7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2012-12917 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 17 de septiembre de 2012, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, condicionando su publicación a la modificación del documento para la incorporación de las correcciones derivadas del informe del Ministerio de Fomento de 3 de septiembre de 2012.

Incorporada dicha corrección se remite por el Ayuntamiento de Santander el Plan General, que consta de los siguientes documentos:

Tomo 01.- Información urbanística.
Tomo 02.- Planos de información I.
Tomo 03.- Planos de información II.
Tomo 04.- Planos de información III.
Tomo 05.- Memoria de ordenación.
Tomo 06.- Programa de actuación e informe de sostenibilidad económica.
Tomo 07.- Planos de ordenación I.
Tomo 08.- Planos de ordenación II.
Tomo 09.- Planos de ordenación III.
Tomo 10.- Ordenanzas.
Tomo 11.- Catálogo I.
Tomo 12.- Catálogo II.
Tomo 13.- Catálogo III.
Tomo 14.- Informe de impacto ambiental (informe de sostenibilidad ambiental).
Tomo 15- Anexos I.
Tomo 16.- Anexos II.
Tomo 17.- Anexos III.
Tomo 18.- Anexos IV.
Tomo 19.- Anexos V.
Tomo 20.- Anexos VI.

CVE-2012-12917

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del contenido normativo del Plan comprendido en los siguientes documentos:

Tomo 05.- Memoria de ordenación.
Tomo 06.- Programa de actuación e informe de sostenibilidad económica.
Tomo 07.- Planos de ordenación I.
Tomo 08.- Planos de ordenación II.
Tomo 09.- Planos de ordenación III.
Tomo 10.- Ordenanzas.
Tomo 11.- Catálogo I.
Tomo 12.- Catálogo II.
Tomo 13.- Catálogo III.
Tomo 14.- Informe de impacto ambiental (informe de sostenibilidad ambiental).
Tomo 20.- Anexos VI.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 27 de septiembre de 2012.
El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

CVE-2012-12917

Tomo 01	Información Urbanística	INFORMACIÓN
Tomo 02	Planos de Información I	INFORMACIÓN
Tomo 03	Planos de Información II	INFORMACIÓN
Tomo 04	Planos de Información III	INFORMACIÓN
Tomo 05	Memoria de Ordenación	ORDENACIÓN
Tomo 06	Programa de Actuación e Informe de Sostenibilidad Económica	ORDENACIÓN
Tomo 07	Planos de Ordenación I	ORDENACIÓN
Tomo 08	Planos de Ordenación II	ORDENACIÓN
Tomo 09	Planos de Ordenación III	ORDENACIÓN
Tomo 10	Ordenanzas	ORDENACIÓN
Tomo 11	Catálogo I	ORDENACIÓN
Tomo 12	Catálogo II	ORDENACIÓN
Tomo 13	Catálogo III	ORDENACIÓN
Tomo 14	Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)	MEDIO AMBIENTE
Tomo 15	Anexos I	INFORMACIÓN
Tomo 16	Anexos II	INFORMACIÓN
Tomo 17	Anexos III	INFORMACIÓN
Tomo 18	Anexos IV	INFORMACIÓN
Tomo 19	Anexos V	INFORMACIÓN
Tomo 20	Anexos VI	ORDENACIÓN

Memoria de Ordenación
Índice de tomos
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

Memoria de Ordenación
Índice

I. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MODELO DE ORDENACIÓN.....1

1.- MARCO LEGISLATIVO Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA.....1
1.1.- Justificación de la Revisión del Plan General.....1
1.2.- Marco legislativo de la Revisión.....3

2.- MODELO URBANO – TERRITORIAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....9
2.1.- La situación preexistente.....9
2.2.- Directrices de la política urbanística municipal.....14
2.3.- La futura estructura orgánica del territorio.....16

3.- RELACIÓN CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....37

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.....40
4.1.- Suelo, vivienda y población.....40
4.2.- Sostenibilidad, equilibrio y vivienda de protección pública.....56

II. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....63

1.- DIMENSIONAMIENTO A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....67
1.1.- Viviendas para el año horizonte.....67
1.2.- Población vinculada a efecto de dotaciones gemnerales.....70

2.- EL SISTEMA DE VIARIO, TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....71
2.1.- Situación de partida.....71
2.1- Objetivos de la propuesta.....71
2.3.- Clases del elementos del sistema de transporte, viario y comunicaciones.....72
2.4- Justificación de la propuesta.....72
2.5.- Descripción de la propuesta.....74
2.6- Referencia de los sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones.....83
2.7.- Cartografía.....84

3- EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....87
3.1- Situación de partida.....87
3.2.- Objetivos de la propuesta.....90
3.3.- Clases de espacios libres.....90
3.4.- Justificación de la propuesta.....91
3.5.- Descripción de la propuesta.....92
3.6.- Cumplimiento de los estándares legales.....94
3.7.- Referencia de los Sistemas de Espacios Libres.....95
3.8.- Cartografía.....95

4.- EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....99
4.1.- Situación de partida.....99
4.2.- Objetivos de la propuesta.....99
4.3.- Clases de equipamientos.....100
4.4.- Justificación de la propuesta.....101
4.5.- Descripción de la propuesta.....102
4.6.- Cumplimiento de los estándares legales.....103
4.7.- Referencia de los Sistemas Generales y locales estructurantes de Equipamientos.....103
4.8.- Cartografía.....104

5.- EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.....107
5.1.- El sistema de abastecimiento de agua.....111
5.2.- El sistema de saneamiento de agua.....112
5.3.- El sistema de electricidad.....113
5.4.- El sistema de gas.....116
5.5.- Telecomunicaciones.....117
5.6.- Otros servicios urbanos.....120

III. ACTUACIONES URBANÍSTICAS RELEVANTES.....123

1.- REORDENACIÓN DEL ESPACIO FERROVIARIO.....127

2.- PARQUE LITORAL PÚBLICO DEL NORTE.....133

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

Memoria de Ordenación
Índice

3.- PARQUE EQUIPADO DE LA VAGUADA DE LAS LLAMAS....140
4.- INTEGRACIÓN PUERTO-CIUDAD Y EQUIPAMIENTO DE SAN MARTÍN....146
5.- ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE PEÑACASTILLO – LA REMONTA....154
6.- PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA....159
7.- PLAN DE REHABILITACIÓN DE LA LADERA NORTE DE GENERAL DÁVILA....164
8.- PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE....167

IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO....173

1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO....173
1.1.- Situación de partida....173
1.2.- Descripción de la propuesta....174
1.3.- Cartografía....179

2.- EL SUELO URBANO....183
2.1.- Situación de partida....183
2.2.- Objetivos de la propuesta....184
2.3.- Categorías en suelo urbano....185
2.4.- Descripción del conjunto de la propuesta para el suelo urbano....190

3.- EL SUELO URBANIZABLE....191
3.1.- Situación de partida....191
3.2.- Objetivos de la propuesta....192
3.3.- Categorías en suelo urbanizable....193
3.4.- Descripción de la propuesta....198

4.- EL SUELO RÚSTICO....200
4.1.- Situación de partida....200
4.2.- Objetivos de la propuesta....201
4.3.- Categorías en suelo rústico....201
4.4.- Descripción de la propuesta....202

V. CALIFICACIÓN DEL SUELO....203

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO....203
1.1.- Obtener un modelo de crecimiento equilibrado....203
1.2.- Respetar las situaciones consolidadas....205
1.3.- Adecuar las viviendas a las necesidades actuales y obtener una forma urbana más flexible....208

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL....213

3.- ASPECTOS PORMENORIZADOS DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO....213
3.1.- El establecimiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos públicos....213
3.2.- Los sectores con ordenación pormenorizada....219
3.3.- El sistema de espacios libres....222
3.4.- El sistema de equipamientos....227
3.5.- Compacidad de los nuevos desarrollos en suelo urbanizable....236
3.6.- Defensa contra el ruido....237
3.7.- Medidas correctoras....242

VI. GESTIÓN DEL PLAN....245

1.- CUESTIONES GENERALES....245
1.1.- Los criterios de delimitación de las áreas de gestión....245
1.2.- La influencia del POL en la gestión planteada para el municipio....249
1.3.- Los coeficientes de homogeneización....253
1.4.- El suelo computable....255

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

Memoria de Ordenación
Índice

1.5.- Las reservas de suelo para equipaminetos y espacios liobres locales, aparcamiento, viario, comercio básico y VPO....255

2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO....258
2.1.- Suelo urbano consolidado....258
2.2.- Suelo urbano no consolidado....261
2.3.- Suelo urbano en vías de consolidación....273
2.4.- Las áreas específicas....279

3.- GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE....283
3.1.- Cartografía....284
3.2.- Suelo urbanizable en ejecución....288
3.3.- Suelo urbanizable delimitado de urbanización no prioritaria....288
3.4.- Suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria vinculado al Parque Público Litoral y Peña de Peñacastillo....293
3.5.- Suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria vinculñado al Parque de Las Llamas y Cabo Mayor....297
3.6.- Casos particulares en Suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria....299

3.- GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO....301

VII. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDADES DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS....303

1.- ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO....207
1.1.- Parámetros de partida: población, recursos e infraestructuras y equipamientos....307
1.2.- Estimación de necesidades de recursos e infraestructuras y equipamientos....315
1.3.- Blance en situación de partida....332
1.4.- Posibilidad de obtención de recursos, infraestructuras y equipamientos....359

2.- RED ELÉCTRICA....360
2.1.- Descripción de la red eléctrica actual....360
2.2.- Valoración de la adecuación de la red eléctrica a la demanda futura....361
2.3.- Infraestructuras generales – Red de alta tensión....362
2.4.- Infraestructuras generales – Red de media tensión sectoriales....363
2.5.- Modificaciones de la red existente....363

3.- ABASTECIMIENTO DE GAS....364
3.1.- Descripción de la actual red de distribución....364
3.2.- Valoración de la adecuación de la red de gas a la demanda futura....364
3.3.- Posibilidad de obtención de recursos, infraestructuras y equipamientos....364

4.- TELECOMUNICACIONES....366
4.1.- Redes de telefonía fija....366
4.2.- Telefonía móvil....366

5.- OTROS SERVICIOS URBANOS....370
5.1.- Alumbrado público....370
5.2.- Red semafórica....371
7.3.- Red de residuos sólidos urbanos....372

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

I Descripción general del modelo de ordenación

1.- Marco legislativo y justificación teórica

1.1.- Justificación de la Revisión del Plan General

Existen cinco factores que determinan la necesidad de Revisión del Plan General aprobado en 1997, y que son los siguientes:

- La "caducidad" del Plan vigente.
- La aprobación de la Ley del Suelo de Cantabria.
- La aprobación del Plan de Ordenación del Litoral.
- La aprobación de la Ley del Suelo Estatal y su adaptación autonómica.
- El momento de cambio que está viviendo Santander.

1.1.1.- La "caducidad" del Plan vigente

El Plan General de 1997 se elaboró con un **horizonte de ocho años**, tal y como se marcaba legalmente, de modo que en el año 2005 el municipio debería poseer una figura de ordenación actualizada.

El Plan vigente sigue "en funcionamiento" y la actividad urbanística de la ciudad ha continuado a buen ritmo hasta 2008, momento a partir del cual, la escasez de suelo y el cambio de las circunstancias económicas globales, han frenado la actividad inmobiliaria en Santander, al igual que en el resto del país.

Sin embargo, en el momento que repunte esta actividad es necesario tener un planeamiento adaptado, no sólo por la escasez de suelo disponible en el Plan General vigente, sino por las posibilidades de recualificación dotacional que los nuevos criterios de ordenación ofrecen de acuerdo con el actual marco normativo.

A esta cuestión debe añadirse que la gestión del Plan General vigente ha puesto en evidencia la necesidad de reenfocar la solución de problemas, algunos antiguos y otros más recientes, que deberán enmarcarse en el sistema de gestión urbanística propiciado por la legislación vigente y de acuerdo con los requerimientos actuales.

1.1.2.- La aprobación de la Ley del Suelo de Cantabria

El sustento legislativo del Plan General de 1997 es la Ley del Suelo de 1992, que fue derogada en gran parte mediante la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional de modo coincidente en el tiempo con la puesta en vigor del Plan, estableciendo que la mayoría de las competencias urbanísticas pertenecen a las Comunidades Autónomas.

Por otra parte, la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, estableció pautas específicas para la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbana, incorporando peculiaridades y matices que afectan a la resolución de los problemas urbanísticos.

De este modo, el Plan debe actualizar su sustento legal y ajustarse a las restricciones y oportunidades que ofrece la nueva Ley del Suelo, la cual en su Disposición Transitoria primera, apartado 3, fija un **plazo de cuatro años para la adaptación** de los Planes Generales a las determinaciones de la Ley, plazo que finaliza en el año 2005 y exige prever con anticipación el proceso de revisión del Plan General de Santander, dada la complejidad y requisitos que demandan los trabajos y tramitación correspondientes.

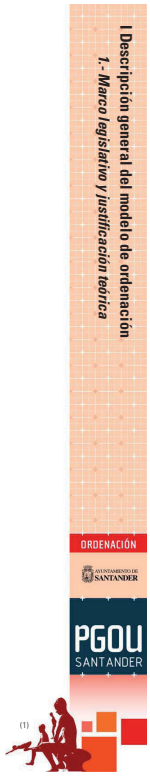
1.1.3.- La aprobación del Plan de Ordenación del Litoral

La aprobación de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, también conlleva una adaptación del planeamiento municipal a sus determinaciones. De este modo, en su Disposición Transitoria segunda, apartado primero, se establece **un plazo de un año para el comienzo de adaptación del planeamiento**, es decir, nuevamente, en el 2005.

1.1.4.- La aprobación de la Ley de Suelo Estatal y de su adaptación autonómica.

La aprobación de la Ley 8/2007 de Suelo (en su versión refundida, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo) y de la adaptación de la legislación autonómica a la misma, mediante la Ley 7/2007 de 27 de Diciembre de medidas fiscales y de contenido financiero, introduce algunas novedades en cuanto al planeamiento general se refiere, y a las que se darán cumplimiento en el presente documento.

Este marco legislativo constituye la primera Ley del Suelo adaptada a las competencias del Estado en materia de urbanismo y valoraciones, en atención a lo establecido en la Sentencia de TC 61/1997, siendo escueta en su contenido, sobre todo en el que a urbanismo se refiere, prescindiendo de la técnica de clasificación de suelo, e incluyendo un nuevo enfoque en relación a la ocupación del suelo.



En particular su artículo 10, apartado 1.a), establece:

"Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

(...)"

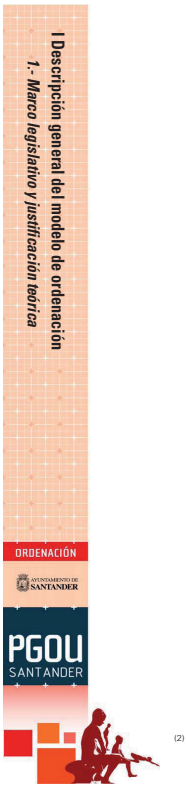
En el caso del Plan General de Santander, y pese a encontrase en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley, este principio es cumplido, *"ordenando el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen"*, y que son precisamente las justificadas en el apartado 4.2.1 de esta Memoria.

Efectivamente, se puede decir que si al municipio de Santander se le deduce el suelo ya urbanizado y el que el POL preserva de la edificación, la cantidad de suelo restante no sería ni siquiera suficiente para continuar con la demanda de crecimiento de los últimos 10 años. Esto lleva a la necesidad, por razones de coherencia morfológica y estructural, de ordenar la totalidad del suelo restante, que es necesario para satisfacer la demanda existente y prevista para los próximos años y para generar un modelo de ocupación del suelo organizado, lo cual unido a una programación ordenada del suelo da plena garantía de la ocupación racional y medida que propugna el nuevo marco normativo.

Esto además es concordante con las previsiones de crecimiento que el Gobierno Regional establece para la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta que Santander, como capital de provincia, aglutina más del 30% de la población de Cantabria.

1.1.5.- El momento de cambio que está viviendo Santander

Finalmente, y con independencia de las exigencias legales de revisión, la puesta en marcha de nuevas infraestructuras de comunicaciones, como son los nuevos accesos a la meseta a través de autopista y la posible llegada del tren de alta velocidad a Santander desde Madrid, pueden modificar el escenario de partida a corto y medio plazo con nuevas demandas para la ciudad de Santander, en lo que se refiere a su relación con el resto de Cantabria y a su reestructuración interna.



CVE-2012-12917

(3)

1.2.- Marco legislativo de la Revisión

1.2.1.- Legislación general

El mecanismo de distribución competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas se encuentra en los artículos 148 y 149 de La Constitución Española. Dispone el artículo 148 que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por otra parte, el artículo 149.1.1ª establece que el Estado tiene competencia exclusiva en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos, entre los que se encuentran el derecho de propiedad. Este reparto de competencias se comprende perfectamente a la luz de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, en la que se delimitan con exactitud las competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. El perfecto deslinde de competencias realizado al albor de la interpretación de los precitados artículos supuso que tanto el Estado como las CC.AA tuvieran que acometer la tarea de legislar aquellas materias que se les reservaba.

En rasgos generales se puede trazar el siguiente esquema de distribución competencial: a) El Estado es competente para regular en exclusiva las condiciones básicas del derecho de propiedad y ejerce las competencias sectoriales con incidencia territorial nacional; b) Las Comunidades Autónomas, por su parte, son competentes para regular con plenitud normativa la ordenación de su territorio, urbanismo, vivienda y aspectos sectoriales de incidencia territorial; así como lo son también para en el marco de lo básico desarrollar legislativamente el estatuto de derechos cuya competencia básica corresponda al Estado.

La profusa legislación existente no permite descender al detalle a su análisis, sin embargo, con carácter aclaratorio, no taxativo, se relaciona la legislación Estatal vigente de directa aplicación, siendo la principal norma el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y su Reglamento de desarrollo, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la Ley de Costas y su Reglamento, toda la normativa de Patrimonio del Estado, la Ley de Montes y su Reglamento de Montes, la normativa de Defensa Nacional, la Ley de Carreteras y el Reglamento de Carreteras, la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, la Ley de Aeropuertos, la Ley de Servidumbres Aeronáuticas, Electricidad y Gas, Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y por último las incorporaciones a este elenco normativo de toda la legislación relativa a la protección y conservación del Medio Ambiente y Espacios Naturales Protegidos. Además de lo anteriormente detallado debe considerarse la legislación estatal de aplicación supletoria en defecto de legislación autonómica o de aplicación en el supuesto de que la existente sea incompleta, como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto 1978 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio 1978.

Y como corolario, por virtud del artículo 148 de la CE, deberá tenerse presente como principal escenario toda la normativa autonómica urbanística, que en el caso de Cantabria es la Ley de Ordenación del Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria 2/2001, cuyo objeto es la regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el marco del contenido básico del derecho de propiedad del suelo definido en la legislación estatal, así como, por último toda la legislación sectorial autonómica. La Ley del suelo regula en un solo texto la Ordenación del Territorio y el Urbanismo; la Ordenación Territorial entendida como la elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para planificar y plasmar en el territorio de la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma de Cantabria; y el Régimen Urbanístico del suelo entendido como el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, relativas a la ordenación, ejecución, urbanización, edificación, rehabilitación y conservación de lo edificado, el control de los usos y actividades y la intervención en el mercado del suelo.

Por último, como bien recoge la exposición de motivos de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el urbanismo es sobre todo una decisión municipal, respetuosa de las competencias estatales y autonómicas, conforme recoge y dispone la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de modo que en última instancia serán los Planeamientos municipales los que decidan y regulen el desarrollo urbanístico de los municipios.

1.2.2.- Legislación sectorial con incidencia en el territorio

El carácter de instrumento de ordenación integral del territorio municipal (Art. 43 de la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria) del Plan General, no impide la concurrencia sobre el territorio que ordena de múltiples normativas, de carácter sectorial que el Plan ha de respetar o incluso incorporar. El Art. 30.4 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 recuerda que *"La aplicación de la legislación urbanística y el planeamiento que la desarrolle ha de tener en consideración la legislación sectorial, estatal o autonómica, que resulte en cada caso aplicable; en especial la referente al régimen de la aguas, las costas, los puertos, las carreteras, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico"*. Esta incidencia de la legislación sectorial no responde a una técnica única, sino que por contrario aparece a veces bajo la forma de informe vinculante, otras bajo la de determinación de obligatoria incorporación para el planeamiento, otras de manera supletoria o subsidiaria... etc. Lo anterior se pone de evidencia en el artículo 190 b) que prevé que *"Cuando sean preceptivos los informes o autorizaciones de otras Administraciones, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que se resuelva en el plazo máximo de dos meses..."*.

A continuación, se expone un resumen de la legislación sectorial más importante que incide sobre el Término Municipal de Santander, destacando que el presente Plan ha dado cumplimiento a los requisitos sectoriales mediante la solicitud y cumplimiento de los preceptivos informes sectoriales, lo cual se justifica pormenorizadamente en el Anexo XIX "Colaboración Interadministrativa" a la presente Memoria.

I Descripción general del modelo de ordenación
1.- Marco legislativo y justificación teórica
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

(4)

1.2.2.1.- *Costas*

En relación a esta materia es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que establece la existencia de una zona de dominio público, además de ciertas servidumbres.

El dominio público marítimo-terrestre queda delimitado mediante la Administración del Estado (Ministerio de Medio Ambiente) o de oficio mediante solicitud de cualquier persona interesada, y en todo el territorio que define no puede existir ningún propietario distinto al Estado, sin perjuicio de la adscripción de terrenos demaniales a las Comunidades Autónomas para la construcción de puertos o vías de transporte de su titularidad.

Además la línea de costas presenta diversas zonas de servidumbre, que se relacionan a continuación:

- Servidumbre de protección: 100 metros desde el límite interior de la ribera del mar, pudiendo ser ampliable hasta otros 100 metros por la Administración del Estado, con carácter general en esta zona están prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio, las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión, el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración y la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. Señalar que esta zona de protección se reducirá a 20 metros en suelo urbano.
- Servidumbre de tránsito: 6 metros desde el límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligrosos dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
- Servidumbre de acceso al mar: recae sobre los terrenos contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura variable, según la naturaleza y finalidad del acceso. Los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.
- Finalmente hay que señalar que la Ley de Costas también protege las zonas de aportación de áridos de las desembocaduras.

Por otro lado, la Ley de Costas establece que en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes. Además, concluida la tramitación del plan de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si como resultado de este acuerdo, se modificará sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

1.2.2.2.- *Puertos*

Los Puertos de Cantabria quedan regulados por dos legislaciones básicas. En primer lugar la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que reglamenta los puertos e instalaciones marítimas que sean competencia de la Administración del Estado, y en segundo lugar la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre de Puertos de Cantabria, que tiene por objeto la determinación y clasificación de los puertos e instalaciones portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma.

El Puerto de Santander es un Puerto de Interés General según el anexo de la L27/1992, por lo que se regula mediante la citada legislación estatal. Para este tipo de puertos el Ministerio de Obras Públicas y Transportes delimita una zona de servicio que incluye las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria.

Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria. Este Sistema General se desarrollará a través de un Plan Especial.

1.2.2.3.- *Aguas*

En materia de Aguas deberemos tener presente el R.D. Legislativo T.R. de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio. El citado texto normativo se completa con la Ley de Plan Hidrológico Nacional, el Reglamento de Dominio Publico Hidráulico y el Reglamento de Panificación Hidrológica.

CVE-2012-12917

1.2.2.4.- *Carreteras*

En materia de carreteras, habrá que observar, por un lado, la legislación autonómica, y por otro, la estatal.

La vigencia en Cantabria de la Ley 5/1996 de 17 de diciembre de Carreteras de Cantabria, cuyo objeto es la ordenación y defensa de las carreteras de la red autonómica, exige por un lado en su artículo 9.2 solicitar informe preceptivo en cualquier caso de revisión, redacción, o modificación de un instrumento de planeamiento. Por otro, respetar los límites previstos para el uso y edificación del suelo en sus artículos 18 y 19 en los cuales define lo permitido o prohibido, precisando las siguientes zonas de servidumbre:

- Zona de dominio público: franja de 3 metros de terreno a cada lado de la vía medida perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección o influencia: medida desde la zona de dominio público en paralelo, abarca diferentes franjas de terreno en función de la categoría de la vía:
  - Carreteras primarias: 18 metros.
  - Carreteras secundarias: 14 metros.
  - Carreteras locales: 10 metros.

Como complemento de lo anterior, la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras del Estado, en su Art. 10.2 somete a informe preceptivo y vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, con anterioridad a su aprobación inicial, los instrumentos de planeamiento urbanístico *"que afecten a carreteras estatales"*, informe que habrá de emitirse en el plazo de un mes y que se entiende conforme si no se evacuase en otro mes más. Se estima que la expresión "afecten" debe interpretarse como modificación de carreteras existentes, y, en su caso, como propuesta de nuevas carreteras estatales en el ámbito del Plan. Tienen especial relevancia para el planeamiento los art. 20 a 28 de la Ley, que establecen las limitaciones a la propiedad -y entre ellas las de edificación- en los márgenes de las carreteras, definiendo las siguientes áreas, con las mayores precisiones que pueda establecer el Organismo competente:

- Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno medida a cada lado de la vía perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, con las siguientes anchuras:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 8 metros.
  - Carreteras convencionales y vías de servicio: 3 metros.
- Zona de servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde la zona de dominio público en paralelo que depende del tipo de vía, siendo las siguientes:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 25 metros.
  - Carreteras convencionales: 8 metros.
- Zona de afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia variable en función del tipo de vía:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 100 metros.
  - Carreteras convencionales: 50 metros.
- Línea límite de la edificación: medida desde la arista exterior de la calzada, a las siguientes distancias:
  - Autopistas, autovías y vías rápidas: 50 metros.
  - Carreteras convencionales: 25 metros.

Desde esta línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

1.2.2.5.- *Red ferroviaria*

El 31 de diciembre de 2003 entró en vigor la Ley del Sector Ferroviario reguladora en el ámbito de la competencia del Estado, de las infraestructuras ferroviarias y de la prestación de servicios de transporte ferroviario y otros adicionales, complementarios o auxiliares sobre aquéllas.

El paso del ferrocarril cercano a las zonas de crecimiento obliga a tener en cuenta las limitaciones de uso del suelo y edificación que prevé, muy severas y restrictivas. El artículo 12 define que la zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. El artículo 13 establece que la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. Toda actuación en las zonas de dominio publico y de protección requerirá la autorización previa del órgano titular de la línea (FEVE, RENFE, Alta Velocidad).

Estas distancias se reducirán a 5 y 8 metros en caso los supuestos de lo suelos urbanos consolidados. La presente Ley, mucho más protectora que su antecesora, expresamente prohíbe en el artículo 16 del texto cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación a menos de 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria. La incidencia del sector ferroviario sobre la planeamiento se concreta en el contenido del artículo 7 del texto normativo, el cual prevé que los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto.

1.2.2.6.- *Patrimonio*

Se debe tener presente a la hora de redactar el Planeamiento Municipal el artículo 56 de la Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre de Patrimonio Cultural de Cantabria y el Decreto 36/2001 de 2 de mayo de desarrollo de la anterior, para que en el supuesto de que los instrumentos urbanísticos afecten a BIC, BIL o sus entornos, se cuente con informe previo favorable vinculante de la Consejería de Cultura.

Además, y con carácter supletorio, será tenida en cuenta la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley.

1.2.2.7.- *Ruido*

Tras la aprobación de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, se abre un nuevo marco regulador de esta materia, que vincula ciertas determinaciones del planeamiento general. El reglamento de esta Ley está aprobado por Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que se modifica mediante Real Decreto 1038/2012, de 6 de Julio.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el planeamiento urbanístico debe incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley, y detalladas en el Real Decreto. Por otra parte, el Artículo 14 del mismo establece los objetivos de calidad acústica para las distintas áreas acústicas definidas en la Ley.

1.2.2.8.- *Telecomunicaciones*

La normativa sobre telecomunicaciones, Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones de 3 de noviembre exige en su artículo 26 que los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran. Los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas contenidas en los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

1.2.2.9.- *Supresión de barreras arquitectónicas*

Uno de los aspectos que el presente planeamiento tiene en consideración es la accesibilidad a los lugares y la supresión de las barreras arquitectónicas. La Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de septiembre de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación expresamente recoge en su artículo 4 que la planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público deberá realizarse de forma que resulten accesibles para todas las personas, especialmente para los discapacitados físicos, psíquicos y la infancia. Los criterios básicos que se establecen en la Ley deberán ser recogidos en los Planes Generales de Ordenación Urbana, normas complementarias y subsidiarias y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los

CVE-2012-12917

proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquellos. En el informe previo de carácter técnico que se emita deberá hacerse constancia expresa, con mención de la Ley, del cumplimiento de los criterios fijados por ésta.

Hay que destacar además, la posterior entrada en vigor 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, que concreta en muchos aspectos a la Ley 3/1996, sirviendo en la práctica como un desarrollo reglamentario de la misma, en ausencia de un reglamento propio.

1.2.2.10.- *Preceptiva evaluación ambiental*

La Ley de Cantabria 5/2002 de 24 de julio de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios, en su artículo 2 regula el sometimiento de los instrumentos de planeamiento a evaluación de impacto medioambiental. En este sentido, dice el precepto, que los instrumentos de planificación territorial y urbanística que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos enumerados en los Anexos I y II de la Directiva 85/337/CEE deberán obtener con carácter previo a su aprobación provisional el preceptivo instrumento de evaluación medioambiental que, una vez finalizado el trámite de información pública, deberá emitirse por la autoridad ambiental en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común. Por tanto, el artículo implica por un lado, el cumplimiento de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, que transpone al ordenamiento jurídico español la directiva citada en el artículo anterior, y por otro, implica el cumplimiento de la Ley 17/2006, de 11 de Diciembre, de Control Ambiental Integrado, que constituye la legislación específica a que se refiere el artículo 2 de la ley 5/2002, y en el cual se define el procedimiento administrativo a seguir y los contenidos de los documentos a elaborar. Además, la propia Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, exige en el artículo 69.2 que antes de la aprobación provisional el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial. Por último, la legislación sobre Patrimonio, la Ley 11/1998 de 13 de octubre y su Decreto de desarrollo 36/2001 de 2 de mayo regula que la Consejería de Cultura y Deporte habrá de ser informada de los planes, programas y proyectos, tanto públicos como privados, que por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgos de destrucción o deterioro del Patrimonio Cultural de Cantabria. Entre ellas, habrán de ser incluidas todas las figuras relativas al planeamiento urbanístico, habrán de ser incluidas todas las figuras relativas al planeamiento urbanístico.

1.2.2.11.- *Servicios aeroportuarios*

La presencia del Aeropuerto de Parayas en Maliaño conlleva que sobre el municipio existan ciertas limitaciones derivadas de su proximidad. La legislación básica a este respecto es la siguiente:

- Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de Noviembre (BOE nº 276, de 18 de Noviembre).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de Diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de Febrero (BOE nº 69, de 21 de Marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de Agosto (BOE nº 218, de 11 de Septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de Diciembre (BOE nº 303, de 19 de Diciembre), y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (BOE nº 204, de 25 de Agosto).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de Diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (BOE nº 204, de 25 de Agosto).
- Real Decreto 1844/2009, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de Marzo (BOE nº 88, de 13 de Abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden del Ministerio de Fomento de 30 de Junio de 2010 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Santander (BOE nº 223, de 14 de Septiembre).

Además, el Ministerio de Fomento deberá emitir informe vinculante a los planes generales en elaboración según lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

1.2.2.12.- *Montes*

Legislativamente los montes de utilidad pública, y restantes competencias regionales a este respecto, quedan regulados por la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, señalando que en Santander no concurre ninguno.

Pese a ello, el artículo 39 de la citada Ley establece como preceptiva la solicitud de informe en la tramitación del planeamiento, lo que se lleva a cabo para mayores garantías.

1.2.2.13.- *Infraestructuras de Defensa*

Entre las novedades que introdujo la Ley 8/2007 de Suelo, ahora texto refundido 2/2008, se incluía en su Disposición Adicional Segunda, que *"los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación."*

De este modo, y al margen de la incidencia y cumplimiento de esta legislación, se introducen mecanismos de control de la Administración en la forma de aplicación en los planes generales.

1.2.2.14.- *Protección Civil*

El artículo 21 de la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de Marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria, establece la necesidad de que el planeamiento en redacción solicite informe en relación al Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma en el periodo de información pública y siempre y cuando exista algún riesgo reflejado en dicho mapa en el municipio en cuestión.

1.2.2.15.- *Cementerios*

El artículo 3 de la Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios, establece la necesidad de solicitar informe en relación a los Cementerios, cuya ubicación y régimen de servidumbres debe quedar informado y aprobado por la Administración Competente, en este caso, la Consejería de Sanidad.

1.2.2.16.- *Informes recomendables*

Además de lo expuesto existen una serie de materias afectadas por la planificación de las cuales contar con el informe del órgano competente puede ayudar a realizar una ordenación del territorio más racional. Como ejemplo existe la posibilidad de solicitar informe a Industria para conocer la valoración de la infraestructura eléctrica municipal; al órgano competente en materia de aguas para valorar la suficiencia o necesidad de este recurso; solicitar informe al órgano competente en materia de saneamiento de aguas; etc.

CVE-2012-12917

2.- Modelo Urbano – Territorial de la Revisión del Plan General

El presente apartado tiene por objeto definir el modelo urbano y territorial confeccionado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Para ello, en primer lugar, se describe, a grandes rasgos y de modo general, la **situación actual** del municipio, mediante el aporte de ciertos datos objetivos que son utilizados a lo largo del presente documento y de un diagnóstico global del mismo, en el que se determinen las principales circunstancias a mejorar del municipio a las que deberá dar respuesta la Revisión del Plan. (Apartado *La situación preexistente*).

Posteriormente, se incluyen las **directrices de la política urbanística local** marcadas por el Ayuntamiento de Santander, que deberán servir de guía en los trabajos de Revisión y que constituyen la materialización de la potestad de la Administración Local en materia urbanística (Apartado *Directrices de la política urbanística municipal*).

Finalmente, con los dos elementos anteriores, se define el **modelo de la propuesta de ordenación del municipio mediante** el que se dé respuesta a las circunstancias detectadas en el diagnóstico del municipio de modo coherente con las líneas políticas y técnicas de la Revisión, las cuales se expresan a continuación en forma de objetivos y criterios.

2.1.- La situación preexistente

2.1.1.- Datos generales

En el presente apartado se relacionan algunos datos de uso continuado a lo largo de la Revisión del Plan, que se dividen en los siguientes bloques:

- Datos numéricos.
- Notación.
- Ajustes.
- Actualizaciones.

2.1.1.1.- Datos numéricos

A lo largo de la *memoria de información* se han manejado determinadas cifras de utilidad en la presente *memoria de ordenación*, que corresponden con el Censo 2001, y que son las siguientes:

Datos numéricos	
Superficie municipal (m²)*	35.996.457
Población residente – censo 2001 (nº)**	180.717
Viviendas existentes	80.350
Viviendas principales existentes (nº)	62.775
Habitantes/ vivienda (hab.)	2,25
Habitantes/ vivienda principal (hab)	2,87
Densidad media de Santander (hab/Km².)	502

** En el desglose de la clasificación de suelo la superficie municipal sale algo mayor al considerar el borde costero exterior incluido en la cartografía municipal, el cual es variable en función del estado de las mareas en que se haya realizado ésta.*

***La población residente según datos del padrón de 2011 es de 179.921 habitantes, cantidad empleada en distintas partes del documento, al ser datos más actualizados, si bien, hasta la elaboración del nuevo censo y la extrapolación infamunicipal de sus datos no se obtendrán todas las variables necesarias para desarrollar la presente Memoria con datos actualizados*

2.1.1.2.- Notación

La referencia frecuente a ciertos documentos a lo largo de la Revisión del Plan General, ocasiona la necesidad de abreviar su nombre, a fin de no configurar un texto excesivamente repetitivo. De este modo, se usan las siguientes notaciones:

- La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se nombra como Ley del Suelo o Ley del Suelo de Cantabria o Ley 2/2001 o Ley 2/2001 de Cantabria o LSC.
- El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, se nombra como Reglamento de Planeamiento.
- La Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, se nombra como Plan de Ordenación del Litoral o POL.
- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, como Ley de Suelo estatal.

2.1.1.3.- Ajustes

Además, en la memoria de ordenación se utilizan ciertos cambios y ajustes cartográficos que se han realizado de las delimitaciones de las diferentes categorías del Plan de Ordenación del Litoral, en base al artículo dos de la citada Ley.

Haciendo uso de la opción marcada en dicho artículo, diversas líneas del POL han sido variadas, en dos situaciones:

- Ajustes cartográficos devenido de el cambio de escala de cartografía.
- Rectificación de las delimitaciones en puntos concretos, para aportar coherencia a la clasificación y gestión del suelo.

En primer lugar, los ajustes cartográficos son fruto de que los planos del Plan General están dibujados sobre cartografía actualizada a escala 1:500 y el POL lo está sobre cartografía con menor vigencia a escala 1:10.000.

De este modo, al importar las distintas delimitaciones del POL a escala 1:500 se constata que están ligeramente desplazadas con respecto a los caminos, límites de fincas u otras entidades físicas, por las que el Plan de Ordenación del Litoral parece pasar en los planos a escala 1:10.000.

En la Revisión del Plan se ha realizado un ajuste a dichos caminos, límites de parcela y entidades físicas, aspecto que en los planos presentados resulta prácticamente inapreciable.

En segundo lugar, se incorpora como plano de ordenación nº 3 una propuesta de adaptación del POL, que, incluyendo las adecuaciones anteriores, abarca modificaciones de mayor calado, y que se elabora como propuesta de POL definitivo. Este plano incorpora las modificaciones de la Ley 2/2004 ya aprobadas mediante Decreto 125/2011, de 14 de julio, por el que se procede a la inclusión y zonificación de terrenos del municipio de Santander, que incluía en categorías del POL los suelos indebidamente excluidos de las mismas, e incorpora la propuesta, en virtud de la clasificación de suelo propuesta, de los suelos que se consideran indebidamente incluidos, es decir, aquellos que son urbanos.

Esta propuesta asume los cambios ya aprobados e introduce los suelos indebidamente incluidos en el POL, con la finalidad de que todos ellos queden formalizados en el documentos final del Plan de Ordenación del Litoral, lo cual, tal y como reza el acta de la Ponencia Técnica de la CROTU de 15 de Marzo de 2011 se realiza tras la aprobación definitiva del planeamiento y a instancia de la Administración Regional: *"A la vista de todo ello, la propuesta que finalmente y tras un amplio debate acuerda la Ponencia Técnica, es de que en el momento de aprobación definitiva del planeamiento general en la CROTU, se incluya por parte del órgano territorial un documento que recoja los suelos urbanos que con motivo de esa adaptación se excluyen del ámbito de aplicación del POL, y que será validado por la CROTU y servirá de base para la actualización del POL por el órgano territorial."*

2.1.2.- Actualizaciones

Para la impresión de los *"Planos de Ordenación"* se ha llevado a cabo la confección de una *"cartografía futura"* en la que aparecen como parte de la misma los principales viarios del Plan.

De este modo, las propuestas de ordenación se realizan sobre una cartografía *"de imagen futura"*, dentro del alcance del presente Plan.

2.1.3.- Diagnóstico del municipio

Las dos principales circunstancias para que, históricamente, la ciudad de Santander haya llegado a ser lo que es, son la presencia de su puerto y la condición de ser capital de provincia en el pasado y de Comunidad Autónoma en la actualidad. Hoy por hoy el municipio es un territorio altamente influido por la intervención humana, sin grandes condicionantes a su desarrollo.

Su naturaleza no presenta riesgos importantes (sísmicos, geológicos o ambientales) y sólo algunas zonas protegidas o de interés desde el punto de vista ambiental, todas ellas

CVE-2012-12917

asociadas a la presencia del mar (hábitat naturales prioritarios en los acantilados Norte y marismas del Sur municipal, y declaración de Zona de Importancia para las Aves de la Bahía de Santander).

Además, cabe destacar por sus valores paisajísticos, ambientales y geológicos, toda la zona Norte del municipio, ly en especial el entorno de la Ría de San Pedro del Mar, conocida como La Maruca), las playas de Santander, la Peña de Peñacastillo, y la Vaguada de Las Llamas.

Si embargo, y además del empuje desarrollista que otorgo al municipio su puerto y su capitalidad, probablemente el mayor factor de influencia en la actual configuración de Santander es su topografía. La sucesión de depresiones y elevaciones Noreste-Suroeste ocasiona una fuerte fragmentación de la estructura urbana, que influye en el **particular orden de la ciudad** y la **falta de conectividad** Norte – Sur, sobre todo de carácter viario.

Desde el punto de vista de la **estructura**, el municipio se divide en una *zona centro* consolidada de composición lineal, en la que se concentran prácticamente la totalidad de usos y actividades de Santander, en *zonas periurbanas* con un carácter aún rural, actualmente en recesión (Cueto, Monte, San Román de la Llanilla y Peñacastillo), y de *zonas de transición*, en las que se ha experimentado un fuerte crecimiento urbanístico.

Estas zonas de transición poseen mayoritariamente una configuración de ciudad dormitorio, con alta dependencia del vehículo privado y de la zona centro, ya que carecen, en líneas generales, de servicios comerciales básicos. El peligro de crear ciudades bajo este modelo pese a ser detectado ya en el planeamiento anterior se ha seguido desarrollando durante estos últimos años.

Una de las zonas urbanas a las que más afecta esta situación es el Norte de la vía urbana S-20, que además de presentar el problema anteriormente citado, ha llegado a constituir una pieza estructuralmente separada del núcleo consolidado.

La otra zona destacable se ha desarrollado en las inmediaciones de Peñacastillo, y se compone de viviendas unifamiliares con muy bajo esponjamiento, y que pese a poseer centros comerciales cercanos y no ser tan acuciante el problema anterior, poseen gran dependencia del centro y carecen de dinámica propia.

Por otro lado, se constata que la distribución de la edificación es irregular, debido principalmente a la topografía y a las distintas épocas y modos en las que se ha ido construyendo. Además, y pese al gran desarrollo de las promociones en la década de los 60-70, la mayor parte de las construcciones del centro de Santander son anteriores, destacando la multitud de grupos o colonias de calidad media que se construyeron después del incendio de 1941 para el realojo de los afectados en lo que por aquel entonces era la periferia del casco urbano y que hoy están totalmente absorbidos por el centro de Santander.

Esta falta de planificación en la ocupación del suelo y la complicada orografía ha devenido en un cierto desorden morfológico del centro en el que además existen diversos restos de parcelario antiguo entremezclado en zonas consolidadas mediante edificación moderna.

Desde el punto de vista del transporte, la **falta de conectividad transversal** crea una gran dependencia viaria respecto del túnel de Tetuán y del eje Camilo Alonso Vega – Jerónimo Sainz de la Maza que, además de problemas de congestión, provoca el uso de calles secundarias aumentando el tráfico en zonas no apropiadas e incrementando los tiempos de recorrido.

La construcción del Distribuidor de La Marga en fase de desarrollo aliviará el eje de Camilo Alonso Vega, quedando sin respuesta la solución de los problemas de la zona oriental.

La **dinámica del municipio** santanderino se concentra en la zona centro durante todo el año, desviándose en la época estival hacia el borde costero, y en particular hacia el Sardinero.

Santander es una ciudad **dedicada a los servicios** que concentran más del 75% de su actividad, ya sean de comercio y oficinas o de hostelería y restauración. Pese a ello, el plan anterior no fomentó la construcción de edificios de oficinas con uso exclusivo, por lo que estos usos se compatibilizan con los residenciales, creándose una dificultad añadida para la implantación de empresas con necesidades grandes de superficie. A este problema, da atisbos de solución la creación del Parque Tecnológico que se ubicará en Peñacastillo, que se encuentra en ejecución. Con respecto a los servicios turísticos estos tienen un gran potencial económico para la ciudad, sin embargo el número de visitantes está disminuyendo y variando sus necesidades, por lo que sería oportuno crear nuevos atractivos.

Por otro lado, la composición de la población de Santander en cuanto a sexos y edad es la misma en todas las zonas de la ciudad, prevaleciendo ligeramente la población de edad avanzada en el distrito número uno de la ciudad, situado en las inmediaciones del Ayuntamiento.

Esta composición tradicional está variando fuertemente debido al proceso de inmigración desarrollado durante los últimos años, tendente a seguir aumentando a un *ritmo* del 1% anual, con el consiguiente incremento de la población joven del municipio. Entre otros factores, esta situación conlleva, al igual que en otras ciudades españolas, un proceso de sustitución de los residentes de determinadas zonas de la ciudad y una demanda de nuevas áreas residenciales.

Además, existen nuevas demandas no abastecidas de modo planeado hasta ahora, generadas principalmente por el incremento de hogares uniparentales y de jóvenes que se desean independizar.

El precio de la vivienda en la capital junto con la mejora de las comunicaciones ha provocado que habitantes de Santander se hayan ido a residir a localidades vecinas, de este modo se constata que la perdida demográfica de Santander es la asumida por los municipios del entorno, pese a un repunte de los últimos años, debiéndose esperar a las cifras definitivas del censo 2011, para constatar esta nueva tendencia.

Santander es la décimo sexta ciudad más cara de España, y pese a que ya hay previstas cerca de 4.000 viviendas en algún régimen de protección, éstas no son suficientes.

Hay un segundo foco de demanda de vivienda centrado en la búsqueda de segunda residencia; la finalización de las obras de la Autovía de la Meseta hará de Santander una de las zonas marítimas mejor conectadas con Castilla y León, con la consecuente llegada de visitantes. En la actualidad un 10% de las viviendas santanderinas son de segunda residencia, cantidad tendente a aumentar.

En la actualidad un 9,75% de la superficie municipal está clasificada como suelo urbanizable, si bien la mayor parte del mismo posee planeamiento de desarrollo aprobado o en alguna de sus fases de tramitación. Se prevé que este suelo no será suficiente para abastecer la demanda creciente.

Por otro lado, actualmente y en líneas generales se tiene que Santander es una ciudad bien equipada a nivel local.

Asimismo, en relación a la presencia de zonas verdes se tiene que estas son suficientes, si bien se encuentran algo desequilibradas en relación Este – Oeste.

Toda la exposición anterior hace referencia al interior del municipio, sin embargo, su capitalidad, su condición de enclave turístico y la dependencia que presenta para abastecerse de productos (Santander no es una ciudad productora de bienes de consumo, dedicándose su actividad industrial sobre todo a los elementos metálicos y de automoción), hace que sea fundamental una **buena accesibilidad desde el exterior**. A este respecto existe conexión por mar mediante la Compañía Ferry con dos escalas semanales desde Plymouth, de carácter fundamentalmente turístico, se efectúan llegadas de trenes de FEVE y RENFE, y en el futuro el tren de alta velocidad Santander-Madrid, y existe una entrada viaria principal a Santander por la Calle Castilla- Marques de la Hermida.

Tanto la salida y entrada de vehículos del Ferry, con el aumento de circulación que ello conlleva, como la playa de vías y talleres de las estaciones, como el citado acceso de Santander se ubican territorialmente en una pieza del municipio en la que viven más de 15.000 vecinos, la de Castilla-Hermida, y que presenta otros problemas añadidos, como un gran déficit de estacionamiento, tanto para residentes como para visitantes, la presencia de los mayores niveles de ruido de Santander, niveles de calidad de aire simplemente aceptables con el agravante de las emisiones de polvo de carbón en el aire fruto de la actividad portuaria cuando hay viento Sur, una fachada Sur al Puerto ocupada por antiguas naves industriales en ruina, y una fuerte fragmentación debida a la topografía en la parte Norte de la que se separa mediante un muro de más de 15 metros de altura en algunos puntos, con la escasez de comunicaciones viarias y peatonales que esto conlleva.

En esta zona existen planteadas diversas actuaciones que favorecerían su situación, como la creación de un depósito de graneles sólidos en el puerto que solucionaría el problema de la emisiones de carbón, la implantación de un aparcamiento para residentes, la sustitución de las naves en ruina por una zona de terciario, el proyecto de reordenación de los accesos al Ferry, la continuación del Paseo Marítimo e integración de la estación marítima en el entorno, y la unificación y posterior cobertura de las vías de ferrocarril. Actuación esta última que crea un área de oportunidad para remodelar el acceso a Santander, el cual presenta una intensidad media diaria de más de 70.000 vehículos con mezcla de tráficos de largo recorrido y locales.

Finalmente y como un diagnóstico de una situación actual no relacionado con la propia estructura o dinámica municipal sino con la imposición legislativa, señalar que la aprobación del **Plan de Ordenación del Litoral**, además de establecer ciertas condiciones de cómo o por dónde debe crecer el municipio, conlleva una limitación de usos en algunos suelos (los calificados como de protección) que influye sobre el tipo de actividad a desarrollar en los mismos y, por ende, en el valor relativo del suelo. Esta limitación de usos afecta a toda la zona Norte del municipio, en la que se crea una oportunidad de superar la dualidad Norte – Sur, mediante la que se genere una estructura compresiva de todo el término municipal, que amplíe y fomente la utilización completa de todo el litoral y ponga a uso público los terrenos del litoral Norte.

En resumen de lo anterior, se tiene que las principales claves del diagnóstico de Santander son las siguientes:

La ciudad preexistente

Es una ciudad predominantemente lineal en sentido Este – Oeste, construida a partir de las zonas llanas del borde marítimo Sur, donde se ubica su puerto, y expandida de modo lineal por el condicionante que impone la pronunciada topografía municipal.

Presenta cierto desorden morfológico, por su topografía y por el modo de ocupación del suelo que se ha desarrollado en la ciudad, existiendo fragmentos de parcelario intercalados de épocas muy diversas. En ella no destaca un casco histórico como tal, arrasado por el incendio de 1941.

En general, está adecuadamente equipada habiéndose detectado escasez de equipamientos de carácter deportivo.

CVE-2012-12917

El modelo de crecimiento

El resultado del modelo de crecimiento que se ha desarrollado en los últimos años no "ha creado ciudad", sino que ha dispuesto nuevas zonas residenciales dependientes de la ciudad preexistente, siendo necesario un reequilibrio de usos y funciones, reduciendo la dependencia y el uso del vehículo privado, y superando la dualidad Norte - Sur.

La demanda de vivienda

Hay una demanda creciente de vivienda, tanto de primera como de segunda residencia. Además, en el primer caso, parte de la misma debe ser de protección pública, por necesidades municipales a efectos de frenar la pérdida demográfica y a fin de dar cumplimiento al marco legislativo de la Ley del Suelo y del Plan de Ordenación del Litoral.

La compartición de usos

En las últimas décadas se ha extendido un modelo de desarrollo basado en la "exclusividad de usos". En Santander y en relación a las actividades productivas, el Muelle de Raos y el futuro Parque Tecnológico cubren esas necesidades.

Sin embargo por lo que respecta a las zonas de uso exclusivo residencial, el modelo ha creado zonas sin dinamismo y muy dependientes de la ciudad consolidada, por lo que se debe impulsar que un tanto por ciento de las zonas residenciales se destinen a usos compartidos.

La conectividad transversal

Santander presenta unas condiciones topográficas Norte-Sur que han influido fuertemente en su estructura actual, y que perjudica la implantación de conexiones transversales de la ciudad de las que presenta carencias en la actualidad. Esta situación mejorará una vez hayan finalizado las obras del Distribuidor de la Marga, actualmente en ejecución.

El impulso del turismo y de las grandes centralidades urbanas

El municipio posee escasos focos de actividad urbana, es decir, zonas con atractivos destacables para sus residentes y definitorios de la ciudad, que la aporten identidad y que sean motivo de acercamiento al municipio.

Estas nuevas centralidades necesitan fuertes inversiones y deben ofrecer tanto a los residentes como a los visitantes una actividad o una propuesta de ocio o cultura atrayente. Para buscar soluciones a tales carencias se han detectado ciertas áreas de oportunidad:

- Varadero Ruiz de Alda.
- Área de Castilla Hermida – Zona ferroviaria
- Zona protegida por el POL del Norte del municipio, y en particular, el entorno de La Maruca.
- La Peña de Peñacastillo.
- La Vaguada de Las Llamas.
- La Remonta.
- El área portuaria de San Martín

La reforma integral de Castilla-Hermida

Existen múltiples proyectos previstos en la zona (entre los que se pueden destacar la ampliación del paseo marítimo, la creación de una nueva zona de terciario en el Varadero de Ruiz de Alda, la unificación y cobertura de las vías de ferrocarril y la instauración de un aparcamiento para residentes) que deberán ser compatibles entre ellos y que dan opción a intervenir de modo conjunto en el área, dando una respuesta integrada a la situación actual y remodelando, entre otras cosas, el actual acceso a Santander.

Los condicionantes de ordenación y protección del Plan de Ordenación del Litoral

Esta ley impone ciertas determinaciones de cara a la ordenación del municipio, que deberán ser tenidas en cuenta, articulando el futuro Plan de modo compatible con los intereses de los ciudadanos de Santander.

El diagnóstico anterior, realizado en los momentos de iniciación de los trabajos del planeamiento en el año 2006, es válido en su conjunto, en la idea que traslada, aunque puede contener algunas incorrecciones fruto del paso de los años. Sin embargo, y para reconocer aun más su validez, las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años han ido encaminadas a mejorar aspectos detectados en el diagnóstico anterior, destacando entre otras, la creación de la nave de gráneles sólidos, el avance del Parque Científico y Tecnológico, la mejora de la conectividad transversal habiéndose construido un vial Norte-Sur prolongación de la Bajada de Polio a través de Las Llamas, la tramitación del Plan Parcial de La Remonta, la tramitación del Plan Especial del Cabildo de Arriba, la implantación de nuevos equipamientos deportivos, etc. Sin embargo si hay un elemento que realmente haga premonitorio dicho diagnóstico es la desafectación de más de 150.000 metros cuadrados de suelo portuario, aspecto ya contemplado en el Plan General aunque con las cautelas derivadas de tratarse de un suelo que hasta el 9 de Abril de 2012 no podía ser ordenado con todo su alcance por el planeamiento municipal al pertenecer a la Zona de Servicio del Puerto de Santander.

Por ello, no sólo el diagnóstico es válido, sino que de alguna forma se ha evolucionado en la propia "ejecución del plan" con actuaciones importantes para la ciudad que forman parte del modelo de ordenación propuesto para el municipio, ya aventurado en el año 2006.

I Descripción general del modelo de ordenación
2.- Modelo Urbano-Territorial de la Revisión del Plan General
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

2.2.- Directrices de la política urbanística municipal

Para determinar los criterios de ordenación en los que se ampara el modelo urbano y territorial expuesto en la Revisión del P.G.O.U. de Santander es necesario, por un lado, detectar los principales problemas existentes, diagnóstico reflejado en el apartado anterior, y, por otro, precisar ciertas directrices u objetivos de la política urbanística municipal. Estas directrices se exponen a continuación:

- Elaborar un planeamiento adaptado a la realidad de Santander, flexible y cuya gestión favorezca su desarrollo total.
- Realizar una oferta de vivienda adecuada, en particular de la sometida a algún régimen de protección.
- Obtener mediante uso de la gestión urbanística del futuro Plan los terrenos calificados de protección por el Plan de Ordenación del Litoral.
- Crear nuevos focos de actividad urbana.
- La recualificación urbana.
- Mejorar las conexiones transversales.
- Establecer un planeamiento al límite de la capacidad del municipio, en base a la evolución de la última década.

Elaborar un planeamiento adaptado a la realidad de Santander, flexible y cuya gestión favorezca su desarrollo total

El Plan General de 1997 pertenece a una generación de planes surgidos al amparo de la Ley del Suelo de 1992 y para los que el tiempo ha revelado sus dificultades de adaptación a las circunstancias cambiantes.

Esto llevó a la necesidad de realizar diversas modificaciones puntuales recién entrado en vigor, y otras posteriormente, con el consecuente gasto de tiempo y complejidad que aportan a la interpretación del planeamiento.

En base a la experiencia adquirida, el futuro Plan General de Ordenación Urbana de Santander deberá ser concreto en las determinaciones fundamentales, y flexible en las restantes, adecuándose en todo momento a las posibilidades reales del municipio y estableciendo mecanismos de gestión que garanticen el alcance de las propuestas planteadas en el mismo.

CVE-2012-12917

Realizar una oferta de vivienda adecuada, en particular de la sometida a algún régimen de protección

La Revisión del Plan General deberá dar cabida a la política de vivienda municipal contemplando una cantidad de vivienda sometida a algún régimen de protección que dé respuesta a las necesidades de Santander, y para cuya posterior gestión se ha creado recientemente la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander.

Con la consecución de estos objetivos, además se conseguirán cumplir los parámetros mínimos de vivienda sometida a algún régimen de protección determinados como mínimos por la Ley del Suelo de Cantabria y por el Plan de Ordenación del Litoral.

Obtener mediante uso de la gestión urbanística del futuro Plan los terrenos calificados de protección por el Plan de Ordenación del Litoral

La aprobación del Plan de Ordenación del Litoral conlleva una doble situación. Por un lado, ciertas determinaciones de cara a la ordenación territorial que inicialmente deberían ser desarrolladas en el Plan General de Ordenación Urbana y, por otro lado, cierta restricción de usos en aquellas zonas denominadas por la citada ley como *"de protección"*.

Estas últimas ocupan una amplia extensión territorial concentrada sobre todo en la parte litoral Norte; de este modo, los propietarios de esos suelos poseen limitada su capacidad para edificar (independientemente de las determinaciones urbanísticas que se pudieran considerar en la actualidad o en el futuro), con la consiguiente depreciación de sus terrenos.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana deberá establecer los mecanismos de gestión oportunos para que se obtengan dichos suelos aplicando las recomendaciones optativas de la Ley de articular métodos de compensación, ya sea mediante técnicas de gestión urbanística o mediante expropiación, e instando a las Administraciones a la obtención de dichos suelos (artículo 60 y 61 del POL).

Crear nuevos focos de actividad urbana

Santander debe incrementar su identidad propia, mediante la instauración de focos de actividad que sean referente para sus habitantes y para el resto de la Autonomía y del país, siendo necesario completar la que tiene por albergar la capitalidad administrativa, económico-financiera, logística y cultural de la Comunidad Autónoma mediante la creación de nuevos atractivos a los que se vincule la imagen del municipio, y que a la vez generen riqueza mediante el aumento de la calidad de vida y el impulso al turismo.

La recualificación urbana

En el suelo urbano de Santander subsisten enclaves deteriorados por las condiciones topográficas, las calidades de la edificación o la falta de conectividad, que deben ser reestructuradas con actuaciones de recualificación urbana, encaminadas a su integración plena en la estructura urbana existente.

Mejorar las conexiones transversales

La marcada topografía santanderina ha llevado a un desarrollo lineal de la ciudad apoyado en viales dirección Este – Oeste, siendo superiores en número y en capacidad a los Norte – Sur.

Esta situación, unida a la proliferación de nuevos crecimientos al Norte de la vía urbana S-20, conlleva una excesiva dependencia de la movilidad del municipio del Túnel de Tetuán y de la calle Camilo Alonso Vega.

Por ello, es fundamental que el modelo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander considere la implantación de nuevos ejes viarios Norte – Sur que mejoren la situación actual y que sean acordes, a su vez, con los nuevos crecimientos que prevea.

Establecer un planeamiento al límite de la capacidad del municipio

Como consecuencia de todo lo anterior y del desarrollo urbanístico de la última década, se tiene que la vocación territorial del municipio de Santander es clara, habiendo llegado el momento de determinar cuál es el límite razonable de acogida de asentamientos de todo el municipio.

De este modo, el Plan General a plantear debe ordenar todo el suelo que en un futuro podrá ser objeto de acoger usos edificatorios, y que es menor al desarrollado en los últimos 10 años. Así, se tiene que éste será el mayor crecimiento que debe acoger Santander para ser una ciudad con una alta calidad de vida y que es el adecuado para la situación de futuro que se prevé.

2.3.- La futura estructura orgánica del territorio

2.3.1.- Objetivos y criterios de intervención

Una vez realizado el diagnóstico de la situación actual del municipio y conocidos los criterios de la política urbanística del Ayuntamiento, teniendo además en cuenta las vocaciones óptimas de las distintas partes de su territorio, procede definir las directrices técnicas con las que plantear la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Estas directrices son la guía de la futura ordenación del municipio y tienen como eje vertebrador la búsqueda de la solución a los problemas detectados anteriormente, siempre dentro de la línea política establecida.

Además se incluirán otras líneas de actuación que si bien no son una directa consecuencia del diagnóstico realizado, son necesarias para una correcta elaboración del planeamiento y un enfoque adecuado para el desarrollo del municipio.

Todas estas directrices se plasman a continuación mediante un conjunto de objetivos y criterios de intervención, ordenados en dos bloques, de lo más general a lo más específico: *Objetivos y criterios generales de la Revisión, y objetivos específicos y criterios de ordenación.*

2.3.1.1.- Objetivos y criterios generales

Objetivo 1: Adecuar el planeamiento al contexto legislativo actual

La Revisión del Plan deberá responder a las exigencias del marco legal vigente, tanto de carácter general como sectorial.

Objetivo 2: La coordinación con el planeamiento supramunicipal y de los Términos Municipales colindantes

La plena implantación del futuro PGOU depende en cierta medida de que sus determinaciones sean compatibles, o puedan llegar a serlo, con las establecidas para los municipios colindantes, sobre todo en los terrenos aledaños al límite administrativo de los municipios.

De este modo, debe existir la posibilidad de dar la adecuada continuidad a desarrollos estructurantes, tales como el viario y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad u otras, así como en algunos casos, cuando se considere oportuno, a las tramas urbanas.

Objetivo 3: El modelo territorial de desarrollo habrá de estar basado en principios de sostenibilidad

El modelo físico de desarrollo que se plantee en la Revisión del Plan General deberá garantizar la sostenibilidad del territorio municipal de Santander a fin de preservar sus valores fundamentales para disfrute de las futuras generaciones de santanderinos.

Para ello, la protección del medioambiente urbano y el desarrollo sostenible deberán ser coordenadas básicas a tener en cuenta en la elaboración de la Revisión del Plan General.

Dicho desarrollo, y por tanto la consolidación de nuevas zonas e intervención en las existentes, pasa por mantener un equilibrio con la situación natural del entorno, promoviendo un municipio equilibrado en el que las condiciones ambientales mantengan e incrementen la calidad de vida existente en Santander. Para ello se plantean los siguientes criterios:

- Aumento de zonas verdes e integración de las mismas en la dinámica urbana.
- Creación de un mallado de espacios libres en el que se incluyan itinerarios practicables a pie.
- Potenciación de las zonas naturales del municipio poco antropizadas.
- Fomento de los criterios de integración paisajística de los diferentes elementos que conforman la ciudad.
- Establecimiento de medidas correctoras o preventivas que avalen la calidad del medio ambiente del municipio.

Objetivo 4: El modelo territorial de desarrollo deberá perseguir la máxima solidaridad en la distribución de las plusvalías que genere el Plan General

Las cargas que se derivan de las protecciones del suelo dimanadas de la legislación vigente, general y sectorial, deben ser repartidas solidariamente, al máximo posible, entre todo el suelo urbanizable para el que la revisión del Plan prevea la aparición de plusvalías en función de su posibilidad de generar nuevos desarrollos.

Estos dos objetivos 3 y 4 se deben obtener y conjugar mediante la calificación como sistemas generales de espacios libres –máxima protección efectiva, en la práctica, de acuerdo con el actual marco legislativo- de los suelos protegidos por la legislación vigente.

CVE-2012-12917

Objetivo 5: Definición de un modelo territorial de desarrollo al límite de la capacidad

En función de las circunstancias actuales de la ciudad sobre el territorio municipal, teniendo en cuenta los objetivos anteriores de sostenibilidad y de máxima solidaridad, considerando la importante magnitud de los suelos a proteger en función de las exigencias de la correspondiente legislación general y sectorial, y la evolución urbanística de la última década se considera que ha llegado el momento de que Santander se dote de un Plan General que ordene la totalidad de su término municipal y en consecuencia defina el límite de acogida para nuevos asentamientos urbanos.

Objetivo 6: El nuevo Plan General marco para conseguir un reequilibrio general y una mejora de la calidad urbana

La Revisión del Plan General ha de ser el escenario que permita el reequilibrio de la ciudad actual y de su modelo territorial de desarrollo, así como la recualificación hacia el futuro de la ciudad.

Para ello el nuevo Plan General debe plantearse un conjunto de proyectos urbanos de gran atractivo para la población, que contengan en sí mismos esa posibilidad recualificadora y que, en función de una adecuada localización, permitan al mismo tiempo contribuir al reequilibrio general de la ciudad, por su gran capacidad estructurante.

Objetivo 7: Elaborar un planeamiento abierto y flexible

La Revisión del Plan General deberá ser un instrumento para el municipio de Santander que se adapte a la realidad del mismo y sea consecuente con las propuestas que realice, planteando soluciones y alternativas viables, estableciendo parámetros urbanísticos adecuados en las zonas de intervención que apoyen y garanticen su desarrollo y ejecución, promoviendo al mismo tiempo, en los lugares oportunos, cierta variedad o singularidad urbanística en el urbanismo del municipio.

Los criterios para conseguir este objetivo son los siguientes:

- Definir las determinaciones urbanísticas correspondientes a las cuestiones fundamentales de forma firme y concreta, y de manera flexible en las restantes.
- En paralelo con el anterior criterio, plantear la normativa urbanística con un enfoque análogo.
- Ordenar el suelo que requieren los nuevos desarrollos con parámetros adecuados a su finalidad, pero que al mismo tiempo garanticen la sostenibilidad del municipio.
- Controlar las situaciones de fuera de ordenación, siendo flexibles con las situaciones preexistentes.
- Elaborar una normativa de protección de edificios y espacios a proteger coherente y adaptada a la realidad, de modo que se salvaguarden los elementos que realmente merezca la pena proteger, sin sobredimensionamientos ni infravaloraciones.
- Garantizar la viabilidad del Plan mediante la elaboración de un estudio económico – financiero realista.

2.3.1.2.- Objetivos y criterios específicos

Objetivo 8: Una intervención racional y realista en la ciudad consolidada

La Revisión del Plan General deberá calificar el suelo urbano de la ciudad consolidada y determinar aquellos terrenos abocados a procesos de reforma interior, ya sean de carácter sustitutorio o simplemente de mejora dotacional, de zonas verdes o infraestructuras y servicios que se lleven a cabo mediante acciones puntuales.

Los criterios establecidos a fin de alcanzar este objetivo son los siguientes:

- El tamaño y entidad de estos ámbitos debe garantizar su desarrollo.
- Se buscará la sustitución de restos de parcelario residuales de la ciudad.
- Se planteará el reequipamiento como medio para mejorar zonas urbanas deterioradas.
- Se favorecerá el reequilibrio de la ciudad, la continuidad de los viarios existentes y la recuperación morfológica del patrimonio arquitectónico.

Objetivo 9: La búsqueda de una mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones en los nuevos desarrollos

Se considera superado el modelo de desarrollo basado en la técnica del "zonning", de organización de la ciudad desagregada por usos, que ha supuesto en los últimos años para Santander la creación de áreas sólo residenciales. Se deberá plantear un modelo basado en la convivencia de usos, actividades y funciones.

Este criterio responde a la demanda que contiene el artículo 41 de la Ley 2/2001, que en su apartado primero indica que "*El planeamiento procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades.....*", solicitud en perfecta sintonía con el enfoque actual que el mundo del urbanismo hoy preconiza.

Los criterios definidos para conseguir este modelo son los siguientes:

- Planteamiento de un sistema de reparto de edificabilidad por usos y funciones de carácter abierto, mediante un conjunto de horquillas de máximos y mínimos, donde los usos no residenciales posean el carácter de mínimo.
- Consideración de un amplio régimen de compatibilidad de usos, tanto en parcela independiente como en parte de la edificación, incorporando las ordenanzas precisas para que esta compatibilidad sea efectiva.
- Establecimiento de coeficientes de homogeneización del suelo productivo-comercial que no penalicen la implantación de tales usos.
- La posibilidad de plantear con carácter vinculante la exigencia de espacios comerciales (áreas exentas o bajos de manzana) en las zonas futuras de crecimiento.
- La garantía de un adecuado equipamiento de las zonas de expansión.

Objetivo 10: El protagonismo de la "centralidad" en el planteamiento de la Revisión del Plan

Santander tiene la necesidad de crear nuevas centralidades de la vida urbana, en las que además de obtener un adecuado equilibrio de usos, actividades y funciones sea posible crear nuevos equipamientos de nivel ciudad que cualifiquen su carácter y las conviertan en focos de atracción regional, nacional y turística en general, determinando por ello su carácter emblemático En este sentido se han detectado ciertas áreas de oportunidad (zona portuaria y ferroviaria de Castilla-Hermida, zona portuaria de San Martín, zona protegida por el POL del Norte del municipio, la Peña de Peñacastillo, Vaguada de Las Llamas, la Remontal) que dan pie a crear dichos focos emblemáticos de actividad y de atracción urbana.

Objetivo 11: Abrir Santander al Mar

Santander presenta una situación privilegiada respecto al mar, poseyendo tres frentes al mismo: el Sur, el Este y el Norte, de los que sólo parte de los dos primeros pueden hoy ser disfrutados por sus ciudadanos.

De este modo se pretende recuperar todo el borde litoral para el conjunto de la ciudad, donde se introducía una componente ajena al planeamiento y que era la de que el Ayuntamiento no posee competencias directas sobre los terrenos portuarios, que con la reciente desafectación de parte de éstos queda resuelta, manteniéndose los mismos objetivos que los hasta ahora preconizados por la Revisión del Plan, los cuales toman más fuerza que nunca por la mayor proximidad en el tiempo de ser alcanzados:

- Continuidad del paseo marítimo Sur y Este, con similar estructura.
- Mejora de la zona costera de San Martín.
- Obtención de la zona litoral Norte, creando un paseo marítimo totalmente distinto al del frente Sur, mediante el mantenimiento de las condiciones naturales del territorio y su materialización por medio de sendas integradas en el paisaje.
- Ofertar actividades en las proximidades de tales frentes de modo que se dinamice el entorno marítimo.

Objetivo 12: Dar respuesta a la futura demanda de vivienda, tanto cuantitativa como cualitativamente, y en particular de VPO

Los parámetros para la implantación de viviendas en las zonas de expansión, teniendo en cuenta que la Revisión del Plan agota la capacidad del suelo municipal, deberán ser determinados de un modo racional y equilibrado ya que son concluyentes en la imagen final de todo Santander. De este modo, serán consecuentes con los siguientes criterios:

- Aplicación de los principios que persiguen la sostenibilidad en la fijación de los coeficientes de edificabilidad y en la definición de las ocupaciones del suelo y alturas de la edificación.
- Búsqueda de un gradiente, de mayor a menor intensidad de edificación, en el establecimiento de los anteriores parámetros urbanísticos y en el sentido centro-periferia.
- Establecimiento de edificación unifamiliar y con poca ocupación en parcela, preferentemente en la zona límite del municipio, que sirvan de transición con las zonas naturales y el mar.
- Creación de frentes urbanos a los principales ejes de comunicación, empleando las tipologías y criterios de posición adecuados para la edificación.
- Dar cumplimiento a los mínimos de VPO establecidos en la Ley del Suelo y en el Plan de Ordenación del Litoral.

Por otro lado, la tipología edificatoria desarrollada en los últimos años responde a un par de modelos que se repiten continuamente; esto crea, además de un exceso de monotonía y de una pérdida estética en las posibilidades de ordenación de la ciudad, la imposibilidad de abastecer algunos segmentos de la demanda, que busca pisos por ejemplo de gran tamaño o de pequeñas dimensiones, por ello se considera oportuno redefinir la normativa urbanística con el objetivo de obtener su adecuada flexibilización.

CVE-2012-12917

Objetivo 13: Llevar a cabo una adecuada localización de actividades económicas que deberá contemplar el papel fundamental de Santander como uno de los motores más importantes para el crecimiento de la Comunidad Autónoma

La progresiva terciarización de la industria hace que sean demandadas zonas de implantación de actividades de oficinas de I+D+i en forma de parques tecnológicos y empresariales. En la actualidad ya existe uno en Santander, por lo que esta demanda parece cubierta.

Sin embargo, y pese a que Santander no es un sector dedicado a la industria, habrá que estudiar la necesidad de reservar suelo de carácter productivo en el municipio.

Objetivo 14: La previsión de un sistema integral de transporte en el que se favorezca el incremento de la accesibilidad y el desarrollo del transporte colectivo

Las sociedades urbanas actuales persiguen la mejora de la accesibilidad, y para ello existen dos posibles alternativas: Asimilar accesibilidad con facilidad de desplazamiento-mediante el incremento continuo de la movilidad motorizada y, en consecuencia, de la producción de transporte o identificar, básicamente, accesibilidad con el concepto de proximidad. Esta alternativa tiene como meta reducir la necesidad de movilidad motorizada y disminuir al tiempo la carga sobre el medio ambiente.

Para mejorar la accesibilidad como concepto de proximidad, se aplicarán los siguientes criterios:

- Establecer un modelo para los nuevos desarrollos que favorezcan el incremento de la proximidad, lo que exigirá una razonable y equilibrada articulación de usos y funciones.
- Para mejorar la accesibilidad como concepto de desplazamiento, se plantean los siguientes criterios de intervención:
  - Crear nuevos ejes de comunicación Norte – Sur que incrementen la conectividad transversal.
  - Implantar un tranvía o metro ligero como medio de transporte público eficaz y no dañino para el medio ambiente.
  - Establecer un mallado de itinerarios peatonales y corredores verdes practicables para los viandantes.
  - Finalizar el Paseo Marítimo de Santander.

Objetivo 15: Aumento de la eficiencia energética del municipio y potenciación del uso de energías renovables

Como uno de los pilares de la sostenibilidad y racionalidad que se promueve desde la Revisión del Planeamiento se encuentra potenciar el aprovechamiento de los recursos y la búsqueda de una eficiencia energética, objetivo contemplado por el Ayuntamiento en su Plan Energético Municipal.

En base a este objetivo, se plantean los siguientes criterios particulares que aborda la Revisión del Plan:

- Potenciación del uso de la energía solar y adecuación de la normativa a las exigencias europeas, estatales y autonómicas para facilitar la implantación de paneles solares en construcciones y parcelas, ya sean de uso productivo, residencial o dotacional.
- Potenciación de la eficiencia energética del alumbrado público.
- Establecimiento de una red de paseos peatonales y carriles – bici que faciliten el transporte no motorizado.
- Organización de los diferentes usos del suelo de modo que se disminuya la dependencia del vehículo privado.

Objetivo 16: Llevar a cabo una reforma integral de la zona Castilla-Hermida

La necesidad de intervención en este área es clara, además los múltiples proyectos planteados para la zona, y en particular la unificación y posterior cubrimiento de las vías de ferrocarril y la intervención sobre los terrenos portuarios desafectados, crean un momento idóneo para llevar a cabo una remodelación integral con los siguientes criterios principales:

- Crear un acceso a Santander funcionalmente adecuado para las intensidades que soporta, con carácter de vía urbana.
- Separar tráficos de carácter local y de largo recorrido.
- Reequipar la zona.
- Esponjar el entorno mediante el aumento de zonas verdes.
- Mejorar su conexión con la calle Alta y con el resto de la ciudad consolidada, tanto viaria, para transporte público y privado, como peatonal.

- Crear las condiciones propicias para la llegada del tren de alta velocidad desde Madrid.
- Fomentar la intermodalidad ferrocarril-autobús interurbano-transporte público municipal-vehículo privado.
- Mejorar la calidad ambiental del entorno.
- Crear una intervención viable económicamente mediante la creación de usos lucrativos.

Objetivo 17: Establecer los mecanismos de gestión necesarios para obtener los suelos afectados por alguna categoría de protección del Plan de Ordenación del Litoral

Los mecanismos de gestión de la Revisión del Plan General de Ordenación, de acuerdo con el objetivo de solidaridad anteriormente planteado, intentarán posibilitar que el suelo afectado por categorías de protección se incorpore al patrimonio público del suelo mediante sistemas de gestión urbanística, solventando además el posible agravio que el POL establece para estos suelos respecto a otros, sin atender a ningún tipo de compensación explícita, y posibilitando a los planes generales la posibilidad adoptada por la Revisión.

2.3.2.- Valoración de alternativas. Elección del modelo de ordenación

La ciudad de Santander se encuentra en el momento actual, en que se revisa el Plan General de Ordenación Urbana de 1997, con la siguiente situación de partida:

1.- La población está estabilizada en torno a los 180.000 habitantes, habiéndose paralizado o incluso reducido la tasa de crecimiento en el municipio en los últimos años, mientras que en el alfoz de Santander esta población ha aumentado por encima de la media del crecimiento de la Comunidad Autónoma.

2.- No obstante lo anterior, Santander tiene una población flotante, constituida por trabajadores externos, estudiantes y propietarios de segunda residencia, que se estima en más de la cuarta parte de su población actual.

3.- En los últimos diez años se ha desarrollado de manera importante la urbanización del municipio para usos residenciales, productivos y terciarios, ya que el suelo urbanizado ha crecido en más del 50% sobre el existente en 1997.

4.- A pesar del aparente parón del crecimiento poblacional, la simple proyección de las necesidades para satisfacer la demanda por la formación de nuevas parejas, la necesidad de vivienda de protección oficial, población extranjera, vivienda en alquiler, población trabajadora, etc, asciende a unas 26.000 viviendas, tal y como se justificará más adelante.

5.- El municipio de Santander, fuertemente afectado por la protección establecida por el P.O.L., tiene en la actualidad unos recursos de suelo disponible para la urbanización muy escasos, que no llegan a cubrir la demanda resultante por aplicación de la tasa de crecimiento de los últimos quince años.

A partir de esta situación de hecho, se deduce que el municipio de Santander tiene una actividad pujante en la región, que ha generado una producción de suelo urbanizado considerable en los últimos años, que tiene además una demanda importante de futuro y que se encuentra limitado por la escasez de suelo disponible para futuros usos urbanos.

Ante esta situación caben, al menos, tres alternativas:

1.- Congelar el crecimiento físico del municipio de Santander, desplazando la demanda existente en usos residenciales, productivos y terciarios hacia los municipios del alfoz, dirigiendo fundamentalmente la revisión el Plan hacia la mejora y recualificación de la ciudad existente y estableciendo determinaciones restrictivas sobre las zonas protegidas por el P.O.L.

2.- Atender parte de la demanda, ocupando sólo un porcentaje del suelo disponible, manteniendo la actuación recualificadora en suelo urbano y las determinaciones restrictivas en el suelo protegido por el P.O.L.

3.- Cerrar el modelo urbanístico de Santander, ocupando la totalidad de los suelos disponibles para la urbanización, con el fin de conseguir una solución integral para todo el municipio, que resuelva equilibradamente los problemas existentes en suelo urbano y las necesidades de desarrollo en suelo urbanizable, incluida la protección positiva de los suelos protegidos por el P.O.L., mediante su obtención como suelo público a través de la puesta en marcha del Plan.

La valoración de las tres alternativas propuestas conduce a los siguientes resultados.

2.3.2.1.- Alternativa 0. Restricción al crecimiento y al uso de los suelos protegidos por el POL

Esta alternativa no resuelve los problemas de disfuncionalidad que ya presenta el alfoz de la Bahía de Santander. En la actualidad la capital actúa como centro de servicios y empleo, existiendo un desequilibrio evidente con la oferta correspondiente de usos residenciales, lo que se traduce en los clásicos movimientos pendulares de afluencia-desalojo de la ciudad en horarios de mañana-tarde, generando congestión y conflicto para

CVE-2012-12917

la movilidad en las horas punta, con el consiguiente sobrecosto energético y deterioro medioambiental.

El desplazamiento de las demandas de crecimiento metropolitano al exterior del municipio de Santander desperdicia la potencialidad que tiene una economía de aglomeración, rentabilizadora de los recursos concentrados disponibles. Por otra parte, el tamaño actual de la ciudad, menor de los 200.000 habitantes, constituye un umbral escaso en algunas ocasiones, para consolidar una oferta de servicios y equipamientos, que son más eficientes y rentables en ciudades de mayor tamaño (200.000 a 300.000 habitantes), sin que esto perjudique su eficiencia y equilibrio en términos generales.

La reducción de los objetivos del Plan a la actuación sobre la ciudad consolidada puede llegar a ser inviable, ya que al tratarse de un suelo muy denso, donde se precisan operaciones de descongestión y recualificación, necesariamente deberá reducirse la edificabilidad, actuación que al no verse compensada por otras actuaciones en suelo urbanizable, puede provocar la expulsión de parte de la población y la actividad económica actual fuera de la ciudad. Esta actuación exige, además, una importante actuación pública de gestión y financiación, a la cual difícilmente puede hacer frente el Ayuntamiento por la escasa generación de plusvalías que implican estas políticas urbanas.

Por último, el tratamiento del suelo protegido por el P.O.L. se reduce en esta alternativa a la simple regulación normativa, no existiendo por parte de los poderes públicos ninguna posibilidad de acceder al control efectivo de estos terrenos, salvo la utilización de la expropiación como método para la obtención de los mismos, con el consiguiente coste para el erario público, que puede conllevar la limitación del mismo.

2.3.2.2.- *Alternativa 1. Atención a parte de la demanda existente y protección y restricción al uso de los suelos protegidos por el POL*

La posibilidad de canalizar las expectativas de crecimiento y desarrollo a parte del suelo municipal susceptible de ser urbanizado, supone un avance estratégico respecto al modelo anterior. Se consigue mitigar la disfuncionalidad del alfoz metropolitano, se equilibra la actuación entre el suelo urbano y urbanizable, aprovechando las mejoras que implica el nuevo crecimiento para compensar los déficits urbanos existentes, se reducen los costes de inversión pública y por el contrario se aportan plusvalías importantes a la colectividad.

No obstante lo anterior, la utilización de sólo parte del territorio urbanizable implica la consecución de un modelo incompleto, a partir del cual no se puede transformar sustancialmente la estructura actual del municipio. Hay que tener en cuenta que de los 36.000.000 m² del término municipal, el Plan General de 1997 ocupaba 25.500.000 m² para usos urbanos o urbanizables, lo que dejaba una "reserva" para futuros desarrollos de 10.500.000 m². A partir de la entrada en vigor del P.O.L., 6.150.000 m² de este suelo de "reserva" debe ser protegido, por lo que la capacidad de maniobra de la revisión del Plan General se reduce a 4.350.000 m². La ocupación de este suelo representa un 17% de aumento con respecto al modelo establecido por el Plan General de 1997, lo que no es una cifra sustancial. Hay que tener en cuenta que el art 82.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, estima que un incremento superior al 20 % de la población ó de la superficie de suelo urbano ó urbanizable supone, en todo caso, la revisión del planeamiento. Por debajo de este umbral, estaríamos hablando, incluso, de la posibilidad de acometer las reformas correspondientes a través de modificaciones puntuales de Plan General.

No es el caso de Santander, donde la revisión debe acometer reformas tan sustanciales como la mejora de la conectividad urbana en su conjunto, generando una malla transversal que supere el esquema lineal actual, ó la regeneración de espacios degradados como el ámbito ferroviario o portuario, o la reforma y protección de espacios interiores obsoletos y desestructurados (Río de la Pila, Cabildo de Arriba), o la mejora de la relación puerto-ciudad, o la ampliación de la oferta de vivienda protegida, etc.

Por todas estas razones, limitar la revisión del Plan General a un crecimiento parcial del modelo de ciudad, que finalmente pudiera establecerse en un 5 ó 10% sobre el modelo consolidado, es insuficiente para resolver con coherencia los problemas existentes e impediría cerrar correctamente las propuestas de transformación necesarias.

Finalmente, el tratamiento del suelo protegido por el P.O.L. debe referirse, al igual que en la alternativa anterior, a aspectos normativos y limitadores del uso del suelo, con el agravante respecto a este último, de que la mayor presión ejercida por el crecimiento urbano supondrá mayor riesgo para la preservación natural del suelo a proteger.

2.3.2.3.- *Alternativa 2. Extensión del crecimiento al suelo susceptible de ser urbanizado e incorporación de los suelos protegidos por el POL a la gestión integral del plan general*

Con esta medida se garantiza que la ciudad de Santander pueda hacer una oferta de suelo para actividades residenciales, productivas y terciarias, reequilibradora de los déficits existentes, y adecuada a la demanda y tendencia de crecimiento expuesta anteriormente. Se establece así un modelo global de ciudad, del tamaño suficiente para que las actuaciones previstas sean capaces de generar una estructura urbana coherente en sí misma e integradora de la ciudad actual. Con esta alternativa se da una solución completa a la ordenación del término municipal y se resuelven correctamente las relaciones de la ciudad actual con la futura, así como la imbricación entre ciudad y espacios protegidos.

El tamaño y crecimiento previstos abarca la totalidad de los suelos no protegidos por el P.O.L., siendo de cualquier forma muy moderada la propuesta realizada, por la limitación del suelo disponible a estos efectos.

En cuanto al suelo protegido por el P.O.L., se incorpora como sistema general de espacios libres a la ordenación prevista, estando garantizada su obtención dentro de la gestión urbanística del suelo urbanizable en más de un 85%, lo que supone un importante avance en la obtención de estos terrenos para uso público. La obtención, por otra parte, de estos suelos de una forma ordenada y en paquetes compactos hacen que sean interesantes para su utilización, en compatibilidad con el destino que tienen atribuidos en el P.O.L., garantizando su uso y la puesta en valor del espacio protegido.

En comparación con las alternativas anteriores, esta propuesta tiene las siguientes ventajas:

- Ofrece de forma definitiva un modelo cerrado y respetuoso con el medio ambiente, garantizando desde la posesión de los espacios protegidos, el destino y uso de los mismos, como valor y reserva añadidos a la ciudad ejerciendo una protección activa sobre ellos.
- Da respuesta a las necesidades existentes, y aboga por la consolidación de Santander como una ciudad con un tamaño y entidad superior a la actual, como expectativa de la futura configuración de la capital de Comunidad Autónoma.
- Resuelve las posibles disfuncionalidades internas y corrige los déficits de la ciudad en relación con su espacio metropolitano.
- Constituye una referencia para los ciudadanos y la administración a medio plazo, estimándose como positivo el hecho de que exista estabilidad duradera en el modelo urbanístico, dada la entidad y suficiencia de la propuesta realizada.

En base a lo anterior se considera ésta última la alternativa seleccionada, objeto de la presente revisión.

2.3.3.- Descripción de la propuesta

La propuesta planteada por la Revisión del Plan, en atención a la alternativa 2 anterior, se fundamenta en la voluntad de ordenación de todo el suelo municipal, obteniendo una imagen de situación final de Santander. De este modo, y en base a los criterios planteados, se han determinado como zonas de crecimiento todas aquellas que no están consolidadas o que no se quieren proteger.

Las zonas no consolidadas a preservar del municipio se componen del borde costero y de las playas, la Peña de Peñacastillo, la Vaguada de Las Llamas, y del área natural del Norte del municipio (clasificada por el Plan de Ordenación del Litoral como de *Protección Litoral*). Sin embargo, y a excepción de la citada en primer lugar, la protección de estas zonas no es incompatible con su vocación urbana, por lo que en ellas se constituirán parques con distinto grado de urbanización y respetando en todo momento los valores ambientales de cada una.

El resto del suelo se reserva para la futura ubicación de actividades, con uso predominante residencial o productivo. Para su desarrollo, se promueve la ocupación con predominio de manzana cerrada y densidad media – alta hacia el Oeste municipal y de edificación abierta – unifamiliar y densidad media en el Norte municipal, con una gradación de las tipologías y densidades que van difuminando la ciudad compacta hasta el borde de los espacios libres más septentrionales Destacar, además, que las principales infraestructuras que no discurren por un suelo urbano consolidado se considerarán suelos rústicos, es decir , suelos a proteger, de acuerdo con los criterios de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (según acuerdo de 20 de Diciembre de 2011), y sin perjuicio de que se hallen totalmente urbanizados.

En rojo la ciudad existente, correspondiente al suelo urbano y algunas infraestructuras, en naranja los espacios a acoger desarrollos futuros (algunos de ellos en marchal correspondiente al suelo urbanizable destinado a acoger usos residenciales y productivos, y en verde los suelos a preservar desde el punto de vista ambiental, pese a la clasificación de la mayor parte de los como suelo urbanizable (como técnica instrumental para su obtención) y el borde costero, clasificado como suelo rústico.

CVE-2012-12917

Además, el modelo de desarrollo de las zonas de expansión se encauzará hacia una organización de usos más equilibrada que la dada en algunos de los desarrollos recientes y que contribuya a hacer una ciudad más integrada en términos funcionales y sociales, mediante la creación de áreas de comercio básico accesible, servicios y dotaciones en los nuevos crecimientos, que garanticen la funcionalidad de las distintas zonas o barrios de la ciudad de forma independiente, sin que para la vida cotidiana sea necesario depender de los servicios de otros puntos de la ciudad. Esto coadyuva además a la mayor interrelación entre sus habitantes, fomentando la comunicación, conocimiento y solidaridad entre los vecinos, y sirve para economizar el tiempo en los desplazamientos y reducir la utilización del vehículo privado.

En total, las zonas de nueva expansión previstas por la Revisión del Plan (Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente y No Preferente) aglutina unos 6,3 kilómetros cuadrados de superficie que dan cabida a unas 18.700 viviendas, de las que unas 6.000 están sometidas a algún régimen de protección pública y que representan cerca del 32% de las totales.

De este modo, y como orden de magnitud general, teniendo en cuenta las actuaciones a desarrollar en ámbitos de suelo urbano aún no completados y los terrenos que se encuentran actualmente en ejecución y gestión, Santander acogerá en el futuro un máximo de unas 117.000 viviendas, que da lugar a una población estimada en unos 262.500 residentes.

2.3.3.1.- *La ciudad existente*

El tratamiento de la ciudad consolidada se aborda desde dos puntos de vista. Por un lado, se delimitan aquellos ámbitos sometidos a la intervención municipal, referida principalmente a la mejora y apertura de viario, acondicionamiento de espacios públicos, obtención de espacios libres y equipamientos y desarrollo de actuaciones integradas y sistemas generales, y, por otro lado, se concretan los espacios de la ciudad abocados a procesos de reforma interior o intervención y a la culminación de los deberes de los propietarios, delimitados como áreas a desarrollar mediante plan especial, pequeños sectores o actuación aislada por parte de sus propietarios.

El Plan General contempla más de 50 actuaciones de entidad en el centro casco urbano con ordenación pormenorizada y específica (representadas mediante Áreas Específicas), se incorporan más de 300 actuaciones aisladas a llevar a cabo en la ciudad consolidada, y mediante ordenanza directa se permite la sustitución de inmuebles que hayan agotado su vida útil y construcción de solares en condiciones adecuadas para con los colindantes y la trama urbana resultante, prestando una especial atención a estos espacios fundamentales para la ciudad.

Algunas de estas actuaciones están remitidas a planes especiales, mientras que para otras el Plan General ha realizado el esfuerzo de incorporar dicho Plan Especial o Parcial, de modo que pueda desbloquearse su ejecución haciendo factible su desarrollo por fases.

Además, múltiples actuaciones se realizan mediante iniciativa pública o contemplan expresamente una ejecución subsidiaria desde la Administración Local, siendo actuaciones que, en general, por la gran cantidad de cargas de desaparición de viviendas y la dificultad de gestión no se han ejecutado (si estaban ya incluidas en el Plan General vigente) o para las que se estima que no se van a ejecutar mediante iniciativa privada.

2.3.3.2.- *Los espacios de transición*

Entre la ciudad existente y consolidada, y los nuevos crecimientos asociados a suelos urbanizables, existen suelos urbanos que aún no han completado su desarrollo conforme al planeamiento.

Se ubican en las zonas de los núcleos tradicionales más próximas a la ciudad consolidada, creados a raíz de asentamientos periurbanos al margen del desarrollo de éstos, y evolucionados a partir de un modelo planificado en las últimas décadas.

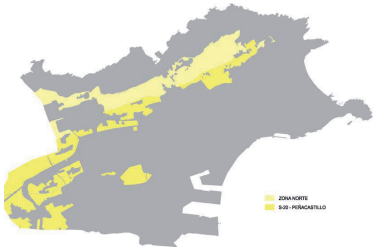
La posibilidad planteada por el Plan General vigente de desarrollar estos espacios mediante unidades de actuación de entidad variable (generalmente de poco tamaño) ha sido muy positiva favoreciendo el desarrollo urbano planificado con flexibilidad, si bien ha tenido como desventaja la creación de "huecos" de la nueva ciudad, quedando en algunos casos incompleta la trama urbana.

Este mecanismo para desarrollar el suelo urbano se asume por la Revisión del Plan, considerando que posee más ventajas que inconvenientes, si bien se controla el orden de la posible delimitación de unidades para garantizar que la trama evoluciona de una forma coherente en relación a la ciudad ya creada, y con ello intentar evitar que existan o se mantengan "huecos" en la evolución de la ciudad.

El Plan ordena pormenorizadamente estos suelos de transición en coherencia con los colindantes y los agrupa en ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios. Se componen de edificación exenta en su mayor parte, con bloque en pocas alturas y vivienda unifamiliar, en tipologías similares a las ubicadas en su entorno inmediato, y con criterios morfológicos continuistas con el plan general que se revisa.

2.3.3.3.- *Los nuevos crecimientos*

Las áreas de crecimiento se pueden asociar en dos grupos, que se podrían denominar: *zona Norte*, y *S-20 - Peñacastillo*, tal y como se muestra en el siguiente esquema:



La ***zona Norte*** comprende principalmente los terrenos urbanizables colindantes con el espacio litoral Norte, actualmente de carácter rústico y en los que se encuentran la mayor parte de núcleos rurales del municipio (San Román de La Llanilla, Monte y Cueto). Por tanto, además de servir de transición a un espacio libre de grandes dimensiones, transición a su vez del mar, su desarrollo deberá estar perfectamente integrado con los núcleos rurales existentes, conectando con los mismos y creando un continuo urbano, dado que se trata de la absorción de dichos barrios por un crecimiento planificado de la ciudad.

Su uso predominante será residencial, y su desarrollo se basa en un modelo moderado, con tipologías edificatorias poco impactantes y ocupaciones en parcela controladas, buscando una imagen final de ciudad esponjada, sin renunciar a cierta densidad vinculada a un uso racional del suelo. Además, en términos generales y fruto de la Memoria Ambiental del Plan, estos suelos pueden tener alguna restricción a su ocupación en los términos que finalmente evalúe la correspondiente evaluación ambiental del Plan Parcial.

Las viviendas se dispondrán en tres tipologías básicas, que serán la de unifamiliar aislada, la de unifamiliar pareada o aislada de menor tamaño, y la compuesta por una planta baja y dos alturas, con posibilidad de bajo cubierta. Su distribución se realizará de modo que los suelos más próximos a la zona litoral Norte acojan viviendas unifamiliares exentas y los terrenos más interiores edificios colectivos aislados de tipo "baja más dos alturas" con una ocupación en parcela controlada, poseyendo de este modo, amplias zonas libres comunes.

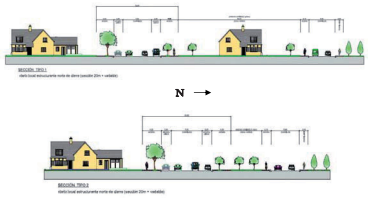
Esta distribución de las tipologías edificatorias garantiza una adecuada transición al Norte, hacia un gran espacio libre, mediante viviendas unifamiliares y una correcta evolución hacia las zonas interiores más densificadas y con mayor número de alturas, mediante edificios con "baja más dos alturas". Además, de este modo, se contribuye a la integración de los núcleos rurales que, mediante una correcta ordenación, se puedan fusionar con las zonas unifamiliares de nuevo crecimiento.

A continuación se muestran unas imágenes de cómo podría materializarse esta ordenación en el territorio.

CVE-2012-12917

Por último y a colación del esquema anterior, cabe destacar la función integradora y de cierre que ejerce el conjunto viario local Norte, que consta de un vial de 20 metros y de otro de 10,5, el cual, con carácter vinculante permite distinguir, que no separar, la zona de parque y da acceso a los caminos existentes en la zona calificada como de Protección Litoral por el POL y a las parcelas resultantes por su lado Sur, además de integral un carril bici continuo de más de 4 kilómetros de longitud.

La adaptación de estos viales al terreno provoca que el espacio intersticial entre ambos pueda estar ocupado por viviendas unifamiliares cuando las dimensiones lo permitan o quedar como zona verde.



Secciones tipo del vial de cierre de Norte

La ***zona S-20- Peñacastillo*** abarca el resto de los suelos a urbanizar, ya sea con carácter residencial o productivo.

Con respecto a las zonas residenciales, se tiene un modelo más densificado que el anterior (*zona Norte*), con predominio de edificación colectiva en tipología de manzana o tipología mixta cerrada-abierta y número de alturas variable en función de su ubicación relativa.

En cuanto a las zonas productivas exclusivas, se localizan cinco grandes bolsas de suelo; la correspondiente al Parque Científico - Tecnológico de Cantabria (1), la destinada a su posible ampliación con usos similares y de oficinas (2), la situada al Oeste de esta última (3) destinada a naves, naves – escaparate y terciario, una cuarta de ampliación de la zona comercial de Mercasantander y Alcosant (4), y la situada al Norte del Parque Científico y Tecnológico, colindante con el término municipal de Santa Cruz de Bezana, con un uso dominante terciario y de empresa con unas condiciones estéticas y ambientales adecuadas a su localización (5).

De estas áreas, la primera ellas, está enfocada a acoger actividad empresarial relacionada con el I+D+i y responde a un Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR), quedando fuera de las determinaciones del planeamiento general. La segunda, se plantea para usos de oficinas no necesariamente relacionadas con la investigación, pero para la que se promueva una morfología similar a la planteada en el PSIR. La tercera, queda, en principio, como lugar de implantación de actividades industriales de cualquier índole, predominando la actividad comercial y la nave – escaparate. La cuarta, se destina a ampliación de la actividad comercial, de almacenaje y distribución preexistente en los terrenos colindantes. Y al quinta a acoger industrias con buenas condiciones ambientales y estéticas que den una imagen adecuadas a una de las entradas de Santander.

Nuevas zonas productivas en polígono independiente

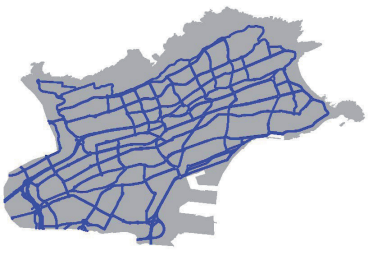
Además de estas grandes áreas de suelo productivo se mantienen suelos destinados a actividades económicas del plan general que se revisa aún no desarrollados, lo que en total supone cerca de 1.500.000 de metros cuadrados. A esta cantidad hay que sumarle unos 770.000 m² más establecidos por las fichas de los sectores como obligación mínima de usos terciarios-productivos que han de cumplir los Planes Parciales y

Especiales. Con todo ello la Revisión del Plan General contempla una oferta productiva mínima de gran relevancia, cercana a los 2.2700.000 de metros cuadrados de suelo.

2.3.3.4.- El sistema de viario, transporte y comunicaciones

La estructura orgánica del territorio se apoya en un **sistema mallado de viales**, que, garantizan el acceso a cualquier ámbito del territorio; de este modo, la red viaria de las zonas de expansión forma una cuadrícula de macro manzanas a completar con calles de carácter local.

También es objeto de la Revisión del Plan plantear soluciones a los problemas viarios generales de la ciudad existente, destacando la limitación de comunicaciones Norte – Sur. Así, entre otras medidas que mejoren tal situación, se prevén tres túneles, uno entre la Calle Eduardo García del Río y la Avenida Vicente Trueba, por debajo de la Peña de Peñacastillo y ya planteado en el Plan General que se revisa, otro entre las estaciones y la Avenida de los Castros, y otro entre la S-20 y Cueto-Valdenoja. Otra situación a mejorar se localiza en la zona de Castilla – Hermida, donde se haya una de las principales entradas a Santander, con intensidades medias diarias de 70.000 vehículos, por un entorno muy densificado, situación que se resuelve como parte de la reforma integral de la zona de las estaciones.



Mallado viario

Junto con el viario, el sistema de transporte y comunicaciones se compone del ferrocarril, el Puerto y los principales itinerarios peatonales.

El modelo de la **futura red ferroviaria** de Santander, es menos impactante que el existente y mejor funcionalmente, en primer lugar por la unificación y posible cobertura de las estaciones y la playa de vías actual; en segundo lugar por la liberación del suelo ocupado por las vías de RENFE a su paso por el polígono de Candina, mediante la realización de un by pass en los terrenos situados al Este de la Finca de La Remonta; en tercer lugar por la creación de otro by pass cuya finalidad es permitir a los trenes de FEVE cambiar de la línea Santander - Oviedo a la Santander – Bilbao sin necesidad de entrar a la estación; y, en cuarto lugar, por la creación de un nuevo ramal al Puerto de Santander, con lo que además de una mejora funcional se consiguen hacer desaparecer las líneas ferroviarias existentes en el mismo.

Todas las actuaciones anteriores se contemplan en el *"Estudio de Integración del ferrocarril en Santander y Arco Sur de la Bahía"* que está realizando el Ministerio de Fomento.

Propuesta para el sistema ferroviario

CVE-2012-12917

Con respecto a las **instalaciones portuarias**, se tiene que éstas abarcan tanto la Zona de Servicio del Puerto como las instalaciones de iluminación y señalización marítima, esto es los faros de Cabo Mayor, Mouro y La Cerda y los terrenos directamente asociados a los mismos. Su regulación se realiza mediante el **Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander**, así como a sus revisiones y/o modificaciones; en la actualidad existe dicho Plan Especial, que data del año 2000, si bien la desafectación producida por Orden FOM/709/2012, de 9 de Abril, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander, hace que el mismo sólo sea de aplicación sobre el nuevo dominio público, es decir se mantienen en vigor solamente sus determinaciones en terrenos de la Zona de Servicio del Puerto.

Hasta el momento de la desafectación el Plan General siempre promulgó que la ordenación del Plan Especial se asumía *"sin perjuicio de que sea voluntad del planeamiento que éstas* ***se abran a la ciudad****, mediante la renovación del entorno del Varadero Ruiz de Alda, la prolongación del paseo marítimo, desde la Grúa de Piedra hasta La Marga, y el desarrollo de una actuación emblemática en el área portuaria de San Martín"*, sin embargo con la desafectación y la remisión de los terrenos que ya no son puerto a un Plan Especial dicha voluntad ya queda definitivamente amparada por el planeamiento municipal.

Sistema General Portuario, tras la Orden FOM/709/2012, e instalaciones de señalización marítima

Finalmente, en la Revisión del Plan se determinan como generales ciertos **itinerarios peatonales** de relevancia en el funcionamiento del municipio, que son la *senda costera* que comienza en Rostrío y finaliza en el Cabo Menor, el actual *paseo marítimo*, desde Cabo Menor hasta la Grúa de Piedra, y la *prolongación del paseo marítimo* desde este punto hasta el Parque de la Marga.

Itinerarios peatonales

Además, los diferentes elementos que componen el *Sistema de viario, transporte y comunicaciones*, están conectados entre sí, formando una **red completa que permite los cambios intermodales y que garantiza la accesibilidad al municipio y dentro del municipio**. A esto se le une la disposición de un gran aparcamiento disuasorio, ya en funcionamiento como tal en la actualidad, en el Sardinero junto al estadio de fútbol municipal, y la posibilidad de creación de otro en suelos del SUP-7 bis, al que se accedería directamente desde el nudo entre la S-30 y la carretera nacional 611.

2.3.3.5.- El sistema de espacios libres

Su estructura se compone de **centralidades de espacios libres** de mucha extensión y de un amplio conjunto de **espacios verdes de carácter local**.

Este sistema además de dar cumplimiento cuantitativo a la legislación vigente, también lo da desde el punto de vista cualitativo, poseyendo una superficie y forma

adecuada a su finalidad y presentando accesibilidad plena, existiendo acceso rodado y peatonal en todos los casos. Así, los espacios en que por dimensiones, funcionalidad o propia configuración topográfica no sean accesibles o utilizables no se incluyen en el cómputo de los sistemas generales ni locales preceptuado por la Ley 2/2001, siendo espacios libres con una función ambiental "a mayores" sobre los requeridos.

Por otro lado, la distribución de estos espacios, y en particular de los de sistema general (estando los de carácter local vinculados a los sectores en los que se hallan), se distribuyen homogéneamente por el término municipal, existiendo una centralidad Sureste (Magdalena), una centralidad Suroeste (Peña de Peñacastillo - Finca de La Remonta, apoyados por el sistema local del Parque del Doctor Morales), una centralidad intermedia (Las Llamas, apoyada del parque ya existente del mismo nombre), y un Parque Norte que da servicio a toda la ciudad ubicado en la franja septentrional municipal y de Este a Oeste, quedando unidos por espacios de menor entidad.

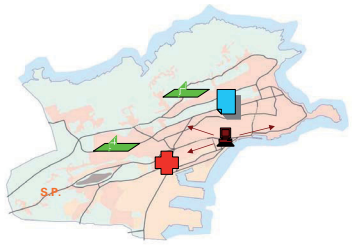
Sistemas de espacios libres

2.3.3.6.- El sistema de equipamientos

En líneas generales el sistema de equipamientos se distribuye uniformemente por todo el término municipal, existiendo un cúmulo de tipo *servicios generales* en la zona de Peñacastillo y una concentración de los de tipo *administración* en el centro de Santander. Además se observan tres focos ya existentes, uno de tipo *sanitario-asistencial* (H.U. Marqués de Valdecilla – Residencia Cantabria), otro de tipo *educativo* (Universidad de Cantabria – U.I.M.P.), y, un tercero, de tipo *deportivo* (Complejo Municipal de Deportes – instalaciones municipales de fútbol), además del nuevo complejo deportivo propuesto en la zona Este del municipio.

Este modelo se apoya, además, en un amplio conjunto de equipamientos de tipo *sin especificar* dispersos por todo Santander, que en el momento de su especificación deberán en todo caso concretarse con usos de carácter social.

Además, se crea un nuevo foco de equipamientos de especial relevancia para la ciudad en el final de la Vaguada de Las Llamas, nuevo centro geográfico de la futura ciudad de Santander.



Sistema de equipamientos generales

2.3.3.1.- El comercio y los servicios básicos

Dada la importancia que la Revisión del Plan General otorga al tejido económico y a la recualificación urbana se señalan a continuación, en esta parte recopilatoria –

CVE-2012-12917

introductoria de la Memoria, las principales medidas que persiguen una mayor mezcla de usos y una mayor dotación de servicios de la ciudad, en particular de la que se ha desarrollado o se prevé desarrollar en tipologías abiertas o unifamiliares donde la ausencia de bajos comerciales hacen necesario establecer medidas que garanticen la implantación de actividades económicas y servicios. Las principales son las siguientes:

- Establecer dos centralidades comerciales a desarrollar en bajo comercial en los nuevos crecimientos de edificación exenta del Norte municipal, en torno a sendas glorietas de calles principales.
- Incluir en las fichas de los sectores de uso dominante residencial un porcentaje mínimo de usos productivos-terciarios.
- Establecer la obligación de que el 30% del conjunto de los usos de espacio libre, equipamiento y usos terciarios, se ubiquen en colindancia con los itinerarios peatonales y comerciales diseñados, y otro 30% con la red de articulación urbana también grafiada, dirigiendo las zonas más adecuadas para acoger servicios y generar un continuo de los mismos.
- Implantar usos terciarios mediante ordenanza directa en algunos nuevos desarrollos ubicados en entornos ya desarrollados y en los que domina la edificación de uso residencial.
- Permitir la implantación en zonas residenciales 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.
- Incluir en las ordenanzas las medidas necesarias para que la compatibilidad de uso se pueda poner en práctica desde parámetros realistas. 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 no estableciéndose un numero de alturas mínimas (ambos aspectos no contemplados en el Plan que se revisa han limitado en la práctica la implantación de este tipo de superficies, pese a la compatibilidad de uso que propugnaban sus ordenanzas).
- Establecer la compatibilidad del uso hotelero con el residencial, tanto como uso compatible como en uso dominante.

2.3.3.2.- El sistema de infraestructuras

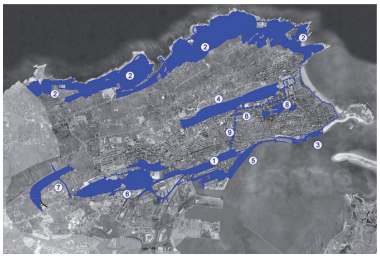
El sistema de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, red eléctrica y de gas es adecuado a la situación actual, **completándose con las infraestructuras necesarias para abastecer la futura demanda**, lo cual no presenta inconvenientes de recursos.

2.3.3.3.- Las actuaciones urbanísticas relevantes

Sin olvidar el proyecto global de ciudad, en la ordenación del municipio se destacan ciertas áreas de oportunidad, enfocadas principalmente a crear nuevas centralidades, que son las siguientes:

1. Reordenación del espacio ferroviario
2. Parque litoral público del Norte.
3. Equipamiento de San Martín.
4. Parque equipado de la Vaguada de Las Llamas.
5. Integración Puerto - Ciudad.
6. Espacios libres y equipamientos de Peñacastillo – La Remonta.
7. Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.
8. Plan de Rehabilitación de la Ladera Norte de General Dávila
9. Plan de Movilidad Sostenible.

La ubicación y dimensión relativa de cada una de ellas se puede observar en el siguiente esquema. La ordenación establecida para las mismas es no vinculante, si bien sirve para plasmar la relevancia que dichas actuaciones poseen para el municipio de Santander.



Esquema de actuaciones urbanísticas relevantes

2.3.3.3.1.- Reordenación del espacio ferroviario

Tras la unificación y posible posterior cobertura de la playa de vías existente en Castilla – Hermida, quedaría a reordenar una bolsa de suelo de más de 300.000 metros cuadrados, con una parte elevada sobre el zócalo de cobertura de las vías y otra a cota de la calle Castilla. Dentro de la Revisión del Plan General, y de cara a que se pueda percibir la magnitud de esta intervención y las determinaciones funcionales que se considera que hay que incorporar a la ciudad, se ha realizado una propuesta de ordenación, si bien ésta no es vinculante, quedando a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior que será necesario llevar a cabo para establecer la ordenación definitiva.

Según la presente propuesta, en la parte que está a nivel del actual terreno, irá ubicado un nuevo acceso a Santander que partirá de la rotonda de La Marga y llegará a una gran plaza circular situada al Oeste de la Estación de Autobuses. Este vial con calzadas separadas y dos carriles por sentido de circulación estará conectado con la red local en dos puntos mediante glorietas y poseerá en ambos lados zonas verdes de unos 14 metros de ancho que favorezcan la integración del vial y minimicen su impacto paisajístico.

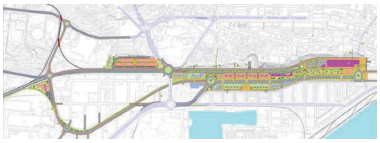
Al Sur del citado vial, se localizará una superficie de más de 300.000 metros cuadrados destinada a usos dotacionales y parques públicos, con acceso directo desde la calle Castilla, y orientada al servicio y esponjamiento de la zona.

Entre el zócalo que cubre las estaciones y la citada calle, se situará una zona residencial con bloques a diferentes alturas. La articulación de este espacio se realiza mediante un vial ubicado sobre el zócalo, lo que posibilita la conexión de la zona con la Calle Alta a través de la Peña del Cuervo.

Esta actuación incluye, además, la cobertura de las vías de ferrocarril hasta La Remonta, dejando la calle Eduardo García del Río por encima del cajón bajo el que se ubiquen los raíles. Esta solución, que permite un mejor aprovechamiento de los terrenos situados al Norte de la calle, posibilita la implantación de una zona residencial en los terrenos actualmente ocupados por los talleres de ferrocarril, que prevén su traslado fuera del Término Municipal.

Por otro lado, la realización de los by-pass previstos, conllevan la desafectación de los terrenos ocupados por las vías ferroviarias que atraviesan el complejo de Candina. Estos suelos conformarán un nuevo vial de acceso a Santander, desde el Suroeste del municipio. Asimismo se libera un espacio situado al Norte de la industria Global Steel Wire, que pasarían a tener un productivo.

Cabe destacar que la liberación de espacios ferroviarios, tanto de infraestructuras lineales como de la playa de vías y talleres, dan lugar a una reconversión de los usos actuales a otros más integrados, creando unas buenas conexiones viarias, y una continuidad de los espacios libres y carriles bici, desde La Remonta hasta el centro de la ciudad.



Propuesta no vinculante de ordenación, generando una nueva centralidad

Además, como actuación complementaria a ésta se contempla dentro de la Revisión del Plan General (no de la de remodelación de las estaciones propiamente dicha) la posible construcción de un túnel y la implantación de una línea de metro ligero, que

CVE-2012-12917

conecte la zona de Castilla – Hermida y el acceso de Santander con la zona Norte de la ciudad.

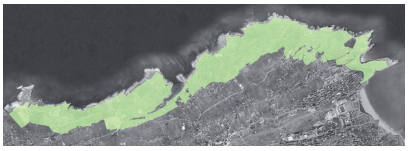
El túnel comenzaría en la plaza circular que se construya una vez remodeladas las estaciones y finalizaría en la Avenida de los Castros, a la altura de la Bajada de Polio.

El túnel se plantea con un carril por sentido de circulación, y una vía de metro ligero, que, inicialmente, tendría el trayecto estaciones – Universidad – Sardinero, llegando hasta el estadio de fútbol.

2.3.3.3.2.- Parque litoral público del Norte

Esta actuación promueve la implantación de un parque público en toda la zona Norte del municipio, aun poco transformada, manteniendo sus valores naturales y ecológicos, de forma compatible con las determinaciones del Plan de Ordenación Litoral.

La superficie total del ámbito es cercana a los 4.000.000 m² e incluye los suelos que el Plan de Ordenación del Litoral ha calificado como Protección Litoral y que no pertenecen al dominio público marítimo-terrestre.



Delimitación del Parque Público Litoral Norte

Este ámbito se mantiene como una zona natural, constituyendo un ***espacio libre natural*** a ordenar mediante un Plan Especial, en cuya ausencia se prevé un régimen de usos "subsidiarios" establecidos por la Memoria Ambiental en función de la relevancia natural de cada zona del futuro parque, y que en todo caso deberán respetar las limitaciones del Plan de Ordenación del Litoral.

2.3.3.3.3.- Parque equipado de la vaguada de Las Llamas

Esta actuación consiste en la creación de un parque equipado de grandes dimensiones en la vaguada de Las Llamas, que englobando la parte ya ejecutada, supondría un espacio de unos 800.000 m² donde coexistirán usos de espacios libres y de equipamientos, creando un entorno atractivo al esparcimiento y ocio.

La condición de este parque es de **parque equipado**, presentando diversas dotaciones que se ubicarán principalmente en la fachada Sur del mismo, creando un frente a la Avenida de Los Castros, y en su extremo occidental, limitándolo por esa parte.

Los criterios de diseño del parque deberán tener en cuenta la protección medioambiental y la correcta integración de todos sus elementos en el paisaje. La parte Este del Parque de Las Llamas se encuentra ya finalizada, quedando por definir la parte Oeste del mismo.

Con respecto a los equipamientos, y al margen de los asociados de modo directo al espacio libre, cabe señalar la creación de un frente de equipamientos a la Avenida de Los Castros destinados a acoger futuras ampliaciones de la Universidad de Cantabria y la gran centralidad de equipamientos situada en el extremo Oeste del parque, en el que, entre otros, se prevé ubicar el Museo de Cantabria.

Parte Este del parque ya ejecutada.

2.3.3.3.4.- Integración Puerto-Ciudad y Equipamiento de San Martín

La ciudad de Santander no puede ser ajena a la ordenación de su frente marítimo, reclamando para sí actuaciones transformadoras del mismo, como la renovación del entorno de Varadero, la continuidad del Paseo Marítimo, o la transformación de San Martín.

Hasta la aprobación mediante Orden FOM/709/2012, de 9 de Abril, de la nueva delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander, el presente documento contemplaba, con carácter no vinculante por tratarse de suelos portuarios regulados por su legislación sectorial, algunas propuestas para el frente marítimo, que se pueden resumir en las siguientes:

- Continuidad del paseo marítimo, desde San Martín a Varadero.
- Renovación de la zona de Varadero:
  - Reestructuración de la actual zona de naves (ya demolidas), con usos terciarios al no poderse contemplar usos residenciales por ser suelos de dominio público.
  - Creación de aparcamiento.
- Renovación integral de San Martín:
  - Dique de Gamazo: zona protegida, que se propone adecuar y abrir al pública como espacio de ocio.
  - Nuevo puerto deportivo: aprovechando la dársena existente, que ocupa el espacio de la antigua Playa de La Fenómeno, respondiendo a la demanda de atraques deportivos en Santander.
  - Actuaciones encaminadas a la mejora de la accesibilidad: continuidad del paseo marítimo y carril bici desde Puerto Chico, adecuación del viario de acceso a la playa de los peligros, y reubicación del estacionamiento y adaptación al entorno.
  - Instalación de un balneario: se plantea la posible instalación de un edificio destinado a un balneario, orientado al uso terapéutico de los baños y del aire del mar, rescatando una conocida tradición propia de la Ciudad de Santander. El edificio estaría condicionado a integrarse en su entorno inmediato, suponiendo un impacto mínimo de actuación, pudiéndose ubicar en los terrenos colindantes con el talud de la Avenida de la Reina Victoria.
  - Otras actuaciones: renovación y apertura a la ciudad del entorno de la estación marítima, reurbanización del entorno del Museo Marítimo del Cantábrico, creación de espacios deportivos cubiertos, generación de nuevos espacios libres y áreas estanciales, de ocio, cultura y restauración, y ubicación de usos asociados al aumento de la dinámica del entorno.

Sin embargo, el trabajo llevado a cabo en los últimos años desde las distintas Administraciones, y que se han formalizado con la firma de distintos documentos, hacen más próxima en el tiempo la reordenación del conjunto del frente marítimo de Santander, en términos conceptualmente coincidentes con los planteados por la Revisión del Plan.

En concreto, el Protocolo General de Intenciones para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander, suscrito el 9 de Abril de 2010 entre la Autoridad Portuaria, Puertos del Estado, el Ayuntamiento de Santander y el Gobierno de Cantabria, y el Convenio Interadministrativo de Colaboración para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander suscrito por la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Santander el 19 de Marzo de 2011, desarrollan las intenciones, voluntades y compromisos de cada una de las Administraciones intervinientes en el proceso de renovación de la fachada Sur de Santander.

Dichos documentos vienen acompañados de estudios técnicos de apoyo que reflejan de forma gráfica y documental la idea de ordenación que podría resultar de los acuerdos suscritos, incluidos en el denominado "Plan Maestro", que no tiene ninguna validez normativa ni constituye documento administrativo o urbanístico alguno. Sin embargo, hoy por hoy, y en ausencia del Plan Especial al que el Plan General remite toda esta zona, se puede decir que el Plan Maestro es el único reflejo de una posible ordenación de estos suelos, insistiendo que su carácter no es ni normativo ni vinculante.

En lo que a los nuevos espacios de la ciudad se refiere, ya sea por tratarse de ellos o por constituir actuaciones en terrenos portuarios cuya situación o uso pueda revertir sobre la ciudad, las actuaciones que se contemplan, como orientativas y tras la firma de los documentos anteriores apoyados en la documentación técnica indicada, se pueden resumir en:

- Actuaciones en San Martín Gamazo:
  - Apertura al uso ciudadano y urbanización integral del ámbito con la recuperación del espacio natural, tanto portuarios como ciudadanos, que estén dentro del ámbito de actuación.
  - Reserva de espacio para la ampliación del Centro Especializado de Alto Rendimiento de Vela.

CVE-2012-12917

- Recuperación del Bien de Interés Cultural Dique de Gamazo y restauración de sus muelles.
- Inclusión del ocio, restauración y bienestar, junto con espacios para la innovación, el descanso así como la implantación de equipamientos.
- Ampliación del paseo marítimo hasta la Playa de los Peligros, tratamiento de la franja marítima y adecuación del carril bici.

- Actuaciones previstas en los Muelles de Maura y Albareda:
  - Rehabilitación y adecuación de la estación marítima actual como terminal de cruceros y la inserción en la misma de usos comerciales no portuarios.
  - Reordenación de los Muelles de Maura y Albareda para facilitar el acceso ciudadano al borde marítimo.
  - Apertura al uso público de ambos Muelles para albergar un equipamiento Cultural, dentro del Dominio Público Portuario.
  - Prolongación del paseo marítimo y del carril bici tanto sobre espacios portuarios como ciudadanos, que estén dentro del ámbito de actuación.
- Actuaciones en los Muelles de Almirante y Maliaño:
  - Desarrollo de las infraestructuras portuarias necesarias para potenciar la actividad de Ferry y Cruceros y nuevas áreas de embarque y desembarque.
  - Prolongación del paseo marítimo y del carril bici, tanto sobre espacios portuarios como ciudadanos, que estén dentro del ámbito de actuación.
  - Creación de una nueva terminal de pasajeros, que se integre con el paseo marítimo por medio de la urbanización de los terrenos tanto portuarios como ciudadanos y reordenando la movilidad en el entorno.
- Actuaciones en Varadero:
  - Incorporación de usos urbanos en el área, incluyendo terciarios, residenciales, equipamientos, espacios libres y aparcamientos.
  - Reordenación de la dársena de Maliaño, fomentando el uso náutico deportivo y reordenar la actividad pesquera de la zona.

Tras la modificación de la Zona de Servicio del Puerto, de 9 de Abril de 2012, con la que el Ministerio de Fomento aprueba la desafectación de unos 168.000 m^2 de suelo hasta ahora portuario y por tanto con su ordenación remitida hasta dicha fecha al Plan Especial del Puerto del año 2.000, y con el marco de colaboración entre Administraciones anteriormente expuesto, se abre una nueva posibilidad para la ciudad y para el planeamiento, que consiste en incorporar de una forma definitiva esos suelos y la reordenación del frente marítimo al documento de planificación municipal.

Se dice que "de forma definitiva" porque realmente dichos suelos ya se encontraban incorporados al Plan General, como actuación urbanística relevante, contando en todo momento con que, más tarde o más temprano, llegaría una intervención integral del frente Sur de Santander que hicieran encajar plenamente esta pieza con el resto de la ciudad. Sin embargo, ahora se hace "definitiva" esa incorporación, puesto que al no ser ya terrenos pertenecientes a la Zona de Servicio del Puerto su regulación normativa deja de depender del Plan Especial del Puerto y pasa a ser la establecida por el planeamiento general.

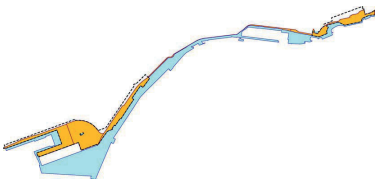
Esta incorporación se realiza en los términos que a continuación se describen, señalando que su superficie, apenas un 0,45% de la superficie municipal, los usos y población que pueden soportar, un 0,68% de la prevista por el Plan, así como su consideración desde el Avance en el diseño de la ordenación municipal, hacen que su inclusión en el planeamiento no altere ni suponga modificación alguna del modelo de ordenación planteado.

La regulación normativa de los suelos desafectados se realiza mediante un área específica tipo B (AE-97(B)) a desarrollar en suelo urbano no consolidado remitido a un Plan Especial. Tal decisión es ajustada a Derecho, estableciéndose en el artículo 59.2 de la Ley 2/2001 de Cantabria que *"en desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales, con las siguientes finalidades:(...) c) Reforma interior en suelo urbano. (...)"*. Pero además, es adecuada desde el punto de vista técnico, administrativo, y de la racionabilidad, difiriendo a un momento posterior su ordenación, momento en el que la misma haya alcanzado el desarrollo necesario, y haciendo en ella concurrentes las máximas garantías de participación y publicidad.

Justificada la creación de un área específica en los términos señalados anteriormente, cabe motivar los ámbitos en los que la misma se aplica, es decir, los que componen la

citada área. Los terrenos desafectados están formados por dos superficies capaces de acoger una ordenación integral en sus polos laterales (San Martín y Varadero) y un continuo lineal de escasa entidad urbanística entre ambos; esta franja de suelo longitudinal se corresponde con vial, paseo marítimo o acera no teniendo sentido desde el punto de vista de la ciudad el posponer su ordenación a una posterior planificación, ya que sobre los mismos no existen alternativas reales para ello, aspectos los cuales justifican su exclusión del área remitida a Plan Especial. Por el contrario, hay espacios que no perteneciendo previamente a la Zona de Servicio del Puerto, se considera necesario incorporar al área para que la ordenación resultante sea coherente con el entorno y haga "encajar" el suelo desafectado dentro del mismo; en esta situación, e inspirada la delimitación en los trabajos llevados a cabo por el Plan Maestro anteriormente aludido, se encuentra parte de la vialidad de la Calle Marqués de la Hermida y los terrenos de transición entre la Avenida de la Reina Victoria y San Martín.

A continuación se adjunta un esquema con la situación descrita, sin perjuicio de su reflejo normativo en los correspondientes planos de ordenación. En el mismo se identifica con color azul la nueva Zona de Servicio del Puerto, en naranja los suelos desafectados y en línea discontinua negra los espacios incorporados al área específica discontinua que el Plan General remite a su ordenación mediante un Plan Especial.



Con todo lo anterior, las actuaciones urbanísticas relevantes de "Integración Puerto-Ciudad" y "Equipamiento de San Martín" incorporadas en la Revisión del Plan General desde su fase de Avance, se han convertido en una realidad cada vez más próxima bajo la regulación expresa del planeamiento municipal.

2.3.3.3.5.- Espacios libres y equipamiento de Peñacastillo – La Remonta

Esta actuación tiene como principal objetivo generar una centralidad de espacios libres y equipamientos en la parte oriental del municipio.

La ***Peña de Peñacastillo*** constituye una de las zonas naturales a preservar en la ciudad, determinándose por el Plan como un **espacio libre natural**, lo que conlleva una urbanización mínima y una potenciación de sus valores ecológicos sin que esto sea contrario a su incorporación al proceso de gestión del suelo urbanizable. Su ordenación deberá llevarse a cabo mediante el correspondiente Plan Director y/o Proyecto, planteándose las siguientes posibilidades:

- La recuperación de la senda peatonal existente, para lo que además se mejorarán sus accesos y se crearán miradores en su recorrido.
- La recuperación y regeneración de la vegetación autóctona en toda la Peña.
- La regeneración del espacio de la antigua cantera que se destinará a diversas actividades de ocio al aire libre.

En la ***Finca de La Remonta*** coexistirán usos dotacionales y residenciales, destacando la presencia de un parque de al menos 15 Ha. de superficie. Dentro de la organización de la parcela, deberían tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Conexión con La Peña y el Parque del Doctor Morales.
- Continuidad del sistema de carriles – bici a desarrollar en la ciudad.
- Ubicación de 1.300 viviendas de protección pública.
- Ubicación de un equipamiento sociocultural.

Finalmente, y a fin de constituir la centralidad de espacios libres prevista, los dos espacios anteriores deberían estar interconectados entre sí, y con el **Parque del Doctor Morales**.

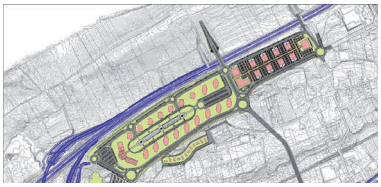
CVE-2012-12917

2.3.3.3.6.- Parque Científico y Tecnológico de Cantabria

Esta actuación consiste en crear un parque científico y tecnológico con más de 230.000m² de superficie para la implantación de empresas de diferentes sectores de actividad científica, tecnológica y comercial. Está promovida por el Gobierno de Cantabria y tiene condición de Proyecto Singular de Interés Regional, con la correspondiente declaración formal de *interés regional*.

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

Desde el planeamiento se posibilita su ampliación física hacia el Suroeste aprovechando las sinergias del mismo, mediante Plan Parcial.



Parque Científico y Tecnológico de Cantabria en ejecución (Imagen no vinculante)

2.3.3.3.7.- Plan de rehabilitación de la ladera Norte de General Dávila

En los últimos años se ha llevado a cabo un proceso de reforma del espacio ya construido de la ladera Norte de General Dávila, con la finalidad de hacer atractivo el espacio edificado para sus moradores y contribuir al incremento de la calidad de vida de los ciudadanos. Esto se ha trasladado en la elaboración de los siguientes seis proyectos de reurbanización:

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

Consisten básicamente en:

- Colocar pavimento, mobiliario urbano, bocas de riego y de bomberos.
- Crear nuevos espacios interiores para los peatones, adecuando los actuales viales tanto para peatones como para vehículos dando mayor importancia la presencia de los primeros intentando ofrecer mayor espacio público a los habitantes de la zona.
- Mejorar los espacios verdes de las distintas zonas consideradas y crear nuevas áreas de este tipo.
- Crear espacios públicos libres de circulación de automóviles (plazas) para el disfrute de los ciudadanos.
- Instalar zonas de juegos infantiles y que se integren en las áreas definidas como espacios libre so espacios verdes.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad.

2.3.3.3.8.- Plan de Movilidad Sostenible

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

La situación actual del transporte se caracteriza por experimentar una creciente dependencia del vehículo privado, que se está apreciando en el aumento del tráfico en los accesos y salidas de la ciudad, en el aumento de la necesidad de estacionamientos, y en la disminución de los niveles de servicio del transporte público. Por tanto, se deben establecer las medidas necesarias para conseguir un sistema en que los modos de transporte alternativos consigan aumentar su aportación dentro la distribución modal existente. Además es muy importante que los nuevos desarrollos tengan un nivel de servicios adecuados minimizando así la dependencia del vehículo privado dada la proximidad de los usos que los vecinos demanden.

Al margen del último aspecto destacado, inherente a la ordenación planteada, el principal objetivo del Plan de Movilidad Sostenible es mejorar la movilidad en general y, en particular, reducir la necesidad de movilidad con el vehículo privado y optimizar las condiciones de movilidad del transporte público colectivo, a pie y en bicicleta. Para ello plantea las siguientes actuaciones:

- Creación de una red de metro ligero.
- Creación de aparcamientos disuasorios.
- Ampliación de la red de autobuses interurbanos.
- Creación y consolidación de una red de itinerarios peatonales.
- Creación y consolidación de una red de carriles bici.

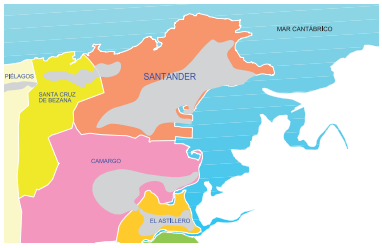
El Plan de Movilidad Sostenible de Santander 2010 - 2013 se encuentra ya aprobado por el Consejo Municipal de Sostenibilidad de Santander.

CVE-2012-12917

3.- Relación con los municipios colindantes

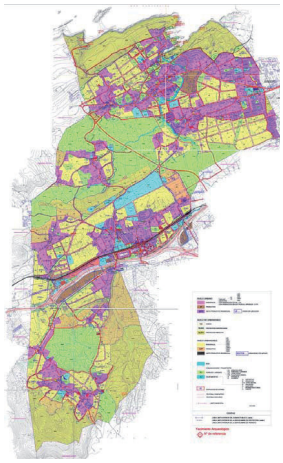
Una vez descrito el modelo global de la Revisión para el municipio de Santander, en el presente apartado se realiza un somero análisis de cómo la ordenación prevista es o puede ser coherente con la de los municipios limítrofes, tanto en lo relativo a los usos globales del suelo como a la continuidad de las principales tramas urbanas.

De este modo, en la medida de lo posible, se ha procurado que el modelo territorial propuesto por la Revisión del Plan se integre adecuadamente con el planeamiento vigente, o de próxima aprobación, de los municipios colindantes, Santa Cruz de Bezana y Camargo.



Situación de Santander, Santa Cruz de Bezana y Camargo

En el municipio de Santa Cruz de Bezana, la ordenación urbanística vigente consiste en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 25 de Octubre de 2006 y publicadas en el BOC de 4 de Enero de 2007. Por otro lado, mediante Boletín Oficial de Cantabria nº 195 de 11 de Octubre de 2011 se publica el anuncio de "Información pública de los presupuestos iniciales y orientaciones básicas e informe de sostenibilidad ambiental del Plan General de Ordenación Urbana", con una duración de 2 meses, sin embargo la fase de los trabajos en que se encuentra hace factible que sufra aun múltiples modificaciones.

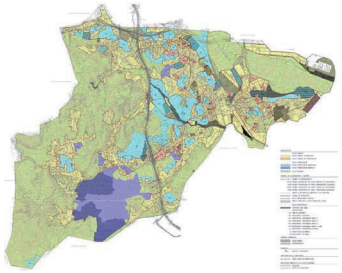


Planeamiento vigente en el municipio de Santa Cruz de Bezana

En el caso del municipio de Camargo, la Normativa Urbanística, regulada por el Plan General de Ordenación Urbana del año 1.996, resultó anulada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

Actualmente se encuentra en tramitación un nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal. El Avance de dicho Plan se expuso al público en Julio de 2.002, siendo aprobado inicialmente en Diciembre de ese año. En los primeros meses de 2.003 se expuso un nuevo documento, al que se presentaron unas 900 alegaciones, y se aprobó de manera provisional en Octubre del año 2.005, adaptándose a las determinaciones del POL. Finalmente se aprueba un nuevo documento mediante acuerdo de Pleno de 30 de Diciembre de 2010, el cual se somete a información pública por periodo de 45 días, sin conocerse el nuevo texto.

Por tanto, hasta ahora no se ha producido la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que la Normativa vigente en estos momentos en Camargo es la aprobada en 1987.



Planeamiento vigente en el municipio de Camargo

La descripción del grado de integración de la ordenación prevista para los tres municipios se realiza en base a cinco zonas diferenciadas, tres situadas en Santa Cruz de Bezana y dos en Camargo, tal y como se puede observar en el esquema adjunto.

Para cada una de ellas, se realizan a continuación algunas consideraciones, fundamentalmente, en relación a la continuidad de los usos globales del suelo y de las principales tramas urbanas.

Zona A. Entre la Virgen del Mar y el Barrio de Rucandial

En esta zona se produce una continuidad de la morfología urbana adecuada, en base a las siguientes consideraciones:

- Continuidad de los usos residenciales a través de límite de término municipal, en gran parte ya efectivos y con similares tipologías edificatorias.
- Continuidad de la zona verde establecida por la Revisión como Parque Litoral Público Norte en Bezana mediante suelos rústicos. Además la zona categorizada como de protección litoral y costera por el POL abarca tanto al municipio de Santander como al de Bezana, lo que conlleva los mismos usos permitidos a uno y otro lado de límite administrativo.
- Continuidad de los viales estructurantes entre ambos municipios, resolviendo la llegada a Santander de dos viales convergentes mediante una glorieta al Noroeste del Seminario de Corbán.

Zona B. Entre el Barrio de Rucandial y la confluencia entre el Arroyo de Otero y el límite municipal

En esta zona se dan unos parámetros de continuidad asumibles, en base a las siguientes consideraciones:

- Continuidad de los fragmentos de suelo urbano residencial ya construido, y mantenimiento del mismo como tal dentro de Santander, sin abocarlo a procesos de reforma.

CVE-2012-12917

- Continuidad de suelos urbanizables productivos de Santander con otros urbanizables con uso global sin determinar de Bezana, que si bien son susceptibles de poder tener un uso también productivo.
- Continuidad de las zonas verdes asociadas al Arroyo de Otero.
- Necesidad de reconsideración de la disposición prevista de algunos viales de Bezana, aún no construidos, para que sea viable la interconexión entre este municipio y Santander, ya que los de este último están condicionados por el paso sobre la Ronda de la Bahía y por el Proyecto Singular de Interés Regional que supone el Parque Tecnológico de Cantabria.

Zona C. Entre la confluencia entre el Arrollo de Otero y el límite municipal y la S-20

En esta zona se dan unos parámetros de continuidad asumibles, en base a las siguientes consideraciones:

- Continuidad de suelos urbanizables productivos de Santander con otros urbanizables con uso global sin determinar de Bezana, que si bien son susceptibles de poder tener un uso también productivo.
- Continuidad de las zonas verdes asociadas al Arrollo de Otero.
- Continuidad de los viales estructurantes previstos por ambos municipios.

Zona D. Entre la S-20 y la Ronda de la Bahía

Esta zona de conexión entre los municipios de Camargo y de Santander presenta la particularidad de que queda entre tres grandes infraestructuras viarias, todas ellas autovías, que son: la S-20, la A-67 y la Ronda de la Bahía.

Pese a las medidas correctoras, preventivas y de mejora de la permeabilidad territorial consideradas en los proyectos de infraestructuras y en el planeamiento, esta circunstancia limita las condiciones intrínsecas de los terrenos aludidos, de los cuales la mayor parte pertenecen al municipio de Santander, seguidos de los de Camargo y por último, de los de Bezana, con la menor proporción de suelo.

Por tanto, y teniendo en cuenta las medidas preventivas y correctoras y las zonas pertinentes de separación y servidumbres que tengan que existir para salvaguardar la zona residencial, esta ordenación se ve compatible con la de los municipios limítrofes.

Zona E. Entre la Ronda de la Bahía y Raos

En esta zona se dan unos parámetros de continuidad adecuados, en base a las siguientes consideraciones:

- Continuidad de la zona portuaria, situada al Este de la S-10.
- Continuidad de los suelos rústicos de Santander que quedan al Sur de la A-67 con los suelos rústicos de Camargo.
- Transición entre suelos urbanos con uso residencial de Santander situado al Este de la línea de ferrocarril y suelo rústico de Camargo, en las mismas condiciones que se ha realizado hasta ahora.
- Continuidad de espacios libres asociados a las marismas de Alday, situados al Este de la carretera de Burgos, con suelo rústico vinculado al mismo elemento natural.
- Continuidad de los terrenos productivos de Santander situados al Oeste del enlace de la carretera de Burgos con otros de Camargo que presentan el mismo uso global.
- Transición entre suelos productivos-terciarios de nueva creación de Santander y suelos productivos de Camargo, en las proximidades del enlace de la A-67 con la Ronda de la Bahía.

4.- Justificación del modelo urbanístico

En este apartado se justifica la conveniencia del modelo descrito anteriormente y su adaptación a la legislación vigente, en particular a la Ley del Suelo de Cantabria, la Ley de Suelo estatal, y al Plan de Ordenación del Litoral.

Los estudios demográficos realizados establecen una proyección y demanda de suelo y vivienda que puede resultar afectada por la situación económica actual. No obstante, este hecho debe considerarse como un paréntesis en el proceso de evolución social y desarrollo económico futuro, sin que deba condicionar el proceso razonable de evolución del territorio.

En consecuencia parece razonable pensar que con un desfase indeterminado pero no excesivamente largo, deberá recuperarse la dinámica anterior y como consecuencia de ello, las previsiones que se realicen desde el planeamiento urbanístico deberán enfocarse para dar respuesta a la nueva demanda.

En este orden de ideas la propuesta y la programación que se efectúa a continuación toma como referencia los análisis realizados, ajustados a las posibilidades reales que tiene el territorio vacante del municipio de Santander para dar acogida a nuevos usos urbanos de forma equilibrada.

Para ello se abordan los siguientes contenidos:

- Suelo, vivienda y población.
- Sostenibilidad, equilibrio y vivienda de protección pública.

4.1.- Suelo, vivienda y población

4.1.1.- El suelo residencial en el planeamiento de Santander

Como punto de partida de la demanda de nuevo suelo se realiza un estudio del desarrollo del Plan General de 1997, analizando el grado de desarrollo de sus ámbitos de gestión, esto es, sectores y ámbitos, áreas de reparto y áreas específicas, cuya unión dan el conjunto del suelo destinado a usos urbanos por el Plan General de 1997.

- Sectores en suelo urbanizable programado, el Plan General de 1997 incorpora 3 sectores, todos ellos desarrollados urbanísticamente, y 1 que ya se encontraba en ejecución a la entrada en vigor del planeamiento.
- Ámbitos en suelo urbanizable no programado, contemplando 11 de los que se ha desarrollado 1 y parcialmente otro, a través de un PSIR.
- Áreas de Reparto en suelo urbano, con un total de 45, y 3 niveles urbanos, incluyen zonas que en la actualidad son suelo urbano consolidado y otras que son suelo urbano no consolidado
- Áreas Específicas en suelo urbano, con un total de 112, de 5 tipos diferentes, no todas ellas constituyen ámbitos a desarrollar, siendo gran parte de ellas áreas de mantenimiento.

Para realizar tal análisis se toman como partida los datos contemplados en los Anexos de Información IX a XII, descriptivos de la situación de partida; la consideración de sus superficies y de las estimaciones de suelo desarrollado de cada área de gestionada un resultado estimativo suficientemente representativo de la situación de partida, si bien la no clasificación de los sistemas generales, incorporación de los núcleos rurales en suelo rústico, y la diferente cartografía utilizada, hacen que estos datos lleven un cierto desfase (a menos) respecto de las superficies que pueden medirse en cartografía, manteniendo sin embargo similar proporcionalidad; con ello, se opta por la siguiente forma de cálculos por mayor coherencia documental y claridad de la exposición.

A continuación se adjuntan tablas descriptivas con el desarrollo de los ámbitos de gestión anteriormente señalados:

SECTORES Y ÁMBITOS	SUPERFICIE TOTAL (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	DESARROLLADO
S-1	170.277	93.562	sí
S-3	136.964	75.341	sí
S-4	353.531	194.442	sí
E-2	192.762	101.711	sí
A-1	172.473	60.366	no
A-2	58.699	23.480	no
A-3	80.198	32.079	no
A-4	337.106	84.284	no
A-5	267.742	53.548	no
A-6	402.752	100.686	no
A-7	327.986	131.194	no
A-8	155.359	46.608	sí
A-9	269.444	121.250	67.361
A-10	86.067	38.739	no
A-11	244.411	86.545	no

CVE-2012-12917

ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE TOTAL	APROVECHAMIENTO (ua)	% DESARROLLADO ANTES 1997	% DESARROLLADO CON PGOU1997	% SIN DESARROLLAR
0	1.689.923	2.825.164	100%	0%	0%
1	177.636	54.665	30%	60%	10%
2	78.320	38.999	90%	10%	0%
3	253.286	102.923	30%	70%	0%
4	56.972	20.418	40%	40%	20%
5	312.806	128.688	10%	80%	10%
6	244.529	67.327	10%	50%	40%
8	70.632	66.937	90%	0%	10%
9	86.858	29.304	100%	0%	0%
10	103.921	43.575	0%	60%	40%
11	708.086	203.179	10%	50%	40%
12	96.365	33.646	100%	0%	0%
14	30.477	24.200	20%	40%	40%
19	238.649	131.276	100%	0%	0%
21	937.931	400.639	10%	90%	0%
22	355.293	109.916	15%	85%	0%
23	176.227	85.737	100%	0%	0%
24	425.747	194.312	100%	0%	0%
25	4.895	9.960	100%	0%	0%
28	273.076	156.507	100%	0%	0%
29	207.678	102.445	100%	0%	0%
30	14.217	20.881	100%	0%	0%
31	106.320	46.712	100%	0%	0%
32	4.118	9.715	100%	0%	0%
33	611.062	291.588	100%	0%	0%
37	387.709	215.492	90%	10%	0%
38	174.504	66.029	90%	10%	0%
39	156.111	31.104	100%	0%	0%
40	91.327	29.880	80%	20%	0%
41	360.384	120.200	15%	35%	50%
42	82.072	44.639	100%	0%	0%
44	291.752	96.100	25%	25%	50%
45	186.445	142.730	20%	70%	10%
47	157.561	83.899	70%	30%	0%
48	244.732	115.315	20%	75%	5%
49	101.244	57.573	50%	10%	40%
50	154.209	118.283	60%	15%	25%
51	38.101	13.116	100%	0%	0%
52	14.775	9.126	60%	40%	0%
53	18.639	15.397	0%	10%	90%
54	67.721	32.908	10%	50%	40%
56	54.077	43.533	70%	25%	5%
57	4.940	1.068	0%	0%	100%
59	100.402	26.963	0%	100%	0%
60	60.879	19.003	40%	30%	30%

ÁREAS ESPECÍFICAS	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m²)	DESARROLLADAS
1.1	13.276	7.470	si
2.2	97.106	48.629	si
3.1	8.272	13.860	si
4.1	12.184	11.581	si
5.1	44.929	60.262	si
6.1	6.833	11.083	si
7.1	12.859	4.733	si
8.1	14.607	13.930	si
9.4	271.593	50.000	no
10.4	26.074	20.439	si
11.4	5.987	11.974	no
12.5	73.546	119.575	si
13.5	28.526	17.687	si
14.2	**4.413**	**12.800**	**si**
15.4	**2.242.112**	**0**	**si**
16.1	25.148	55.923	si
16.5	244.561	189.510	si
18.5	560.663	418.971	si
19.1	7.575	3.951	si
20.3	30.750	25.800	si
21.1	37.958	33.202	si
22.2	10.994	12.000	no
23.5	657.779	418.971	si
24.2	16.800	16.800	no
25.1	6.125	12.127	si
26.1	12.278	10.744	si
27.1	3.959	7.301	si
28.2	3.357	2.350	no
29.4	47.767	23.884	no
30.1	11.089	22.670	si
31.2	7.094	11.120	no
32.1	10.815	5.434	si
33.1	31.566	36.932	si
34.1	29.407	33.896	si
35.4	12.652	12.652	si
36.1	8.199	3.520	si
37.2	28.850	10.190	si
38.1	5.531	11.266	si
39.1	9.469	16.434	si
40.2	**69.416**	**66.908**	**si**
41.1	19.485	23.408	si
42.4	262.583	0	si
45.4	9.510	8.083	no
46.5	**49.101**	**34.760**	**si**
47.2	8.930	10.337	no
48.5	225.224	144.960	si
49.2	**8.312**	**12.735**	**si**
50.2	**405.237**	**496.067**	**si**
51.5	**423.337**	**357.333**	**si**
52.2	45.922	40.939	si

ÁREAS ESPECÍFICAS	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m²)	DESARROLLADAS
53.4	18.155	6.354	si
54.2	11.093	6.340	si
55.2	16.894	13.154	si
56.3	66.865	30.884	si
57.3	18.813	12.400	si
58.3	180.984	180.984	si
59.5	**229.106**	**274.103**	**si**
60.1	22.761	12.000	si
62.4	10.310	3.053	si
65.1	14.902	12.294	si
66.4	**162.379**	**66.069**	**si**
67.2	99.378	71.517	si
69.1	18.370	9.700	si
70.2	18.111	13.200	si
71.5	**36.775**	**20.394**	**si**
72.1	10.930	4.836	si
74.4	**46.665**	**23.332**	**si**
75.4	40.378	22.208	no
77.5	**108.175**	**95.894**	**si**
78.4	**32.170**	**17.894**	**si**
79.2	**25.776**	**20.621**	**si**
81.2	**9.781**	**11.500**	**si**
82.4	21.239	12.912	si
83.2	13.384	8.000	no
84.5	**1.556**	**14.004**	**si**
86.2	**6.192**	**9.807**	**si**
87.4	49.001	26.950	no
88.1	25.132	10.053	si
89.2	305.678	177.263	si
90.2	596.036	0	si
91.2	2.091	9.054	no
92.2	**114.235**	**34.270**	**si**
93.4	40.229	19.142	no
94.2	**2.887**	**2.310**	**si**
95.2	2.965	8.551	no
96.2	5.468	4.200	no
97.2	**5.266**	**3.423**	**si**
98.2	**2.599**	**2.599**	**si**
99.2	**6.944**	**7.786**	**si**
100.1	23.219	9.544	si
101.2	5.328	10.347	si
102.2	**8.353**	**7.755**	**si**
105.2	**121.128**	**30.303**	**si**
106.2	**8.813**	**5.227**	**si**
107.2	**5.459**	**3.202**	**si**
108.4	23.347	12.841	si
109.4	14.653	8.059	no
110.4	**15.682**	**8.625**	**si**
111.2	7.146	6.000	no
112.1	419.903	454.839	si

ÁREAS ESPECÍFICAS	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m²)	DESARROLLADAS
113.2	**8.312**	**18.700**	**si**
114.2	22.992	12.658	no
115.4	**5.879**	**2.888**	**si**
116.3	19.310	14.874	si
117.5	**1.167**	**6.425**	**si**
118.3	52.453	49.830	si
120.1	64.532	60.660	si
121.3	**1.383**	**8.244**	**si**
122.3	**18.070**	**11.362**	**si**
123.2	**1.218**	**4.570**	**si**
124.2	**810**	**451**	**si**
125.3	**2.663**	**1.843**	**si**

** Marcadas en negrita las desarrolladas tras la entrada en vigor del Plan General de 1997*
*** Estimado un desarrollo de la zona de servicio del Puerto del 15%*

Como resumen, y con la cautela en relación a que los valores no pueden ser comparados con los del planeamiento propuesto siendo exclusivamente orientativos del orden de magnitud (véase por ejemplo que en la actualidad el suelo ya consolidado y el ya gestionado – SUE y SUVC- de la propuesta asciende a 21.426.496 m² de superficie), se tiene lo siguiente:

	Sectores y ámbitos (m²)	Áreas de reparto (m²)	Áreas Específicas (m²)	Total (m²)
Suelo total	3.255.771	10.012.608	9.460.853	22.729.232
Suelo desarrollado total	1.076.254	9.004.531	8.920.743	19.001.528
Suelo desarrollado antes de 1997	192.762	5.900.833	6.635.167	12.728.762
Suelo desarrollado desde 1997	883.492	3.103.698	2.285.576	6.272.766
Suelo sin desarrollar	2.179.517	1.008.077	540.110	3.727.704

Por tanto, las previsiones de suelo establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 han sido las siguientes:

DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PGOU DE SANTANDER. 1997		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Superficie municipal	35.996.017	100
Suelo destinado a la edificación	22.729.232	63,1
Suelo no destinado a la edificación	13.266.785	36,9
Suelo destinado a la edificación	22.729.232	100
Suelo ya desarrollado en 1997	12.728.762	56,0
Suelo sin desarrollar en 1997	10.000.470	44,0
Suelo sin desarrollar en 1997	10.000.470	100
Suelo desarrollado desde 1997	6.272.766	62,7
Suelo destinado a la edificación no desarrollado	3.727.704	37,3

CVE-2012-12917

Desde 1997 hasta 2012 se han desarrollado 6.272.766 m² de suelo de los que 5.674.585 m² corresponden a usos residenciales, lo que daba lugar a una previsión de más de 22.100 nuevas viviendas. En el Ayuntamiento de Santander se han solicitado 9.062 licencias para vivienda entre 1997 y 2006, a las que hay que sumar otras 7.311 previstas en el planeamiento parcial que se ha seguido desarrollando a partir de esa fecha.

Por tanto en 1997 se preveía un crecimiento de población de 62.985 habitantes, lo que representaba un incremento sobre la población a 1 de Enero de 1998 del 46,7%. Nada de esto ha ocurrido ya que la población de Santander no solo no ha crecido sino que el municipio ha perdido habitantes: entre 1998 y 2011 un total de 4.244 personas.

Se va a intentar explicar este comportamiento en las siguientes páginas, pero vamos a adelantar alguna de las claves:

1. No crece la población pero si 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 residencian en ella y compran o alquilan una vivienda (hablamos siempre de población empadronada), y entre ello los extranjeros son el colectivo con más presencia en la pasada década.

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, al que se ha unido la inmigración extranjera laboral.

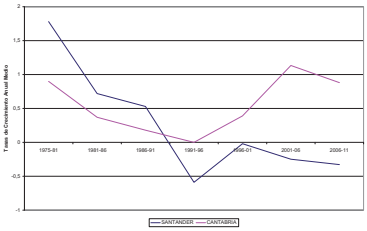
4.1.2.- Evolución y características de la población

4.1.2.1.- Evolución reciente de la población de Santander

La población de Santander ha crecido de manera continua a lo largo del siglo pasado, aunque con distinto ritmo, alcanzado su máximo en el Censo de Población de 1991, con 191.079 habitantes; de 1900 hasta esa fecha los efectivos iniciales se han multiplicado por 3,5 veces. Se trata de un crecimiento en paralelo al que ha experimentado Cantabria pero más intenso, por eso el peso que tiene la población de la capital en la población de la Comunidad Autónoma aumenta de manera continua hasta llegar al valor de 1991: en ese momento vive en Santander uno de cada tres cántabros (el 36,2%).

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE SANTANDER Y CANTABRIA 1975-2011 (Tasas de Crecimiento Anual Medio)

AÑO	SANTANDER	TCAM	CANTABRIA	TCAM	POBLACIÓN SANT/CANT
1975	164.994	-	490.997	-	33,60
1981	179.694	1,78	513.115	0,90	35,02
1986	186.145	0,72	522.664	0,37	35,61
1991	191.079	0,53	527.326	0,18	36,24
1996	185.410	-0,59	527.437	0,00	35,15
2001	185.231	-0,02	537.606	0,39	34,45
2006	182.926	-0,25	568.091	1,13	32,20
2011	179.921	-0,33	593.121	0,88	30,33



Fuente: Padrones Municipales de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

A partir de 1991 comienza un declive demográfico para la ciudad que no ha terminado aún y que nada tiene que ver con el comportamiento de la población de la región. Entre 1991 y 2011 Santander ha perdido 11.158 habitantes, lo que supone el 5,8% de los

efectivos del primero de esos años y una reducción anual de 558 residentes, mientras que Cantabria ha ganado 65.795 habitantes, un 12,5% más de población que en 1991. En los últimos años, la crisis económica que se viene manifestando desde 2008 se ha dejado sentir en la demografía de estas dos instancias con el incremento en la perdida porcentual de habitantes de la capital y el menor crecimiento de la región.

Pero el declive demográfico de Santander es anterior a la crisis y los motivos son dos: un crecimiento vegetativo negativo y un saldo migratorio escaso y que no puede compensar el comportamiento de la variable anterior, saldo que en los últimos años es también negativo. Estos cambios hay que verlos a la luz de los dos acontecimientos más importantes de la demografía española de las últimas décadas. El primero es la drástica caída de la fecundidad a partir de 1977, que sitúa a nuestro país por debajo del reemplazo generacional (reemplazo que se cifra en 2,04 hijos por mujer, estando en la actualidad cerca de 1,4 hijos por mujer); el segundo es la importante llegada de población extranjera, sobre todo a partir de 1999 que, en el caso de Santander, ha ralentizado su descenso demográfico.

Los datos del quinquenio 2006-2011 son explicativos de lo que está pasando en la demografía santanderina. El saldo migratorio se obtiene aplicando la *ecuación compensadora*, por la que el incremento de la población se debe a la suma del crecimiento vegetativo y el saldo migratorio:

COMPORTAMIENTO DE LOS SALDOS VEGETATIVOS Y MIGRATORIOS EN CANTABRIA Y SANTANDER. 2006-2011

ÁMBITO	INCREMENTO POBLACIÓN	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO VEGETATIVO	SALDO MIGRATORIO
Cantabria	25.030	27.688	27.565	123	24.907
Santander	-3.005	7.648	9.572	-1.924	-1.081

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes 2006 y 2011, Movimiento Natural de la Población 2006 a 2010, INE y elaboración propia

Como se puede observar, en el período analizado la población de Santander se ha reducido en 3.000 personas, en números redondos, el crecimiento vegetativo ha sido negativo y también lo ha sido el saldo migratorio: las defunciones superan los nacimientos y los emigrantes son más que los inmigrantes, aunque el saldo vegetativo, el solo, haya sido el causante del 64% de la reducción de la población en esos años.

En 2001 el número de extranjeros que vivían en Santander era de 3.423 personas cifra que sube a 15.835 en 2011. En esta fecha representa el 8,8% de los habitantes del municipio, valor que se encuentra entre el de Cantabria (6,6%) y España (12,2%). Pero la llegada de extranjeros en los últimos años ha sido muy escasa, si entre 2001 y 2008 se incremento en un 43% anual, entre 2008 y 2011 lo hizo en tan solo un 5%.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA RESIDENTE EN SANTANDER. 2001-2011

AÑO	TOTAL	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
2001	185.231	181.808	3.423
2008	182.302	168.583	13.719
2011	179.921	164.086	15.835

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes, diversos años, INE

Pero la población extranjera no compensa la emigración de santanderinos a otros municipios de la región y de fuera de ella y, sobre todo, el negativo saldo vegetativo, por eso el municipio sigue perdiendo población.

Sin empadronarse en Santander hay gente de la región que ha comprado casa en la capital para situarse cerca del equipamiento hospitalario o de atención primaria, para que sus hijos estudien en la capital o simplemente como inversión. Se está esperando la jubilación para ir a vivir a la ciudad, la utilizan los fines de semana, en ciertas épocas del año o la tienen alquilada. A este colectivo hay que sumar el de los españoles y extranjeros que veranean en Santander.

Además hay una población flotante, como en cualquier ciudad de una cierta importancia, cuyo número es difícil de determinar. Sabemos, eso sí, que a finales de 2001 (Censo de Población y Vivienda a 1 de Noviembre de 2001) la población vinculada a la capital estaba constituida por 21.133 trabajadores, por 9.883 estudiantes y por 17.438 personas que tenían aquí su segunda residencia.

Resumiendo, en los últimos años (2006-2011) el comportamiento de la población de Santander ha sido el siguiente:

1. Sigue reduciéndose la población, con una tasa mayor que en los dos quinquenios anteriores.

2. Saldo vegetativo negativo, siendo el principal motivo del descenso de población.

3. Saldo migratorio también negativo. La llegada de extranjeros y de otros inmigrantes se ha reducido como en el resto del país y por el mismo motivo, la crisis económica, mientras que el destino de las salidas está en los municipios próximos a la capital, lo que se deduce del espectacular crecimiento poblacional que han tenido esos municipios en los últimos años.

CVE-2012-12917

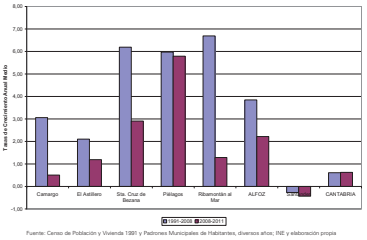
4. Población flotante difícil de cuantificar pero que debe de tener una cierta importancia a tenor de la población vinculada a la ciudad.

4.1.2.2.- Los municipios del alfoz de Santander

El crecimiento de la población de los municipios limítrofes a una ciudad de una cierta importancia es frecuente en España y se debe a los procesos de metropolización que se está produciendo en su entorno. Santander no es una excepción.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS VECINOS A SANTANDER 1991-2011 (Tasas de Crecimiento Anual Medio)

AMBITO	POBLACIÓN EN LOS AÑOS				TCAM	
	1991	2001	2008	2011	1991-2008	2008-2011
Camargo	20.451	23.308	31.086	31.556	3,06	0,50
El Astillero	12.571	13.798	17.065	17.675	2,10	1,19
Sta. Cruz de Bezana	5.276	8.269	10.831	11.776	6,19	2,91
Piélagos	9.394	12.517	18.934	22.223	5,97	5,79
Ribamontán al Mar	2.016	3.716	4.310	4.476	6,69	1,28
ALFOZ	**49.708**	**61.608**	**82.226**	**87.706**	**3,85**	**2,22**
Santander	**191.079**	**185.231**	**182.302**	**179.921**	**-0,27**	**-0,44**
CANTABRIA	**527.326**	**537.606**	**582.138**	**593.121**	**0,61**	**0,63**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 1991 y Padrones Municipales de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

En los últimos veinte años los municipios del alfoz de Santander han experimentado un fuerte crecimiento demográfico y aunque no llegan a doblar su población no están lejos de ello (lo han hecho Santa Cruz de Bezana, Piélago, y Ribamontán al Mar). En todos los casos los incrementos porcentuales son mucho mayores que los de la Comunidad Autónoma, en unos años en los que Santander pierde población. Entre 2008 y 2011 siguen creciendo pero a un ritmo más lento, si entre 1991 y 2008 la tasa anual del alfoz fue del 3,85% ahora es del 2,22%, que sigue siendo mucho más alta que el crecimiento de la región.

Muchos santanderinos se van a vivir a los municipios próximos por el menor precio de la vivienda, pero también se afincan en ellos cántabros y otros cuyo destino, en principio, hubiera sido Santander si el precio de la vivienda nos les hubiera desanimado. En los últimos años la crisis económica está frenando estos cambios de residencia, lo que ha impedido que Santander pierda aún más población.

En 2011, en Cantabria, la población nacida en un municipio de la Comunidad Autónoma distinto al de residencia en ese momento era del 34,1%, en Santander esa proporción bajaba al 14,9% y en los municipios de su entorno oscilaba entre el 55,7% de Ribamontán al Mar y el 64,5% de Santa Cruz de Bezana. La mayoría de la población de esos municipios ha nacido en otro lugar de Cantabria y seguramente una parte importante lo ha hecho en Santander (el lugar de nacimiento se refiere a la residencia de la madre no al lugar del alumbramiento).

Para explicar la expulsión de población de la capital además del mayor precio de la vivienda de protección oficial está la demanda de vivienda unifamiliar, difícil de realizar en Santander por el precio del suelo, pero que se puede encontrar en los municipios próximos. Además, la mejora de las comunicaciones y el aumento del parque de vehículos privados acerca la nueva residencia al lugar de trabajo que, con mucha frecuencia, se encuentra en la capital.

4.1.2.3.- Población residente y población vinculada a Santander

El INE, con datos del Censo de Población 2001, distingue entre población residente en el municipio y población vinculada al mismo por diferentes motivos. En Santander los datos son los siguientes:

POBLACIÓN RESIDENTE EN SANTANDER Y POBLACIÓN VINCULADA AL MUNICIPIO. 2001

TIPO DE POBLACIÓN	NÚMERO DE PERSONAS	%
RESIDENTES	180.717	100,0
NO RESIDENTE	48.454	100,0
Trabaja en Santander	21.133	43,6
Estudia en Santander	9.883	20,4
Tiene una segunda vivienda	17.438	36,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001, INE y elaboración propia

La vinculación tiene que ver, sobre todo, con tener un puesto de trabajo en la capital, seguida por el hecho de contar con una segunda residencia en la ciudad y por estudiar en ella. La tasa de vinculación (la población residente más la vinculada dividida por la residente) es del 126,81% frente al 140,74% de Cantabria, es decir, la vinculación de otros municipios es más alta que en Santander, seguramente porque en ellos es más frecuencia la vivienda secundaria (por ejemplo, en Ribamontán al Mar la tasa es del 224,24%, y es por ese motivo).

Si vemos la proporción de población ocupada que reside en los municipios próximos a Santander y trabaja fuera, y en donde lo hace, tenemos una idea de la procedencia de los que vienen a trabajar a la capital.

PROPORCIÓN DE POBLACIÓN QUE TRABAJA FUERA DEL MUNICIPIO EN EL QUE RESIDE Y DE LA QUE TRABAJA EN MUNICIPIOS QUE TIENEN ENTRE 100.000 Y 500.000 HABITANTES. 2001

ÁMBITO	TRABAJA FUERA DEL MUNICIPIO	TRABAJA EN MUNICIPIOS CON POB. 100.000-500.000
Camargo	63,3	36,6
El Astillero	69,1	31,7
Sta. Cruz de Bezana	80,4	51,7
Piélagos	71,4	33,4
Ribamontán al Mar	60,8	25,9
Santander	23,6	77,5
CANTABRIA	44,5	36,8

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE y elaboración propia

Tres cuartas partes de la población de Santander que estaba ocupada a finales de 2001 trabajaba en el municipio y solo un 23,6% lo hacía fuera; en los municipios próximos es al revés, entre el 60 y el 80%, según municipio, trabaja fuera. Si pensamos que el único municipio cercano con una población entre 100.000 y 500.000 habitantes es Santander, una parte importante de los desplazamientos por motivos laborales que se originan en los municipios del alfoz tiene como destino el empleo de la capital.

Parece razonable pensar en el carácter residencial de los pueblos cercanos a Santander. Muchos santanderinos que cambian su residencia y se van a vivir a ellos siguen trabajando en la capital, el mismo destino de una parte importante de la población ocupada que vive en esos pueblos. Estas migraciones pendulares crean estrés a las personas que se desplazan –la mayoría en su coche-, problemas de congestión de tráfico en las horas punta, contaminación y son incompatibles con las pautas de sostenibilidad que busca nuestra sociedad.

El Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006 (Ministerio de Fomento 2007), señala que el 80,7% de la población española vive ya en áreas urbanas. También indica que gana terreno "el modelo de ciudad dispersa que consume suelo de forma indiscriminada y entra en conflicto con el patrimonio natural y cultural, mientras que pierde terreno el modelo urbano compacto, propio de la civilización urbana mediterránea". Santander y los municipios próximos son un buen ejemplo de ello.

CVE-2012-12917

4.1.2.4.- Algunas características de la población de Santander

Estructura de la población por edades

Las repercusiones más importantes que los cambios demográficos experimentados por el país han tenido sobre la estructura de edades de la población, en las últimas décadas, han sido las siguientes: 1. La caída de la fecundidad ha traído consigo una fuerte disminución del número de nacimientos, reduciendo la base de la pirámide de edades. 2. La llegada a las edades adultas de cohortes muy crecidas por los nacidos en el baby boom de los años 60 y, más recientemente, por la inmigración extranjera, hace aumentar el número de personas en edad laboral, dando la forma de tonel a la parte central de la pirámide de edades. 3. El aumento de la esperanza de vida se refleja en el incremento de la población que ha superado los 64 años. A este comportamiento le llamamos envejecimiento de la población.

En Cantabria y Santander el proceso ha sido el mismo:

EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN DE SANTANDER 1991-2011. COMPARACIÓN CON CANTABRIA Y ESPAÑA EN 2011 (%)

GRUPOS DE EDAD (años)	SANTANDER			CANTABRIA	ESPAÑA
	1991	2008	2011	2011	2011
00-14	18,27	11,25	11,81	13,19	14,86
15-64	66,90	68,81	67,42	68,07	67,98
65 y más	14,83	19,94	20,77	18,74	17.16
TOTAL	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1991 y Padrón Municipal de Habitantes 2008 y 2011, INE y elaboración propia

Entre 1991 y 2008 Santander completa el cambio de su estructura de edades, con una fuerte reducción en la proporción de niños y el aumento de las proporciones de población en edad laboral y de personas mayores. En los últimos años la estructura de edades de los inmigrantes extranjeros, mucho más joven que la de los españoles, ha frenado este proceso, aunque se trata de un cambio coyuntural ya que el retorno de muchos extranjeros a sus países, y la adopción de las pautas natalicias españolas de los que permanecen entre nosotros, harán que se renueve el proceso de envejecimiento, envejecimiento que se debe también a la salida de población joven, en muchos casos parejas que van a tense sus hijos en los municipios de acogida en la periferia de la capital.

En 2011 Santander tiene una proporción de niños más baja que en Cantabria y España, mientras que les supera en la proporción de personas mayores. Es decir, tiene una estructura de edades más envejecida que la región y el país.

Comparemos la estructura por grandes grupos de edad de la población española y extranjera de Santander para observar qué diferencias hay entre ambas:

EDAD DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA DE SANTANDER. 2011 (%)

GRUPOS DE EDAD (años)	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
00-15	12,33	15,44
16-64	65,11	82,29
65 y más	22,56	2,27
TOTALES	**100,0**	**100,0**

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011, INE y elaboración propia

Como se ha señalado, la población extranjera es más joven que la española, su mayor natalidad hace que la proporción de niños sea más alta, apenas cuentan con personas mayores y lo que más destaca es la alta proporción de personas en edad laboral; si los datos disponibles nos permitieran desagregar por cohortes quinquenales veríamos que los extranjeros se concentran en las primeras edades laborales. Se trata de un colectivo del que se puede esperar una demanda de vivienda en propiedad en aumento, paralela a su asentamiento definitivo en la ciudad.

Esa es la estructura de edades de los que llegan ¿pero como es la de los que se van?. En 2011 el grupo de edad 25-44 años, en el que se debe de encontrar la mayoría de los que cambian de residencia por un municipio del alfoz, es el 28,9% de la población de Santander, mientras que en los municipios próximos oscila entre el 31,4% de Ribamontán al Mar y el 38,6% de Piélagos. En estos municipios, los jóvenes de Santander que se van a vivir a ellos son los que están rejuveneciendo se estructura de edades.

Tipología de hogares

El tamaño medio de los hogares de nuestro país es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cinco miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales, muchos de ellos constituidos por personas de edad que viven solas, pero también por solteros emancipados de su familia y por el resultado de una ruptura matrimonial.

El tamaño de los hogares de Santander ha tenido una evolución similar y por los mismos motivos:

I Descripción general del modelo de ordenación
4.- Justificación del modelo urbanístico
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (personas por hogar). SANTANDER Y ESPAÑA 1981-2001

AÑO	SANTANDER	ESPAÑA
1981	3,62	3,53
1991	3,31	3,28
2001	2,85	2,86

Fuente: Censos de Población y Viviendas diversos años; INE y elaboración propia

Partiendo de un tamaño de hogar algo mayor que el del país se ha producido una total convergencia y en 2001 la ciudad y el país tienen prácticamente la misma talla: 2,85 personas por hogar.

La evolución de los hogares santanderinos por número de personas, en la última década del pasado siglo, es bien significativa:

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE HOGAR EN SANTANDER 1991-2001. COMPARACIÓN CON ESPAÑA 2001 (%)

TAMAÑO DEL HOGAR (personas/hogar)	SANTANDER		ESPAÑA
	1991	2001	2001
1	14,4	21,3	20,3
2	22,4	24,1	25,2
3	20,8	21,9	21,2
4	23,1	20,8	21,5
5 Y 6	16,8	10,5	10,4
7 y más	2,6	1,5	1,5
TOTALES	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1991 y 2001, INE y elaboración propia

Fuerte crecimiento de los hogares unipersonales de Santander que, en 2001, superan en valor relativo al país. Con dos y tres miembros hay proporciones mayores en el municipio que diez años antes, pero con cuatro y más miembros el descenso ha sido muy fuerte, la familia numerosa cada vez tiene menos presencia y lo más frecuente es la que tiene uno o dos hijos (recordemos que en España el número medio de hijos no llega al 1,4 de media).

La mitad de los hogares unipersonales están formados por personas mayores –ya se recordará el mayor envejecimiento de la población del municipio-, personas que no se van a vivir con sus hijos cuando estos se emancipan, permaneciendo en su hogar, en la mayoría de los casos de su propiedad. Además, aumentan la proporción de hogares sin núcleo familiar (*) y desciende la proporción de hogares con un núcleo o más.

EVOLUCIÓN DE LAS FAMILIAS DE LA SANTANDER SEGÚN EL NÚMERO DE NÚCLEOS (1991 Y 2001). COMPARACIÓN CON ESPAÑA EN 2001. (%)

NUCLEOS	SANTANDER		ESPAÑA
	1991	2001	2001
0	18,4	26,4	24,3
1	77,9	70,2	72,8
2 y más	3,8	3,4	2,9
TOTALES	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(*) El núcleo familiar corresponde a una concepción restringida de la familia limitada a los vínculos de parentesco más estrechos: matrimonio o pareja sin hijos, matrimonio o pareja con hijos solteros y padre o madre con hijos solteros (otros son los llamados hogares monoparentales).

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1991 y 2001, INE y elaboración propia

Los hogares sin núcleo familiar son los unipersonales –la mayoría-, pero también pueden darse otras situaciones: algunos trabajadores o estudiantes que comparten la vivienda, una persona que convive con alguien del servicio domestico o un huésped, etc. Por el contrario, desciende la proporción de hogares con un solo núcleo (la pareja con o sin hijos y los hogares monoparentales), y también la de hogares con dos o más núcleos (por ejemplo un matrimonio que vive con alguno de sus hijos casados). En este último caso, en 2001, había 2.120 hogares en esta situación –casi todos con dos núcleos (2.037) y 83 con tres o más- que, independientemente de su evolución en los últimos años, plantea en la mayoría de los casos una demanda insatisfecha de vivienda y, en alguna ocasión, una situación de hacinamiento.

Recapitulemos las características de los hogares santanderinos:

1. Fuerte reducción del tamaño medio de los hogares que en 2001 era de 2,85 personas por hogar.

2. Fuerte crecimiento de los hogares unipersonales, y fuerte reducción de los hogares con cuatro y más personas. Se nucleiza la familia, el número medio de hijos por mujer se ha reducido a menos de dos y el núcleo familiar no comparte la casa –la superficie de los pisos modernos no da para mucho- con algún familiar de la generación anterior.

3. Cada vez son más frecuentes los hogares sin núcleo por el aumento de las personas que viven solas y por situaciones diversas que tienen que ver con los cambios que se están produciendo en nuestra sociedad, entre ellos el aumento de hogares de extranjeros.

CVE-2012-12917

4. Existe un cierto número de hogares (2.120) en los que viven dos o más núcleos, lo que se puede deber a una demanda insatisfecha de vivienda por no poder acceder al mercado de vivienda libre ni al de protección oficial.

Estos cambios explican que el número de hogares crezca más que la población. En España, y en la pasada década, la población se ha incrementado un 5,1% y el número de hogares lo ha hecho en un 19,7%. En Santander ocurre lo mismo, como se puede ver en el siguiente cuadro:

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y DEL NÚMERO DE HOGARES. SANTANDER 1981-2001 (%)		
VARIABLE	1981-1991	1991-2001
Población	6,3	-5,4
Hogares	16,2	8,7

Fuente: Censos de Población y Viviendas, diversos años; INE y elaboración propia

La proporción de hogares en los años ochenta crece mucho más que la población y en la década siguiente, cuando el municipio pierde habitantes, se sigue construyendo residencia permanente.

El diferencial entre el crecimiento de la población y de los hogares es el resultado de los cambios sociales a los que antes aludíamos: los padres ya no se van a vivir con sus hijos una vez que estos forman su hogar; la ruptura de las parejas da lugar a la necesidad de dos viviendas y hay adultos que viven solos sin constituir una familia o en espera de hacerlo. Las tendencias se consolidan -el número de rupturas matrimoniales se incrementa continuamente-, y emergen nuevas formas de hogares: hay parejas que no viven juntas o no de manera continua, se incrementa el número de hogares monoparentales y homoparentales, etc.

Todo hace pensar que el tamaño medio de los hogares seguirá descendiendo ya que no es previsible un aumento sustancial del índice sintético de fecundidad (el número medio de hijos por mujer).

En el estudio "Necesidades de suelo Urbanizable hasta el año 2011 en las ciudades españolas" (Ministerio de Fomento, 1995), una de las hipótesis para calcular el incremento de viviendas por esponjamiento, la más desfavorable, es considerar una tasa de ocupación de 2,6 habitantes por vivienda, "nivel similar al de los países europeos más cercanos a nuestro entorno y con un nivel de desarrollo mayor". Todavía no disponemos del tamaño medio de los hogares en 2011 ya que todavía se está confeccionando el Censo de Población y Vivienda de ese año, pero seguramente no estará muy lejos de esa predicción.

Entre 1991 y 2001 el tamaño medio de los hogares de Santander ha descendido 0,46 personas por hogar, si pensamos que puede continuar este ritmo de reducción, en 2011 el municipio tendría una talla de 2,39 habitantes por vivienda, y estaría cercano a 2 personas en el año 2.020.

4.1.3.- El parque residencial

4.1.3.1.- Tipología de vivienda según uso

El Instituto Nacional de Estadística clasifica la vivienda familiar en ocupada y vacía y la ocupada en principal (se destina a residencia permanente o habitual) y secundaria (se utiliza únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos).

Son vacías aquéllas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, sin ser utilizadas como residencia principal o secundaria, se hallan deshabitadas en el momento de confeccionar el Censo de Viviendas por encontrarse en venta o alquiler, en litigio -la herencia de varios propietarios que no se ponen de acuerdo-, en mal estado para ser habitada, necesitando de su rehabilitación, que sus propietarios no las usan y no las quieren alquilar, son una inversión, etc.

A la suma de la vivienda secundaria y vacía se suele llamar vivienda vacante.

La vivienda principal de Santander ha experimentado un fuerte crecimiento en los años ochenta en valor absoluto y relativo (8.045 unidades y un incremento del 16,2%), en la década siguiente el aumento se reduce a 5.032 unidades y a un incremento del 8,7%, motivado por la reducción de la población y por la fase depresiva de la economía española que llega hasta la mitad de esa década.

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SANTANDER SEGÚN USOS 1981-2001			
VIVIENDAS	1981	1991	2001
Principal	49.698	57.743	62.775
Secundaria	4.189	6.005	7.825
Desocupada	8.268	8.001	9.750
Otras viviendas	-	280	1.387
TOTALES	**62.155**	**72.029**	**81.737**

Fuente: Censos de Población y Viviendas, diversos años; INE y elaboración propia

La vivienda secundaria tiene un crecimiento sostenido en ese periodo –en torno a las 1.800 viviendas por década-, mientras que la vacía crece únicamente en los años noventa. La rúbrica "otras viviendas" se refiere a las que no son fácil de clasificar, pero

desde luego serán cualquier cosa menos vivienda principal, que es la única de la que se tiene información directa de sus habitantes; en valor relativo es el tipo de vivienda que más ha crecido.

El INE reconoce que la información para saber el uso de las viviendas que no son principales no siempre es fiable porque se obtiene a partir de un vecino, el portero u otra persona que no vive en la casa en cuestión, es decir, de manera indirecta. Por eso parece interesante trabajar con el concepto de vivienda vacante, entre las que incluimos también el apartado "otras viviendas".

En 1981 las viviendas vacantes representaban el 20,04% del parque residencial de Santander, valor que desciende al 19,83% en 1991 y sube al 23,19% en 2001. Se trata, en este último caso, de un valor bajo si se compara con la media del país que era del 32,3%.

Por lo general se suele considerar que este tipo de vivienda no debe de ser utilizado para cubrir las necesidades de la población futura. Se trata de un parque disponible para la población actual que permite el cambio de vivienda por aumento o disminución en el tamaño familiar, el cambio de domicilio dentro de la ciudad buscando la zona más próxima al trabajo o más adecuada al estatus social de cada uno, el paso del alquiler a la propiedad o viceversa, para cubrir la demanda de vivienda de uno de los dos miembros de la pareja que se separa, entre otros tipos de necesidades.

Sin olvidar que una parte importante de este parque está formado por vivienda de temporada. En 1981 la vivienda de temporada representaba el 33,6% de todas las viviendas vacantes que había en Santander, proporción que sube en 2001 al 41,3%. La capital cántabra es lugar de veraneo tradicional de muchos españoles y no parece que esto vaya a cambiar en los próximos años.

En las previsiones futuras de vivienda se debe de mantener un porcentaje de vivienda vacante mayor y convergente con el valor del país para atender las mismas demandas que cubre en la actualidad: la residencia de temporada y las necesidades internas de la población en cada momento.

Hay que señalar que a finales de 2001 había en el municipio 487 edificios que se encontraban en estado ruinoso o en mal estado, además de otros 908 que tenían deficiencias. Si se considera únicamente los que estaban en estado ruinoso o en mal estado, y se multiplican por el número medio de viviendas por edificio de la ciudad (7,9 viviendas), se obtiene que una parte del parque edificado debe de ser renovado dando lugar 3.847 viviendas en suelo urbano consolidado.

4.1.3.2.- La construcción en Santander en los últimos años

Desde que se aprueba el PGOU de Santander en 1997, la evolución de las licencias concedidas según dedicación –unifamiliar y vivienda colectiva- ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS PARA VIVIENDAS Y DEL NÚMERO DE VIVIENDAS. 1997-2006				
AÑO	LICENCIAS	VIVIENDAS		TOTAL VIVIENDAS
		UNIFAMILIARES	COLECTIVAS	
1997	26	12	496	508
1998	28	40	135	175
1999	33	59	495	554
2000	49	68	1.108	1.176
2001	42	181	736	917
1997-2001	**178**	**360**	**2.970**	**3.330**
2002	43	35	1.365	1.400
2003	48	136	712	848
2004	51	67	1.332	1.399
2005	58	176	688	864
2006	42	73	1.148	1.221
2002-2006	**242**	**487**	**5.245**	**5.732**
TOTALES	**420**	**847**	**8.215**	**9.062**

Fuente: Licencias de Obra Mayor 1997-2006, Ayuntamiento de Santander y elaboración propia

Se tiene lo siguiente:

1. En el quinquenio 2002-2006 se ha solicitado un 36% más de licencias que en el quinquenio 1997-2001 y un 72% más de viviendas. Santander no se ha quedado al margen del boom inmobiliario experimentado por nuestro país en esos años.

2. La vivienda unifamiliar representa el 9,3% del total de viviendas para las que se solicita licencia, pero su número se incrementa con el paso del tiempo, aumentando un 35,3% de un quinquenio a otro.

CVE-2012-12917

3. Lo que más se construye en Santander es vivienda colectiva (el 90,7% del decenio considerado), y su incremento interquinquenal ha sido del 76,6%, el mayor de los dos tipos de vivienda.

En Santander se construye con una dedicación preferente a la vivienda colectiva y una menor oferta de la unifamiliar, que es uno de los motivos –además de la diferencia de precio y del número de viviendas protegidas que se construyan-, para que muchos santanderinos se vayan a vivir a los municipios próximos.

El comportamiento de los últimos años lo vamos a deducir de la evolución de las transacciones inmobiliarias:

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN SANTANDER. 2005-2010			
AÑO	VIVIENDA NUEVA	2ª MANO	TOTAL
2005	1.039	2.261	3.300
2006	1.175	2.076	3.251
2007	1.035	1.573	2.608
2008	577	780	1.357
2009	861	790	1.651
2010 (*)	455	760	1.215
TOTALES	**5.142**	**8.240**	**13.382**

(*) Solo tres primeros trimestres

Fuente: Fichas Municipales 2011, Caja España, con información del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanísticas

De los datos anteriores se tiene:

1. Las transacciones de segunda mano superan en todo momento a la vivienda nueva.

2. Fuerte descenso de las transacciones de todo tipo de vivienda que, entre 2005 y 2009, se han reducido a la mitad.

3. La vivienda nueva comienza su retroceso en 2008 y da la medida del comportamiento regresivo de la construcción en la capital, lo mismo que ha ocurrido en el resto del país.

4.1.3.3.- *El comportamiento de la vivienda en los municipios próximos a Santander*

El crecimiento demográfico que han experimentado los municipios próximos a Santander se refleja en el fuerte aumento del parque de vivienda principal, como se puede ver en el cuadro siguiente:

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA FAMILIAR Y DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN SANTANDER Y LOS MUNICIPIOS PRÓXIMOS. 1981-2001 (%)				
ÁMBITO	1981-1991		1991-2001	
	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PRINCIPALES
SANTANDER	15,9	16,2	13,5	8,7
ALFOZ	**24,9**	**20,0**	**53,4**	**49,1**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, diversos años; INE y elaboración propia

En los años ochenta el parque residencial de Camargo, El Astillero, Santa Cruz de Bezana, Piélagos y Ribamontán al Mar tiene un crecimiento mayor que el de Santander, y lo mismo se puede decir de la vivienda principal, pero en la década siguiente, mientras que en la capital la construcción de viviendas tiene un menor crecimiento porcentual el alfoz toma el relevo constructivo y su parque se incrementa el doble, en valor relativo, que en los años ochenta.

Las 11.566 viviendas principales que había en el alfoz en 1981 se han convertido en 20.692 en 2001, produciéndose el mayor crecimiento en los años noventa. No conocemos el comportamiento después de esa fecha pero teniendo en cuenta que la población de esos municipios creció en 11.900 personas entre 1991 y 2001 y en 26.098 en la década siguiente, el parque de vivienda principal ha debido de continuar su fuerte incremento, sobre todo entre 2001 y 2006, años en los que el incremento poblacional ha sido más fuerte.

Por último, hay que señalar que la evolución del tamaño medio de los hogares de los municipios próximos a Santander ha sido similar a la de la capital, pero en 2001 es algo mayor: 2,98 personas por hogar frente a 2,85 en Santander; en esos municipios hay menos hogares unipersonales y más hogares en formación, constituidos por jóvenes parejas que se asientan en ellos atraídos por el menor precio de la vivienda.

4.1.3.4.- *El precio de la vivienda*

El fuerte aumento del precio de la vivienda en Santander es uno de los motivos del abandono de la ciudad, y del retroceso demográfico experimentado por esta.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MILES DE PESETAS. SANTANDER, CANTABRIA Y ESPAÑA. 1994 Y 2000			
AÑO	SANTANDER	CANTABRIA	ESPAÑA
1994	138,0	107,4	106,4
2000	187,9	145,7	150,9

El precio de la vivienda de la capital cántabra es en todo momento más alta que en la región y que en España. Si tomamos el caso de Camargo como ejemplo de lo que puede estar ocurriendo en el entorno de Santander, en 2002 el precio en miles de euros de la vivienda nueva estaba en la capital en 243,13 € y en Camargo en 151,16 €.

La crisis económica de los últimos años ha hecho reducirse el precio del metro cuadrado en Cantabria y Santander pero en la capital sigue siendo mayor que en la región:

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO (€/m²) DE LA VIVIENDA LIBRE EN CANTABRIA Y SANTANDER (2007-2011, 3º TRIMESTRE)						
VIVIENDA LIBRE	CANTABRIA			SANTANDER		
	2007	2009	2011	2007	2009	2011
TOTAL	2.089	1.803	1.808	2.623	2.406	2.300
NUEVA	2.135	1.893	s.d	3.051	2.905	s.d
USADA	2.056	1.761	1.448	2.486	2.300	2.275

Fuente: Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento

En 2007 la vivienda libre de Santander era un 25,6% más cara que la de la región diferencia que se incrementa al 27,2% en 2011. Se observa que las mayores reducciones en el precio se han producido entre 2007 y 2009, después se estabiliza en Cantabria y se reduce menos en Santander, pero el diferente precio de la vivienda sigue siendo uno de los motivos del cambio de residencia a favor del alfoz de la capital.

4.1.3.5.- *La vivienda de alquiler*

El número de viviendas en alquiler se ha reducido de manera drástica desde los años cincuenta del siglo pasado, en 1950 representaban el 51,4% de las viviendas principales en España valor que desciende al 15% en 1991 y al 11,5% en 2001, momento en el que el porcentaje medio de la Eurozona era del 38%.

El Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006 señala que "la menor presencia de las viviendas en alquiler, según el Censo de 2001, correspondía a las autonomías situadas al este del Cantábrico, como es el caso del País Vasco (7,2%), Navarra (7,7%) y Cantabria (8,3%). La participación mayor del alquiler se sitúa en las grandes áreas urbanas (13,1%), mientras que la presencia es reducida en las áreas no urbanas (6,4%)".

En Santander la participación de la vivienda principal en alquiler se ha reducido del 16,3% de 1991 al 11,75% en 2001; se trata de un valor similar al del país, mayor que el de Cantabria pero inferior al de las grandes áreas urbanas a las que, por población, pertenece. Se reduce el porcentaje y el número de viviendas en alquiler, que pasa de 9.428 a 7.377 unidades entre 1991 y 2001. En la pasada década, la llegada de inmigrantes extranjeros ha debido de incrementar notablemente este tipo de vivienda.

4.1.3.6.- *La vivienda de protección oficial*

Hay que comenzar hablando de la renta de los hogares. En 2008, última información disponible, la declaración del IRPF en Santander presentaba el siguiente desglose por tramos de rendimiento:

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DEL TRABAJO DE LAS PERSONAS FÍSICAS EN SANTANDER NÚMERO DE DECLARANTES Y RENDIMIENTO MEDIO POR TRAMOS DE RENDIMIENTO 2008			
TRAMO DE RENDIMIENTO	NÚMERO DE DECLARANTES	%	RENDIMIENTO MEDIO
<6.000 €	13.084	14,8	2.900,63
6.000-12.000 €	15.037	17,0	9.171,36
12.000-21.000 €	23.507	26,6	16.267,57
>21.000 €	36.878	41,7	43.942.78
TOTALES	**88.506**	**100,0**	**24.617,38**

Fuente: Impuesto sobre la renta de las personas físicas 2008, ICANE y elaboración propia

CVE-2012-12917

Entre 2004 y 2008 se ha reducido el porcentaje de declarantes en el tramo de rendimiento más bajo (< 6.000 €) del 19,7% al 14,8%, incrementándose el tramo más alto (>21.000 €) del 31,2% al 41,7%, lo que da idea del buen comportamiento de la economía del municipio en esos años, en paralelo con el experimentado por el resto del país.

Santander posee un registro municipal de demandantes de VPO de unas 15.000 viviendas. Este registro está sin depurar y seguramente se reduciría por demandas repetidas, por incumplir el demandante alguna condición, cambio de circunstancias, movilidad, etc.; sin embargo la cifra es importante y se relaciona con la población que se sitúa en los tramos de renta más baja de la ciudad (menos de 12.000 euros), en la que estaba el 31,8% de los declarantes de 2008. Con la crisis económica esta proporción se habrá incrementado pero es de esperar que para el final de esta década se haya producido la reactivación de la economía y se haya vuelto a valores próximos a los de 2008.

El precio de tasación de la vivienda de protección oficial en Cantabria, en el cuarto trimestre de 2006, era de 1.048,5 €/m^2 siendo la media del país de 1.020,3, situándose la región en el sexto lugar del ranking autonómico después de Cataluña, Navarra, País Vasco, Madrid y Baleares. En nuestra región la relación de precio VPO-vivienda libre es del 52,8%, superior al 50,4% de España.

Hay que concluir que la vivienda de protección oficial de la capital cantabra sale algo más cara que el valor medio del país y que hay a un segmento que por su renta no puede acceder a este tipo de vivienda, y menos aún a la vivienda libre, como queda de manifiesto por el registro municipal y por los hogares en los que conviven dos y más núcleos familiares.

4.1.3.7.- La formación de nuevos hogares por nupcialidad

La demanda de vivienda va a proceder, en buena medida, por la formación de nuevas parejas; por ese motivo parece conveniente que le dediquemos alguna atención a este tema.

En una población cerrada, en la que no actuaran las migraciones ni la mortalidad, las generaciones pasaría de una cohorte a otra con el paso del tiempo, así la población de 0-4 años de 2011 se situarían en la cohorte 5-9 años en 2.016 y en la cohorte 10-14 en 2021

Si partimos de la estructura de edades de la población de Santander a 1 de Enero de 2011, y tomamos en consideración el grupo de edad 30-44 años, del que es previsible esperar una parte sustancial de la demanda de vivienda, dado el retraso de emancipación de la juventud en nuestro país, la población de esas edades en los próximos años sería la siguiente:

POBLACIÓN DE SANTANDER DE 30 A 44 AÑOS. 2011- 2021			
EDADES (años)	2011	2016	2021
30-34	13.548	12.032	9.411
35-39	13.100	13.548	12.032
40-44	13.352	13.100	13.548
30-44	40.000	38.680	34.991

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 1/01/2011; INE y elaboración propia

Como se puede observar se produce un descenso continuo de la población 30-44 años entre 2011 y 2021, más acusado entre 2016-2021 que en quinquenio anterior. Es el resultado del descenso de efectivos en la base de la pirámide de edades, lo que se debe a la reducción de la natalidad en las últimas décadas y a la emigración de la población en esas edades.

Si no se invierte el proceso migratorio la reducción de la población en las edades donde se produce la mayor demanda de la primera vivienda será un hecho, a pesar de que continúe llegando población inmigrante, y entre ellos los extranjeros, que se sitúan precisamente en esas edades, población que, en un primer momento, accede al alquiler y demanda vivienda en propiedad según aumenta su raigambre en el municipio.

El comportamiento de la nupcialidad se traduce en unas tasas en caída libre desde hace muchos años. Por ejemplo, en Cantabria la tasa bruta de natalidad se ha reducido de 7,70 matrimonios por cada mil personas, en 1975, a 4,28 en 1995, con una recuperación posterior que la hace subir a 5,1 en 2005 para caer de nuevo a 3,98 (Junio-Julio 2011). La relación de esta variable con la coyuntura económica es evidente.

En Santander la tasa ha sido, por lo general, inferior a la regional, en 1996 se obtiene una tasa de 4,15 matrimonios por cada mil personas, con una evolución positiva, como en Cantabria, que la sitúa en 4,52 en 2005 para caer a 3,4 en 2009 (último dato disponible a nivel municipal). En el año 2.000 se produjeron 760 matrimonios, 831 en 2005 y 622 en 2009.

Haciendo una apuesta por la salida de la crisis económica a lo largo de esta década y de la próxima, se va a trabajar con la hipótesis de que la tasa crecerá en Santander situándose en 5,5 matrimonios por cada mil habitantes en 2024, que se aproxima a la tasa más alta alcanzada en los periodos analizados y se encuentra por debajo del porcentaje que representan los 34.991 habitantes que en 2004 tienen la posibilidad de formar nuevos hogares..

4.1.4.- Las necesidades futuras de vivienda

4.1.4.1.- Propuesta urbanística de suelo residencial y viviendas en la revisión del PGOU

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander que se está redactando en la actualidad hace la siguiente propuesta de crecimiento:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m^2)	%/TOTAL
Superficie municipal	36.041.621	100
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	82
Suelo no destinado a la edificación	6.493.343	18
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	100
Suelo ya desarrollado en 2012	21.426.496	73
Suelo propuesto	7.986.242	27

En este suelo se prevé la construcción de un máximo de 35.316 viviendas con el siguiente desglose:

PROMOCIÓN	NÚMERO VIVIENDAS	%/ TOTAL
Libres	25.212	71,4
VPO	10.104	28,6
TOTAL	35.316	100,0

4.1.4.2.- La demanda de vivienda en Santander

Metodología

Para el estudio de la demanda de vivienda se va a seguir la siguiente metodología:

1. Las viviendas previstas para el período 2012-2024 (35.316) se van a distribuir en tres cuatrienios, previéndose 20.497 viviendas entre 2012 y 2016, 9.168 viviendas entre 2.016 y 2.020 y 5.651 viviendas entre 2020 y 2024. Esta planificación se corresponde con la programación urbanística, si bien hay que atender a varios factores para hacerla comprensible; en primer lugar que el suelo que ya se encuentra gestionado aunque no ejecutado y el suelo urbano no posee condiciones a su programación, rellenando huecos que es deseable que se completen en cuanto sea posible, quedando en su práctica totalidad programados en el primer cuatrienio, y, en segundo lugar, que la propia gestión urbanística conlleva una dilatación en el tiempo que lleva a que gran parte de las viviendas se construyan en un cuatrienio diferente al que ha sido soporte de la gestión urbanística, además de existir un plazo de 4 años para edificar los solares. Por tanto la división por cuatrienios, no representa en sentido estricto el momento en que van a estar construidas y ocupadas las viviendas, sino el momento en que el suelo soporte para las mismas se encuentre comprometido.

2. Una parte del aumento de vivienda previsto se dedicará a residencia permanente y otra a vivienda vacía y de temporada. Teniendo en cuenta que entre 1991 y 2001 se ha incrementado la vivienda vacante del 20% al 23% del parque familiar total, y que en 2001 en España esa proporción era del 32,3%, se va a incrementar la presencia de este tipo de vivienda en Santander, subiendo al 25,5% entre 2012 y 2016, al 27,5% entre 2016 y 2020 y al 29,5% entre 2.020 y 2.024.

Una parte sustancial de este incremento se debe al aumento de la vivienda de temporada, lo que se justifica por la prevista Autovía de la Meseta, que conectará Madrid con Santander y mejorará el acceso de las provincias castellano-leonesas próximas y, a medio plazo pero previsiblemente dentro del horizonte contemplado en el planeamiento, por la llegada de la alta velocidad a la región.

4. Se reduce el tamaño medio de los hogares en la misma proporción que lo hizo entre 1991 y 2001 (0,46 personas por hogar), de forma que en 2012 podemos considerar que el tamaño será de 2,39 personas, de 2,20 en 2016 y de 2 en 2024. Se trata, posiblemente, de una hipótesis conservadora si la fecundidad no repunta y sigue aumentando el número de hogares unipersonales.

La introducción de estas hipótesis da lugar al cuadro siguiente:

PERIODO	%/TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PREVISTAS	VIVIENDAS VACANTES (%)	VIVIENDA PRINCIPAL	TAMAÑO HOGARES (pers/h)	POBLACIÓN
2012-2016	58,04	20.497	25,5	15.270	2,39	36.495
2016-2020	25,96	9.168	27,5	6.647	2,20	14.623
2020-2024	16,00	5.651	29,5	3.984	2,00	7.968
TOTALES	**100**	**35.316**		**25.901**		**59.086**

En 2024 (o a 1 de Enero de 2025) la población de Santander será de 239.007 habitantes (los 179.921 habitantes de 2011 más los 59.086 previstos), un 32,8 % más que la que tenía el municipio en 2011, y se necesitará construir 25.901 viviendas principales para acoger este aumento de población.

CVE-2012-12917

Estructura de la demanda

El incremento esperado de la población es del 32,8%, lo que supone no solo un cambio de tendencia (hay que recordar que Santander pierde población desde 1991), sino también un aumento demográfico muy importante que implica la superación de la actualidad crisis económica y haber entrado en una situación de expansión de la economía, momento para el que el planeamiento debe estar preparado y con ello no limitar el avance económico de los próximos años por ausencia de planeamiento o por haber sido este confeccionado sin mirara al futuro.

La población que ocupará estas viviendas se segmenta de la siguiente manera:

1. Formación de nuevos hogares

Se va a considerar que la tasa de nupcialidad se incrementará en los próximos años hasta llegar al 5,5 matrimonios por cada mil habitantes. Si se multiplica esa tasa por la población residente total en el horizonte del Plan se obtienen 13.145 nuevas parejas que demandarán una vivienda.

2. Demanda de vivienda de la población extranjera

En 2011 la población extranjera del municipio es del 8,8% de la población del municipio, valor inferior al de España, que está en torno al 12,5%.Con la mejora de la economía de Santander este colectivo debe de converger con el valor del país. Si se multiplica 12,5% por el incremento de población residente se obtiene un incremento de población extranjera de 7.386 personas, si se divide esta cifra por 3 personas por hogar, se obtiene una demanda de 2.462 viviendas.

La población extranjera de 2011 (15.835 personas) vive en 3.369 hogares (tamaño medio de 4,7 personas por hogar), si ese tamaño se reduce a 3 personas da lugar a 5.278 hogares; la diferencia con los existentes (1.909 hogares) es demandante de una vivienda y hay que sumarla a las 2.480 viviendas de los nuevos residentes extranjeros, dando lugar a un total de 4.389 viviendas para este colectivo.

3. Demanda por desdoblamiento de los hogares con varios núcleos familiares

Como ya se ha comentado, en 2001 había en Santander 2.120 hogares en los que vivían dos o más núcleos familiares (en la mayoría de los casos dos), lo que se podía deber a una situación de baja renta familiar y que, en algunos casos, podía dar lugar a situaciones de hacinamiento.

Por lo tanto parece necesario guardar 2.120 viviendas para resolver esta problemática.

4. Población vinculada y nuevo empleo a crear

Como ya se ha señalado, la población vinculada por temas de trabajo a Santander, en 2001, era de 21.133 personas. Se trata de santanderinos que emigraron a los municipios próximos y de otros cántabros que tienen su puesto de trabajo en la capital. Si se asocia esta cantidad al suelo productivo existente, estimado en 4.775.541 metros cuadrados de suelo, se tendría que la nueva propuesta de suelo productivo del Plan, contemplando aquella denominada "en polígono independiente" y que obvia los usos productivos-terciario directamente vinculados a las zonas residenciales, que asciende a 1.498.482 metros cuadrados de suelo requeriría una paralela previsión de 6.631 viviendas.

Por lo tanto, la estructura de la demanda de Santander es la siguiente:

REPARTO DE LA VIVIENDA PRINCIPAL A CONSTRUIR SEGÚN TIPO DE DEMANDA	
DEMANDA	VIVIENDAS
Formación de nuevos hogares	13.145
Población extranjera	4.389
Desdoblamiento de hogares	2.120
Población vinculada al empleo	6.631
DEMANDA TOTAL	**26.285**

Esta demanda es algo superior a las viviendas principales estimadas, de 25.901, lo cual se considera adecuado, no sólo por el carácter estimativo de los cálculos anteriores, sino porque este aspecto podría aumentar la presión sobre la vivienda vacía y con ello aprovechar de forma más eficiente el patrimonio edificado.

Finalmente, y como algunas premisas que debería tener en cuenta el incremento del parque residencial de Santander se tienen las siguientes:

1. Actuar sobre el precio de la vivienda, haciéndolo competitivo con la oferta de los municipios próximos y evitando la reducción de población que viene experimentando la ciudad desde 1991 (11.000 habitantes), en buena medida por cambio de residencia a favor de su alfoz.

2. La movilidad laboral con los municipios próximos a Santander, que se están convirtiendo en barrios dormitorios de la ciudad, es desde el punto de vista energético y de desgaste personal insostenible. Santander debe tener una oferta de vivienda suficiente para residenciar a la población vinculada con la ciudad por motivos laborales, o por lo menos a una parte de ella.

4. Es de prever que el aumento de población extranjera que reside en la ciudad siga produciéndose en los próximos años, ya que su peso en la población total (8,8%) está lejos del 12,2% que tiene el país. De hecho, la mayor o menor presencia de este colectivo es un indicador de la dinamicidad económica de una población. Con el arraigo en la ciudad se pasará de la vivienda compartida a la vivienda familiar, aumentando la demanda.

5. En muchos casos el que dos núcleos familiares compartan la vivienda es indicio de una situación de renta familiar que impide el acceso al mercado de vivienda, pudiéndose llegar a producir situaciones de hacinamiento cuando el número de personas por metro cuadrado sobrepase el umbral de salubridad. La vivienda de protección oficial tiene que atender, entre otras, esas situaciones.

6. Como todas las capitales de provincia en las que hay equipamiento sanitario, de bienestar social y de ocio, Santander es un punto de atracción para un número importante de población mayor que quieren vivir los años de jubilación cerca de esos equipamientos. En parte, la compra de vivienda, además de una forma de inversión, tiene esta finalidad.

7. Se abren nuevas expectativas para la ciudad con la llegada de la alta velocidad. Si esta va a tener una parada en Torrelavega puede ocurrir, como ha pasado con Ciudad Real y Puertollano, que exista una tendencia de traslado de población de Torrelavega a Santander o viceversa, lo que dependerá de la oferta de vivienda en la capital, de su precio competitivo y de otras circunstancias de servicios y oportunidades, como la condición de Santander de ciudad costera.

8. Las nuevas infraestructuras como la autovía con la Meseta, va a potenciar el carácter turístico y de lugar de veraneo que tiene la capital cántabra. La demanda de vivienda de temporada irá en aumento.

4.2.- Sostenibilidad, equilibrio y vivienda de protección pública

La entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo (texto refundido 2/2008) y la correspondiente adaptación a la misma de la Ley del Suelo de Cantabria, exige realizar una especial mención al cumplimiento por la presente Revisión de Plan General de los criterios básicos de utilización del suelo que surgen de la aplicación de la nueva legislación urbanística. Por otra parte, es conveniente resaltar en este apartado el equilibrio previsto en la ordenación entre los usos residenciales y productivos, justificando la reserva de al menos un 30% de la edificabilidad residencial prevista, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

4.2.1.- El Modelo de ocupación del suelo

De acuerdo con la normativa vigente deberá excluirse del proceso de urbanización el suelo preservado a estos efectos por la ordenación territorial y urbanística. Por otra parte, la urbanización debe limitarse al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.

En el caso de Santander la "vocación" del suelo viene establecida por una figura de planeamiento territorial, el POL, que establece los ámbitos de suelo municipal que necesariamente deben preservarse y aquellos que con mayor o menor intensidad de uso pueden destinarse a nuevos desarrollos urbanísticos. El Plan General recoge y redefine los suelos a proteger, de acuerdo con lo establecido en el POL e incluso asume su obtención como sistema general de espacios libres. Con ello se cumple la estrategia sugerida en el propio POL para los suelos protegidos y se aporta a la ciudad de Santander una importante dotación de espacio libre de uso público.

Respecto a la cuantificación del suelo a urbanizar, ésta debe establecerse en función de la demanda existente y del modelo de crecimiento y ordenación más apropiado. Si observamos lo ocurrido en el municipio de Santander en los últimos 15 años, veremos que el suelo edificado o urbanizado ha evolucionado de la siguiente manera:

DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PGOU DE SANTANDER. 1997		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Superficie municipal	35.996.017	100
Suelo destinado a la edificación	22.729.232	63,1
Suelo no destinado a la edificación	13.266.785	36,9
Suelo destinado a la edificación	22.729.232	100
Suelo ya desarrollado en 1997	12.728.762	56,0
Suelo sin desarrollar en 1997	10.000.470	44.0

CVE-2012-12917

Suelo sin desarrollar en 1997	10.000.470	100
Suelo desarrollado desde 1997	6.272.766	62,7
Suelo destinado a la edificación no desarrollado	3.727.704	37,3

Como ya se ha dicho al principio del capítulo, los valores absolutos anteriores no pueden compararse con el planteamiento de la Revisión, donde ya solamente el suelo ya comprometido (SUC+ SUE+SUVC) asciende a 21.426.496 m² de superficie), cifra que debería ser coincidente con los 19.001.528 m² que se obtendrían de la tabla anterior al sumar el "suelo ya desarrollado en 1997" y el "suelo desarrollado desde 1997".

Sin embargo, si se pueden interpretar los datos del cuadro en términos porcentuales. Con ello se puede decir que en el municipio de Santander ha crecido un 49,3% en el periodo 1997-2012, es decir, en los últimos 15 años. Aplicando esta tasa de crecimiento al suelo consolidado existente en la actualidad se obtiene la cifra de suelo preciso para la nueva edificación en los próximos 12 años, y que asciende a 8.450.610 m².

En realidad, el suelo disponible en el municipio de Santander para ser urbanizado, una vez descontado el suelo protegido por el POL, además de otros terrenos que necesariamente han de ser incluidos como suelo no susceptible de urbanización, asciende a 8.121.782 m², incluyendo en esta cantidad tanto el espacio vacante periférico al casco urbano como los suelos vacantes de la ciudad o sometidos a reforma interior.

Por tanto, podría decirse que el suelo "que queda" es necesario para dar cabida a un desarrollo equiparable al medio de los últimos años – incluyendo los años de mayor desarrollo inmobiliario y los de mayor estancamiento - , pudiendo afirmar incluso que existe un déficit para poder proseguir en Santander con el modelo de crecimiento de los últimos años.

En esta situación, la única opción que queda es la de administrar coherentemente el suelo disponible. Ahora bien, la limitación al crecimiento ya no viene impuesta por la justificación del mismo sino por la imposibilidad de encontrar el suelo preciso.

Con esta situación de partida la respuesta a la pregunta sobre la conveniencia de agotar o no el suelo disponible para la urbanización debe contestarse en función de las siguientes cuestiones:

- ¿Se puede parar bruscamente el crecimiento inmobiliario de Santander de los últimos 15 años, que ha incluido periodos de bonanza y de declive del sector?, o en el mismo sentido, ¿se puede planificar pensando únicamente en la actual situación económica o es preferible dejar sentadas las bases para acoger con los brazos abiertos el repunte de la economía?

- ¿Es posible obtener un modelo coherente de ciudad sin agotar los 3.508.949 m² de suelo realmente disponible, ya que de los 8.121.782 m² teóricamente existentes 4.612.833 m² ya estaban previstos como urbanos o urbanizables en el Plan General de 1997?

- ¿Alguno de los terrenos susceptibles de ser urbanizados tiene condiciones especiales que aconsejan su preservación del proceso de urbanización?

La contestación a estas preguntas se hace de forma sucesiva y lineal en orden inverso:

- El suelo finalmente disponible no tiene vocación de suelo rústico especialmente protegido. El POL no lo contempla y el Plan General de 1997 estableció la preservación de la urbanización en parte de él en el contexto del Texto Refundido de 1992, donde el suelo no urbanizable, con definición negativa, era realmente un suelo no preciso para la urbanización cuatrienal de los planes.

- Los 3.508.949 m² que se pueden incorporar al proceso urbanizador, además de representar tan sólo un aumento del 15% sobre el suelo previsto para la edificación por el Plan de 1997, resultan fundamentales, como ya se ha descrito anteriormente en el apartado de modelo urbano-territorial, para resolver problemas de coherencia estructural, cierre organizado de la trama urbana y mejora de las infraestructuras.

- No resulta aconsejable, por otra parte, irrumpir artificialmente en el mercado de suelo de Santander con limitaciones derivadas de planteamientos restrictivos en el uso del suelo, cuando no están amparados ni por el planeamiento territorial ni por las condiciones propias del suelo a ordenar, máxime cuando la oferta de suelo es incluso menor que la de los ratios que podrían aplicarse en función de la evolución reciente. Además en un contexto de crisis económica el planeamiento debe sentar las bases para ser efectivo en el momento de reflote de la economía, no teniendo buen sentido lo contrario, que ayudaría a una mayor demora de la recuperación al no plantear un mercado de suelo y vivienda acorde del que disponer.

En definitiva, el Plan General asume la ordenación de la totalidad del suelo residual que resulta entre el protegido por el POL y el ordenado por el Plan de 1997, y que asciende a 3.508.949 m², por razones de coherencia territorial, de mantenimiento equilibrado de la actividad productiva e inmobiliaria y por cuestiones de oportunidad. Sería absurdo negar a la Revisión del Plan General la posibilidad de coordinar la ordenación territorial del 9,7% del suelo disponible para la edificación dejando algún residuo aleatorio sin someter a la disciplina de un modelo cerrado coherente que afecta a todo el término municipal.

La propuesta que realiza el Plan General en relación con la ocupación de suelo es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Superficie municipal	36.041.621	100
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	82
Suelo no destinado a la edificación	6.493.343	18

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	100
Suelo ya desarrollado en 2012	21.426.496	73
Suelo propuesto	7.986.242	27

4.2.2.- La distribución e intensidad de usos

Una vez adoptada la decisión de ordenar la totalidad del suelo residual susceptible de ser edificado en el municipio de Santander, surge la necesidad de abordar esta labor de forma coherente con la ciudad existente y el medio natural protegido.

El modelo de distribución de usos se ajusta a la tradicional organización de usos industriales y terciarios al suroeste del término municipal y usos dominantes residenciales en el resto.

La intensidad de usos prevista se ajusta a los parámetros existentes en el Plan vigente para nuevos desarrollos y plantea una sección transversal decreciente hacia el mar y los espacios protegidos por el POL. La edificación en contacto con estos espacios es más somera, aumentando su densidad paulatinamente hacia el Sur y resolviendo una transición suave entre los espacios naturales y la ciudad consolidada.

El desarrollo intensivo del Oeste trata de solventar la demanda de vivienda protegida existente. Santander capital no aumenta en población desde 1997 mientras que la Bahía crece por encima de la media regional. La captación de población por Santander mejorará la funcionalidad de la comarca en su conjunto.

Respecto al equilibrio entre usos residenciales y productivos, se ha procurado dar satisfacción a la demanda de estos últimos sin romper el equilibrio actual entre usos productivos, residenciales, turísticos y de servicios que tiene la ciudad.

Para adoptar una decisión en este sentido se ha analizado la evolución del sector productivo en los últimos años:

DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PGOU DE SANTANDER DE 1997		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Superficie municipal	35.996.017	100
Suelo destinado a la edificación	22.729.232	63,1
Suelo no destinado a la edificación	13.266.785	36,9

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN DEL PGOU DE SANTANDER DE 1997		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Suelo destinado a edificación	22.729.232	100
Suelo productivo	5.045.347	22

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN PRODUCTIVA DEL PGOU DE SANTANDER DE 1997		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Suelo productivo	5.045.347	100
Suelo productivo desarrollado antes de 1997	4.177.360	83
Suelo productivo desarrollado desde 1997	598.181	12
Suelo productivo no desarrollado	269.806	5

El municipio de Santander destina en la actualidad un 22% del suelo edificable a usos productivos. Desde 1997 se han desarrollado en el municipio 598.181 m² que representan aproximadamente un 12% del suelo productivo total y un crecimiento del 14,3% sobre el suelo productivo existente. Aplicando esta tasa de crecimiento en la revisión del Plan General se obtiene la siguiente demanda de suelo para los próximos 12 años: 14,3% /11 x 12 x (4.177.360 m² + 598.181 m²) = 744.984 m²

La Revisión del Plan General plantea un escenario donde el peso del suelo productivo es superior al demandado en los últimos años:

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Superficie total del municipio	36.041.621	100
Suelo destinado a edificación	29.548.278	82
Suelo no destinado a edificación	6.493.343	18

CVE-2012-12917

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Suelo destinado a edificación	29.548.278	100
Suelo productivo	7.044.346	24

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN PRODUCTIVA A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m²)	%/TOTAL
Suelo destinado a edificación	7.044.346	100
Suelo productivo nuevo desarrollado en sectores	1.498.482	21,3
Suelo productivo nuevo equivalente integrado en sectores	770.323	10,9
Total suelo productivo propuesto	2.268.805	32,2

La oferta de suelo productivo incorporado no desarrollado y suelo productivo nuevo representa el 21,3% respecto al suelo productivo total, frente al 12% realmente desarrollado en el Plan de 1997. Si a esto añadimos los 770.323 m² equivalentes de usos terciarios integrados en los sectores de uso predominante residencial, alcanzamos cifras realmente significativas superiores al 30% que no sólo no impiden el desarrollo productivo de Santander sino que incluso generan una oferta mayor a la que se estima que pueda producirse.

4.2.3.- La vivienda de protección oficial

La normativa de aprobación más reciente establece determinadas obligaciones en relación a que el planeamiento contemple una cantidad concreta de vivienda sometida a algún régimen de protección pública. La Revisión del Plan prevé que se desarrollen 8.919 viviendas protegidas (sin contar las incluidas en los suelos que actualmente se encuentran en gestión, con las que se alcanzaría un total de 10.104) lo que es acorde con las previsiones de población.

Además de ser ésta una cantidad adecuada, da cumplimiento a los requisitos establecidos desde la ley que se traducen en la aplicación de modo simultáneo de dos leyes:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con las consideraciones incorporadas con la aprobación de la Ley 7/2007 de 27 de Diciembre de medidas fiscales y de contenido financiero.
- Ley 2/2004, de 27 de Septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

La primera de las citadas normas establece en su artículo 40.bis que el planeamiento deberá prever que un 30% de la edificabilidad residencial de los nuevos desarrollos se destine a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, de la que al menos el 40% deberá ser de régimen general y el 10% de régimen especial. En la interpretación de la ley podría existir cierto margen de duda en relación a cómo se aplica este precepto al suelo urbano no consolidado, aspecto resuelto en interpretación de la Ley del Suelo estatal, y muy especialmente en cómo se aplica al suelo urbano no consolidado que posee tal condición por estar sometido a operaciones de reforma interior, en el que la legislación estatal no parece tan clara.

Pese a esta disquisición se tiene que la Revisión del Plan General da cumplimiento a los porcentajes establecidos, además de hacerlo para todo el suelo urbanizable y para todo el urbano no consolidado (incluido el que posee esta condición por estar sometido a reforma interior) y en compartimentos estancos, es decir, verifica que al menos el 30% de la edificabilidad residencial del suelo urbanizable está sometida a algún régimen de protección pública y que al menos el 30% de la edificabilidad residencial del suelo urbano no consolidado está sometida a algún régimen de protección pública. Esta afirmación se puede constatar en las siguientes tablas:

TABLA RESUMEN. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
USO	EDIFICABILIDAD (m²c)	%
RESIDENCIAL	749.898	100
RESIDENCIAL LIBRE	524.448	69,94
RESIDENCIAL VPO	225.450	30,06
RESIDENCIAL VPO	225.450	100,0
RESIDENCIAL VPO-RG	91.768	40,70
RESIDENCIAL VPO-RE	24.045	10,66

TABLA RESUMEN. SUELO URBANIZABLE		
USO	EDIFICABILIDAD (m²c)	%
RESIDENCIAL	1.877.940	100
RESIDENCIAL LIBRE	1.305.041	69,5
RESIDENCIAL VPO	572.899	30,5
RESIDENCIAL VPO	572.899	100,0
RESIDENCIAL VPO-RG	231.372	40,4
RESIDENCIAL VPO-RE	58.889	10,3

Por otro lado, la Ley del Suelo de Cantabria establece en su artículo 48, letra g, como determinación para el suelo urbanizable delimitado que el planeamiento deberá contemplar la *"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."*

El contenido de este precepto parece a día de hoy superado, tanto por los propios requisitos del artículo 40.bis de la Ley autonómica, como de la Ley de suelo estatal y el POL, que exigen unas cuantías mínimas (y no máximas como el 48.1.g)) de VPO ya de por sí bastante elevadas. Con ello las necesidades de VPO del municipio son suplidas por el Plan para cada cuatrienio, siendo, a grandes rasgos, 1 de cada 3 viviendas protegida y sabiendo además que 1 de cada 5 probablemente sea una vivienda estacional. Además hay que tener en cuenta que las 15.000 solicitudes registradas para optar a una VPO ni son un número estanco en el tiempo ni reflejan una demanda tan rotunda, ya sea porque en el momento de adjudicación el adjudicatario ya no está interesado o ya no cumpla los requisitos exigibles para optar a este tipo de vivienda.

Justificada la necesidad de VPO en el municipio, y buscando la coherencia con el precepto del artículo 48, se determinan por el planeamiento como sectores de urbanización prioritaria aquellos que 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	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL - VPO SOBRE EDIFICABILIDAD TOTAL		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL - VPO RE SOBRE TOTAL VPO	
		m²	m²	m²	%	m²	%
SUP-2	Residencial	362.158	147.581	42.907	**29,1**	4.582	**10,7**
SUP-3	Residencial	187.310	82.035	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**

Además la superficie de los sectores anteriores no excede del 50 % de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, aglutinando 2.127.902 m² de suelo, que suponen el 33% del total del suelo urbanizable delimitado (6.356.718 m²).

Por último en relación a la vivienda protegida están las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral que en su artículo 45.5 establece que el 30% de viviendas que se construyan en suelo urbanizable deberán estar sometidas a algún régimen de protección pública. Este aspecto se entiende cumplido, dado que el 30,5% de la edificabilidad residencial del suelo urbanizable está destinado a este fin (tal y como se mostraba en una tabla anterior) y que las viviendas protegidas no van a ser de mayor tamaño que las libres, lo que da como resultado que en número de viviendas las protegidas superen el 30%.

En su artículo 47.3 el POL también hace alusión a la VPO, señalando que en los sectores que se desarrollen en suelo calificado como Área Periurbana, al menos el 35% de la edificabilidad residencial deberá estar destinada a vivienda protegida, de la que al menos, el 10% debe ser de régimen especial.

Los sectores de la Revisión del Plan que se ubican en suelo calificado como Área Periurbana por el POL, tras su adaptación por Decreto 125/2011 de 14 de Julio, son los

CVE-2012-12917

siguientes: parte Sur del SUP-2, SUP-3, SUP-4, SUP-5, SUP-6, SUP-7, SUP-7 BIS, SUP-8, SUP-9, SUP-10, SUP-11, SUP-12, SUP-13, SUP-14, SUP-15, SUP-17, y SUNP-9.

Algunos de ellos están incluidos en la tabla anterior en la que se puede constatar que dan cumplimiento con las determinaciones del POL. En relación a los no incluidos también verifican el artículo 47.3 del POL como se muestra a continuación:

CUMPLIMIENTO DEL 35% DE VPO EN SECTORES DELIMITADOS EN ÁREAS PERIURBANAS DEL POL NO INCLUIDAS EN LA TABLA ANTERIOR

NOMBRE	USO DOMINANTE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO SOBRE EDIFICABILIDAD TOTAL		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPO RE SOBRE TOTAL VPO	
		m²	m²	%	m²	%
SUP-2 AP	Residencial	108.709	38.048	**35**	3.805	**10**
SUP-6	Residencial	31.556	11.045	**35**	1.104	**10**
SUP-7	Terciario	0	0	**0**	0	**0**
SUP-7 BIS	Terciario	0	0	**0**	0	**0**
SUP-8	Residencial	56.524	19.783	**35**	1.978	**0**
SUP-9	Residencial	35.723	12.503	**35**	1.250	**10**
SUP-12	Mixto	49.513	17.329	**35**	1.733	**10**
SUP-13	Mixto	26.960	9.436	**35**	944	**10**
SUP-15	Residencial	30.857	10.800	**35**	1.080	**10**
SUNP-9	Residencial	53.776	18.822	**35**	1.882	**10**

4.2.4.- Otros aspectos destacables

Existen otros aspectos de justificación del modelo y de su adaptación a la normativa y tendencias actuales que se abordan desde la Revisión del Plan General, y que se resumen a continuación.

4.2.4.1.- La cohesión urbana

Con el fin de conseguir la máxima interrelación entre la diferentes partes de la ciudad, se implanta en la Revisión del Plan General, la denominada "red de articulación urbana", complementaria de los sistemas generales. Con ella se pretenden generar itinerarios "blandos" y continuos que cosan la ciudad, tanto la existente como la de nueva creación, y que favorezcan los traslados a pie o en bicicleta.

Estos itinerarios complementarios y/o alternativos a los principales de la ciudad poseerán las siguientes características:

- Su urbanización adoptará un diseño blando, que facilite el tránsito peatonal y en su caso de ciclistas.
- En los nuevos desarrollos, se integrarán en torno a estos itinerarios las zonas verdes y equipamientos de carácter local, contribuyendo a la generación de una mayor variedad ambiental, así como de una actividad complementaria a la simplemente residencial, así como usos terciarios que aporten dinamismo a estos suelos. De este modo ayudan a generar auténticos ejes de actividad de las zonas de nuevo crecimiento, disminuyendo la dependencia del vehículo privado y favoreciendo la interrelación personal entre los vecinos.

En magenta, morado y verde oscuro con mayor grosor (zona central), red de articulación urbana e itinerarios peatonales accesible

Además, esta red coincide con la de **itinerarios peatonales accesibles** del municipio, que se confeccionarán como tales en los nuevos desarrollos y se adaptarán paulatinamente mediante Plan Especial en la ciudad consolidada.

4.2.4.2.- La programación

La Revisión del Plan General posee vigencia indefinida, pese a lo cual se programa en tres cuatrienios, periodo tras el cual se planteará la necesidad o no de revisar los parámetros del mismo.

La programación se convierte en uno de los pilares básicos de la Revisión, puesto que con ella se garantiza el desarrollo es coherente y ordenado de la ciudad, programando la totalidad de los desarrollos con distinto grado de flexibilidad en función de la ubicación relativa u otras circunstancias que lo aconsejen

Así, y en cumplimiento de la Memoria Ambiental, se condiciona, desde el marco normativo del Plan, el desarrollo del suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente a la ejecución de la mayor parte del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado de urbanización preferente, de forma que la "última franja Norte" de la ciudad se desarrolle en último lugar, no quedando la implantación de actividades sometida a decisiones de conveniencia por parte de los promotores de suelo, sino estando plenamente dirigida desde las Administraciones, avanzando desde la ciudad consolidada hacia los suelos de modelo tradicional del POL. No obstantes se permiten un cierto grado de flexibilidad de esta norma cuando concurran circunstancias que garanticen la coherencia urbanística de los nuevos desarrollos, garantizando en todo caso que no se desarrollen urbanizaciones aisladas.

Los sistemas generales exteriores también se programan con rectitud, debiéndose incorporar al proceso urbano de forma ordenada, conforme a determinadas prioridades y en bolsas de suelo suficientes para su puesta en uso, garantizando de este modo que los sistemas generales cedidos sirvan de forma efectiva para garantizar unos mínimos inderogables la calidad de vida de los ciudadanos de Santander, tal y como propugna la Ley del Suelo de Cantabria.

Sin embargo la programación del suelo urbano es más flexible, siendo voluntad de la planificación que estos suelos, que constituyen vacíos urbanos dentro de una trama ya existente u operaciones de reforma dentro de la ciudad previa, se desarrollen lo antes posible, apostando por completar la ciudad en lugar de ampliarla. Así, las limitaciones de desarrollo en el tiempo de estos suelos vienen dadas, casi en exclusiva, por la inexistencia de servicios e infraestructuras suficientes en su entorno, debiendo o bien proveérselas o bien esperar a que se desarrolle el suelo (urbano) que le esté condicionando algún tipo de servicio, o, en su caso, un determinado recurso.

CVE-2012-12917

II La estructura general y orgánica del territorio

En este apartado se describe y justifica la organización de los elementos fundamentales del territorio, los *Sistemas Generales.*

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria define los **Sistemas Generales** como *el conjunto de los espacios libres y equipamientos destinados al servicio de todo el municipio.*

Pese a que estos sean los únicos aspectos que regula la Ley, desde la Revisión del Plan se considera necesario ampliar la definición de Sistema General buscando referencia en el Reglamento de Planeamiento de 1978, que actúa como reglamento subsidiario en desarrollo de la vigente Ley de Cantabria.

Fusionando las determinaciones de ambos, y siempre sin entrar en contradicción con la Ley, se establece la siguiente definición de los Sistemas Generales:

*Los Sistemas Generales son los elementos fundamentales de la **estructura general y orgánica** del territorio y al servicio de **todo el municipio**, en relación a:*

- Transporte, viario y comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas de carreteras, ferrocarril, puertos y aeropuertos, si los hubiere.
- Espacios libres, que incluirán, entre otros parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad a todas ellas.
- Equipamientos, que comprenderán las construcciones y sus parcelas destinadas a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros.
- Infraestructuras, que se componen de las instalaciones básicas necesarias para el funcionamiento de las redes urbanas, es decir, del abastecimiento y saneamiento de agua, la red eléctrica, la red de gas, y circunstancialmente, de otros servicios urbanos.

En la Revisión del Plan se definen las redes constitutivas de los Sistemas Generales, los cuales, más allá de la definición formal, vertebran el territorio, complementando la clasificación del suelo y sirviendo en muchos casos de delimitación física de zonas con diferente destino urbanístico.

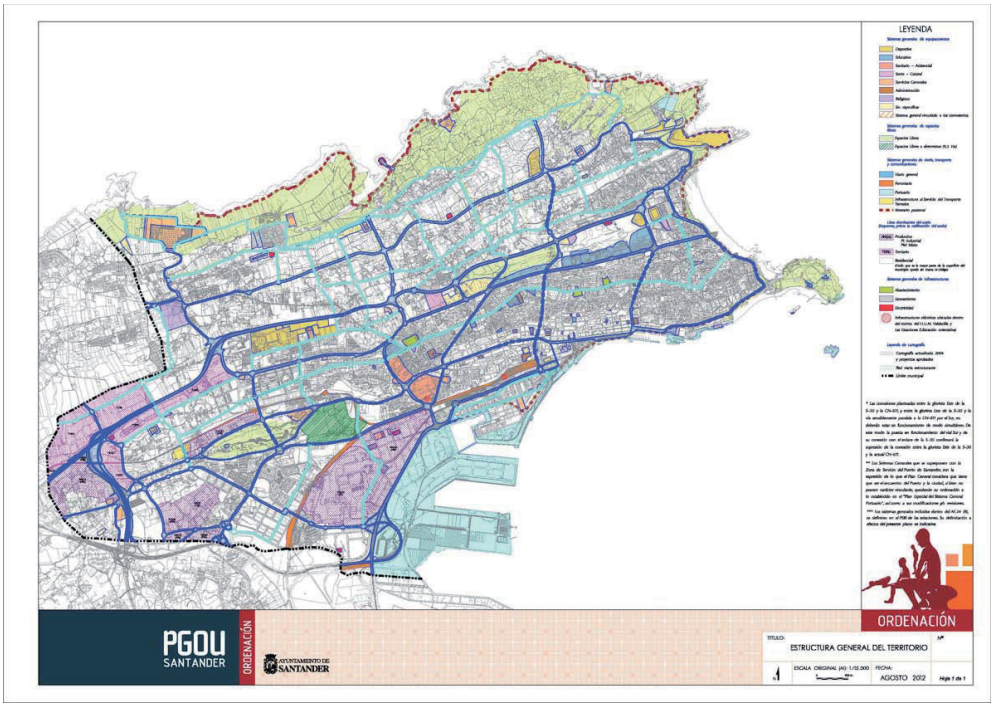
El carácter estructural de estos sistemas, deviene en que su entramado debe ser completo y cerrado, lo que se traduce en los siguientes:

- Los Sistemas Generales deberán buscar la formación de un mallado longitudinal y transversal al municipio, que sea continuo y accesible.
- En el caso de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras se debe constituir un entramado conexo, completo y ligado a los de menor orden.
- El conjunto de los sistemas debe ser acorde con el dimensionamiento del futuro Santander.

Finalmente los Sistemas Generales deberán ser coherentes unos con otros ya que se interrelacionan fuertemente, sin obviar que constituyen el punto más alto de la jerarquía, la cual se completa con sistemas locales de mayor o menor envergadura.

A continuación se adjunta un plano con la ubicación de los sistemas generales, acompañados de los usos globales del suelo, y definiendo por tanto la estructura general y orgánica del territorio, analizando pormenorizadamente cada categoría de sistemas generales en los apartados siguientes. De forma previa a la descripción de cada una de las categorías se realiza una exposición sobre el dimensionamiento de Santander a estos efectos que difiere del estudio sociológico incorporado en el Plan, y que se realiza conforme a las directrices del Informe de Impacto Territorial y las consideraciones de la Dirección General de Urbanismo trasladadas durante los contactos mantenidos dentro de los procesos de colaboración entre Administraciones.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

1.- Dimensionamiento a efectos del cumplimiento de los Sistemas Generales, e infraestructuras

En virtud del análisis sociológico efectuado se concluye una tendencia decreciente de la composición familiar que arroja una ocupación media de los hogares de 2,39 hab/viv para el primer cuatrienio, 2,20 hab/viv para el segundo y 2 hab/viv para el tercer cuatrienio.

Con este criterio se llega a que **la población máxima del municipio va a ser de unos 261.000 habitantes**, horizonte que se considera adecuado y realista para la ciudad de Santander y para Comunidad Autónoma, dado su tamaño y evolución.

Sin embargo, **de cara al dimensionamiento de los Sistemas Generales**, y a los servicios urbanos generales, y sobre manera de los de equipamiento y espacios libres (que van cuantificados en la legislación vigente), **se considera oportuno regirse por parámetros más conservadores en el cálculo de la población, dado el carácter de mínimo de estas reservas y el planteamiento que la Revisión posee de cierre del crecimiento de Santander**. Este criterio es el promovido por el Informe de Impacto Territorial, que considera que se debe contemplar una población de 2,85 hab/viv para las viviendas principales y de 3 hab/viv para las secundarias, además de incluir las plazas hoteleras, aplicando un porcentaje entre viviendas principales y secundarias continuista con la situación actual (80%-20%).

Con los parámetros anteriores, se va a realizar en primer lugar un dimensionamiento de las viviendas del año horizonte, para posteriormente dimensionar la población al efecto del cumplimiento de los sistemas generales.

1.1.- Viviendas para el año horizonte

Con la finalidad de no sobredimensionar en exceso los sistemas generales se considera necesario hacer un cálculo de las viviendas que van a existir en el momento que el plan esté desarrollado en su totalidad, y que no responde a la suma de las asignadas a cada sector, en primer lugar porque hay algunos suelos urbanos con una capacidad de carga relevante, y en segundo lugar porque fruto de la nueva ordenación existen viviendas actuales que se van a integrar en ésta (y por tanto no construirse) o que van a desaparecer.

A continuación se adjuntan tablas para las distintas clases de suelo, en las que se indican las viviendas existentes (a integrarse en la ordenación o desaparecer) y las propuestas, siendo la diferencia las que finalmente ocupen el territorio. En los cálculos no se han duplicado viviendas cuando éstas se ubican en dos tipos de áreas distintas, por ejemplo en suelo urbano en vías de consolidación y en áreas específicas.

La división del territorio a los efectos de la estimación del número de viviendas futuras se realiza en las siguientes:

- Suelo urbano consolidado (incluido en áreas específicas o grandes bolsas de suelo urbano sin edificar)
- Suelo urbano de núcleo tradicional
- Suelo urbano en vías de consolidación
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable en ejecución
- Suelo urbanizable

El resultado de estas tablas unido al número de viviendas ya existentes dará la cifra final de viviendas en el año horizonte del Plan, a partir de las que se estimará la población total prevista.

SUELO URBANO CONSOLIDADO			
ÁREA	**Viviendas actuales**	**Viviendas previstas**	**Diferencia viviendas**
AE 6B	19	30	11
AE 8B	4	50	46
AE 11B	19	67	48
AE 17B	0	82	82
AE 19B	3	7	4
AE 20B	22	450	428
AE 23B	4	10	6
AE 25B	35	153	118
AE-26B	0	0	0
AE 30B	0	0	0
AE 32B	0	100	100
AE 33B	20	0	-20
AE 34B	10	23	13
AE 35B	40	110	70
AE 36B	6	9	3
AE 38B	0	45	45
AE 39B	0	0	0
AE 40B	60	38	-22
AE 41B	79	95	16
AE 42B	18	68	50
AE 43 B	5	46	41
AE 44B	7	32	25
AE 45B	5	17	12
AE 46B	35	45	10
AE 47B	0	90	90
AE 48B	0	0	0
E 49B	2	11	9
AE 51B	0	0	0
AE 52B	0	0	0-
AE 54B	34	78	44
AE 55B	0	17	17
AE 57B	0	60	60
AE 58B	11	0	-11
AE 59B	0	163	163
AE 60B	8	13	5
AE 61B	0	56	56
AE 62B*	0	75	75
AE63-2B Ámbito 1	0	25	25
AE63-2B Ámbito 2	0	286	286
AE63-2B Ámbito 3	20	50	30
AE63-2B Ámbito 4	6	0	-6
AE63-2B Ámbito 5	6	0	-6
AE63-2B Ámbito 6	1	0	-1
AE 64B	0	7	7
AE 65B	0	0	0
AE 66B	0	0	0
AE 67B	0	0	0
AE 68B	0	213	213
AE 69B	0	0	0
AE 70B	0	0	0
AE 71B	0	0	0
AE 72B	0	0	0
SE 73B	0	0	0
AE 74B*	0	5	5
AE 75B	44	0	-44
AE 76B	0	0	0
AE 77B	0	0	0
AE 78B	47	0	-47
AE 79B	0	0	0
AE 80B	0	0	0
AE 81B	0	180	180
AE 82B	0	0	0
AE 83B	0	0	0
AE 84B	52	70	18
AE 85B	0	0	0
AE 86B	1	8	7
AE 88B	0	0	0
AE 89B	0	69	69
AE 90B	33	140	107
El Mansín/Recial**	21	582	561
TOTAL	**677**	**3.675**	**2.998**

** Áreas con la mayor parte de sus viviendas ya existentes, donde sólo se reflejan en la tabla anterior las de nueva creación*

SUELO URBANO CONSOLIDADO- NÚCLEOS TRADICIONALES			
ÁREA	**Viviendas actuales**	**Viviendas previstas**	**Diferencia viviendas**
M1: Corbanera	188	248	60
M2: Barrio Bolado Norte	11	16	5
M3. Aviche	13	17	4
C1: Fumoril-La Iglesia	184	226	42
R1: El Mazo de Abajo	34	77	43
R2: La Canal	14	19	5
P1: Lluja	47	71	24
TOTAL	**491**	**674**	**183**

SUELO URBANO EN VIAS DE CONSOLIDACION*		
AREA	**NOMBRE**	**Viviendas previstas***
1	AVICHE 2003	25
2	EL ROSAL	44
3	AVICHE 2	65
4	LOS CHAPULINES	69
5	LOS TULIPANES	49
7	LOS ALEBRIJES	51
8	NUEVO HUIPIL	68
9	R-41. BARRIO DE LAS TEJERAS EN OJAIZ	44
10	AE-66 NORTE	13
11	R-21.16. BARRIO LA TORRE EN MONTE	29
12	R-11.9	67
13	R-11	102
18	R-22.5	6
24	R-14.2 EN CALLE REPUENTE	0
25	R-41.2 EN OJAIZ	14
30	ZAPOTECA R-21.23	64
31	CALLE LA TORRE-MONTE (R-21.20)	52
32	LOS ALCATRACES	124
33	UA-4 R-21 DE OFICIO	106
35	UA-5 R-21 DE OFICIO	129
36	R-11.16	17
37	R-3.8. LOS MIRLOS	33
40	JARDINES DE SAN ROMÁN	41
43	R-1.4. SAN ROMÁN	29
44	R-6.5	13
46	R-10.1. BARRIO SAN MIGUEL EN MONTE	0
47	R-11.8	44
48	R-11.7	32
49	AE-7 (A) LA ALBERICIA INDUSTRIAL	0
50	UA-6 PERI ALBERICIA	101
51	AE-79.2	229
52	AE-59 UA-1	0
53	R-5.10 SAN ROMÁN	64
56	LA ALBERICIA	42
57	LA ALBERICIA-COMERCIAL SAGO	28
60	AE-78.4	197
61	R-5.6 EN CALLE CORCEÑO Nº 41	8
62	LAS CALABAZAS	103
63	LOS CAIMANES	101
65	R-5.2	29
68	R-5.9	5
69	R-5.11	115
70	R-5.13	6
71	R-5.15	4
72	R-5.16. CALLE CORCEÑO S/N	4
73	R-5.17 LOS GERANIOS	48
75	R-48.2. BARRIO SAN MARTÍN EN PEÑACASTILLO	3
76	AE-97: OESTE DE JUAN BLANCO	37
79	R-6.6	27
83	R-45.1	0
85	AE-122 CAJO	126
88	R-41-OJAIZ	43
91	R-44.1. EL PEDROSO	49
92	R-45.2 CAMARREAL	0
93	UE-2 PERI RIO DE LA PILA	0
94	R-48.6	40
95	R-48.5	28
96	R-59.2	20
99	R-41.5	1
100	Ae-125 CONTORNO DE NÚCLEO	0
110	R-11.4	8
111	RANCHO GRANDE SUR	6
113	AE-98 VISTA ALEGRE	29
114	UE-6 DEL AE-92.2	38
115	UE-3 DEL AE-92.2	10
116	UA-34 PERI RIO DE LA PILA	5
TOTAL		**2.884**

**Estimación de viviendas posibles máximas*

II La estructura urbana. Los sistemas generales
1.- Dimensionamiento a efectos del cumplimiento de los SS.GG.
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR	Viviendas actuales	Viviendas previstas	Diferencia viviendas
SU.1 Corbán	3	116	113
SU.3 Monte 1	39	261	222
SU.4 Monte 2	10	154	144
SU.5 Monte 3	27	171	144
SU.6 Monte - S-20	7	148	141
SU.7 La Albericia Este	5	0	-5
SU.8 Extremo Oeste de Las Llamas	109	850	741
SU.10 Alisal Sur	18	142	124
SU.11 El Campón Peñacastillo	46	360	314
SU.12 Santiago El Mayor	127	455	328
SU.13 Ojaiz Norte	10	128	118
SU.15 El Pedroso - Camarreal	3	170	167
SU.16 Productivo 1º de Mayo	6	0	-6
SG.EX.SUNC.1 Las Llamas (S-10)	115	0	-115
AE.1 (B) Cabo Mayor Sur	4	150	146
AE.2 (B) Bajada de Polio	7	46	39
AE.3 (B) General Dávila	52	140	88
AE.4 (B) El Regimiento - Prado San Roque	40	70	30
AE.5 (B) Macías Picavea	40	93	53
AE.7 (B) Cazoña	0	147	147
AE.9 (B) Peña del Cuervo	51	104	53
AE.10 (B) Campogrio Oeste	25	73	48
AE.12 (B) Vista Alegre	41	40	-1
AE.13 (B) San Lorenzo	6	40	34
AE.14 (B) Calle del Monte	25	46	21
AE.15 (B) Montevideo	32	135	103
AE.16 (B) Prisión Provincial	0	135	135
AE.18 (B) Cabildo de Arriba	156	110	-46
AE.21 (B) Peña Sur	32	60	28
AE.22 (B) El Empalme Peñacastillo	44	136	92
AE.24 (B) Estaciones	35	3.000	2.965
AE.27(B) La Cubana	0	38	38
AE.28 (B) Vía Cornelia	4	175	171
AE.29 (B) 1º Mayo	99	237	138
AE.31 (B) Comercial 1º Mayo	10	28	18
AE.50 (B) Ojaiz	0	0	0
AE.53 (B) Las Acacias	96	204	108
AE.56 (B) UA.3 Barrio de la Sierra	2	55	53
AE.63-1 (B) La Albericia-SUNC	85	447	362
AE-87 (B) Frente Marítimo	0	796	796
TOTAL	**1.411**	**9.460**	**8.049**

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN			
SECTOR	Viviendas ya construida	Viviendas previstas	Nuevas viviendas
SUE-1 Parque Científico y Tecnológico	0	0	0
SUE-2 Ampliación del Cierro del Alisal	0	1.140	1.140
SUE-3 Peñacastillo Sur	379	918	539
SUE-4 Cruce 1º de Mayo	852	2.389	1.516
TOTAL	**1.238**	**4.427**	**3.189**

SUELO URBANIZABLE			
Sector	Viviendas actuales	Viviendas previstas	Diferencia viviendas
SUP-1	79	1.588	1.509
SUP-2	44	1.631	1.587
SUP-3	25	817	792
SUP-4	38	2.502	2.464
SUP-5	0	252	252
SUP-6	3	350	347
SUP-7	7	0	-7
SUP-7 BIS	18	0	-18
SUP-8	16	508	492
SUP-9	10	402	392
SUP-10	10	914	904
SUP-11	68	1.300	1.232
SUP-12	4	546	542
SUP-13	19	182	163
SUP-14	17	525	508
SUP-15	14	247	233
SUP-16	2	205	203
SUP-17	0	53	53
SUNP-1	31	768	737
SUNP-2	2	786	784
SUNP-3	10	894	884
SUNP-4	35	531	496
SUNP-5	6	968	962
SUNP-6	5	838	833
SUNP-7	6	988	982
SUNP-8	3	297	294
SUNP-9	3	612	609
SSGG PEÑA DE PEÑACASTILLO	13	0	-13
SSGG PARQUE PÚBLICO LITORAL DEL NORTE SUP	135	0	-135
SSGG PARQUE PÚBLICO LITORAL DEL NORTE SUNP	58	0	-58
TOTAL	**681**	**18.694**	**18.013**

A modo de resumen y conclusión se tiene lo siguiente:

VIVIENDAS HORIZONTE PGOU	
TIPO DE SUELO/ÁREA	**VIVIENDAS**
SUELO URBANO	**84.918**
Suelo urbano consolidado (censo 2001)	81.737
Nuevas viviendas SUC ciudad	2.998
Nuevas viviendas núcleos tradicionales	183
SUELO URBANO EN VÍAS DE CONSOLIDACIÓN	**2.884**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**8.049**
SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN	**3.189**
SUELO URBANIZABLE	**18.013**
TOTAL	**117.053**

1.2.- Población vinculada a efecto de dotaciones generales

Los criterios del Informe de Impacto Territorial para el establecimiento de la población a efecto de cálculo de las dotaciones generales son los siguientes:

- Ocupación de 2,85 hab/viv para las viviendas principales (tasa de ocupación para este tipo de viviendas según el censo del INE)
- Ocupación de 3 hab/viv para la vivienda estacional (y vacía)
- Población actual considerando la del padrón municipal
- Inclusión para el cálculo de los alojamientos turísticos
- Crecimiento de la población estacional teniendo en cuenta que se mantiene la proporción actual entre viviendas principales (80%) y estacionarias (20%) aproximadamente

Con estas premisas se obtiene la población requerida.

POBLACIÓN HORIZONTE PGOU			
CLASE			
VIV. OCUPADAS ACTUALES	62.775	(padrón 2011)	179.921
VIV. VACIAS ACTUALES	18.962	x 3	56.886
PLAZAS HOTELERAS*	9.662		9.662
VIV. PRINCIPALES FUTURAS (80%)	28.253	x 2,85	80.520
VIV. ESTACIONALES FUTURAS (20%)	7.063	x 3	21.190
TOTAL			**348.179**

En relación a las plazas hoteleras (*) señalar que según datos del "Instituto Cántabro de Estadística (ICANE). Equipamiento turístico 2010 (Actualizado a 04/08/2010)" en Santander hay 6.580 plazas de alojamiento, distribuidas del modo que se describe a continuación. Sin embargo del Informe de Impacto Territorial, se extrae que se está considerando una cantidad superior, que es la incluida para mayor seguridad en la anterior tabla.

- Hoteles: Número de hoteles: 27; Nº de habitaciones: 1.863; Nº de plazas: 3.455
- Hostales y pensiones: Número de hostales y pensiones: 42; Nº de habitaciones: 499; Nº de plazas: 896
- Apartamentos: Número: 6; Nº de plazas: 292
- Viviendas rurales: Número de viviendas rurales: 1; Nº de habitaciones: 9; Nº de plazas: 17
- Campings: Número de camping: 2; Nº de parcelas: 639; Nº de plazas: 1.920

CVE-2012-12917

2.- El sistema de viario, transporte y comunicaciones

2.1.- Situación de partida

La situación actual del transporte y las comunicaciones en Santander se caracteriza por la influencia del vehículo privado sobre el funcionamiento general del modelo de transporte existente, debido al alto porcentaje del reparto modal que absorbe, y que genera disfunciones tales como la disminución de los niveles de servicio del transporte público, la, en inexistencia en algunas ocasiones de suficientes plazas de estacionamiento, y el aumento de la contaminación acústica y atmosférica.

Esta situación se refleja especialmente en la zona centro de la ciudad (desde Cuatro Caminos hasta Puertochico), principal foco de atracción de viajes debido a su carácter comercial y administrativo.

En este contexto, la configuración de la red viaria actual no aporta soluciones que logren mejorar la funcionalidad existente, debido a la carencia de ejes transversales de primer orden que comuniquen la zona centro con el Norte de Santander (únicamente la Calle Camilo Alonso Vega y el Túnel de Puertochico realizan esa función), pese a la reciente mejora tras la apertura de la Ronda de la Bahía y la mejora que supondrá la apertura del distribuidor de la Marga en avanzada fase de obras.

Otro importante condicionante se encuentra en el acceso a Santander por el par vial que conforman la calle Castilla y la calle Marques de la Hermida, donde coinciden los tráficos con origen y destino en la zona (existiendo una población superior a los 15.000 habitantes y tráfico asociado al Puerto de Santander), y los viajes de medio/largo recorrido que acceden o salen de la ciudad.

En lo que respecta al transporte público urbano, su funcionalidad viene condicionada directamente por el aumento del uso del vehículo privado, lo que esta originando un incremento en los tiempos de recorrido del servicio público, que aleja al usuario de elegir el citado modo de transporte.

Al mismo tiempo, la organización de líneas de autobuses urbanos está orientada en exceso a la demanda generada en el eje San Fernando-Paseo de Pereda, restando atención a otras zonas de la ciudad, y no posibilitando la ejecución de transbordos entre líneas como parte fundamental del sistema de transporte público, así como el establecimiento de una correcta conexión con las estaciones de ferrocarril y autobuses interurbanos.

Estos últimos modos de transporte están adquiriendo un significativo papel en la conexión de Santander con las poblaciones del entorno (Muriedas, El Astillero o Santa Cruz de Bezana), así como con algunas de las principales localidades de Cantabria, como Torrelavega o Reinosa, situación que debe mejorar con los planes de modernización que el Ministerio de Fomento esta llevando a cabo en la infraestructura ferroviaria, con el objetivo de aumentar la frecuencia de los viajes y disminuir los tiempos de recorrido.

En otra escala, conviene considerar el Aeropuerto de Santander, situado en el municipio limítrofe de Camargo, que esta aumentando considerablemente el número de viajeros, debido a la implantación de diversas compañías y al aumento de sus destinos.

El otro gran centro de transporte lo constituye el Puerto de Santander, cuyas instalaciones están situadas en las riberas Norte y Oeste de la Bahía, ocupando una superficie de más de dos millones de metros cuadrados. El Puerto incluye una terminal de pasajeros (ubicada en el centro de la ciudad), transporte de mercancías, un puerto pesquero (en la zona del Barrio Pesquero) y un puerto deportivo (situado en el área de Puertochico). Estas instalaciones ocupan parte del frente marítimo de Santander, entre la ciudad y la Bahía, no permitiendo la continuidad del paseo marítimo ejecutado desde los Jardines de Pereda hasta Puertochico, y su posterior continuación hacia el Sardinero por la Avenida Reina Victoria.

2.2.- Objetivos de la propuesta

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Santander plantea como principal objetivo asociado al sistema de transporte la consecución de un modelo de movilidad sostenible que mantenga unos adecuados niveles de accesibilidad entre las diferentes zonas de la ciudad, y al mismo tiempo consiga reducir los impactos ambientales que genera.

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

- **Mejorar la eficacia del sistema viario** mediante:
  - La estructuración de la red viaria, creando nuevos ejes principales de conexión entre las zonas Norte y Sur de Santander, y dotando de un esquema adecuado de accesibilidad a las nuevas zonas de crecimiento de la ciudad.
  - La especialización de la red viaria, adecuando las características geométricas y funcionales de cada vía, a su jerarquía dentro del modelo propuesto.
  - El establecimiento de conexiones adecuadas con los municipios colindantes.
  - La disminución del número de vehículos en el centro de la ciudad, de manera compatible con los usos existentes.

  - La adecuación del sistema de aparcamientos a los objetivos expuestos, facilitando el estacionamiento para residentes y disminuyendo los aparcamientos de larga duración en el centro de la ciudad.
  - El refuerzo de la conexión del Puerto con la red viaria de alta capacidad, permitiendo su desvinculación de la red viaria de la ciudad.
- **Fomentar el uso del transporte colectivo de viajeros** a partir de:
  - La coordinación, tanto física como tarifaria, de las redes de transporte urbano, autobuses interurbanos, FEVE y RENFE.
  - La creación de nodos de intercambio entre el vehículo privado y la red de transporte colectivo.
  - La generación de un sistema de transporte colectivo que permita relacionar los centros de mayor generación/atracción de viajes de Santander, independientemente del sistema viario.
  - La reorganización de la red de transporte urbano, con el fin de aumentar las zonas accesibles, las frecuencias y los tiempos de recorrido.
- **Disminuir el efecto barrera** que producen las infraestructuras existentes dentro de la ciudad a través de:
  - El establecimiento de itinerarios peatonales cómodos y seguros, que den prioridad al flujo peatonal sobre el vehículo privado.
  - La minimización del espacio afectado por las líneas ferroviarias en su entrada a Santander.
  - La integración del frente marítimo de la ciudad a los usos frecuentes de los habitantes.

2.3.- Clases del elementos del sistema de transporte, viario y comunicaciones

Los Sistemas de Viario, Transporte y Comunicaciones se dividen en cinco grupos, en función del elemento que predomina en el uso de cada uno. Éstos son los siguientes:

- **Viario**, son las plataformas de transporte cuyo uso predominante es el del vehículo a motor en suelo o instalaciones asociadas directamente.
- **Ferroviario**, corresponde a los suelos ocupados por las vías de tren así como de los suelos e instalaciones asociadas directamente.
- **Portuario**, que comprende los terrenos de la Zona de Servicio del Puerto de Santander.
- **Peatonal**, que comprende los principales paseos, sendas e itinerarios destinados al viandante.
- **Infraestructuras al servicio del transporte terrestre,** que agrupa los servicios dotacionales vinculados al transporte terrestre, como son las estaciones de autobuses y los talleres municipales de reparación de autobuses.

2.4.- Justificación de la propuesta

Los objetivos expuestos para el sistema de transporte y comunicaciones de Santander marcan una clara tendencia hacia el fomento del transporte colectivo en la ciudad, como medio fundamental para disminuir el impacto del vehículo privado sobre el modelo de desarrollo sostenible que se pretende alcanzar.

La consecución de un modelo de ciudad más habitable, y con unos mayores índices de calidad de vida depende en gran parte del entorno en que el ciudadano se desenvuelve diariamente, por lo que deben primar los esfuerzos dirigidos a evitar que la congestión viaria se comporte como una barrera física y social para los usos frecuentes de la población de Santander.

Las principales actuaciones en este sentido irán dirigidas a la consecución de un sistema de transporte colectivo que integre los diferentes modos de transporte existentes, así como a los aparcamientos disuasorios a establecer en el entorno del centro de la ciudad.

Esta integración se deberá realizar mediante la implantación de líneas urbanas que conecten adecuadamente las estaciones de ferrocarril y autobús interurbano con los principales focos de generación/atracción de la ciudad.

CVE-2012-12917

De la misma manera, los aparcamientos disuasorios que se establezcan en el entorno del centro de la ciudad (como ejemplo actual se encuentra el Campo de fútbol de El Sardinero) deberán disponer de líneas de conexión directa y alta frecuencia con el centro de la ciudad, como principal foco de atracción de viajes de Santander debido a su carácter comercial y administrativo.

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

Otro paso importante a la hora de disminuir el efecto barrera que producen las infraestructuras de transporte en Santander, lo constituye la propuesta de unificación de las estaciones de FEVE y RENFE, que incluirá la cobertura de las vías existentes permitiendo una mayor permeabilidad peatonal entre la Calle Castilla y la Calle Alta.

En lo que respecta a infraestructuras ferroviarias, el plan también plantea la liberación del suelo ocupado por las vías de FEVE a su paso por el polígono de Candina, mediante la realización de un by-pass en los terrenos situados al Este de la finca de La Remonta.

En paralelo al fomento del transporte colectivo, el Plan General también pretende impulsar la realización de viajes a pie y en bicicleta, para lo cual se deben consolidar itinerarios tanto peatonales como de carril-bici en el entorno urbano de la ciudad, a través de la eliminación de obstáculos y puntos conflictivos existentes.

Así, se debe priorizar el establecimiento de un itinerario peatonal continuo en el eje San Fernando-Burgos-Jesús de Monasterio-Paseo de Pereda, el cual concentra la mayor parte de los equipamientos administrativos y comercios de la ciudad.

La otra gran actuación en este campo proviene de la consolidación de un itinerario peatonal a lo largo de todo el borde costero del municipio, incluyendo la continuación del paseo marítimo desde la Grúa de Piedra hasta la Marga, así como el proyecto de senda costera entre Rostrío y Cabo Menor.

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

Sin duda alguna, en este campo destaca la necesidad de habilitar nuevos ejes principales de conexión entre las áreas Norte y Sur de la ciudad; actualmente los únicos dos ejes que realizan dicha función en el centro de la ciudad son la Calle Camilo Alonso Vega y el túnel de Puertochico, con problemas de congestión en las horas punta. Así, es previsible que el aumento de viviendas que se está produciendo al Norte de la Vaguada de Las Llamas, unido al crecimiento propuesto por el presente Plan en la zona Norte de la ciudad (San Román de La Llanilla, Monte y Cueto) genere un aumento de viajes que pudiera llegar a no ser absorbido por la red actual.

Actualmente, ya se encuentran finalizadas o en fases próximas a su finalización tres actuaciones que solventan en gran medida las carencias detectadas en ente sentido; la primera de ellas, de carácter urbano, la finalización del Distribuidor de la Marga, que permitirá disponer de un corredor rápido de conexión entre la zona de La Marga y la Vaguada de las Llamas; la segunda de las actuaciones se corresponde con la Ronda de la Bahía de Santander, autovía de conexión entre la S-20 (Bezana – El Sardinero) y la A-8 en dirección a Bilbao a la altura de San Salvador, cerrando un semianillo que engloba al conjunto de localidades que se disponen en el arco Suroeste de la Bahía de Santander (Muriedas, Maliaño, El Astillero,...); y la tercera la transversal a Las Llamas construida como prolongación de la Bajada de Polio.

Ambas obras suponen un importante alivio de tráfico en el centro de la ciudad, al incorporar itinerarios alternativos interiores a la misma y facilitar los movimientos de entra y salida en dirección a Maliaño, El Astillero o Bilbao.

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

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

Cara a conseguir una especialización de la red viaria, uno de los principales problemas detectados se encuentra en el acceso por el par vial Calle Castilla-Calle Marqués de la Hermida, donde coinciden los tráficos propios de la zona (habitada por aproximadamente 15.000 habitantes), con los de acceso y salida de Santander, lo que provoca problemas de capacidad, especialmente en la salida que cuenta con tres carriles. La solución propuesta a esta cuestión consiste en ejecutar un nuevo acceso a Santander, aprovechando el terreno liberado por la remodelación de las estaciones ferroviarias, el cual se configure como eje principal de acceso a la ciudad desde el arco Sur de la Bahía, y que permita a las calles Castilla y Marques de la Hermida mantener únicamente una función distribuidora del tráfico generado en su entorno.

2.5.- Descripción de la propuesta

2.5.1.- El modelo de red viaria

La propuesta que el presente documento realiza en lo referente a la definición de la red viaria de la ciudad, se basa en la necesidad de configurar un esquema estructurado con unos índices de accesibilidad homogéneos para todo el ámbito ordenado, así como en la necesidad de adecuar las características de cada vía a su función dentro del modelo de jerarquía viaria propuesto.

La orografía de Santander ha determinado hasta el momento la implementación de un modelo de ciudad basado en las relaciones longitudinales, hecho que debe ser invertido mejorando las relaciones Norte-Sur en la ciudad a través de la creación de nuevos ejes transversales que apoyen el crecimiento propuesto en la zona Norte de la ciudad.

Este nuevo orden permitirá descargar la presión existente sobre los ejes transversales actuales, como son el Túnel de Puertochico y el eje Jerónimo Sainz de la Maza-Camilo Alonso Vega, al mismo tiempo que libera los ejes secundarios que, sin una configuración adecuada, se ven obligados a realizar una función distribuidora como son las calles de La Atalaya, Vía Cornelia o Francisco Palazuelos.

De la misma manera, el modelo propuesto hará que la dependencia actual del eje San Fernando-Paseo de Pereda se reduzca considerablemente estableciendo nuevos itinerarios que permitirán salvar el paso por el centro de la ciudad.

Esta nueva estructura viaria se repetirá en el crecimiento de ciudad hacia la zona Norte, la cual se establecerá en torno a una serie de nuevos ejes transversales y longitudinales que dotarán de una accesibilidad homogénea al territorio.

2.5.2.- Jerarquía de la red viaria

La jerarquización del sistema viario se ha convertido en un elemento fundamental para solventar los conflictos generados por las distintas actividades que se concentran en torno a la vía pública.

Esta jerarquización permitirá adoptar unos criterios de diseño común, relativos a secciones tipo, velocidades de circulación, intersecciones, etc., que dotarán de una coherencia global al modelo de red viaria propuesto.

La clasificación propuesta incluye cuatro niveles diferenciados como se refleja a continuación:

- Red viaria metropolitana
- Red urbana principal
- Red urbana secundaria
- Red local (no representada en el esquema de jerarquía viaria)

Jerarquía viaria propuesta

Red viaria metropolitana

Red viaria de alta capacidad, cuya función es de acceso o circunvalación de la ciudad de Santander, que se encuentra constituida por las autovías existentes en el termino municipal, es decir, la S-10 (acceso desde Bilbao), la S-20 (acceso desde Oviedo), la A-67 (Raos-Bezana) y la Ronda de la Bahía de Santander, que conecta la S-20 con la autovía A-8 pasado El Astillero.

CVE-2012-12917

Red urbana principal

Constituye el esqueleto de la ciudad, sirviendo de base para la ordenación de los diferentes espacios presentes en el entorno urbano de Santander. Es la red encargada de soportar los principales flujos con origen/destino en el interior de la ciudad, así como la base de la red de transporte colectivo.

Esta red conforma una estructura mallada asentada sobre una serie de ejes longitudinales y transversales, encontrándose las principales actuaciones del plan en materia viaria en la implementación de nuevos ejes transversales debido a su escasez en la red viaria actual.

Ejes longitudinales

- La Marga - Paseo de Pereda, nuevo acceso al centro de la ciudad desde el enlace de inicio del Distribuidor de la Marga, que se localizará sobre el terreno liberado por la reforma de las estaciones de FEVE y RENFE, permitiendo al plan vial Calle Castilla – Calle Marqués de la Hermida mantener únicamente una función distribuidora del tráfico generado en su entorno
- A-67 - La Marga, eje conformado por la carretera N-623 que da acceso a diversas zonas industriales y comerciales así como al Parque de la Remonta.
- Santa Cruz de Bezana - Campogiro – Valdecilla - Cuatro Caminos - San Fernando - Paseo de Pereda - Puertochico, principal eje longitudinal de la ciudad donde se asientan las principales áreas administrativas y comerciales de la ciudad, así como el Hospital Universitario Marques de Valdecilla.
- El Alisal - Los Castros, sobre este eje se apoyan los movimientos generados por El Alisal y la ladera Norte de General Dávila, donde se encuentra el Campus de la Universidad de Cantabria, siendo además uno de los principales accesos a la zona de El Sardinero.
- Vaguada de las Llamas, continuación de la S-10 una ve que esta pierde las características de autovía, y principal eje de crecimiento de la ciudad en los últimos años.
- Corbán - Monte – Cueto, nuevo eje propuesto en el Plan y sobre el cual se ordenarán los crecimientos previstos en la zona Norte de la ciudad.

Ejes transversales

- Corbán - El Alisal - Peñacastillo, la ejecución de un túnel bajo la peña de Peñacastillo permitirá configurar un eje Norte-Sur de comunicación entre dos de las zonas de mayor expansión en los últimos años dentro de Santander.
- Distribuidor de la Marga, corredor de conexión entre el acceso por la S-10, el acceso por la S-20 y los nuevos crecimientos previstos en la zona Norte de la ciudad. Este eje permitirá liberar de tráfico la zona de Cuatro Caminos.
- Estaciones - Las Llamas - Cueto, consiste en la ejecución de un túnel de conexión entre la zona de Las Estaciones y la Vaguada de las Llamas, así como la posterior continuación hasta Cueto. Este eje permitirá habilitar una nueva alternativa en el centro de la ciudad al túnel de Tetuán así como dotar de una correcta accesibilidad a Valdenoja y la zona Norte de la ciudad.
- Puertochico - Los Castros, eje cuyo tramo central se corresponde con el túnel de Tetuán, y a lo largo del cual se asientan las dependencias del Gobierno de Cantabria, así como el estadio de fútbol y el Palacio de Deportes.

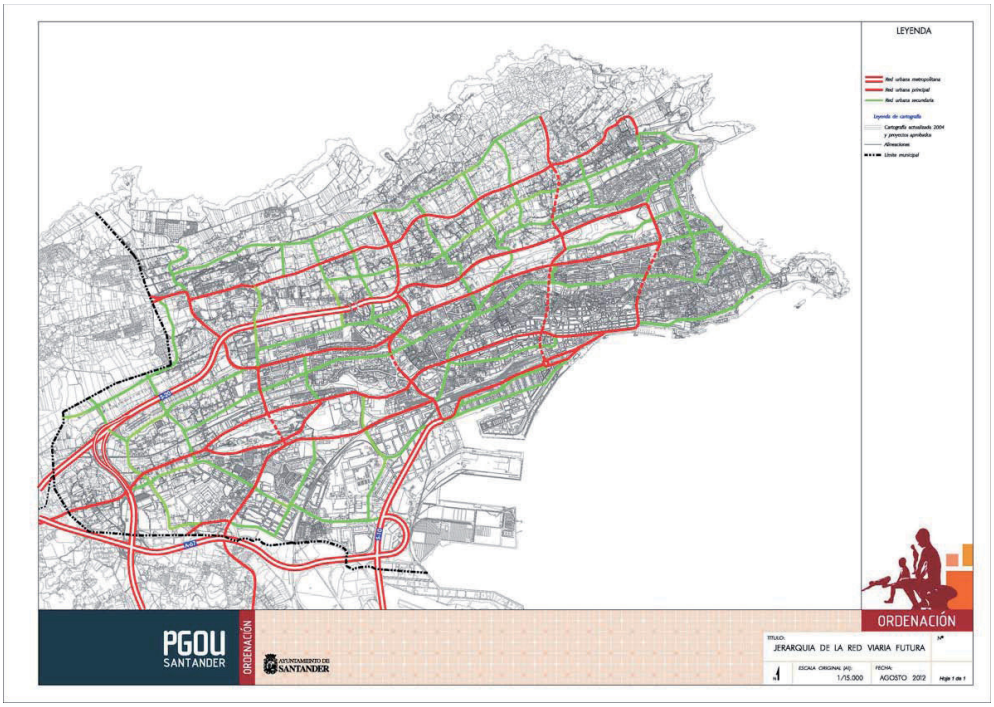
Red urbana secundaria

Tiene como función apoyar a la red urbana principal en la ordenación de los ámbitos de la ciudad, canalizando los tráficos generados en los barrios hasta la red urbana principal.

Los principales ejemplos de red secundaria son calles como General Dávila, la calle Alta, Camilo Alonso Vega o Reina Victoria. Además, los nuevos crecimientos previstos en la zona Norte se estructurarán en torno a una red mallada de ejes secundarios.

Red local

Se encuentra constituida por las calles internas de los ámbitos de la ciudad, teniendo como función principal garantizar la accesibilidad a los usos existentes en sus márgenes, cobrando importancia la disposición de estacionamientos y la integración de los espacios peatonales.



CVE-2012-12917

2.5.3.- Secciones tipo

Con el fin de homogeneizar las características de los viales definidos, éstos se han diseñado con ciertas secciones tipo, que se aplicarán siempre que sea posible y que las situaciones preexistentes así lo aconsejen. Su diseño tiene como premisas dos: garantizar la fluidez del tráfico en su calzada y garantizar la fluidez del peatón en su acera, incorporando además, los parámetros de accesibilidad de ancho libre establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Las secciones empleadas han sido las siguientes:

Categorías de viario	Calzada Cnºcarriles (m.)		Mediana (m.)	Aparcamiento al+aparcamiento en línea (m.)	Aceras aracera (m.)
	Único sentido de circulación	Doble sentido de circulación			
Viario de sistema local (Tipo A)	1c c=4,00		NO	NO	a+a a=2,50
Viario de sistema local (Tipo B)	1c c=3,50		NO	a.l al=2,20	a+a a=2,40
Viario de sistema local (Tipo C)		1c+1c c=3,50	NO	NO	a+a a=2,50/3,00
Viario de sistema local (Tipo D)		1c+1c c=3,20	NO	a.l al=2,20	a+a a=2,45
Viario de sistema local (Tipo E)		1c+1c c=3,20	NO	a.l + a.l al=2,20	a+a a=2,60
Viario de sistema local (Tipo F)		1c+1c c=3,20	NO	a.l +a.l al=2,20	a+a a=3,60
Viario de sistema local (Tipo G)		2c+2c c=3,20	SÍ (1,50)	NO	a+a a=2,85
Viario de sistema local (Tipo H)		2c+2c c=3,50	SÍ (3,00)	NO	a+a a=4,00

Para Sistemas Generales, la sección tipo empleada, salvo excepciones puntuales debidas fundamentalmente al grado de consolidación del suelo que atraviesa, es la de 25 metros (sección H), siendo las restantes aplicables a viarios locales.

Finalmente destacar, que el vial local de cierre Norte del municipio, que posee 20 metros de ancho, no corresponde con la sección tipo planteada anteriormente, respondiendo a un caso particular dada su función de cierre de la urbanización y conexión con la zona verde más septentrional del municipio.

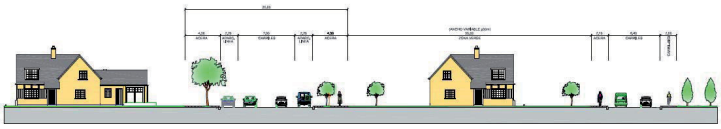
Este vial posee dos carriles, uno por sentido de circulación, de 3,5 metros de ancho cada uno, aparcamiento en línea a ambos lados, y aceras de 4,30 metros de ancho. Se encuentra fuera de los suelos protegidos por el Plan de Ordenación del Litoral. Además se ve apoyado por una calle de menor magnitud que consta de dos carriles, uno por sentido de circulación, de 3,20 metros de ancho, una acera de 2,10 metros en el lado Sur, que permita un ancho libre de 1,80 metros, y un carril-bici de 2 metros de ancho en el borde del Parque Público Litoral del Norte que permita el paseo en unas inmejorables condiciones y articule la red ciclista que se desarrolle por este espacio libre.

Esta calle, al contrario que en el caso anterior, da servicio a los terrenos protegidos por el Plan de Ordenación del Litoral y al Parque Público que se va a desarrollar en los mismos. De este modo, conecta con los caminos actualmente existentes y mediante a los que se accede a las parcelas del Norte municipal.

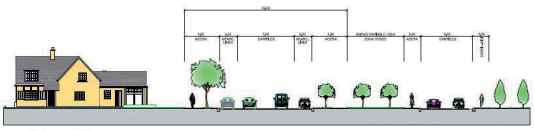
Entre los dos viales indicados, queda un espacio intersticial que será organizado en función de su tamaño. De este modo, en el caso en que sea inscribible un círculo de diámetro mayor o igual a 30 metros, se podrá edificar bajo tipología unifamiliar, mientras que si no se da esta geometría, su uso quedara limitado al de espacio libre.

En la página siguiente se muestran las secciones tipo de estos viales, en dos versiones, en función de la organización del espacio que resulte entre ambos (< 30 m. ó ≥30 m.).

II La estructura urbana. Los sistemas generales
2.- El sistema viario, transportes y comunicaciones
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER
(80)



SECCIÓN TIPO 1
viario local estructurante norte de cierre (sección 20m + variable)



SECCIÓN TIPO 2
viario local estructurante norte de cierre (sección 20m + variable)

CVE-2012-12917

2.5.4.- El modelo de transporte colectivo

El objeto fundamental del sistema de transporte y comunicaciones propuesto estriba en conseguir un equilibrio entre la participación del transporte público y transporte privado, lo cual se debe enfocar a partir de la optimización del modelo de transporte colectivo.

Con tal fin se plantea la ejecución de una línea de metro ligero que relacione algunos de los principales focos generadores de tráfico de la ciudad, como son las estaciones de ferrocarril y autobuses, la Universidad de Cantabria, y El Sardinero.

Esta propuesta se suma al objetivo de conseguir un modelo de transporte colectivo, que permita una coordinación física entre los diferentes modos de transporte, además de la disposición de nodos de intercambio entre el vehículo privado y la red de transporte colectivo, como puede suponer la llegada de la citada línea al aparcamiento del campo de fútbol de El Sardinero, infrautilizado durante los días laborables de la semana.

2.5.4.1.- *La nueva red de metro ligero*

La línea de metro ligero deberá ser objeto de un estudio pormenorizado que garantice su viabilidad y adecuación a la demanda. Así, el Plan General establece la obligación para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable de realizar las correspondientes reservas de suelo con el objeto de dar cabida a esta infraestructura. Por otro lado, en las zonas consolidadas se deberán aprovechar las plataformas existentes.

2.5.4.2.- *La red de autobuses urbanos*

La red de autobuses urbanos es el elemento fundamental en que se basa el modelo de transporte colectivo de la ciudad, captando actualmente casi 50.000 viajes diarios.

La optimización de la red de autobuses urbanos es por tanto un factor clave para conseguir un modelo de transporte que mantenga una menor dependencia del vehículo privado, debiéndose abordar esta mejora desde los siguientes puntos de vista:

- Los crecimientos urbanísticos que se han producido en los últimos años, unidos a las propuestas del presente plan harán necesaria una reordenación de las líneas existentes, que se adecue a la estructura de ciudad prevista.

  Esta nueva ordenación debe limitar el número de líneas por el centro de la ciudad, basándose en la generación de trasbordos entre los diferentes recorridos que doten de accesibilidad a las zonas más alejadas del centro de Santander, evitando de esta manera el paso por el centro de líneas con una baja ocupación.

- Se debe proporcionar una conexión eficiente con el ámbito de las estaciones, de manera que se facilite las operaciones de intercambio entre los modos de transporte urbano e interurbano.

- Se deben plantear conexiones rápidas entre los estacionamientos externos al núcleo urbano y el centro de la ciudad, principal foco receptor de viajes.

- Continuar con la progresiva renovación del material móvil que se esta llevando a cabo en los últimos años, dotando a todas las líneas de los últimos adelantos en cuanto a facilidad de acceso a personas de movilidad reducida o confort interior.

- Ejecución de marquesinas en todas las paradas del SMTU, incorporando paneles informativos de la red de transportes urbanos adaptados a las nuevas tecnologías existentes.

Todos estos objetivos, deben venir acompañados de una serie de medidas tendentes a evitar los aparcamientos en doble fila o el estacionamiento en las paradas de autobús, factores que entorpecen enormemente el correcto discurrir de las líneas de autobús, sobre todo en el centro de la ciudad.

2.5.4.3.- *El transporte interurbano de autobús*

La habilitación de un gran espacio intermodal en el entorno de la Plaza de las Estaciones es un factor clave para el correcto desarrollo de los modos de transporte colectivos en Santander.

En este sentido, la estación de autobuses forma parte del citado espacio, el cual va a mejorar su accesibilidad desde la red urbana principal debido a la ejecución del túnel entre las estaciones y la Vaguada de las Llamas, y a la apertura de un nuevo acceso al centro de la ciudad por el espacio liberado por las estaciones.

La ejecución de estos viales debe permitir el establecimiento de nuevas rutas de acceso a los autobuses interurbanos hasta la estación, evitando las zonas más congestionadas de la ciudad, al mismo tiempo que la conexión con la red de transportes urbanos debe servir para evitar las paradas por las calles de la ciudad.

2.5.4.4.- *El sistema ferroviario*

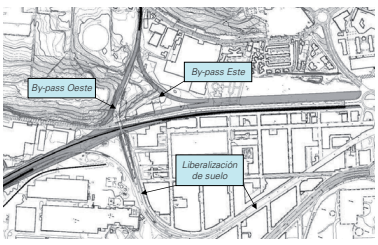
El sistema ferroviario es clave en la conexión tanto con los municipios limítrofes como con algunas de las principales poblaciones de Santander. La principal actuación del Plan en materia ferroviaria viene dada por la posibilidad de unificación de las estaciones de FEVE y RENFE y de las vías ferroviarias, que podrían ser cubiertas, permitiendo utilizar el espacio liberado para la ejecución de un nuevo acceso viario al centro de la ciudad que

sustituya al par vial Calle Castilla - Calle Marques de la Hermida, con sometimiento en todo caso a lo que en su momento establezca el Plan Especial de reordenación de los espacios ferroviarios. Esta posibilidad consiste en la disposición de una plataforma a una cota intermedia entre la Calle Alta y la Calle Castilla, que cubra el espacio suficiente para las necesidades de líneas de tren existentes y futuras, agrupándolas junto a la ladera Norte.

Tras la unificación y posterior cobertura de la playa de vías existente en Castilla – Hermida, quedaría a reordenar una bolsa de suelo de más de 300.000 m^2. Este nuevo espacio liberado del uso dedicado al tráfico ferroviario, a cota de la Calle Castilla, permitiría reorganizar el tráfico de vehículos, pudiendo incluir un nuevo viario principal, paralelo a los dos ejes actuales de entrada y salida y que partiría de la rotonda de La Marga y llegaría a una gran plaza situada cercana a las Estaciones.

Además de crearse las condiciones propicias para la llegada del tren de alta velocidad desde Madrid, también se plantea la liberación del suelo ocupado por las vías de FEVE a su paso por el polígono de Candina, mediante la realización de un by-pass en los terrenos situados al Este de la finca de La Remonta ya contemplado en el Estudio de integración del ferrocarril en Santander y Arco Sur de la Bahía.

Además del citado enlace ferroviario, se reserva el suelo necesario para la realización de otro by-pass al Oeste del primero, que permita a los trenes de FEVE cambiar de la línea Santander - Oviedo a la Santander – Bilbao sin necesidad de entrar a la estación.



By-pass ferroviarios

2.5.5.- El sistema de aparcamientos

La apuesta del presente plan por el fomento del transporte colectivo debe ir acompañada de medidas encaminadas a minimizar el acceso del vehículo privado al centro de la ciudad, sobre todo en estancias prolongadas.

Las medidas a establecer deben ser adoptadas de una manera conjunta puesto que por separado perderían gran parte de su funcionalidad. Las medidas propuestas en cuanto al sistema de aparcamiento son las siguientes:

- Disminución de plazas de aparcamiento de rotación en el centro de la ciudad.

- Establecimiento de aparcamientos disuasorios gratuitos, conectados con el centro de la ciudad mediante líneas rápidas de transporte colectivo, siendo uno el anexo al campo de fútbol de El Sardinero, y proponiendo otro en el SUP-7 bis, de fácil acceso desde el enlace de la Ronda de la Bahía en Ojaiz, y con fácil comunicación con la red municipal de autobuses.

- Ejecución de aparcamientos para residentes, con el fin de garantizar el aparcamiento a los vecinos y estimular el uso de la zona central de la ciudad como área residencial.

2.5.6.- Los itinerarios peatonales y red de articulación urbana

El Plan General también pretende impulsar la realización de viajes a pie y en bicicleta, para lo cual se deben consolidar itinerarios tanto peatonales como de carril-bici en el entorno urbano de la ciudad, a través de la eliminación de obstáculos y puntos conflictivos existentes.

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

Así, se propone la continuación del Paseo Marítimo desde la Grúa de Piedra hasta La Marga, discurriendo por el frente de la actual Estación Marítima, hasta llegar a la fachada Sur del Archivo Histórico Provincial y Regional y Biblioteca Pública del Estado, que rodea, dirigiéndose de nuevo hacia el varadero de Ruiz de Alda, concluyendo finalmente, al Sur del Parque de La Marga.

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

CVE-2012-12917

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

Finalmente, se debe priorizar la configuración como itinerario peatonal del eje San Fernando-Burgos-Jesús de Monasterio-Paseo de Pereda, el cual atrae una alta intensidad de peatones diariamente, debido a la concentración de equipamientos administrativos y comercios existente en sus márgenes.

Por otro lado, la red de itinerarios peatonales y la malla de sistemas generales viarios, se complementa con la **red de articulación urbana** para la totalidad del municipio, que además constituye un continuo de itinerarios accesibles (en la medida de lo posible para las zonas ya consolidadas). Esta red proporciona un sistema de comunicación blando que sirve para establecer relaciones peatonales en el conjunto de la ciudad, potenciando que se integre en el mismo una red completa de carriles - bici, cuando así lo avalen los proyectos y planes sectoriales al efecto. Asimismo, al objeto de dotar de continuidad funcional a esta red se fomenta el desarrollo en sus proximidades de equipamientos locales, zonas verdes y elementos generadores de actividad, aspecto vinculante para las nuevas zonas de desarrollo, y que consigue configurar auténticos ejes de actividad y relación.

En magenta, morado y verde oscuro con mayor grosor (zona central), red de articulación urbana e itinerarios peatonales accesible

2.5.7.- Las infraestructuras al servicio del transporte terrestre

Finalmente, existe otra categoría que comprende las estaciones de pasajeros y mercancías, talleres y servicios vinculados al transporte viario (exceptuando gasolineras y estaciones de servicio), ferroviario, etc., y que son infraestructuras que requieren edificación y que, por tanto, deben regularse con parámetros distintos a los de los casos anteriores.

Pese a que en la actualidad estas infraestructuras (al menos las estaciones) constituyen auténticas centralidades de servicios y equipamientos, el criterio marcado por el Informe de Impacto Territorial y ratificado verbalmente por la Dirección General de Urbanismo, es que no se pueden calificar como tal, incorporando una categoría expresa al respecto.

Sus parámetros de ordenación se regulan mediante Plan Especial, Estudio de Detalle o el procedimiento de concreción de equipamiento (pese a no tener tal consideración), según la entidad de la intervención que se promueva.

2.6.- Referencia de los sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones

En el siguiente listado se referencian los **Sistemas Generales de viario, transporte y comunicaciones** contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, destacando para cada uno de ellos, su código, su nombre, su tipo, su sección orientativa, en caso de ser pertinente, y si es existente o no.

La codificación de estos elementos depende de su tipo, y se compone de una letra mayúscula en el caso de los Sistemas Generales seguida de un punto y de un número correlativo, designándose con una "V" los elementos viarios, con una "T" los ferroviarios, con una "P" los portuarios, con una "S" los peatonales, y con "TR" los de infraestructuras al servicio del transporte terrestre.

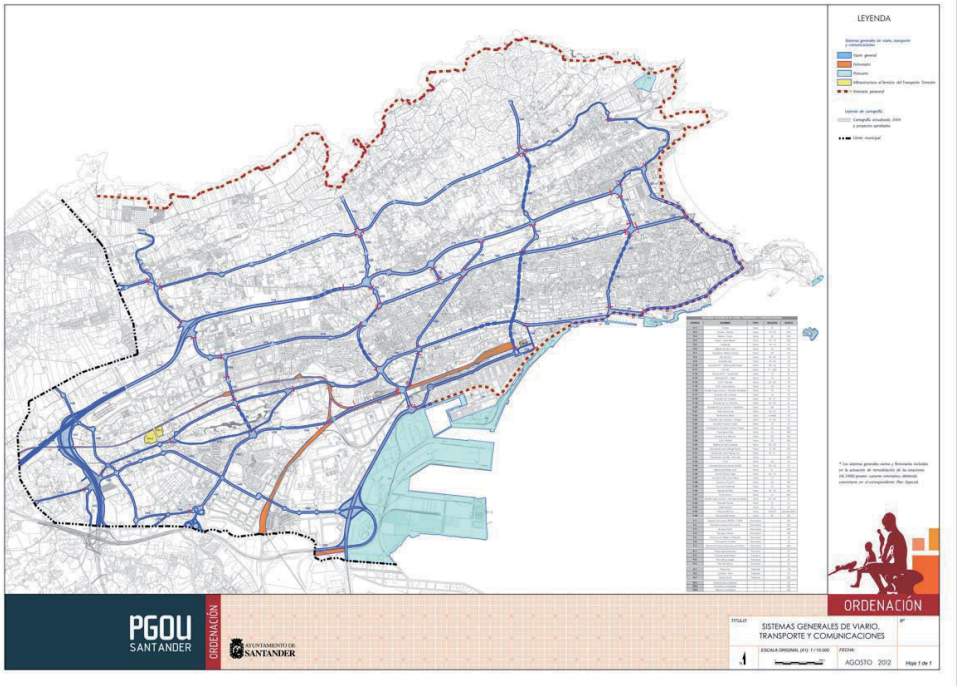
SISTEMAS GENERALES DE VIARIO, TRANSPORTE Y COMUNICACIONES				
CODIGO	NOMBRE	TIPO	SECCION	EXISTE
V.1	Corbán	Viario	21	SI
V.2	Corbán - Monte	Viario	18 - 25	NO
V.3	Monte - Cuesto	Viario	25	NO
V.4	Cuesto - Cabo Mayor	Viario	18 - 10	NO
V.5	Valdenoja	Viario	18 - 15	SI
V.6	Bajada de San Juan	Viario	18	NO
V.7	Sardinero - Reina Victoria	Viario	20	SI
V.8	Eje Central	Viario	20 - 45	SI
V.9	Avenida Cajo	Viario	19 - 20	SI
V.10	Nacional 611 - Peñacastillo Norte	Viario	20 - 16	SI
V.11	CA-130	Viario	11 - 18,5	SI
V.12	Nacional 611 - Camarreal	Viario	12	SI
V.13	Nacional 611 - Olaz	Viario	13	SI
V.14	S.20 - Autovía	Viario	30 - 25	SI
V.15	S.20 - Zona urbana	Viario	30	SI
V.16	Alcalde Vega Lamera - Avenida Cantabria	Viario	15	SI
V.17	Avenida Julio Jaurena	Viario	15	SI
V.18	Avenida Los Cruceiros	Viario	32 - 21	SI
V.19	Avenida de Los Castros	Viario	25 - 30	SI
V.20	Avenida de Los Castros - Sardinero	Viario	30	SI
V.21	Calle Autonomía	Viario	12 -15	SI
V.22	Ronda de la Bahía	Viario	variable	SI
V.23	Avenida Julio Jaurena - Ciriego	Viario	15 - 23	SI
V.24	Avenida Vicente Trueba	Viario	19	SI
V.25	Prolongación Avenida Vicente Trueba	Viario	20	NO
V.26	Túnel de la Peña	Viario	13	NO
V.27	Acceso a La Maruca	Viario	25	NO
V.28	S.20 - Monte	Viario	25	NO
V.29	Bajada de la Cañada	Viario	20 - 30	SI
V.30	Distribuidor de la Marga Norte	Viario	12 -30	NO
V.31	Distribuidor de la Marga Sur	Viario	35 - 21	SI
V.32	Distribuidor Castilla - Hermida	Viario		NO
V.33	S.10	Viario	25	SI
V.34	Avenida Eduardo García del Río	Viario	25 - 19	SI
V.35	Bajada de Media Luna	Viario	21	NO
V.36	Camilo Alonso Vega	Viario	20 - 18	SI
V.37	Jerónimo Sáinz de la Maza	Viario	17	SI
V.38	Acceso a Fumoni	Viario	25	NO
V.39	Tunel de Valdenoja	Viario	12	NO
V.40	Bajada de Polio	Viario	20 - 22	NO
V.41	Túnel Centro	Viario	14	NO
V.42	Alcalde Vega Lamera - Avenida Cantabria	Viario	20 - 25	SI
V.43	Túnel de Tetuán	Viario	9	SI
V.44	Calle Isabel II	Viario	15	SI
V.45	Peñacastillo Sur	Viario	18-22,5	parcialmente
V.46	Peñacastillo Oeste	Viario	20	NO
F.1	Espacio ferroviario RENFE - FEVE	Ferroviario	-	NO
F.2	Entrada al espacio ferroviario	Ferroviario	-	NO
F.3	By pass Esta	Ferroviario	-	NO
F.4	By pass Oeste	Ferroviario	-	NO
F.5	Ferrocarril a Bilbao y Palencia	Ferroviario	-	SI
F.6	Ferrocarril a Oviedo	Ferroviario	-	SI
F.7	Ramal ferroviario de acceso al Puerto	Ferroviario	-	NO
P.1	Puerto de Santander	Portuario	-	SI
P.2	Faro de Cabo Mayor	Portuario	-	SI
P.3	Faro de La Cerda	Portuario	-	SI
P.4	Faro de Mouro	Portuario	-	SI
S.1	Paseo Sur	Peatonal	-	1/2
S.2	Castelar - Faro	Peatonal	-	SI
S.3	Senda Norte	Peatonal	-	NO

TR.1	Estación de autobuses	-	-	SI
TR.2	Cocheras municipales	-	-	NO
TR.3	Talleres municipales	-	-	NO

2.7.- Cartografía

A continuación se adjunta cartografía municipal con el señalamiento de los Sistemas Generales de viario, transporte y comunicaciones según tipos, así como su identificación.

CVE-2012-12917



3.- El sistema de espacios libres

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece *como Sistema General una superficie mínima de espacios libres públicos en los que se incluirán, entre otros parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad a todas ellas.*

Cabe señalar en base a esta definición, que un espacio libre entraña más que un espacio desocupado de la ciudad, sino una zona accesible y adecuada a las necesidades de ocio y esparcimiento de la población.

3.1.- Situación de partida

El Plan en revisión establece cuatro Sistemas Generales de Espacios Libres, que son: Cabo Mayor Norte, Cabo Mayor Sur, la Península de La Magdalena, y las Llamas Oeste, siendo este último el único que no está desarrollado.

Estos sistemas aglutinaban un total de 1.063.770 m^2 de suelo municipal, lo que supone en comparación con los datos de población actual (179.921 residentes), un ratio de 5,91 m^2 por habitante, superior a los 5 m^2/hab establecidos por la Ley 2/2001 de Cantabria.

Por otro lado, de los sistemas generales señalados se encuentran todavía sin poner en uso parte de Cabo Mayor Norte, en una superficie de 115.478 m^2 y el Parque de Las Llamas Oeste con 366.177 m^2, pudiéndose interpretar que a día de hoy para una población de 179.921 habitantes, existe una cantidad de sistemas generales de espacios libres de 582.115 m^2, requiriendo según lo establecido por la Ley del Suelo una cantidad de 899.605 m^2, y por tanto, existiendo un déficit de 317.490 m^2. Más aún, con el criterio establecido en el Acuerdo de la CROTU de 20 de Diciembre de 2010 en el que los campos de golf son considerados como equipamiento en lugar de espacio libre, este déficit ascendería a 468.876 m^2 (incluyendo tanto el campo de golf municipal de Cabo Mayor como el campo de prácticas).

Detectada esta situación, cabe prestar atención a lo establecido en el artículo 12.4 del Plan de Ordenación del Litoral que señala que *"El Plan General de Ordenación Urbana deberá prestar especial atención a estos posibles déficits iniciales, estableciendo las previsiones necesarias para corregirlos."*

Pues bien, en tanto y en cuanto la Revisión del Plan General establece una cuantía de sistemas generales de espacios libres acorde a lo establecido con el artículo 39 de la ley 2/2001 de Cantabria, ya se están corrigiendo tales déficits iniciales, sin perjuicio de lo que, como a continuación se describe, se considere – y se dispongan medidas adicionales para ello - que éstos se vayan a suplir de una forma mucho más inmediata.

La Revisión del Plan mantiene todos los sistemas generales anteriores como sistema general de espacios libres, modificando ligeramente la delimitación de algunos (Cabo Mayor Sur, donde se excluyen unos 16.000 m^2 al Oeste; Las Llamas donde se incluyen zonas de equipamiento y la Magdalena donde se incorpora como espacio libre del zoo calificado en el Plan vigente como equipamiento y se incluye como equipamiento el área de recreo y restauración situada junto a los juegos infantiles; asimismo, como ya se ha dicho, el golf se califica como equipamiento, tanto el de 9 hoyos como el campo de prácticas).

Con estos matices y teniendo en cuenta que para la población existente deberían existir 899.605 m^2 de espacios libres, se constata a continuación que la Revisión del Plan General establece las previsiones necesarias para corregir el déficit existente en la situación de partida de forma mucho más inmediata que la de la total consecución de los objetivos de la Revisión del Plan.

Destacar que una vez entre en vigor ésta, van a existir suelos municipales que pasen a ser automáticamente sistemas generales de espacios libres, ubicados principalmente en la zona Norte. Con este planteamiento, se da la circunstancia de que el Ayuntamiento posee más de 1.200.000 m^2 de los nuevos sistemas generales, cantidad superior a la requerida de la actual población. Sin embargo, a efectos de la presente argumentación se considera que sólo hay que atender a aquellos que se encuentre urbanizados en la actualidad, es decir que puedan ser usados.

Descrita la situación anterior, a continuación se señala cómo se aborda la situación de partida de los SG de espacios libres, atendiendo a que éstos estén ya a disposición de la población.

En primer lugar se incorpora como sistemas generales de espacios libres un espacio libre antes local que responde a la filosofía de la Revisión. La Revisión del Plan considera como sistemas generales de espacios libres las grandes centralidades de éstos y los corredores que las conectan; se renuncia por tanto a considerar así otros espacios libres, ya sea en atención a la memoria del planeamiento, por el sistema de obtención al que responden como espacio local, o por no desvirtuar la entidad que a estos espacios se ha querido dar desde el modelo del plan. Esto lleva a no considerar como tales, en el primero de los casos al parque de Las Llamas o el Parque del Doctor Morales, y, en segundo lugar, el Parque del Agua, el Parque de Mesones, o la Plaza de Pombo. Sin embargo incluso con el criterio considerado, se incluyen como sistema general de espacios libres los Jardines de Reina Victoria que funcionan como corredor entre la Magdalena y Cabo Menor,

Pues bien, con los sistemas generales previstos en la Revisión, concentrándose en las áreas anteriores, la Remonta, La Peña y el Parque Público Litoral, así como en sus corredores de interconexión, se tiene que en el momento de entrada en vigor del Plan aumentará la aportación de SG de espacios libres ya obtenidos y ya urbanizados.

CVE-2012-12917

Además, en la actualidad existen los siguientes parques públicos, todos ellos incluidos en los terrenos considerados por la Revisión del PGOU como sistema general:

ESPACIO LIBRE	ESTADO	SUPERFICIE (m²)
Parque de Rostrio	En fase de obras	89.848
Parque de Ciriego	Ejecutado	68.894
Parque de las Pozonas de San Román	Ejecutado	12.924
Parque de La Maruca	Ejecutado	7.144
Parque de La Cantera de Cueto	Ejecutado	19.841
TOTAL		**198.669**

En la cuantificación anterior no se tiene en cuenta todos los terrenos del sistema general del parque público litoral del Norte que se encuentran ya obtenidos pero que aún no poseen aún un uso público. Ante caso de duda los espacios anteriores se identifican a continuación y donde se puede constatar que los mismos ya se encuentran ejecutados o en curso de ejecución material.

Parque de Rostrio

Ubicado sobre una parcela municipal de 11 Hectáreas de superficie, parte de ellas en zona de dominio público no computadas a los presentes efectos. Incluirá campos de baseball, circuitos ciclistas de BX, zonas estanciales, e importantes tareas de restauración ambiental y paisajística de la parcela. Se encuentra en fase de obras.

Parque de Ciriego

Este parque se llevó a cabo dentro del proceso de restauración del antiguo vertedero de Ciriego. Es un parque totalmente urbanizado en el que además se prevén desde la Concejalía de Medio Ambiente algunas mejoras en cuanto a su masa forestal, que se verá incrementada.

Pozonas de San Román

Con éste proyecto se ha recuperado un humedal y se ha conseguido un nuevo espacio libre en el que la población interesada en general pueda disfrutar de los valores naturales del humedal y de la avifauna asociada.

Parque de La Maruca

Este parque posee una larga tradición en Santander, ubicándose en un enclave de gran atractivo.

Parque de la Cantera de Cueto

Este parque se ubica sobre la cantera pública de Cueto, sin uso desde hace años. Consta de itinerarios ciclistas, zona de juegos de niños y zonas estanciales.

Además de lo anterior, hay actuaciones ya iniciadas que se prevé que se desarrollen de forma inmediata a la aprobación del PGOU, y que son las siguientes:

- Obtención de 16.593 m² de sistema general de espacios libres en Cabo Mayor Sur, por cesión anticipada en los 3 primeros meses desde la aprobación del PGOU según convenio urbanístico que acompaña al AE-1 (B).
- Obtención de 76.280 m² de La Remonta, en consecución del Plan Parcial de iniciativa pública que se encuentra actualmente en tramitación simultánea a la Revisión, y resultantes una vez descontados los proporcionales a la nueva población potencial del sector (95.000 - (((2,85 x 0,80 x1.300) + (3 x 0,20 x 1.300))x5)).
- Obtención de 103.313 m² de sistemas generales de espacios libres (88.050 m² exteriores y 15.263 m² interiores), en consecución del Plan Parcial del SUP-7 (ampliación de PCTCAN), de iniciativa pública, que ya se encuentra adjudicado, y donde no se genera nueva población al ser de uso terciario.

Con todo ello se daría sobrada cobertura a los déficits planteados, superando los 899.605 m² requeridos para la población actual, tal y como se resume en la tabla siguiente:

ESPACIO LIBRE	ESTADO	SUPERFICIE (m²)
SG situación de partida	Ejecutado	430.729
Jardines de Reina Victoria	Ejecutado	79.131
Parque de Rostrio	En fase de obras	89.848
Parque de Ciriego	Ejecutado	68.894
Parque de las Pozonas de San Román	Ejecutado	12.924
Parque de La Maruca	Ejecutado	7.144
Parque de La Cantera de Cueto	Ejecutado	19.841
Cabo Mayor*	Pendiente obtención	16.593
Remonta *	Pendiente obtención	76.280
SUP-7*	Pendiente obtención	103.313
TOTAL		**904.697**

** Espacios pendientes de obtención*

Constatada la posibilidad de cubrir de una forma próxima en el tiempo a los déficits iniciales de sistemas generales de espacios libres, se incorpora en el apartado 3.1.2 "Ejecución de los sistemas Generales de Espacios Libres" del Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica una cautela relativa a que los sistemas generales de espacios libres que se vayan obteniendo, o que ya sean municipales, se urbanicen de una forma pronta en el tiempo en una cuantía de al menos 191.094 m² (diferencia entre los 899.605 m² requeridos y los ya existentes a la entrada en vigor del Plan), así como los proporcionales a la nueva población que se pudiera generar.

CVE-2012-12917

Asimismo, y a efectos de dar cobertura normativa a dicha disposición aparece reflejada en la Disposición Adicional Novena de las Ordenanzas en los términos siguientes:

"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 191.094 m² de nuevo espacio libre de sistema general, ya 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 m² 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."

En virtud de lo anterior se considera que se ha atendido y corregido los déficits de partida de espacios libres, dando total cumplimiento al artículo 12 del Plan de Ordenación del Litoral.

3.2.- Objetivos de la propuesta

Desde la Revisión del Plan se establecen los siguientes criterios para la reserva de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres.

- Cumplir y ampliar los estándares mínimos establecidos por la Ley.
- Obtener espacios libres generales de calidad, homogéneamente distribuidos y accesibles.
- Mantener como sistema general de espacios libres desde el punto de vista conceptual los ya planteados en el Plan General de 1997., y sin perjuicio de sus adaptaciones a la nueva calificación del suelo.
- Establecer como sistema general de espacios libres los terrenos a los que el Plan de Ordenación del Litoral incorpora en categorías de protección, y sin perjuicio de las adaptaciones intrínsecas al planeamiento.
- Crear un mallado de espacios libres generales, sustentada por otros de carácter local vinculante.
- Apostar por el concepto de parque equipado, de modo que los espacios libres designados sean atractivos a sus visitantes, y posibilitar que las zonas verdes sean atrayentes no sólo por su calidad sino porque estén vinculadas a servicios que completen el ocio y esparcimiento de la población.

3.3.- Clases de espacios libres

Los espacios libres ya sean generales o locales corresponden con alguno de los siguientes tipos:

- Parques equipados.
- Espacio libre natural.
- Parques, jardines y plazas.
- Zona verde privada vinculante.

A continuación se dan algunas indicaciones sobre el alcance de cada uno de ellos:

Parque equipado

Los parques equipados son aquellos espacios libres que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura al servicio del parque, así como equipamientos públicos de interés social.

El concepto de parque equipado conlleva que tal superficie deba ser estudiada en conjunto de modo que la ordenación general se establezca mediante un estudio previo o anteproyecto global, pudiéndose ejecutar por fases.

Este tipo de espacios son vinculantes para la ordenación.

Espacio libre natural

Esta clase de espacios libres se corresponde con zonas verdes preexistentes que se quieran mantener y potenciar como zona natural, ejerciendo sobre ellas un bajo grado de urbanización y ajardinamiento, y posibilitando su vuelta a una situación ambiental más natural que la que posean en el momento de su creación, mediante la plantación de vegetación autóctona y otras medidas similares.

Su determinación y características son vinculantes para la ordenación.

Los espacios libres naturales se dividen en tres categorías, los así denominados propiamente sin posteriores calificativos, y los llamados EN-POL-A (área de preservación, restauración y potenciación del uso público litoral) y EN-POL-B (área de conservación y

transición litoral). En estas dos últimas categorías se engloban los suelos del Norte municipal incluidos en la categoría de Protección Litoral del POL, poseyendo normativa específica en cuanto a su regulación en cumplimiento de la Memoria Ambiental.

Así, estos suelos deberán ordenarse mediante un Plan Especial, en cuya ausencia sólo podrán ser autorizables los usos establecidos en el artículo 5.6.3 de las Ordenanzas, sin menoscabo de atender en todo caso a lo establecido en el POL y en la legislación general o sectorial, en particular a la de Costas.

Parques, jardines y plazas

Estas áreas responden a zonas verdes públicas o plazas duras destinadas al esparcimiento de la población en el entorno urbano; estas áreas pueden integrar actividades deportivas al aire libre y equipamientos socio culturales de pequeñas dimensiones. Engloban tanto zonas verdes como plazas, paseos, áreas de estancia o de juego, potenciando que su urbanización presente ajardinamiento y arbolado, y que sea practicable para la población.

Su distribución deberá ser lo más homogénea posible y su carácter es vinculante para la ordenación, con las matizaciones expresadas en las ordenanzas para los corredores verdes.

Zona verde privada vinculante

Estas zonas comprenden los terrenos 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 pertenezcan

Este tipo de espacios son vinculantes para la ordenación.

Finalmente señalar que los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias y ferroviarias, como ajardinamientos de glorietas y medianas, excedentes, terraplenes, etc, forman parte de la infraestructura, quedando vinculados al régimen de las mismas, y no grafiándose de modo explícito en el planeamiento, debiendo ser considerados en los correspondientes proyectos constructivos o de urbanización. En caso de que alguna se haya representado para el mejor entendimiento de la red, no poseerá carácter vinculante para la ordenación.

3.4.- Justificación de la propuesta

El sistema de espacios libres abarca 7.116.790 m² de superficie lo que supone el 19,7% del suelo municipal. Su estructura se compone de centralidades de espacios libres de mucha extensión y de un conjunto de espacios libres generales y locales que los unen y complementan, obteniendo una red completa de zonas de esparcimiento.

Las áreas de mayor tamaño se ubican en la zona litoral Norte, la Península de la Magdalena, la Vaguada de Las Llamas y el conjunto formado por la Peña de Peñacastillo y la Finca de La Remonta quedando unidas por espacios de menor entidad. Esto da como resultado una red continua que conecta los principales focos de espacios libres, los cuales aglutinan los suelos con mayor interés ecológico y paisajístico compatibles con el uso y disfrute de todos los ciudadanos como parque.

Con ello se da cumplimiento en la literalidad de sus términos a lo establecido en el artículo 14.3 del POL que señala que *"el planeamiento establecerá entre sus objetivos la consecución de una malla de espacios libres, a fin de permitir el contacto de la población con la naturaleza y las áreas rurales, conservar unas condiciones ambientales adecuadas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas, integrándose en el modelo territorial propuesto."*.

Sistema de espacio libres (La Remonta posee una superficie de espacios libres de al menos 150.000 m², que se deberán ubicar en desarrollo del correspondiente Plan Parcial, sin embargo dad la relevancia de los mismos, se ha grafiado sin ningún tipo de carácter vinculante toda la finca como tal)

II La estructura urbana. Los sistemas generales
3.- El sistema de espacios libres
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

También se atiende a lo establecido en el artículo 16 del POL tanto en la conservación y potenciación de las masas forestales como en la creación de corredores verdes, en el primer caso mediante la calificación como espacio libre natural de la Peña de Peñacastillo con lo que se busca el mantenimiento y potenciación de la masa forestal autóctona, y la protección de La Magdalena y de otros focos de menor tamaño como el parque de "Los Pinares", la arboleda de Cabo Mayor, el encinar existente dentro del SUNP-1 o la arboleda anexa a Corbán, por poner algunos ejemplos, y en el segundo, mediante la implantación de corredores lineales de espacios libres y ancho suficiente (entre 15 y 30 metros) que discurren por todo el municipio.

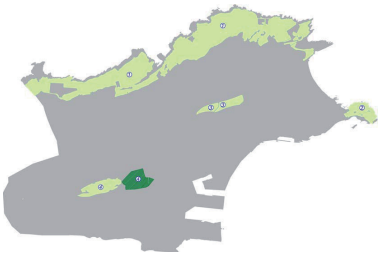
Además se cumple con el requisito de distribución homogénea y equilibrada de los sistemas generales de espacios libres en la forma y en el fondo. La distancia máxima de un habitante de Santander a un espacio libre de gran formato es menor, en términos generales, de 700 metros, lo que constituye un valor urbano exponente de una gran calidad de vida.

El hecho de que mediante un desplazamiento a pie de 10 minutos se pueda acceder a un gran parque urbano es justificación suficiente para demostrar la calidad y validez del sistema general de espacios libres planteado. Pero si además añadimos que este tránsito se realiza a través del sistema local de espacios libres o utilizando la red de articulación urbana propuesta en el Plan, red blanda y de actividad urbana que mantiene la tensión de ciudad con prestación de servicios y oferta múltiple de usos y equipamientos al ciudadano, hay que concluir que además de suficiente en cantidad y distribución, la propuesta es cualitativamente adecuada.

En definitiva, el sistema general de espacios libres planteado en el Plan General de Santander cumple sobradamente con los requisitos de equilibrio, calidad, y distribución homogénea exigibles a este tipo de dotaciones públicas.

3.5.- Descripción de la propuesta

La Revisión del Plan contempla cuatro centralidades de espacios libres, todas consideradas como sistema general, distribuidas por todo el municipio, que en el caso de Santander son un sistema general de gran importancia otorgando a los ciudadanos un importante servicio en pro de su calidad de vida.



Sistemas generales de espacios libres (La Remonta se grafía en su totalidad acogiendo 9,5 Ha de sistema general de espacios libres)

Su distribución es homogénea por el término municipal existiendo una centralidad Sureste (Magdalena), una centralidad Suroeste (Peña de Peñacastillo - Finca de La Remonta, apoyados por el sistema local del Parque del Doctor Morales), una centralidad intermedia (Las Llamas, apoyada del parque ya existente del mismo nombre), y un Parque Norte que da servicio a toda la ciudad ubicado en la franja septentrional municipal y de Este a Oeste.

1.- Parque Público Litoral Norte

El **Parque Público Litoral del Norte** agrupa los terrenos comprendidos desde Rostrío, en el límite con el Término Municipal de Santa Cruz de Bezana, hasta en Parque de Mataleñas en Cabo Menor. En él se incluyen los espacios libres preexistentes de la zona oriental del municipio y los terrenos a los que el Plan de Ordenación del Litoral otorga categorías de protección compatibles con su vocación urbana.

Estos últimos no contemplan como uso compatible la implantación de nuevas edificaciones; además su condición de ser uno de los espacios más naturales del municipio, su interés ambiental y paisajístico y su disposición como zona de transición al mar ya puesta de manifiesto por el POL, hacen de estos suelos un lugar adecuado para la implantación de un gran parque al servicio de todos los ciudadanos, lo cual además es plenamente compatible, e incluso se podría decir que se promueve, con el propio Plan de Ordenación del Litoral.

Pertenece a la clase de **espacio libre natural** y posee unos 4.350.000 de metros cuadrados de superficie, lo que supone más del 12% de la total del municipio de Santander. Con esta calificación se prevé mantener y potenciar sus condiciones ambientales actuales.

Este espacio natural en cumplimiento de la Memoria Ambiental se ha dividido en dos categorías denominadas EN-POL-A y EN-POL-B, que restringen los usos de cada una de estas zonas en ausencia del Plan Especial que ordene el conjunto del Parque Público Litoral del Norte, sin perjuicio en todo caso de lo establecido en la legislación vigente, en particular en el POL y en la Ley de Costas. Sin embargo esta limitación temporal (hasta que el Plan Especial se apruebe) no impide el uso público de estos terrenos en condiciones adecuadas, potenciando su uso público, permitiéndose para el más restrictivo de los grupos, EN-POL-A, la adaptación de los caminos existentes, nuevos senderos, instalaciones temporales y desmontables al servicio de las playas, fomento de la horticultura al aire libre, aparcamientos, y en el determinados entornos actividades de recreo concentrado o instalaciones deportivas, y para el segundo, EN-POL-B, multitud de usos al servicio directo de la población (sendas, aparcamientos, huertos urbanos, zonas de recreo concentrado, equipamientos deportivos al aire libre, implantación de juegos para niños, etc.

Por otro lado, la imposibilidad de crear equipamientos que impliquen nuevas construcciones en la zona de Protección Litoral del POL, conlleva al establecimiento en previsión de futuro de una gran zona dotacional asociada, situada en las proximidades de La Maruca, y que se representa el plano de estructura general del territorio con el código E.12, con cerca de 25.000 m^2 de superficie. Este equipamiento se sitúa fuera del parque en sí, debido a las restricciones que plantea el Plan de Ordenación del Litoral sobre usos permitidos en la categoría de Protección Litoral. Sin embargo, dentro del Parque se podrán ubicar servicios de menor entidad aprovechando edificaciones preexistentes, así como otros fuera de él en los suelos urbanizables.

2.- La Península de la Magdalena

La **Península de la Magdalena**, se considera sistema general de espacios libres en el Plan General que se revisa; su tamaño, consolidación, alto valor paisajístico, importancia dentro del ocio de la ciudad y su relevancia turística, sobre todo en épocas estivales, hacen que la Península de la Magdalena constituya una entidad de la estructura general y orgánica del territorio al servicio de todo el municipio.

Cabe destacar que gracias a sistemas de espacios libres de menor entidad (ya sean de carácter general o local), entre el Parque Público Litoral y la Península de La Magdalena hay continuidad gracias al Parque del Doctor Mesones y el Paseo de la Avenida de la Reina Victoria. Es más, desde la Península de la Magdalena hasta la Calle Castilla también existe continuidad de espacios libres, constituidos por la continuación de la Avenida y el Paseo Marítimo. De este modo, prácticamente toda la zona de conexión directa con el mar está reservada para el uso público de los residentes y visitantes de la ciudad de Santander.

Este espacio libre se califica como **parques y jardines**, desarrollándose dentro de la Península de La Magdalena junto a diversos equipamientos ya consolidados que se representan el plano de equipamientos de sistemas generales con la siguiente codificación: Palacio de La Magdalena (E.82), el edificios de caballerizas (E.83 y E.84), y salvamento marítimo (E.85).

3.- La Vaguada de Las Llamas

La **Vaguada de Las Llamas** es un sistema general de espacios libres del Plan que se revisa, que se califica como **parque equipado**. La voluntad de esta Revisión es que lo siga siendo; es más, además de los equipamientos propios asociados a esta categoría de espacio libre, se prevé una franja de unos 80 metros de ancho de sistema general de equipamientos en colindancia con la Avenida de los Castros, de modo que se cierre el frente a la vía y prolongue de modo lineal la concentración dotacional del recinto universitario, estando destinado a la ampliación del campus.

Además, este sistema general queda unido a dos espacios dotacionales de grandes dimensiones: al Este el espacio libre local del Parque de Las Lamas, y al Oeste el equipamiento SE-35, que constituye una gran centralidad dentro del futuro Santander, no sólo por sus dimensiones, sino también por su ubicación, al final del parque y en el nuevo centro geográfico de la ciudad.

4.- Peñacastillo – La Remonta

El enclave de **Peñacastillo** agrupa La Peña de Peñacastillo y el sistema general de espacio libre previsto en la Finca de La Remonta, de modo que pueda existir permeabilidad hacia el Parque del Doctor Morales, que completa la centralidad de espacios libres.

CVE-2012-12917

La Peña de Peñacastillo se plantea como un **espacio libre natural**, en el que se fomente su conservación natural y la singularidad de su paisaje; para La Remonta se reserva propone la implantación de un **parque equipado**; y finalmente, el Parque del Doctor Morales, queda categorizado como **parques y jardines local**, existiendo en la actualidad. La ordenación de cada uno de estos espacios deberá tener en cuenta a los restantes, posibilitando la permeabilidad entre ellos.

Por otro lado, cabe señalar que es voluntad de la Revisión es que estas cuatro centralidades se conecten mediante espacios libres locales, itinerarios peatonales y carriles-bici. A este respecto se señalan las siguientes intenciones:

- Prolongación del Paseo Marítimo hasta el Parque de La Marga en la entrada de Santander. Lugar en el que conectará con la nueva zona verde generada tras la unificación y cobertura de las vías de ferrocarril en Castilla-Hermida.
- Permeabilidad entre el borde marítimo con el Parque de Las Llamas a través del Parque del Doctor Mesones y el entorno del estadio de fútbol.
- Conexión de la centralidad de Peñacastillo con la zona verde de la Residencia Cantabria y de la Facultad de Medicina hasta aproximarse a Las Llamas.
- Establecimiento de espacios verdes que conecten las diferentes zonas, procurando que éstas sean practicables a pie, a definir en los planes parciales del suelo urbanizable.

3.6.- Cumplimiento de los estándares legales

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece que para el conjunto del municipio debe existir un mínimo de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres de 5 m^2 por cada habitante, esto supone que, teniendo en cuenta que la población futura para el horizonte del Plan General según el dimensionamiento a estos efectos del apartado primero del presente título es de 348.179 habitantes, serían necesarios 1.740.895 m^2 de espacios libres.

En la presente Revisión se alcanza una cifra de sistemas generales de espacios libres de 5.252.464 m^2, lo que garantiza la correcta dotación de espacios libres generales del municipio. De este modo se cumplen los parámetros establecidos por la Ley del Suelo de Cantabria, tal y como se muestra en la tabla adjunta:

Cumplimiento de estándares de sistemas generales de espacios libres			
	POBLACIÓN PARA EL CÁLCULO DE DOTACIONES (hab.)	ESPACIOS LIBRES(m^2)	E.L./POB. (m^2/hab)
SITUACIÓN ACTUAL	179.921	1.063.770	5,91
SITUACIÓN PROPUESTA	348.179	5.252.464	15,08
CRECIMIENTO	+93,52%	+393,76%	+9,17

A vista de los datos anteriores, se constata que el crecimiento experimentado por los sistemas generales de espacios libres no sólo responde a una mayor necesidad surgida de un crecimiento poblacional potencial previsto, sino a un incremento muy superior al máximo posible experimentado por los santanderinos, dotando, de este modo, al municipio de una cantidad muy elevada de zonas verdes generales. Es más, **si se considera tal y como avala en informe sociológico realizado que en el horizonte del planeamiento Santander va a ser una ciudad de unos 261.000 habitantes, se tendría un ratio de 20,12 m^2 de espacios libres por habitante.**

En contraposición con el desarrollo anterior, el cual se considera que se encuentra ajustado a legalidad vigente, podría surgir el debate sobre si todos los espacios anteriores deben computarse como sistema general o no en función de su destino. Desde la Revisión del Plan no existe duda en relación a esto, pero existen voces dentro de la Administración Regional en materia de Urbanismo que consideran que los espacios libres de sistema general que deben computarse son los que denominan "espacios libres públicos" en contraposición con otros llamados "espacios de integración ambiental", que siendo sistemas generales no se deben incluir a efectos de los 5 m^2/hab establecidos por la Ley.

A estos efectos, los *espacios libres públicos* quedarían definidos 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, debiendo ser de uso y dominio público en todo caso.

Los *espacios de integración ambiental* serían 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.

La introducción de los conceptos anteriores llevaría a realizar un nuevo cálculo del cumplimiento de los estándares de espacios libres de sistema general, descontando los siguientes:

- La Peña de Peñacastillo (-300.997 m^2)
- Los corredores verdes (-303.859 m^2)
- Los calificados como EN-POL-A (-1.924.930 m^2)

Cumplimiento de estándares de sistemas generales de espacios libres			
	POBLACIÓN PARA EL CÁLCULO DE DOTACIONES (hab.)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS*(m^2)	E.L./POB. (m^2/hab)
SITUACIÓN ACTUAL	179.921	1.063.770	5,91
SITUACIÓN PROPUESTA	348.179	2.722.678	7,82
CRECIMIENTO	+93,51%	+155,94%	+1,91

**Según definición expuesta anteriormente*

Finalmente señalar que dada la consideración dada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de los campos de golf como equipamiento, y no como espacio libre, cabe realizar la siguiente reflexión. En caso de que en los terrenos del Parque Litoral Público del Norte pudiera llegar a implantarse un campo de golf, uso compatible (según zonas) con la Memoria Ambiental, con el Plan de Ordenación del Litoral y con las Ordenanzas, ¿se continuaría verificando el cumplimiento de los estándares de espacios libres de Pla General? La respuesta es que sí, puesto que, si aún en el caso más desfavorable (el de la tabla anterior) se le resta la cantidad de suelo que pudiera llevar un campo de golf de 18 hoyos, de unos 700.000 m^2 de suelo en un supuesto conservador, se estaría en ratios de 5,81 m^2 de espacio libre por habitante.

Con ello, y llegado el caso, dada la compatibilidad del uso con el espacio libre natural del Norte se considera éste un posible uso, sin que con ello se altere la estructura general y orgánica del territorio, manteniendo la consideración de sistema de general de estos suelos, y no alterando los estándares de calidad exigidos por la Ley del Suelo.

3.7.- Referencia de los Sistemas Generales .de Espacios Libres

En el siguiente listado se referencian los **sistemas generales de espacios libres** contemplados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, destacando para cada uno de ellos, su código, su nombre, su tipo, si es existente o no y su superficie.

El código se compone de una "L" (en mayúscula) seguido de un punto y un número correlativo y se identifica con el empleado en el plano de estructura general del territorio asociado al presente documento.

En total su superficie asciende a **5.252.464** m^2.

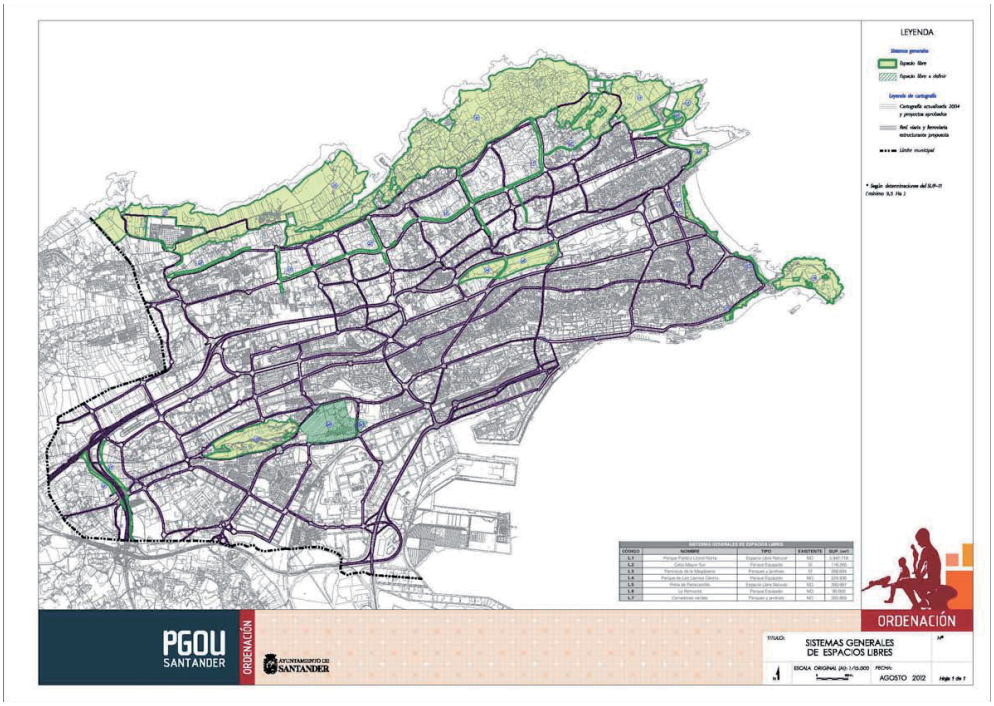
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES				
CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	EXISTENTE	SUP. (m^2)
L.1	Parque Público Litoral Norte	Espacio Libre Natural	NO	3.942.718
L.2	Cabo Mayor Sur	Parque Equipado	SÍ	116.260
L.3	Península de la Magdalena	Parques y jardines	SÍ	268.694
L.4	Parque de Las Llamas Centro	Parque Equipado	NO	224.936
L.5	Peña de Peñacastillo	Espacio Libre Natural	NO	300.997
L.6	La Remonta	Parque Equipado	NO	95.000
L.7	Corredores verdes	Parques y jardines	NO	303.859

Estos Sistemas Generales se ven completados por los espacios libres de carácter local que se distribuyen homogéneamente por el conjunto del municipio, y cuya relación se incorpora en el capítulo de calificación de la presente Memoria.

3.8.- Cartografía

A continuación se adjunta cartografía municipal con el señalamiento de los sistemas generales de espacios libres y su identificación.

CVE-2012-12917



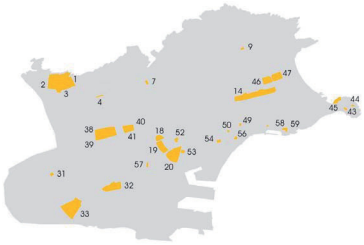
4.- El sistema de equipamientos

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece, con carácter general para todo el término municipal, *la necesidad de reservar suelo para las construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante.*

De este modo, la Ley define el concepto de equipamiento y establece unas reservas mínimas de suelo para su desarrollo.

4.1.- Situación de partida

El Plan General de 1997 establecía un total de 31 Sistemas Generales de Equipamientos, que ocupan un total de 1.162.882 m² de suelo, según medición sobre cartografía municipal.



Teniendo en cuenta que la población residente actual de Santander es de 179.921 habitantes, se tiene un ratio de 6,46 m²/hab de sistema general de equipamientos, superior a los 5 m² por habitante que establece la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, no existiendo déficits de partida en ningún caso, encontrándose la práctica totalidad en servicio y pese a que a juicio de la Revisión el planeamiento que se revisa considera equipamientos como generales que en la actualidad tienen carácter local (como el I.E.S. Gonzalo Augusto Linares), otros de carácter general considerados como locales (caso de la sede de los bomberos, por ejemplo), y con las tesis dispuestas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, algunos que ni siquiera puede que lo sean (caso de Mercasantander).

Por otro lado, las categorías de equipamientos consideradas por el Plan en revisión son seis: *deportivo, educativo, de interés público y social, religioso, especial* y *sin especificar.* A su vez los equipamientos de interés público y social se dividen en *sanitario, asistencial, cultural, servicios* y *administración.* Categoría, esta última (*interés público y social*), que agrupa la mayor parte de las dotaciones, siendo poco intuitiva su interpretación.

Cabe destacar que de las diferentes categorías expresadas, y en relación a los equipamientos de carácter local, no general, en la información urbanística se ha detectado una carencia de dotaciones deportivas, presentando la situación actual un ratio de 1,38 m²/hab, cuando lo recomendado es de 6 m²/hab.

4.2.- Objetivos de la propuesta

Desde la Revisión del Plan, en primer lugar se ha realizado una revisión de todos los equipamientos existentes, determinando cuáles son conceptualmente sistema general de equipamientos y designándolos como tales.

En este proceso algunos de los sistemas generales del plan anterior han pasado a considerarse como locales, dándose también el proceso inverso, algunos equipamientos locales se han transformado en generales.

Por otro lado, para garantizar que el futuro Santander presente un nivel de equipamiento óptimo se han reservado bolsas de suelo en las zonas de nuevo crecimiento y enclaves estratégicos, con los siguientes criterios:

- Cumplir y ampliar los estándares mínimos establecidos por la Ley.
- Crear reservas en las nuevas centralidades del municipio de dimensiones adecuadas y buena accesibilidad.
- Dejar reservas de sistemas generales de equipamiento con uso sin especificar para poder albergar equipamientos que puedan requerirse al margen o como complemento de la presente planificación, y que en todo caso deberán concretarse en equipamientos de carácter social.

CVE-2012-12917

- Prestar especial atención a las demandas sanitarias y educativas de sistema general (formación universitaria, hospital general e instalaciones complementarias).
- Reforzar los equipamientos deportivos, mediante dotaciones de carácter general.

4.3.- Clases de equipamientos

Con respecto a la categorización de los equipamientos se ve oportuno reordenarlos de modo que sea más clara su división, no agrupando la mayor parte de ellos en el tipo *de interés público y social*, interés que, por otro lado, es común a todos los sistemas generales y locales.

De este modo, en el presente documento se ha realizado una división por familias de los equipamientos que sea clara e intuitiva facilitando la comprensión de la misma, y que es la siguiente:

- Deportivo.
- Educativo.
- Sanitario – asistencial.
- Socio – cultural.
- Servicios generales.
- Administración.
- Religiosos.
- Sin especificar.

A continuación se define cada uno de ellos.

Deportivo

Los equipamientos deportivos comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas (exclusiva o predominantemente) a la práctica y fomento del deporte, no incluyendo los espacios libres adecuados a tal fin.

Educativo

Comprenden las actividades docentes correspondientes a los distintos ciclos definidos por la legislación vigente.

Las actividades de investigación académica así como los usos complementarios se regirán por las condiciones generales propias de los usos básicos correspondientes o a los que fueran asimilables.

Sanitario-asistencial

Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:

- Sanitario: actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.
- Asistencial: actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales, tales como colectivos marginados, con minusvalías o dependientes, así como a grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, familias y menores, etc., acogidos a la regulación establecida por la normativa autonómica de servicios sociales.
- Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares, así como las residencias de tercera edad y otros grupos dependientes.

Socio – cultural

Comprende los destinados a los siguientes grupos de usos básicos:

- Social: comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, sindicatos, partidos políticos, etc.
- Cultural: actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.

Dotaciones generales

Comprende los cementerios y tanatorios sea cual sea su titularidad, espacios de práctica de defensa civil o militar, y demás instalaciones o dotaciones públicas no encuadrables en alguno de los grupos anteriores, así como los mercados públicos y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal.

Administración

Comprende los edificios soporte de la Administración Pública, comprendiendo oficinas, juzgados, así como los restantes servicios públicos.

Religiosos

Comprende centros de culto de cualquier confesión y las residencia de religiosos.

Sin especificar

Estos equipamientos hacen alusión a espacios cuyo uso será establecido según las exigencias de desarrollo del municipio, ya sea para resolver alguna carencia imprevista o para acoger algún elemento singular que pueda surgir en el futuro. También incluye aquellas reservas en las que se prevé la coexistencia de diversos usos, no predominando ninguno hasta su definición final.

En el momento de ponerse en uso, su destino será uno de los usos anteriores, y en todo caso poseerá carácter social tal y como preceptúa el artículo 39 de la ley del Suelo.

4.4.- Justificación de la propuesta

La propuesta realizada refuerza principalmente tres clases de equipamientos generales, que son los *deportivos*, los de *servicios generales* y los *sin especificar*, en base a los argumentos esgrimidos a continuación.

Deportivo

La dotación deportiva pública actual del municipio está conformada por sistemas generales y locales. Los primeros se limitan prácticamente al Complejo Municipal de Deportes y los segundos a diversas pistas de deporte y pabellones dispersos por todo Santander, y respecto a los que se detecta cierta carencia, existiendo en la actualidad 1,38 m²/hab de estos usos, mientras que lo recomendado es de 6 m²/hab.

De este modo, y dada la consolidación del centro de Santander y, por ende, la dificultad para instalar en él nuevas dotaciones locales, esta deficiencia se mejorará con la implantación de equipamientos de carácter general y uso deportivo (y de otros de carácter local de menor tamaño). Para ello se pretende la ampliación del complejo deportivo hacia el Norte, aprovechando la zona límite con la autovía S-20, mediante la implantación de pistas deportivas al aire libre, y su conexión con la zona deportiva de La Albericia Este.

La otra reserva de suelo destinada a equipamiento general deportivo se sitúa en la parte Este de Santander, en los terrenos de futura expansión, constituyendo un nuevo complejo municipal.

De este modo, y con la mejora de las comunicaciones transversales planteadas por la Revisión del Plan, se da cobertura a la necesidad detectada, mediante las instalaciones de la Albericia a la zona occidental del municipio, incluido Peñacastillo, y con el nuevo Complejo a la zona centro y oriental del mismo.

Educativo

Los sistemas generales de carácter docente son los asociados a la Universidad de Cantabria. Esta entidad tiene previsión de crecer, por lo que se reserva suelo para su ampliación en dos direcciones.

En primer lugar hacia el Oeste, en la línea de equipamientos que continúan el actual recinto, dando fachada a la Avenida de los Castros y, en segundo lugar, hacia el Norte, mediante edificios que den frente al futuro Parque de Las Llamas y al actual campus, y repitan el modelo de los edificios ya pertenecientes a la Universidad de Cantabria en ese emplazamiento.

Además, mediante estas reservas de suelo, se compensa la restricción de espacio destinado al campus que conlleva la rectificación en el presente documento del vial Norte de la Universidad con respecto al planteado en el Estudio de Detalle que reordena el conjunto del campus y que data de 2003.

Sanitario – asistencial

Las necesidades sanitario asistenciales de Santander están más que cubiertas por el Nuevo Plan Director del Hospital Universitario Marqués de Valdecilla, por el cual se aumenta la capacidad del actual centro.

Aún así, y en base a la solicitud recibida se incorpora como sistema general sanitario la parcela situada al Noreste del actual recinto del H.U.M. Valdecilla y que completa la manzana.

Además, en caso de necesitar aún más dependencias, al Norte del hospital se localizan los terrenos e instalaciones de la Residencia Cantabria, que forma parte del

CVE-2012-12917

sistema general sanitario y que quedarán infrautilizadas una vez ejecutado el Plan Director, destinándose a actividades sanitarias y complementarias de investigación.

Socio – cultural

Con respecto a la previsión de nuevos Sistemas Generales de carácter socio-cultural, se tiene que éstos confluyen en la medida que se le ofrecen oportunidades al municipio, y para lo que en todo momento están a su disposición los equipamientos de sistema general sin especificar. Destacar a este respecto los terrenos con carácter de sistema general socio-cultural ubicados en el extremo Oeste de la Vaguada de Las Llamas, los cuales van a albergar el Museo de Cantabria, entre otras instalaciones.

Dotaciones generales

Esta clase de equipamientos se ve potenciada por la presente Revisión abarcando servicios básicos para el funcionamiento del municipio, algunos existentes, como los bomberos o la policía, y otros nuevos, como la ampliación del Cementerio de Ciriego.

A este respecto, señalar que dentro del actual recinto del Cementerio se han construido en el segundo semestre del año 2004 cuatro nuevas naves, con unos 1.600 nichos. En total se estima que hay unos 180.000 nichos ocupados, teniendo cabida cada uno para 4 inhumaciones. Esto sin contar la última nave construida que está sin ocupar y los panteones, criptas, sepulturas, hueseras y urnas. Además, la demanda actual se estima en unas 1.000 inhumaciones anuales, previendo necesaria la ampliación del cementerio.

Administración

Los servicios administrativos de carácter general se presentan desagregados por toda la ciudad consolidada, y en la mayor parte de los casos hacen referencia a elementos existentes. Destacar la inclusión de algunos de especial relevancia como la Sede del Gobierno de Cantabria en Puertochico.

Religiosos

Los sistemas generales de carácter religioso se limitan a la Catedral de Santander y al Seminario de Corbán. Los restantes centros de culto poseen condición de sistema local.

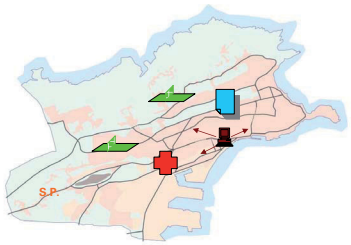
Sin especificar

Esta categoría se amplía mucho en relación al Plan que se revisa, ya que la elección de constituir un planeamiento al límite de capacidad del municipio provoca que la determinación de suelo destinado a sistemas generales sea finalista, y, por tanto que deba garantizar la posibilidad de implantar cualquier equipamiento general que necesite o cuya instalación cree una oportunidad para el municipio.

En este sentido se reservan bolsas de equipamiento de Sistemas Generales Sin Especificar de gran envergadura en el entorno de la Maruca y en el final de la Vaguada de Las Llamas.

4.5.- Descripción de la propuesta

El conjunto de sistemas generales de equipamientos se distribuye uniformemente por todo el término municipal, existiendo un cúmulo de tipo *servicios generales* en la zona de Peñacastillo y una concentración de los de tipo *administración* en el centro de Santander. Además se observan tres focos ya existentes, uno de tipo *sanitario-asistencial* (H.U. Marqués de Valdecilla – Residencia Cantabria), otro de tipo *educativo* (Universidad de Cantabria – U.I.M.P.), y, un tercero, de tipo *deportivo* (Complejo Municipal de Deportes – Instalaciones La Albérica Este), además del complejo deportivo propuesto en la zona Este del municipio.



Esquema significativo del predominio de determinadas clases de equipamientos en determinadas áreas del municipio

Este modelo se apoya, además, en un amplio conjunto de equipamientos de tipo *sin especificar* dispersos por todo Santander.

Además, a raíz de las propuestas realizadas por la presente Revisión se crean una nueva centralidad de la ciudad, que agrupa diversos equipamientos en un enclave estratégico de Santander: la Vaguada de Las Llamas.

Asociados a la **Vaguada de Las Llamas** se van a concentrar cerca unos 400.000 m² de equipamiento de sistema general. El carácter de estos equipamientos es diverso: educativo, socio-cultural, y sin especificar, y dan la posibilidad de continuar el recinto universitario y contribuir a la oferta de ocio del Parque de Las Llamas.

Esta centralidad se localiza en una zona de transición entre asentamientos de los años 70, fuertemente densificados (más de 135 viv/Ha) y el modelo de ciudad desarrollado a raíz del Plan General de 1.997, más relajado en cuanto a edificabilidad se refiere. El enclave es estratégico puesto que da continuidad al sistema general del recinto universitario y completa el Parque de Las Llamas, uno de los mayores espacios libres de Santander con más de 500.000 m² de superficie.

4.6.- Cumplimiento de los estándares legales

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece que para el conjunto del municipio debe existir un mínimo de suelo destinado a sistemas generales de equipamiento de 5 m² por cada habitante, esto supone que, teniendo en cuenta que la población futura para el horizonte del Plan General según el dimensionamiento a estos efectos del apartado primero del presente título es de 348.179 habitantes, serían necesarios 1.740.895 m² de espacios libres.

En la Revisión del Plan se alcanza una cifra de 1.741.219 m² lo que da cumplimiento al mínimo establecido por la Ley y garantiza la correcta dotación del municipio.

Cumplimiento de estándares de sistemas generales de equipamiento			
	POBLACIÓN PARA EL CÁLCULO DE DOTACIONES (hab.)	EQUIPAMIENTOS (m²)	EQUIP./POB. (m²/hab)
SITUACIÓN ACTUAL	179.921	1.162.882	6,46
SITUACIÓN PROPUESTA	348.179	1.741.219	5,00
CRECIMIENTO	+ 93,52%	+ 49,73%	-1,46

Comentar que **si se considera, tal y como avala en informe sociológico realizado, que en el horizonte del planeamiento Santander va a ser una ciudad de 261.000 habitantes, se tendría un ratio de 6,67 m² de equipamientos por habitante**, ratio bastante superior al señalado y que es significativo de una situación que se prevé más realista que la utilizada para el dimensionamiento, lo que apoya una vez más la holgura y conservacionismo de los cálculos realizados.

Igualmente realizar la reflexión, paralela a la contemplada en el apartado de espacios libres, de que en caso de implantarse un campo de golf en El Parque Litoral Público del Norte, estos terrenos se deberían descontar del cómputo de sistemas generales de espacios libres e incluirse en el de equipamientos, verificándose los requisitos legales d ambas categorías y equilibrando su proporcionalidad.

4.7.- Referencia de los Sistemas Generales y locales estructurantes de Equipamientos

En el siguiente listado se referencian los **sistemas generales de equipamientos** contemplados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, destacando para cada uno de ellos, su código, su nombre, su tipo, si es existente o no y su superficie, y cuya superficie total asciende a 1.741.219 m².

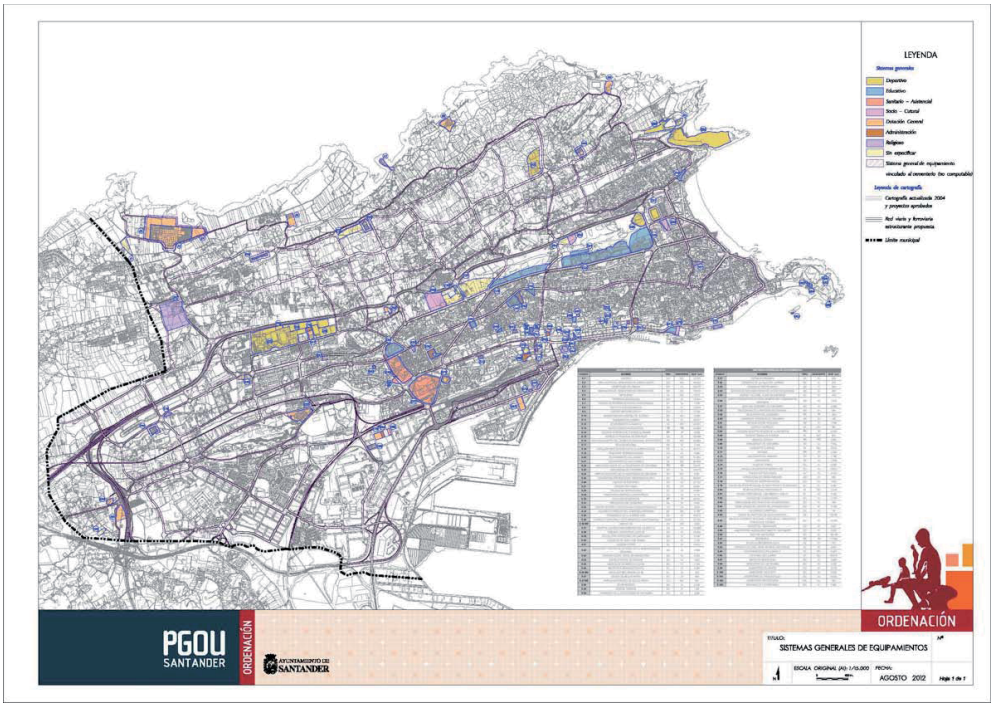
CVE-2012-12917

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO				
CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	EXISTENTE	SUP. (m²)
E.1	ROSTRO	SE	NO	15.079
E.2	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE CIRIEGO OESTE	DG	NO	46.029
E.3	CEMENTERIO DE CIRIEGO	DG	SI	109.197
E.4	AMPLIACION DEL CEMENTERIO DE CIRIEGO ESTE	DG	NO	15.019
E.5	MATALEÑAS	SE	NO	6.210
E.6	PERRERAS MUNICIPALES	DG	SI	15.843
E.7	CENTRO DE INTERPRETACION DE LA NATURALEZA	SC	SI	7.760
E.8	INSTITUTO OCEANOGRAFICO	DG	SI	19.940
E.9	CENTRO METEOROLÓGICO	DG	SI	12.025
E.10	ADMINISTRACION CENTRAL DEL ESTADO	AD	NO	3.029
E.11	SEMINARIO DE CORBÁN	RG	SI	94.037
E.12	EQUIPAMIENTO LA MARUCA	SE	NO	24.691
E.13	NUEVO COMPLEJO DEPORTIVO	DE	NO	45.398
E.14	ESCUELA SUPERIOR DE TURISMO ALTAMIRA	ED	SI	6.088
E.15	COMPLEJO MUNICIPAL DE DEPORTES	DE	SI	155.666
E.16	AMPLIACIÓN NORTE DEL COMPLEJO MUNICIPAL DE DEPORTES	DE	NO	45.669
E.17	POLICÍA NACIONAL	DG	SI	7.145
E.18	INSTALACIONES DEPORTIVAS DE LA ALBERICIA ESTE	DE	SI	35.477
E.19	TANATORIO HERMANOS NEREO	DG	SI	4.846
E.20	EQUIPAMIENTO LAS LLAMAS 1	SE	NO	31.893
E.21	EQUIPAMIENTOS LAS LLAMAS 2	SE	NO	68.549
E.22	AMPLIACION OESTE DE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	ED	NO	53.875
E.23	UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	ED	SI	118.074
E.24	AMPLIACIÓN NORTE DE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	ED	NO	8.901
E.25	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL MENENDEZ PELAYO	ED	SI	69.459
E.26	PALACIO DE DEPORTES	DE	SI	21.122
E.27	ESTADIO DE FUTBOL	DE	SI	20.901
E.28	PALACIO DE EXPOSICIONES	SC	SI	10.662
E.29	TANATORIO FUNERARIA LA MONTAÑESA	DG	SI	4.112
E.30	FACULTAD DE MEDICINA	ED	SI	25.091
E.31	PRESIDENCIA DEL GOBIERNO	DG	SI	4.503
E.32	CENTRO DE ARTE Y TECNOLOGIAS "ESPACIO PRONILLO"	SC	SI	3.019
E.34	TALLERES E IMPRENTA DEL GOBIERNO CANTABRIA	DG	NO	5.759
E.35	COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL	DG	SI	32.873
E.36	COMPLEJO SANITARIO Y DE FORMACION E INVESTIGACION	SA-ED	SI	97.730
E.36 BIS	ANEXO E.36	SA	NO	3.822
E.37	HOSPITAL UNIVERSITARIO MARQUES DE VALDECILLA	SA	SI	103.990
E.38	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA	AD	SI	10.580
E.39	ESCUELA DE HOSTELERIA "LAS CAROLINAS"	ED	SI	5.158
E.40	JUZGADOS DE JUAN JOSE RUANO	DG	SI	1.132
E.41	CONSERVATORIO	ED	SI	15.674
E.42	EDUCACIÓN Y CENTRO DE ESTUDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL	AD	SI	7.850
E.43	CONSERVATORIO JESUS DE MONASTERIO	ED	SI	5.553
E.44	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS	ED	SI	1.523
E.45	AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL	AD	SI	2.194
E.46	BIBLIOTECA MENENDEZ PELAYO	SC	SI	2.265
E.46 BIS	INSTALACIONES ANEXAS A E.46	SC	SI	339
E.47	MUSEO DE BELLAS ARTES	SC	SI	602
E.47 BIS	AMPLIACION MUSEO DE BELLAS ARTES	SC	NO	587
E.48	AYUNTAMIENTO	AD	SI	2.328
E.49	CENTRAL SINDICAL	DG	SI	729
E.50	PARANINFO DE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA	ED	SI	2.899
E.51	COCINA ECONÓMICA	SA	SI	625
E.52	JUZGADOS DE LA CALLE DEL CARMEN	AD	SI	216

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO				
CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	EXISTENTE	SUP. (m²)
E.53	CAMARA DE PROPIETARIOS	AD	SI	609
E.54	SERVICIO DE DOCUMENTACION DE LA POLICÍA NACIONAL	AD	SI	475
E.55	CENTRO CULTURAL: FILMOTECA BONIFAZ	SC	SI	419
E.56	EDIFICIO ADMINISTRATIVO PEÑA HERBOSA DEL GOBIERNO DE CANTABRIA	AD	SI	1.224
E.57	SEDE DEL GOBIERNO DE CANTABRIA	AD	SI	4.285
E.58	DELEGACIÓN DEL MINISTERIO DE DEFENSA	AD	SI	585
E.59	DELEGACION DEL GOBIERNO	AD	SI	829
E.60	CAMARA DE COMERCIO DE CANTABRIA	AD	SI	395
E.61	DELEGACION DE HACIENDA	AD	SI	1.394
E.62	EDIFICIO "CORREOS"	SE	NO	997
E.63	CATEDRAL NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION	RG	SI	4.930
E.64	EDIFICIO "BANCO DE ESPAÑA"	SE	NO	837
E.68	ARCHIVO JUDICIAL	AD	NO	2.887
E.69	PARLAMENTO DE CANTABRIA	AD	SI	7.523
E.70	CONVENTO CLARISAS	SE	NO	6.072
E.71	ADUANA	DG	SI	2.286
E.72	DELEGACIÓN DE SANIDAD	SA	SI	1.188
E.73	MINISTERIOS	AD	SI	1.949
E.74	PLAZA DE TOROS	DG	SI	8.035
E.75	ESCUELA SUPERIOR DE MARINA CIVIL	ED	SI	8.978
E.76	PALACIO DE FESTIVALES	SC	SI	4.723
E.77	CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS	AD	SI	603
E.78	CENTRO DE INSERCION SOCIAL	DG	SI	7.593
E.79	CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA	SC	SI	2.891
E.80	RESERVA GENERAL PEÑACASTILLO	SE	NO	5.379
E.81	MUSEO MARITIMO DEL CANTABRICO Y ANEJO	SC	SI	4.782
E.82	PALACIO DE LA MAGDALENA	ED	SI	2.164
E.83	CABALLERIZAS DEL PALACIO DE LA MAGDALENA I	ED	SI	529
E.84	CABALLERIZAS DEL PALACIO DE LA MAGDALENA II	ED	SI	2.108
E.85	SALVAMENTO MARÍTIMO	DG	SI	94
E.86	CAMPO DE PRÁCTICAS DE GOLF MUNICIPAL	DE	SI	24.575
E.87	ARCHIVO HISTÓRICO REGIONAL Y PROVINCIAL Y BIBLIOTECA PÚBLICA DEL ESTADO	DG	SI	11.675
E.88	HOGAR DEL TRANSEUNTE	SA	SI	2.851
E.89	LABORATORIO AGROALIMENTARIO DE SANTANDER	DG	SI	5.450
E.90	GOLF DE MATALEÑAS	DG	SI	126.745
E.91	BOMBEROS	DG	SI	17.668
E.92	ESCUELA CÁNTABRA DE VELA	DE	SI	373
E.93	ESPACIO CULTURAL PARA LAS ARTES MUSICALES	SC	SI	9.947
E.94	EQUIPAMIENTOS LAS LLAMAS 3	SE	NO	9.407
E.95	CULTURAL LAS LLAMAS	SC	NO	45.618
E.97	ARCHIVOS REGIONALES	DG	SI	2.983
E.98	CEMENTERIO DE SAN ROMAN	DG	SI	3.955
E.99	CEMENTERIO DE MONTE	DG	SI	5.379
E.100	CEMENTERIO DE CUETO	DG	SI	5.400
E.101	CEMENTERIO DE PENACASTILLO	DG	SI	6.402
E.102	CEMENTERIO PROTESTANTE	DG	SI	625
E.103	MERCADO DE LA ESPERANZA	DG	SI	1.387

4.8.- **Cartografía**

A continuación se adjunta cartografía municipal con el señalamiento de los sistemas generales de equipamientos y su identificación.



CVE-2012-12917