del Plan, al señalar la forma en que se justifican las necesidades de suelo residencial e industrial, para lo que "en primer lugar" señala lo siguiente:

"Otra de las cuestiones que debe acometer el PGOU es la de resolver las necesidades de suelo residencial, industrial y dotacional. Estas necesidades de suelo residencial e industrial (productivo) propuestas por el PGOU de Santander se justifican desde dos puntos de vista, la ocupación de suelo y el número de viviendas."

En primer lugar para realizar la justificación de crecimiento, la memoria de ordenación del documento propuesto describe el desarrollo del PGOU vigente de la siguiente manera:

"De los 7.711.995 m<sup>2</sup> de suelo desarrollados desde 1997 hasta 2008, 7.124.568 m<sup>2</sup> corresponden a usos residenciales. En el Ayuntamiento de Santander se han solicitado 9.062 licencias para vivienda entre 1997 y 2008, que supuestamente deberían estar ligadas a estos desarrollos residenciales y a las actuaciones en suelo urbano. Con arreglo a estos datos debería haberse producido un aumento de población del orden de 20.000 a 30.000 habitantes en el municipio de Santander. Nada de esto ha ocurrido ya que la población no solo no ha crecido sino que el municipio ha perdido habitantes: entre 1998 y 2007 un total de 2.363 personas."

Es procedente aclarar que el informe regional, o mejor dicho, el informe técnico (de ahí "como recuerda el informe técnico") ha querido ignorar en esta parte, la justificación desarrollada en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación del Plan General "4. Justificación del Modelo Urbanístico". Pero es más, no sólo se ha obviado dicha cuestión, sino que, además, se introducen párrafos del mismo de forma parcial, cambiando con ello todo su sentido. En particular, el párrafo entresacado extraído de la Memoria tiene un carácter introductorio y descriptivo, prosiguiendo como sigue, y poseyendo con ello un mensaje diferente al que se traslada en la Propuesta:

"Se va a intentar explicar esta situación en las siguientes páginas, adelantando alguna de las claves:

1. No crece la población pero sí el número de hogares. Los cambios que se están produciendo en nuestra sociedad dan lugar a un importante crecimiento de los hogares unipersonales y monoparentales, entre otros, que demandan nuevas viviendas. El fenómeno es común al resto del país, crece el número de hogares – y de viviendas permanentes– no tanto por el aumento de la población como por los cambios en la sociedad.

2. El saldo migratorio que tiene como origen o destino Santander esconde flujos de un volumen muy considerable, son muchos los que se van de la capital, generalmente parejas jóvenes que acceden a su primera vivienda en otro municipio, pero también son muchos los que se residen en ella y compran o alquilan una vivienda (hablamos siempre de población empadronada).

3. El precio de la vivienda en Santander ha dejado fuera del mercado a un segmento de la población que no puede acceder ni siquiera a la vivienda de protección oficial, aunque por otra parte se constata la incidencia de la inmigración extranjera laboral llegada en los últimos años."

Además, "desde el punto de vista técnico" considera que la información anterior "se debería acompañar de planos y de la descripción de los ámbitos que se han considerado."

(51)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Igualmente se propone que se aclare qué se entiende por suelos desarrollados y si entre ellos se incluyen los suelos en vías de consolidación y los suelos urbanizables en ejecución, con el fin de tener conocimiento real de la evolución."

En relación a este aspecto, y con efectos aclaratorios se incluye en la Memoria de Ordenación una evaluación de los suelos desarrollados con el Plan General vigente, en forma de tablas que recogen la parte ya gestionada de cada ámbito de gestión del mismo.

"En segundo lugar" la Propuesta contempla un cuadro resumen de "elaboración propia" de la ocupación de suelo y número de nuevas viviendas planificadas en la Revisión, números que no se encuentran ajustados al documento aprobado provisionalmente, contemplando 1.684 viviendas más que la Revisión, y que incluye el oportuno desglose en la página 65 de la Memoria de Ordenación del documento aprobado provisionalmente. Dejado constancia de esto, no se establece la naturaleza de las desviaciones puesto que no se adjunta ni la sistemática del cálculo ni el desglose de los mismos.

Con los cálculos anteriores se concluye que:

"Desde el punto de vista técnico se considera que en relación con la justificación de necesidad de viviendas, la documentación debería incluir los datos del número de viviendas que han obtenido licencia de primera ocupación (período 2001-2008), y no de licencias de obras, ya que son datos que se pueden comparar con los del INE"

Este aspecto parece no tener buen sentido, pudiendo llegarse a entender que se ponen en duda los datos aportados por el documento del Plan General. La reformulación del nuevo documento incorpora datos más actualizados, manteniendo la consideración de las licencias de obras, así como otros datos estadísticos que se consideran totalmente válidos para efectuar el análisis de la situación actual.

Ya en la página 38 los discernimientos del Acuerdo derivan en que "teniendo en cuenta la situación de partida y los crecimientos previstos, condensados en 3 cuatrienios, y a la vista de la actual coyuntura, cabe la posibilidad de que exista un eventual desajuste entre las previsiones del Plan General y su ejecución que, atendiendo a las dinámicas anteriores, podría extenderse a un periodo superior a 30 años."

Este diagnóstico (obviamente en todo caso por el propio alcance del control municipal), no atiende las explicaciones incluidas en la Memoria de Ordenación, que justifican el modelo propuesto por la voluntad de establecer una estructura urbana coherente, por la dinámica social prevista y la continuación de una tendencia de crecimiento que necesariamente habrá de proseguir tarde o temprano. El pretexto de que la crisis obliga a cerrar el crecimiento y las expectativas de desarrollo es equivocado. Dos ejemplos contrarios pueden señalarse a este respecto: durante la guerra civil española, la oficina de planeamiento urbano de la ciudad de Madrid, con insignes urbanistas entre sus

componentes, prosiguió las labores de planeamiento de la ciudad, lo que permitió su reconstrucción y desarrollo a partir de un esquema planificado y no improvisado; por el contrario, el Plan General de Madrid de 1985, Plan limitado para una época de crisis, se vio rápidamente desbordado cuando el crecimiento económico alcanzó niveles de normalidad, generando cuellos de botella en la producción de suelo urbanizado, especialmente en el suelo para oficinas.

Por el contrario, el Informe insiste, apoyándose en datos de la propia Memoria del Plan General, en utilizar como referencia para el crecimiento la evolución de las licencias de obra, y concluye que en Santander se hacen 1.000 viviendas por año y que, en definitiva, las previsiones del Plan se extienden a 30 años frente a los 3 cuatrienios previstos.

Hay que decir a este respecto que no son comparables de forma automática los procesos de construcción de vivienda con los de producción de suelo urbanizado. El Plan General programa fundamentalmente suelo, con la intención de conseguir desarrollos equilibrados y coherentes. La adscripción de determinados desarrollos a un cierto cuatrienio garantiza que de forma conjunta se pondrá en marcha la ejecución de infraestructuras, la previsión de equipamientos y la inserción de un fragmento suficiente y coherente de ciudad nueva en la ciudad existente.

Desaparecido el compromiso de la programación privada, a partir de la Ley 6/98, el programa es fundamentalmente una declaración de intenciones sobre la voluntad de construir coherentemente la ciudad, incorporando las inversiones necesarias por parte de la administración.

La fragmentación de este programa o la extensión del mismo a un plazo mayor, lejos de garantizar una producción de ciudad más consistente, genera una dilación en la producción de infraestructuras y suelo que no es conveniente, máxime cuando estamos hablando de magnitudes que ya han sido desarrolladas con éxito en el reciente pasado en Santander.

Hay que tener en cuenta que la previsión cuatrienal permitirá la iniciación de la tramitación del planeamiento al final del cuatrienio. A partir de esta iniciación deben cumplirse los siguientes plazos:

- Tramitación del Plan Parcial: 2 años, incluidos los temas medioambientales y sectoriales.
- Junta de Compensación, Bases y Estatutos. Delimitación de unidades de actuación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización: 2 años
- Urbanización: 1,5 años
- Licencia de Edificación: 1 año, solicitud simultánea a la urbanización

(52)

CVE-2012-12917

- Construcción y obtención de Licencia de 1ª ocupación: 1,5 años
- Plazo para la construcción de los solares: 4 años

A partir de estos datos se deduce que la primera licencia de ocupación derivada de la puesta en marcha del 1er cuatrienio del Plan General podría demorarse unos 7 - 11 años. Del mismo modo, el tercer cuatrienio podría alcanzar 19 a 23 años.

Con esta situación, fragmentar la programación del Plan no es aconsejable por las incoherencias a que esto puede conducir. De cualquier forma, el Plan tiene sus mecanismos de revisión de la programación y del propio Plan, que habrá que aplicar en el momento oportuno. Podría ocurrir, además, que la adaptación del programa no implique necesariamente la revisión del modelo físico, que puede permanecer vigente de manera indefinida hasta que se inicie un proceso de revisión global del Plan.

Por tanto, en virtud de lo anterior, se entiende que, en relación con este apartado, el Plan General justifica sobradamente las necesidades de suelo residencial y productivo, estableciéndose una programación adecuada a esta demanda, entendida como ejercicio de actuación coordinada y coherente, que no obstante, podrá adaptarse en el tiempo a las necesidades y evolución de la realidad del momento. Se considera que el Informe se refiere al contenido sustancial de la justificación establecida por el Plan, en vez de utilizar un método alternativo para su evaluación que es bastante menos fiable y más alejado de la problemática real que el utilizado por el Plan.

Sin perjuicio de esto último, y dado que se actualiza el conjunto del documento del Plan General, en éste se incorporan ya la tendencia de los últimos años, sin que varíe el resultado del modelo de desarrollo.

**VII. Clasificación del suelo, VIII. Suelo urbano consolidado y no consolidado, IX. Sistemas generales de espacios libres**

En relación a estos apartados, y atendiendo exclusivamente a las cuestiones que no hayan sido abordadas anteriormente en el presente documento, cabe hacer una reflexión sobre la establecida en la página 81 que dice *"como señala el informe técnico se posibilita la construcción de aparcamientos subterráneos bajo los espacios libres públicos. Se debe modificar la ordenanza de manera que los elementos al servicio del aparcamiento subterráneo no comprometan de manera sustancial el uso público del espacio libre superior ni impidan, como señala la memoria ambiental (pág. 45), la adopción de medidas específicas que fomenten la vegetación ni el arbolado"*

La construcción de aparcamientos subterráneos bajo espacios libres públicos es una cuestión ajustada a derecho, diferenciándose la propiedad y dominio del suelo, subsuelo y suelo. Dicho esto, las ordenanzas de espacios libres permiten su implantación en las categorías de parque equipado y parques y jardines (artículos 5.6.2 y 5.6.4, respectivamente), en los siguientes términos:

*"Las necesidades de aparcamiento podrán resolverse bajo rasante siempre que: no afecten a especies arboladas existentes; estén bajo edificación; o, se ubiquen en sótano totalmente enterrado y permitan el ajardinamiento o arbolado de al menos el 50% de la superficie ocupada bajo rasante. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen y mediante estudio de detalle, podrán situarse en semisótano con igual posibilidad de ajardinar o arbolado el 50% de la superficie que ocupen."*

Por tanto, ya se garantiza la adecuación como parque del espacio en superficie no considerándose oportuna la modificación de la ordenanza en atención a lo que se entiende que es una sugerencia y no una determinación del Acuerdo, ya que en este caso excedería de sus propias competencias como administración.

Dicho esto, parece conveniente señalar que la Memoria Ambiental en su página 45 establece lo siguiente:

**Conservación y fomento general de la vegetación.**  
Se adoptarán medidas específicas para fomentar la vegetación y el arbolado, tanto en el ámbito del viario como en los espacios libres de uso público.

Como criterio para la selección de especies vegetales se valorará la adaptación a las condiciones ambientales del ámbito; el mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijar de contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, las condiciones de mantenimiento, su riesgo alejético y el valor estético. Estas obras, también serán de ejecución para su espacio a utilizar en las cubiertas verdes.

A lo que según lo contemplado en el presente acuerdo de colaboración interadministrativa, se responde:

*"En relación a las medidas de potenciación de la vegetación y el arbolado en viario y en los espacios libres de uso público, se tiene que éstas se incluyen en los artículos 5.6.2 para el viario, 5.10.2 para el aparcamiento en superficie y capítulo 6 del título 5 para los espacios libres"*

Por tanto las medidas demandadas en el informe de la DG de Urbanismo ya están incluidas en las Ordenanzas, debiendo ser la DG de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Estratégica quien se pronuncie sobre las mismas, y por ende no modificando ninguna ordenanza.

**X. Sistemas generales de equipamientos, XI. Núcleos tradicionales, XII Porcentaje de VPO, XIII. Límites a la división de los sectores en unidades de actuación, XIV. Alteración de las determinaciones del Plan Parcial por un proyecto de urbanización, XV. Régimen de autorización de uso y obras en suelo urbanizable, XVI. Determinaciones de los suelos urbanizables**

siendo una facultad discrecional, dejando libertad a los promotores y empresas suministradoras para que de acuerdo con sus objetivos mutuos doten de estos servicios a los nuevos desarrollos. Asimismo el artículo 53 no establece estas redes como parte de las mínimas que debe establecer el Plan Parcial, no vulnerando por tanto su contenido.

En otro orden de cosas, las discusiones sobre el modelo viario se entienden también como sugerencias, que no se incorporan más allá de lo ya establecido en el Plan, en atención a las siguientes consideraciones que se exponen muy brevemente. Los niveles de servicio que presenten las glorietas de la S-20 en la situación futura no se pueden estimar sin un estudio global de toda la red de tráfico, al menos de la principal, lo que requiere una modelización exhaustiva de la ciudad; en contra de la opinión del técnico que suscribe se considera que la apertura de los nuevos ejes transversales previstos en el Plan, la puesta en funcionamiento de la vía paralela al Norte de la S-20 (con dos carriles por sentido de circulación) y la redistribución de la población y los usos en el conjunto del municipio va a reducir la dependencia de la actual S-20 y con ello evitar la congestión de las glorietas indicadas. Asimismo cabe indicar que la congestión de las glorietas no se solventa generalmente aumentando su diámetro, viniendo habitualmente la colmatación por la presencia de un movimiento dominante y descompensado de una boca respecto de las restantes; además, la modificación de la urbanización de un cruce, esto es por ejemplo, la incorporación de un paso inferior no requiere de su previsión en el Plan General, siendo éste uno de los objetos de los proyectos de obras siempre y cuando se actúe en suelos calificados como viario.

En relación a las consideraciones relativas a fomentar la transversalidad se considera que esto ya se hace en el documento informado, no incorporando nuevas determinaciones. Por otro lado, en relación a los túneles se mantiene como propuestas del planeamiento, independientemente de la opinión en relación a los mismos reflejada en el Acuerdo, favoreciendo más si cabe las conexiones transversales de la ciudad. Tampoco se considera la modificación de la distancia requerida en el viario de cierre Norte, ni las relativas a ellas secciones tipo de los viarios en zonas productivas, correspondiendo éstas a decisiones de la planificación.

Finalmente en materia viaria, el Acuerdo establece que *"se deberá determinar en cada plan parcial y ficha del sector con ordenación detallada las conexiones que deban realizarse con el sistema general de comunicaciones (art. 52 del RP-78)"*

A este respecto cabe señalar que la conexión del sector con los sistemas generales viarios se incorpora como determinación de las fichas, indicando con que sistema general viario conecta, y si lo hace a través de viario existente; esta determinación en combinación con la observación del plano de sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones da cumplimiento al requisito del Acuerdo, debiendo tener en cuenta que la ordenación detallada incorporada en el Plan General debe entenderse en confluencia con la restante documentación de éste, y no como si de un expediente independiente se tratara.

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

SANTANDER

PGOU

SANTANDER



(53)

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

SANTANDER

PGOU

SANTANDER



(54)

En relación a estos apartados, sólo cabe reseñar un aspecto contemplado en las páginas 93 y 94 del Acuerdo que señala lo siguiente: *"Por otro lado, el ulterior desarrollo de los S20 puede verse comprometido por una evaluación ambiental desfavorable, atendiendo a las específicas condiciones ambientales de esos suelos, de ahí que, al poder afectar a determinaciones propias de PGOU, resulta conveniente que en las fichas se incorporen previsiones de ordenación que permitan adaptar y flexibilizar la ubicación de la ubicación de las diferentes tipologías edificatorias para adecuarse a las exigencias de la memoria ambiental y favorecer la viabilidad económica de los sectores"*

Atendiendo a esta reflexión se reconsidera el tratamiento de los SUNP afectados por la determinación de la Memoria Ambiental aludida, permitiendo que, en caso de que se detecten suelos no aptos para acoger edificación, ésta se pueda reubicar en otras partes del sector, si bien, en todo caso se limita la tipología de las construcciones, y su número de alturas, con la finalidad de no distorsionar el modelo de ordenación planteado por la Revisión.

**XVII. Corredores ecológicos.**

En este apartado del Acuerdo se manifiesta la siguiente opinión *"teniendo en cuenta la situación preexistente en Santander, no parece que los corredores lineales ayuden mucho a mantener o restaurar las conexiones ecológicas entre espacios rurales y naturales remanentes en el territorio. Acaso fuese más idónea la generación de distintos espacios libres en los ámbitos de crecimiento que ofrecieran una mayor continuidad a la trama de espacios libres. Sin embargo, tal decisión queda a la disposición del ente local"*

A tenor de esta observación, la decisión del ente local es mantener la configuración ya incluida en el documento, y que ha dado cumplimiento a distintas disposiciones que han concurrido a lo largo de la tramitación del mismo.

**XVIII. En relación con las infraestructuras de servicios y de transporte.**

Este apartado, prolijo en su contenido, ha sido dado respuesta en su práctica totalidad en la parte anterior del presente documento, aun así cabe realizar algunas breves reflexiones.

Las infraestructuras de gas y de telecomunicaciones no pueden conllevar una planificación en los términos incorporados en el informe, siendo servicios de compañías privadas cuyas previsiones fluctúan en función del propio mercado. Más es aún, este no es un requerimiento de la normativa en vigor, entendiéndose por tanto como una recomendación que no se atiende más allá de lo ya contemplado en el planeamiento por únicamente poder aportar confusión al documento del Plan General.

En relación a su inclusión en las fichas de ordenación pormenorizada en atención a los artículos 30 y 53 del Reglamento de planeamiento se tiene que a efectos del 30.d (de aplicación al suelo urbanizable) las redes de gas y telecomunicaciones no se prevén,

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Por otro lado, en relación a la red de metro ligero y ciclista y los planos que se sugiere se incorporen en el Plan General, no se considera adecuada tal previsión, existiendo un plan sectorial en dicha materia susceptible de ser adaptado a las circunstancias cambiantes con mayor flexibilidad.

Por último, y en relación a las ordenanzas, no se cree necesario incorporar en las Ordenanzas nuevas determinaciones ya contempladas en la normativa en vigor.

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(55)

Anexo XIX. Colaboración interadministrativa

**4.- 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 Estudio de los Suelos Urbanos de Santander**

Según el decreto indicado se procedió a la inclusión en el ámbito del Plan de Ordenación de los suelos indestinadamente excluidos del mismo en virtud del artículo 3 de esta Ley.

A esta zonificación le subyace un análisis del suelo urbano del municipio, es decir, de los suelos excluidos originariamente por el POL, donde se estudiaron tanto los excluidos como los incluidos. Dicho plano fue ratificado en Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de Marzo de 2011.

Por otro lado en el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Santander de fecha 20 de Diciembre de 2011 se cita "sobre el suelo urbano ya se pronunció la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 16 de Marzo de 2011", sin entrarse a mayores análisis sobre esta cuestión.

Por tanto cabe remitirse a dos documentos diferentes, por un lado el Decreto que a priori no contiene determinaciones urbanísticas, aunque su contenido está íntimamente ligado a las mismas, y el plano denominado "Estudio de los Suelos Urbanos de Santander" elaborado por la Dirección General de Urbanismo y validado en CROTU de fecha 16 de Marzo de 2011. El Decreto se encuentra publicado en el BOC nº 143 de 26 de Julio de 2011, y el plano remitido por el Gobierno de Cantabria es el siguiente:

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(56)

CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



(57)

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



En virtud de lo anterior se incorporan en la Revisión del PGOU las modificaciones derivadas de ambos documentos, las cuales no se considera necesario enunciar de una a una, existiendo la siguiente correlación entre la leyenda del plano y el criterio adoptado por la Revisión:

- Suelo urbano: el suelo urbano reflejado en el plano anterior es coincidente con suelo urbano así clasificado en la Revisión del PGOU.

En relación a estas zonas cabe destacar la consideración como suelo urbano de un fragmento no propuesto por la Revisión, y que en cambio en el plano no se destaca como "zona con condición de SU" pese a que responde a una determinación de la Dirección General de Urbanismo no propuesta por el Ayuntamiento de Santander. Estos suelos son los relativos a la mitad del vial Sur ejecutado por el PSIR del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, que en virtud del acuerdo de la CROTU se clasifican como suelo urbano, con categoría de suelo urbano consolidado al encontrarse ya urbanizado.

- Zonas sin condición de SU: todos los terrenos así considerados en el plano pasarán a ser suelo urbanizable, dentro del sector o bolsa de suelo que por emplazamiento o proximidad le corresponda.

Dentro de este grupo cabe destacar el tratamiento de dos bolsas de suelo, la situada dentro del AE-33 (B) y la correspondiente a una unidad de actuación delimitada en el área de reparto 11 del Plan General vigente y para la que la Dirección General de Urbanismo establece su condición de no urbana (unidad de actuación conocida como "Solallastra")

En relación al AE-33 (B) se crean dos áreas de diferente clasificación de suelo, pero íntimamente ligadas, o más aún interdependientes, el AE-33 (B) y el SUP-17.

En relación a Solallastra se crea un sector de suelo urbanizable, SUP-16, con ordenación detallada y régimen asimilable al que ya posee, manteniendo su aprovechamiento medio y no incorporando VPD; esta decisión se toma porque dichos suelos se encontraban en gestión urbanística desde años antes de su "desclasificación" consideración que, en la medida de lo posible e incardinándose en el actual marco normativo, debía respetarse sus expectativas urbanísticas.

- Zonas con condiciones de SU: los terrenos así considerados se incluyen en suelo urbano, consolidado o no consolidado según el caso.

En relación a este caso, cabe señalar la particularidad de los suelos urbanos que correspondían en el documento informado a las conexiones de los suelos urbanizables con su entorno y que, por ello, se incluyeron dentro del mismo. Así,

(58)

en atención a su nueva clasificación de suelo su gestión pasa a ser mediante actuación sistemática en suelo urbano, sin perjuicio de la posible imputación de sus coste a los sectores beneficiarios de la actuación.

- Suelo rústico de Protección de Infraestructuras: se incluyen con tal clasificación, sin entrar a valorar si la misma se considera adecuada.

CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

## 5.- Colaboración y coordinación con la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria

La elaboración del planeamiento es un proceso que se retroalimenta de la colaboración e intercambio de opiniones entre todos los entes, quedando la participación reglada de la Dirección General de Urbanismo para un momento final del procedimiento, el de la aprobación definitiva del Plan.

Desde la Revisión del Plan General se ha querido anticipar esta participación, lo que gracias a la colaboración de dicha Dirección General ha sido posible, intercambiando opiniones en relación a los temas principales del planeamiento en varias reuniones y diversa documentación. Con ello, se ha buscado entre ambas partes la concertación del contenido del planeamiento, en las competencias de cada una, de cara a que la aprobación definitiva se pueda realizar de una forma sencilla y rápida, al tratarse de un documento conocido por la Administración Regional y "consensuado" con la misma, siempre sin perjuicio de las competencias de esta Administración en materia urbanística y del preceptivo informe que deberá elaborar de forma previa a la aprobación definitiva del planeamiento.

A continuación se plasman las principales preocupaciones o directrices de la Dirección General de Urbanismo, y el modo en que con el documento de aprobación provisional se ha dado cumplimiento a las mismas. **Estas preocupaciones contrastadas con la Dirección General durante la elaboración del documento de aprobación provisional aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Santander de 23 de Diciembre de 2010, han quedado en todo caso supereditadas al acuerdo de la CROTU de fecha 20 de Diciembre de 2011, relativo a la aprobación definitiva del PGOU.** Sin embargo, se mantienen en el presente documento como representación del proceso seguido por la Revisión.

### 5.1.- Consideraciones y aceptación de las mismas

- El Plan debe definir la estructura general y orgánica del territorio, formado por los usos globales y los sistemas generales, y definidos en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento.

La Ley del Suelo de Cantabria no incorpora el término "orgánica" en alusión a la estructura del territorio, aludiendo solamente a la estructura general del territorio en su artículo 43.

Sin perjuicio de lo anterior, se completa el plano nº 21 de Ordenación que contempla la estructura general del territorio con los usos dominantes del suelo, pasando a representar la "estructura general y orgánica del territorio", tal y como demandan la Dirección General.

- Existe una preocupación por la mezcla de usos, evitando una zonificación dominante residencial sin servicios terciarios próximos.

Este ha sido uno de los objetivos del Plan buscando una amplia compatibilidad de uso y una dotación mínima terciaria en los nuevos desarrollos.

En relación a la compatibilidad de usos señalar que el uso terciario se puede desarrollar en cualquier parcela calificada como residencial por la Revisión del Plan General, en cuyo caso además, se permite aumentar la ocupación sobre parcela neta, ya que esta limitación junto con el establecimiento de un número de alturas mínima han sido las que han evitado la instalación de superficies terciarias (sobre todo comerciales) en parcelas calificadas como residencial. Una vez modificados estos requisitos la compatibilidad de uso no es solo conceptual sino que se es técnicamente viable.

Otro aspecto que promueve la mezcla de usos es la compatibilidad de los usos denominados "productivos mixtos compatibles" que favorecen la implantación de usos que sin ser puramente terciarios aportan servicios o dinamismo al entorno, siempre controlando que no sean actividades molestas y que sus condiciones estéticas sean adecuadas.

A parte de lo anterior en los suelos urbanizables se establece una edificabilidad residencial y otra terciaria, la primera con carácter de máximo y la segunda con carácter de mínimo, garantizando de este modo los servicios del sector (con porcentajes mayores a los tradicionalmente aplicados por el Reglamento de Planeamiento).

Al margen de lo anterior, y en atención a las consideraciones de la Dirección General de Urbanismo y a las conversaciones mantenidas, se incorporan en los dos nudos de comunicaciones de los crecimientos del Norte municipal, donde el uso dominante residencial de los sectores es pleno, dos centralidades comerciales y de servicios, que además se deben desarrollar en bajo comercial, y que se indican gráficamente en las fichas gráficas de los sectores SUNP-3, SUNP-4, SUNP-5 y SUNP-6. Para ello, en estos sectores ha sido necesario aumentar la edificabilidad mínima terciaria de forma que además de estas centralidades que darán servicio a un entorno más amplio se garantice el mantenimiento del comercio de barrio previsto en origen para cada sector.

- Se considera oportuno favorecer el uso hotelero.

Según las Ordenanzas del documento que se somete a aprobación provisional, los hoteles son uso compatible con el uso residencial y terciario en parcela exclusiva. Esto es, en cualquier parcela calificada como residencial o terciaria se puede implantar un hotel, dejando que sea la demanda la que

(59)

Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



regule este mercado y sin poner limitaciones al desarrollo del mismo, favoreciendo completamente su implantación.

Además, los usos hoteleros son compatibles con el uso dominante residencial, es decir es compatible como parte de un edificio con viviendas.

- Consideran que los sistemas generales de espacios libres están formados de "espacios libres públicos" y "espacios de integración ambiental", de los que computan los primeros a efectos del artículo 39 de la Ley 2/2001 y no computan los segundos.

Los espacios libres públicos los definen como el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, descanso y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Deben ser de uso y dominio público en todo caso.

Los espacios de integración ambiental los definen como las superficies de topografía complicada cuya transformación genera problemas ambientales o paisajísticos que no obstante pueden ser destinadas a la plantación de especies vegetales con fines ambientales o de integración paisajística no computables a efectos del cumplimiento estándares de cesiones, pero que pueden ser incluidas en la red de sistemas generales como elementos que contribuirán a mejorar la calidad ambiental del municipio.

No se consideran computables la Peña, los espacios libres contiguos a viarios y los del parque público litoral del Norte que quedan condicionados por la Memoria Ambiental a algún grado de transformación.

Desde la Revisión del Plan General se considera que no existe tal distinción en la Ley del Suelo de Cantabria ni en la restante normativa en vigor, sin perjuicio de lo cual en la Memoria de Ordenación se incorpora la justificación del cumplimiento de sistemas generales de espacios libres conforme a los criterios señalados por la Dirección General, constatando que la reserva realizada es conforme a Ley independientemente de los criterios empleados (los de la Revisión o los de la Dirección General).

Dicho cálculo se incorpora en el Título II, La Estructura Urbana. Los Sistemas Generales de la Memoria de Ordenación.

(60)

- Sugieren que se incorpore un listado de espacios libres tanto generales como locales en el Plan.

Se incorpora dicha relación en el Capítulo V. Calificación del suelo de la Memoria de Ordenación.

- Para el cálculo de los sistemas generales consideran que se debe tener en cuenta el número de personas potenciales en el número total de viviendas.

La Revisión del Plan General incorpora un estudio sociológico realizado por un profesional de esta materia que pronostica que la ocupación media por vivienda va a disminuir conforme transcurren los cuatrenios en base a la tendencia actual y las futuras composiciones familiares. Con esto se estima que Santander será una ciudad de 262.931 habitantes, incluidas las plazas hoteleras.

Sin embargo, la Dirección General de Urbanismo, al igual que la revisión del Informe de Impacto Territorial considera que hay que aplicar criterios más conservadores para establecer la reserva de equipamientos y de espacios libres, y que según los establecidos de forma concreta y ponderada en este último documento se resumen en lo siguiente:

- Establecimiento de nuevas viviendas
- Asignación de la población del padrón municipal a las viviendas principales del censo de 2001
- Asignación de 3 habitantes por vivienda para las viviendas secundarias
- Inclusión de las plazas hoteleras
- Asignación de 2,85 habitantes por vivienda a las viviendas principales futuras (estimadas en un 80% siguiendo la tendencia actual)
- Asignación de 3 habitantes por vivienda a las viviendas secundaria futuras (estimadas en un 20% siguiendo la tendencia actual)

Con ello se llega a una capacidad de carga del municipio, sobre los cuales se justifica la reserva de sistemas generales pese a considerar que esta población no se ajusta a la realidad ni a la tendencia natural de la población de Santander.

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

Esta justificación de forma pormenorizada y cuantificada se incluye en el Título II. La Estructura Urbana. Los Sistemas Generales de la Memoria de Ordenación.

- **Consideran que la superficie de sistema general de espacios libres puede garantizar el 50% de permeabilidad y se puede reservar a la plantación de espacios vegetales.**

Esta determinación ya se encuentra incluida en las Ordenanzas en cumplimiento de la Memoria Ambiental del Plan General en el artículo 5.6.1, apartado tercero.

- **Se debe especificar la naturaleza y finalidad de cada uno de los espacios libres propuestos como sistema general.**

Los espacios libres de sistema general están calificados en los planos de ordenación mediante una ordenanza que establece la naturaleza y finalidad de cada uno de ellos. Sin perjuicio de ello, en la Memoria (Título II. La Estructura Urbana. Los Sistemas Generales) aparece la explicación sobre la función de cada uno de estos espacios.

- **Existe un déficit de sistemas generales de espacios libres en la ciudad consolidada, lo cual debería compensarse, localizándose físicamente y estableciendo los plazos para su obtención y urbanización, y justificarse.**

El concepto aludido parece ampararse en el artículo 12 del POL, que no se refiere a los sistemas generales, sino al conjunto, y para los que el POL señala que el planeamiento deberá establecer las previsiones necesarias para corregirlos. Estas medidas se han traducido en la creación de pequeñas zonas de espacios libres locales en el casco de la ciudad, donde existen menos posibilidades de intervención, el Parque de Las Llamas y la implantación de una gran cantidad de espacios libres de sistema general a modo de parques urbanos unos y de zonas de expansión en condiciones de mayor naturalidad otros.

Atendiendo a la demanda de la Dirección General se incluye en el Título II. La Estructura Urbana. Los Sistemas Generales, el balance de la situación de partida tanto para los equipamientos como para los espacios libres y la justificación de como se palian las posibles carencias.

- **La Dirección General considera que el parque litoral del Norte debe zonificarse y ordenarse de forma que se obtengan y desarrollen las zonas más próximas a los núcleos existentes en primer lugar, y que se agrupen las cesiones, de forma que los terrenos cedidos se puedan**

**poner en uso de forma compacta, no produciéndose un salpicado de propiedades municipales sin coherencia formal ni funcional.**

Fruto de esta demanda y de lo establecido en la Memoria Ambiental se incluye, en primer lugar, la programación por cuatrenios del Parque Público Litoral del Norte (plano de ordenación nº 25) y el establecimiento de las zonas de obtención preferente, destinadas a la incorporación en primer lugar de las zonas de mayor accesibilidad: La Virgen del Mar-Rostro, La Maruca y Cabo Mayor.

En segundo lugar, se incluyen criterios de continuidad y funcionalidad para la cesión a efectuar por cada sector, criterios de agrupación de las cesiones que se realicen de forma que se anexas a otras previas, y criterios mínimos de superficie en lotes de al menos 50.000 m<sup>2</sup> (siempre y cuando la cesión del sector sea superior lógicamente). Todo ello se refleja en los artículos 2.1.2 y 7.1.5 de las Ordenanzas.

Finalmente, estas determinaciones se incorporan en la ficha de cada sector, donde además se pueden incluir otras consideraciones particulares que garanticen la finalidad buscada.

La justificación de tales extremos se incluye en la programación del Plan General.

- **Asimismo consideran necesario concretar la clasificación, el aprovechamiento y el sistema de obtención de los terrenos de sistema general que no estén adscritos a ningún sector.**

Estos aspectos siempre se han contemplado en la Memoria de Ordenación del Plan General. Independientemente, y para concretar el momento de su obtención se incorpora en el artículo 2.1.2 de las Ordenanzas la condición de que los suelos que no se obtengan por gestión urbanística al finalizar cada el desarrollo de los sectores de cada cuatrenio deba ser obtenida por expropiación o convenio.

- **Consideran necesario que el Plan incluya un estudio y justificación de espacios libres y de su ubicación, incluyendo un listado diferenciado de espacios libres de sistema general y local y especificando el tipo y titularidad de los mismos.**

Se incluye tal estudio en el Capítulo V. Calificación del suelo de la Memoria de Ordenación, si bien para los sistemas generales ya se encuentra en el Título II de la misma.

(61)

- **Señalan que las dotaciones de edificios vinculados o relacionados con las redes de infraestructuras o servicios (estaciones de ferrocarril, autobuses, depuradora, depósitos, etc) no podrán ser computados a los efectos del cumplimiento de estándares de sistema general de equipamientos.**

La consideración o no de determinados elementos se realiza conforme al Informe de Impacto Territorial, señalando que la depuradora y depósitos nunca han sido considerados equipamiento, perteneciendo en todas las versiones del documento a la categoría de Sistemas Generales de Infraestructuras. En relación a las estaciones de tren y autobuses estas se incorporan en una categoría de "infraestructuras al servicio del transporte terrestre" y por tanto, se excluyen de la de equipamientos.

- **Asimismo, se debe garantizar que los equipamientos son de carácter social, tal como establecen los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2001, contemplándose la categoría de equipamiento "sin especificar" siempre y cuando su uso final sea de carácter social.**

Esto se garantiza incluyendo en el artículo 11.9.4 de las Ordenanzas, relativo a la concreción de las condiciones de equipamiento la siguiente determinación en relación al momento de señalar el uso preciso de la parcela: "Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría "sin especificar", que deberá ser de carácter social en virtud del artículo 39 y 40 de la Ley 2/2001."

- **En relación a las infraestructuras consideran que éstas deben programarse y financiarse en relación con el desarrollo de los distintos ámbitos y señalar como prioritarias aquellas obras necesarias para eliminar los déficits de partida.**

La justificación de las infraestructuras se desarrolla en la Memoria de Ordenación. Para el caso del abastecimiento, la única de competencia municipal no existen déficits de partida y la programación de los nuevos depósitos se regula en la Disposición Final Cuarta, garantizando en todo momento una cantidad de agua almacenada superior al 90% de la demanda.

- **Se considera oportuno incorporar las secciones tipo del carril bici y de la red de transporte público. Asimismo se debería justificar la ubicación de aparcamientos disuasorios.**

En relación a las secciones tipo, éstas se incorporan en el artículo 5.8.2 de las Ordenanzas. En relación a la justificación de aparcamientos disuasorios, ésta se incluye en el Capítulo V. Calificación del suelo de la Memoria de Ordenación, señalándose con carácter vinculante el del Estado de Fútbol de

El Sardinero, en funcionamiento y con una adecuada conexión con el transporte público, y la caudera en la ficha del SUP-7 BIS de que "en el momento de redacción del Plan Parcial, el Ayuntamiento se pronunció sobre la necesidad de ubicar dentro del sector un aparcamiento disuasorio en superficie, así como sus dimensiones, sin que con ello se disminuya la edificabilidad ni aprovechamiento del sector."

- **Se solicita que se elaboren fichas con los ámbitos de suelo urbano en la situación de la Disposición Transitoria Segunda "Suelo Urbano en vías de consolidación".**

Se incluyen como Anexo de Ordenación XX las fichas solicitadas.

- **En la Dirección General se considera que hay que revisar la clasificación de los sectores SU-2, SU-13, SU-14 y SU-15, dado que consideran que gran parte de sus ámbitos no reúnen los requisitos del suelo urbano y tienen características similares a los sectores urbanizables del entorno.**

En base a esta consideración y a las conversaciones mantenidas se ha cambiado la clasificación de los SU-2, SU-14 y de parte de los SU-13 y SU-15 a suelo urbanizable.

En los dos primeros casos, el cambio de clasificación ha sido de la totalidad del sector, pasando a denominarse SUP-14 y SUP-15, respectivamente. Asimismo se ha mantenido el aprovechamiento de los sectores y un régimen de gestión igual al del suelo urbano no consolidado, incluyendo su ordenación pormenorizada.

Hay que tener en cuenta que la Ley del Suelo de Cantabria establece el mismo régimen (derechos y deberes en este caso) para ambas clases de suelo, y que las diferencias las establece el Plan General, que considera ámbitos de aprovechamiento homogéneo, adscripción de sistemas generales, necesidad de redacción de plan parcial y limitaciones en el número de unidades de actuación para el urbanizable y ordenación pormenorizada, sin sistemas generales habitualmente, con los aprovechamientos resultantes de la ordenación y con posibilidad de delimitar unidades de actuación para el suelo urbano no consolidado. Así, estos sectores contemplan estas últimas cuestiones pese a estar clasificados como urbanizables, lo cual es plenamente compatible con la normativa en vigor.

En relación a las partes del SU-13 y SU-15 para las que se considera no cumplen los requisitos para ser suelo urbano, éstas se integran en el sector de suelo urbanizable colindante.

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU  
SANTANDER



(62)

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

En relación a si estos suelos cumplen o no los requisitos objetivos para considerarse como suelo urbano, cabe señalar que pueden estar en el límite de ambas categorías, optando por su incorporación al suelo urbano en continuidad con el Plan General que se revisa.

- **Consideran que se debe incluir la clasificación de suelo en las fichas de áreas específicas tipo B, con la finalidad de que no haya que consultar en paralelo el plano de clasificación del suelo.**

Se atiende esta apreciación incorporando dicha determinación en las fichas de las Áreas Específicas tipo B, en el apartado de observaciones, y sólo haciendo tres remisiones al plano de clasificación en los casos en los que el área incluye suelo urbano consolidado y no consolidado en la misma delimitación (AE-1 (B), AE(4)(B) y AE-18 (B)), y que han sido así delimitadas por coherencia territorial o del planeamiento de desarrollo.

- **En la Disposición Tradicional Cuarta de núcleos tradicionales se debe fijar la edificabilidad de los mismos, o, al menos, las directrices para su establecimiento.**

Se matiza la Disposición Adicional Cuarta, señalando que "la edificabilidad de aplicación será similar a la de las construcciones existentes, manteniendo de este modo la morfología del enclave."

Así, para los Planes Especiales de Protección la edificabilidad se calculará conforme a estos parámetros, y en los Planes Parciales servirá para establecer la edificabilidad sobre parcela neta, sin perjuicio de que la edificabilidad global del sector venga establecida en la ficha correspondiente.

- **La Dirección General pone de relieve que la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y urbanizable deberá tener en cuenta las determinaciones de los artículos 54, 55, 47, 48 y 49 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y en particular, la delimitación de unidades de actuación, la concreción de las dotaciones locales y la conexión con los sistemas generales exteriores.**

Para los sectores con ordenación detallada (sectores en suelo urbano, sectores en suelo urbanizable, y áreas específicas) se incorpora la información referida en los citados artículos así como en el Reglamento de Planeamiento, la cual en términos generales ya se incluyó dispersa por el resto del documento, y tanto de forma textual como gráfica.

En relación a las unidades de actuación, para cada sector se señala que éste constituye una única, sin perjuicio de que pueda modificarse o subdividirse mediante el procedimiento del artículo 121 de la Ley 2/2001 de Cantabria, en

cuyo caso se dan directrices para que las unidades se delimiten de forma ordenada.

- **Asimismo, creen necesario que la documentación gráfica relativa a los sectores con ordenación finalista, ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores previsiones o aclaraciones.**

En base a esta consideración se incluyen las plantas de ordenación detallada a escala adecuada (en los sectores a tamaño QIV A3 y en áreas específicas en un formato menor) siendo las escalas dominantes la 1:2.000 y la 1:3.000.

Con esta información, la restante contenida en las fichas y la de las Ordenanzas se pueden redactar los proyectos de obras sin necesidad de realizar interpretaciones ni observación alguna.

- **Sugieren que en este tipo de suelos se incluyan las rasantes o pendientes de los itinerarios peatonales y la continuidad de los mismos, para dar cumplimiento a la legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas.**

Para dar cumplimiento al informe de accesibilidad, y al margen de la presente consideración, se ha incluido un esquema en cada ficha con ordenación detallada que contempla las rasantes, pendientes y ancho de acera de las calles de cada Sector. Asimismo, se incluye en el texto un apartado independiente sobre el cumplimiento de dicha legislación, remitiendo la continuidad de los itinerarios accesibles al plano de Ordenación nº 20, donde se puede comprobar que los itinerarios accesibles de los sectores forman parte de una malla integrada en toda la ciudad.

- **Consideran que para justificar el cumplimiento de plazas de estacionamiento se deben ubicar los pasos de peatones, contenedores, accesos rodados a las parcelas y todos aquellos elementos que puedan influir en el cómputo final de los mismos.**

Las plazas de estacionamiento se grafican en las imágenes de la ordenación detallada. Asimismo se dimensionan y dibujan los contenedores, los pasos de peatones, los vados (con carácter indicativo al no poder conocer dónde se van a ubicar las rampas de garaje), las plazas de minusválidos, etc, de forma que se garantice que se da cumplimiento al requisito de plazas de estacionamiento de los sectores.

- **La Dirección General tiene como criterio el de que los espacios libres deberán tener en cuenta tanto criterios cuantitativos como cualitativos. Con carácter general no consideran computables los espacios residuales,**

(63)

**no accesibles, con formas irregulares, con pendientes excesivas o afectadas por ruidos.**

La Dirección General ha hecho mucho hincapié en esta cuestión, buscando espacios libres locales de forma regular y descartando como computables los que estén anexos a viario y sean longitudinales y de escasa dimensión (salvo para el caso de sectores productivos o terciarios, donde este requerimiento parece suavizarse). Es por ello por lo que ha habido que reconfigurar la práctica totalidad de los espacios libres de los sectores, incrementándolos en muchos casos. Además en las fichas con ordenación detallada se destaca mediante una gráfica específica los espacios libres locales computables, distinguiéndolos de este modo de los que no se tienen en cuenta de cara al cumplimiento del artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- **Asimismo consideran que las fichas de áreas específicas remitidas a convenios deben incorporar las determinaciones de ordenación del mismo.**

En atención a la sugerencia planteada, se incorporan las determinaciones de ordenación de los convenios, sin perjuicio en todo caso de la remisión a los mismos, que pueden incorporar ciertas matizaciones.

- **Señalan que en los casos en que la urbanización de los sectores dependan de la urbanización previa de suelos urbanos o en vías, deberá quedar condicionada su ejecución.**

En estos casos la ejecución queda condicionada en las correspondientes fichas.

- **Asimismo, el desarrollo de los suelos urbanizables delimitados de urbanización no prioritaria deberán quedar condicionados a que se encuentren desarrollados los prioritarios colindantes.**

Se incorpora este criterio a los establecidos en el artículo 2.1.2 de las Ordenanzas.

- **En relación a las áreas específicas tipo A, consideran tras hacer una revisión ficha por ficha, que las que ya se encuentran totalmente ejecutadas deben eliminarse y calificarse mediante ordenanza de zona, que las que sean remitidas a Planes Parciales, Especiales o de Protección, se pueden mantener como remitidas, incluyendo el plano de su ordenación, las determinaciones básicas y remitiendo sus ordenanzas a las del correspondiente Plan, y que las fichas tipo A restantes deben pasar a ser tipo B ya que introducen parámetros de ordenación.**

(64)

Se realizan las modificaciones señaladas, destacando que cambia por completo la numeración de las áreas específicas.

Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA  
SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA  
SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

6.- Informe de Impacto Territorial

Con fecha 19 de Julio de 2.006 el Ayuntamiento de Santander tramita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Cantabria 2/2004 la "documentación para solicitud de informe de impacto territorial", de modo previo a su aprobación inicial.

En sesión de 19 de Septiembre de 2006, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite el correspondiente Informe de Impacto Territorial.

En Mayo de 2009, y tras tres periodos de información pública de la Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de Santander plantea que, dada la evolución que ha tenido el documento, se emita un nuevo Informe de Impacto Territorial ajustado a los contenidos de la Revisión en su última versión.

Así, en fecha 14 de Octubre de 2010 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo remite al Ayuntamiento de Santander el "Informe complementario de Impacto Territorial" cuyo contenido viene a sustituir al de 2006.

A continuación se adjunta el Informe de Impacto Territorial en su contenido íntegro, para posteriormente, exponer de modo individualizado el alcance de cada uno de los preceptos señalados en el mismo (en negrita, y su tratamiento sin negrita). Señalar que todas las cuestiones planteadas ha podido ser modificada, entendiéndose que en todo caso prima el Acuerdo de 20 de Diciembre de 2011.

6.1.- Documento

Se adjunta previamente el contenido íntegro del Informe de Impacto Territorial.



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del pasado 8 de octubre acordó remitir a este Ayuntamiento el informe elaborado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre la adecuación del Plan General de Ordenación Urbana al Informe de Impacto Territorial emitido en su momento, que es el siguiente:

INFORME COMPLEMENTARIO DE IMPACTO TERRITORIAL
PROYECTO: Información pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.
PROMOTOR: Ayuntamiento de Santander.

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de julio de 2006 el Ayuntamiento de Santander tramita de conformidad con lo dispuesto en el art. 13 de la Ley de Cantabria 2004 un documento resumen del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de su municipio, adjuntando el Informe de Impacto Territorial previo a la aprobación inicial.

En sesión de 19 septiembre de 2006, la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CROTU) emite el correspondiente informe de Impacto Territorial del PGOU de Santander.

El 29 de abril de 2009 se publica en el BOC la apertura de un tercer periodo de información pública del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander por un periodo de tiempo de tres meses.

En el acta de la sesión de 20 de mayo de 2009 de la CROTU consta lo siguiente: "El representante del Ayuntamiento de Santander se plantea la posibilidad de recabar de la CROTU el cumplimiento del Informe de Impacto Territorial del nuevo documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander sometido al trámite de información pública, acordándose que comparezca a la Dirección General de Ordenación Territorial y Evaluación Ambiental Urbanística a fin de informar al respecto a solicitud del Ayuntamiento".

Con fecha de 23 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Santander remite el documento denominado "Algunos aspectos estatísticos en relación a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander".

Este Informe se plantea como un informe complementario del Impacto Territorial emitido en septiembre de 2006, a la vista del nuevo documento de Revisión del PGOU de Santander.

INFORME COMPLEMENTARIO

1. CAPACIDAD DE ACOGIDA

En el análisis de los nuevos datos aportados por el Ayuntamiento de Santander y en función de los parámetros establecidos en el art.12 de la Ley de Cantabria 2004 para estimar la capacidad de acogida de un municipio, se obtienen las siguientes consideraciones en cada uno de los parámetros estadísticos.

1.1. Población y vivienda. Previsiones de crecimiento del Plan General.

El censo más significativo observado en el PGOU respecto al documento informado con anterioridad es el relativo al número mínimo de viviendas que tendrían que ser el número de viviendas previstas. Así, en los sectores de suelo urbano no censatado el número de viviendas se incrementa, pasando de 17.029 a 8.009 y en los de suelo urbano censatado disminuye de 28.918 a 22.028. Las modificaciones introducidas son las que se muestran en la siguiente tabla:

Table with columns: VIVIENDAS, Año 2006, Año 2010, Diferencia (absoluta), Diferencia (%). Rows include actualidad, previsión de crecimiento, and TOTAL HORIZONTE DEL PLAN.

Un total 1.000 viviendas en suelo urbano no censatado, 3.000 corresponden al Área residencial AC24 correspondiente a la actuación de las Errecciones, que será desarrollada mediante Plan Especial de Vivienda dentro del convenio a suscribir entre Administraciones.

El programa del Plan en 2006 destina en 511 las viviendas de nueva creación respecto al número de 2006, lo que supone una diferencia del 3,4% respecto a previsión de crecimiento planificada inicialmente, y al 0,4% sobre el total de viviendas en el horizonte del PGOU.

En esta comparativa con el documento analizado anteriormente, hay que tener en cuenta que entonces no se tenía en los datos de viviendas en los sectores del suelo urbano censatado y según las dadas ahora proporcionadas son unos 1.436. Asimismo, se señala que se están realizando obras del número de viviendas mínimo, ya que en el urbanismo censatado, en caso de cancelación y no construido había viviendas desahucadas a desaparecer y que no han sido desahucadas que no disponer del dato de las viviendas.

Por otro lado, la edificabilidad residencial ha disminuido en 1.000 viviendas respecto a las viviendas, ya que el tamaño medio propuesto de las viviendas ha disminuido respecto a los documentos del PGOU anteriores. Así, y según las dadas estadísticas del Plan en el...



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
C/ ARA, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

documento correspondiente a la 1ª información pública el tamaño medio de las viviendas era de 99,8 m²/viv., en la segunda 90,4 m²/viv y en esta última de 82,6 m²/viv.

El PGOU establece como población máxima en el año horizonte 366.383 habitantes, y es la cifra que ampara para la comprobación de cumplimiento de los estándares urbanísticos de edificado contemplados como el caso de los estándares generales de espacio libre y de equipamientos. El Plan justifica esta estimación de la población futura mediante un estudio de población y vivienda en el que se analiza la evolución de la ocupación de las viviendas, planteadas como viviendas en cuanto al tamaño de las viviendas proyectadas. Se reduce el tamaño medio de los hogares en la misma proporción que lo hizo entre 1991 y 2002 (24,4 personas por hogar) de forma que 2012 podemos considerar que el tamaño medio de 2,45 personas, de 2,22 en 2016 y de 2 en 2020. Considero que se trata de una hipótesis conservadora al la actualidad en cuanto y sigue aumentando el número de hogares impersonales. (Memoria de ordenación del PGOU, pag.48).

El objetivo principal de la estimación de la población es establecer una serie de reservas de suelo para las futuras necesidades de las habilitaciones potenciales del municipio en cuanto a infraestructuras y sistemas generales de soporte. Como ya se indicó en el primer informe, para los nuevos desarrollos se propone una ocupación de 3 hab/vivienda para la vivienda residencial y 2,60 para la población futura menor que la proyectada en el Plan. Se trata de una hipótesis más cautelosa y justificada desde el punto de vista de la identificación que la proyectada en el PGOU. Hay que entender que en base a esta población potencial se establecerán unas reservas de carácter mínimo, que repercutirán directamente en el funcionamiento y sostenibilidad general del municipio y en consecuencia en la calidad de vida de sus habitantes. Por lo que resulta imprescindible contar con un cierto margen de equipamiento, incluso cuando el PGOU considerara una propuesta que agota el suelo vacante del municipio, ordenando con usos edificatorios, fundamentalmente de carácter residencial, todo el suelo municipal.

De acuerdo con lo anterior, las previsiones de población serían las siguientes:

Table with columns: Población, actual, crecimiento, futura. Rows include Residente, Estacional, and Total.

Fecha: 21 OCT 2009. ENTRADA. Expediente: EXCMO. AYUNTAMIENTO SANTANDER 14.14.1.1. 21 OCT 2009. ENTRADA.

1.2. Recursos e Infraestructuras

Abastecimiento



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa



Anexo XIX. Colaboración Interadministrativa



