

**4.4.4.- Justificación desde el punto de vista ambiental de las categorías de suelo propuestas.**

El Plan divide el territorio de Santander, a efectos de su clasificación, de la siguiente forma:

- **El Suelo Urbano, consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC)**, y dentro de éste una subcategoría correspondiente a los sistemas generales exteriores (SG-EX-SUNC). Además existen suelos urbanos no consolidados que se encuentran en gestión quedando incorporados en la situación transitoria denominada "suelo urbano en vías de consolidación" (SUVIC).
- **El Suelo Urbanizable**, recogiendo la categoría de delimitado y ampliando a varias subcategorías, que más adelante se definirán, en función de la prioridad de su desarrollo. Esta clase de suelo define el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, en términos físicos y formales, y en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.
- **El Suelo Rústico**, delimitando su totalidad en Suelo rústico de especial protección.

**4.4.4.1.- Categorías en Suelo Urbano**

Las categorías de Suelo Urbano consolidado y no consolidado hacen referencia al estado de urbanización de los terrenos, sin tener en cuenta que esos terrenos han podido iniciar algún tipo de gestión urbanística.

Desde este punto de vista, cabe señalar que el Plan incorpora una situación que no contempla como tal la categorización que establece la Ley 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y que hace alusión al denominado "suelo urbano no consolidado en vías de consolidación".

El suelo urbano no consolidado en vías de consolidación, comprende aquellos suelos que perteneciendo al suelo urbano no consolidado de acuerdo con la consideración de éste por la Ley del Suelo, ha comenzado su transformación hacia el suelo urbano consolidado, en desarrollo del planeamiento que se revisa, pero que no ha finalizado las obras de urbanización. A estos efectos, se considera el comienzo de la transformación en el momento que se delimita la unidad de actuación (y/o unidad de ejecución o equivalentes).

Finalmente, las categorías de Suelo Urbano contempladas en la Revisión del P.G.O.U. de Santander son de menor a mayor grado de derechos adquiridos para la urbanización, las siguientes:

- **S.U. No Consolidado (SUNC)**, pueden considerarse como SUNC las áreas que ya eran Suelo Urbano en el Plan General vigente y que no se han desarrollado ni se han delimitado para someterse a un proceso de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

El SUNC queda distribuido de forma dispersa por todo el Suelo Urbano preexistente, incluyendo áreas que no llegaron a desarrollarse y otras que necesitan de una reforma.

- **Sistema General exterior a Suelo Urbano No Consolidado (SG-EX-SUNC)**. El Suelo Urbano No Consolidado puede poseer sistemas generales exteriores adscritos. Estos se concentran en la bolsa de suelo situada al Oeste de Las Llanas, correspondiente a los terrenos dotacionales allí ubicados.

- **S.U. en vías de consolidación (SUVIC)**. Áreas que ya eran Suelo Urbano en el Plan General vigente, que se han delimitado para someterse a un proceso de urbanización, renovación o reforma interior, pero que no se han desarrollado en su totalidad.

La mayor parte del SUVIC se localiza al Norte del municipio, más allá del límite que supone la S-20, coincidiendo estas unidades de ejecución con parte de las antiguas áreas de resarío R-11 y R-21. Peñacastillo tiene también algunas unidades que se están desarrollando, de forma más aislada.

- **S.U. Consolidado (SUC)**. Tendrá consideración de Suelo Urbano Consolidado el Suelo Urbano que no tenga la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

En general, el SUC corresponde a los suelos urbanos ya ocupados de modo acorde con el planeamiento, a los que se añaden aquellas nuevas áreas que desde la aprobación del Plan General de 1.997 han adquirido condiciones para ello, ya sea mediante procesos de urbanización en suelo urbano, o mediante la aprobación y ejecución del correspondiente Plan Parcial en Suelo Urbanizable.

Desde el punto de vista ambiental esta clasificación y sus calificaciones no recogen superficies con grandes vocaciones ambientales con la salvedad de los numerosos parques que se encuentran inmersos en Suelo Urbano Consolidado.

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE



PGOU SANTANDER



#### 4.4.4.2.- Suelo Urbanizable

En la Revisión del Plan se han considerado las siguientes subcategorías de Suelo Urbanizable:

- **Suelo Urbanizable en Ejecución.** Corresponden a sectores provenientes por el Plan que se revisa cuyo planeamiento está aprobado, encorriéndose en fase de gestión y/o ejecución, correspondientes a los sectores 1.3 y 1.4 del Plan General que se revisa, por tanto, este tipo de suelo no debe entenderse como una categoría en sí, sino como una situación transitoria.

También se incluye en esta situación una actuación que se encuentran en desarrollo material y posee un régimen asimilable al de los sectores anteriormente indicados, que es el Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del Parque Tecnológico de Cantabria.

- **Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente (SUP).** Esta subcategoría de suelo engloba las áreas de desarrollo que se debieron ejecutar preferentemente por coherencia del modelo planteado y sin perjuicio de las mayores matizaciones establecidas en la programación. Son las zonas más cercanas al casco urbano.

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

- **Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente (SUP-SP).** Estos terrenos suponen una reserva de suelo para ejecutar determinados sistemas generales que se adscriben a Suelos Urbanizables Delimitados de Urbanización Preferente.

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

- **Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUP.POL).** Esta subcategoría de suelo posee la particularidad de que siendo sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado sus usos quedan limitados a los establecidos por el POL en cada categoría de protección, con las mayores restricciones que puedan derivar de la legislación sectorial y de las propias Ordenanzas de la Revisión.

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

- Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
- Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (...) en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración (...).
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

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

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.

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

El artículo 34 determina los usos autorizables para los terrenos afectados por la Protección Litoral.

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

- Obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (...)

- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivir real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.
- Instalaciones deportivas descubiertas y sus construcciones asociadas, que deberán ubicarse apoyándose en edificaciones preexistentes, sin perjuicio de su posible adecuación a estos nuevos usos. Si la instalación deportiva se extendiera hasta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá dejarse tanto una franja libre paralela como corredores transversales a la costa con anchura suficiente para permitir el tránsito peatonal, de acuerdo con lo establecido en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral.

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

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

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

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

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

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

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

- **Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente (SUNP).** Esta subcategoría de suelo engloba las áreas de desarrollo urbano que no deben ejecutarse de manera preferente.

Son las zonas que están en la parte más septentrional del municipio, y que responde con "el segundo salto" de la ciudad. Así, los primeros crecimientos deben ser conexos con la trama existente, quedando estas zonas para fases posteriores de desarrollo, cuando a su vez sean conexas con la ciudad que en ese momento exista.

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

- Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUNP.POL). Esta subcategoría de suelo es la equivalente a lo ya descrita "Sistema general exterior adscrito al SUP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL" pero para el SUNP. La justificación de su zonificación deriva directamente de la realizada para los SG.SUP.POL.

Por lo tanto, en las clasificaciones propuestas se han tenido en cuenta las limitaciones de usos establecidos en el POL, este es el motivo de la creación de las clasificaciones:

- Sistema general exterior adscrito al SUP, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUP.POL).
- Sistema general exterior adscrito al Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente, compatible con los artículos 28, 33 y 34 del POL (SG. SUNP.POL).

#### 4.4.4.3.- El Suelo Rústico

La Ley del Suelo de Cantabria establece dos categorías de Suelo Rústico, que son:

- Suelo Rústico de Especial Protección.
- Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

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

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

- Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

La justificación de por qué en la propuesta de la Revisión hay tan poco suelo rústico, se encuentra en que es el suelo urbanizable destinado a acoger usos residenciales y productivos el preciso para satisfacer las demandas estimadas, y clasificándose como suelo urbanizable los terrenos incluidos en las categorías de protección litoral y área de interés paisajístico no afectadas por el deslinde marítimo terrestre, como técnica instrumental para su obtención en base a las propias determinaciones del POL.

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

- Suelo clasificado como rústico de especial protección de costa y rías (SREP-CR). Tiene por objeto preservar el borde costero, las playas y el suelo no urbanizable preexistente asociado a zona de marismas.

Los situados al Sureste municipal están asociados a zona de marismas y se corresponden con terrenos incluidos en el dominio público marítimo terrestre y terrenos calificados por el Plan de Ordenación del Litoral como Actuación Integral Estratégica de Ordenación". En relación a esta última consideración, el artículo 55 de la Ley 2/2004 de Cantabria establece que en tales áreas "únicamente se podrán mantener los usos existentes así como obtener a través de los distintos procedimientos establecidos en la legislación urbanística los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres o de equipamientos deportivos descubiertos."

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

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 1.475.100 m<sup>2</sup>, que representa un 79,95% del Suelo Rústico y supone un 4,93% del total de suelo municipal.

- Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras (SREP-I). Tiene por objeto preservar el espacio ocupado por las autopistas y ferrocarriles que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables. Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 414.706 m<sup>2</sup>, que representa un 21,95% del Suelo Rústico y supone un 1,15% del total de suelo municipal.

#### 4.4.4.4.- Calificación del Suelo

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

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

- Infraestructuras: Abastecimiento; Saneamiento; Electricidad; Gas; Telecomunicaciones; Estación de servicio; Residuos; Infraestructuras al servicio del Transporte Terrestre.

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

(297)

**4.4.5.- Estudio de adecuación de la propuesta respecto a los ayuntamientos limítrofes**

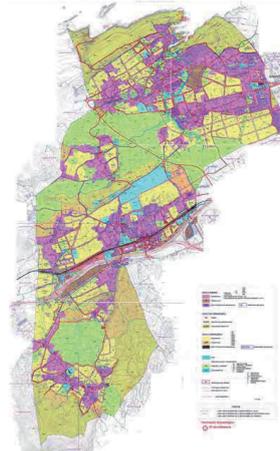
Una vez descrito el modelo global de la Revisión para el municipio de Santander, en el presente apartado se realiza un somero análisis de cómo la ordenación prevista es o puede ser coherente con la de los municipios limítrofes, tanto en lo relativo a los usos globales del suelo como a la continuidad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

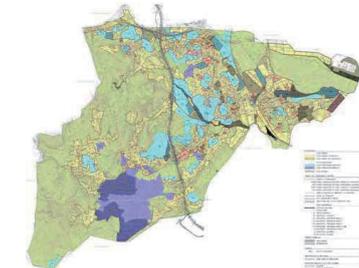


Planeamiento vigente en el municipio de Santa Cruz de Bezana

En el caso del municipio de Camargo, la Normativa Urbanística, regulada por el Plan General de Ordenación Urbana del año 1998, 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 2.003, 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 POU. 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 POU, 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 Arrollo 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 avocarlo a procesos de reforma.



- 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.
- 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 autopistas, 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.

**4.5.- Descripción detallada del nuevo planeamiento propuesto**

**4.5.1.- Contenido del Plan**

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente al término municipal de Santander y contribuirá a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- Información Urbanística:* refleja la descripción urbanística y global del territorio. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento. La Información Urbanística se complementa con los Planos de Información y los anexos de información.
- Memoria de Ordenación* presenta los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido. Posee carácter vinculante salvo en lo expresamente señalado como no vinculante, indicativo u orientativo.
- El Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica* incluye un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello, así como la estimación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; también incluye la justificación en relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por otro lado, el programa de actuación describe la programación de las distintas intervenciones y su interdependencia.
- Planos de Ordenación:* Los Planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan, incluyendo los

planos de Clasificación y categorización del suelo, Ordenación, Gestión y Sistemas Generales.

- Las Ordenanzas* constituyen el cuerpo normativo de la ordenación del territorio municipal y prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en ellas se estará:
  - Para las determinaciones de carácter general: lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general de la Comunidad Autónoma de Cantabria y del Estado.
  - Para las determinaciones sectoriales y/o de rango inferior: las ordenanzas urbanísticas, municipales o sectoriales, siempre que no incidan en aspectos que afecten a los contenidos o aprovechamientos urbanísticos o aspectos de exclusiva competencia del Plan General o Normativa superior.
- El Catálogo incluye una referencia de los elementos arquitectónicos y naturales que deben ser conservados, así como la identificación de las medidas de protección que correspondan
- Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)* de cumplimiento a la legislación ambiental.
- Los Anexos, aportan información complementaria, tanto a la Memoria de Información como a la de Ordenación.





**4.5.2.- Superficies y clasificación del planeamiento vigente**

Seguidamente se analiza la disponibilidad de suelo sin desarrollar: tanto referente al Suelo Urbano residencial como industrial, vivienda vacía o abandonada con posibilidad para su incorporación al desarrollo urbano, así como las posibilidades de regeneración de tejido urbano.

Cabe destacar el modelo de planeamiento que se persigue con la Revisión del Plan General que será un modelo de cierre, que establecerá la máxima capacidad de Santander, ordenando la totalidad de los suelos que vayan a incorporarse a la urbanización, no sólo en los próximos ocho años sino de cara a cualquier periodo de tiempo, y determinando aquellos a proteger. Todo ello con racionalidad y de un modo compatible con el mantenimiento de la calidad de vida del municipio, por lo que en definitiva, con la Revisión del Plan, no sólo se quiere abastecer una demanda sensible a medida, sino que los suelos a desarrollar se incorporarán a la urbanización en función del mercado.

**4.5.2.1.- Disponibilidad de Suelo Urbano**

El Plan General de Ordenación Urbana vigente (1997), agrupa el Suelo Urbano en Áreas de Reparto genéricas y Áreas Específicas.

- o Se entiende por *Áreas de Reparto* (R) genéricas aquellas en las que se aplican a modo de regulación unas ordenanzas de zona genéricas.
- o Las *Áreas Específicas* (AE) se definen en el Plan como los suelos delimitados cuyas situaciones objetivas de edificación, uso o gestión no deben o no pueden regularse por el mecanismo genérico de ordenanzas sino por parámetros y/o criterios más directamente aplicables o relevantes (art 10.1.2.2).

Para el estudio de disponibilidad de Suelo Urbano se han analizado los sectores del PGOU vigente, que se corresponden con las superficies de Suelo Urbano de carácter residencial y productivo tanto asociadas a las Áreas de Reparto como a las Áreas Específicas.

En la siguiente tabla se recoge la superficie disponible de Suelo Urbano en el Término Municipal de Santander clasificándolo en función de si se trata de suelo residencial o productivo:

Superficie disponible de Suelo Urbano	
TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Capacidad edificatoria de suelo urbano residencial	624.510
Capacidad edificatoria de Suelo Urbano Productivo	65.753

**4.5.2.2.- Vivienda vacía o abandonada**

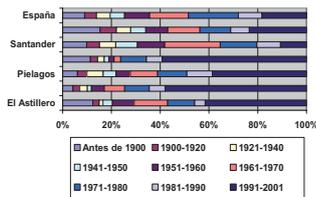
En el municipio de Santander existen 62.775 hogares y 81.737 viviendas de las que hay vacías en buen estado 8.052. Existe otro número de viviendas utilizadas ahora como segunda vivienda, que con las medidas adecuadas podrían también pasar a formar parte de esas que se disfrutan como vivienda principal. La demanda de vivienda parece imparable, pero habría que plantearse hasta qué punto es necesaria y las condiciones bajo las que las nuevas construcciones deben ejecutarse.

La situación en que se encuentra la vivienda en el municipio de Santander se ve condicionada en gran medida por sus características, capital de provincia y a su vez ciudad costera, atractiva, no sólo para la población del resto de la región, sino también para la población de otras comunidades, en especial País Vasco, Castilla y León y Madrid.

Según los datos del INE del 2002 sobre las viviendas en el municipio, el 12 % de las viviendas de Santander están vacías y cerca de otro 10 % son viviendas secundarias. Dentro del área de influencia, el porcentaje de viviendas desocupadas es mucho mayor, acercándose al 50%. Es interesante conocer el estado en que se encuentran y su antigüedad, y así saber cuántas de ellas, con las medidas adecuadas, podrían utilizarse.

Las viviendas principales de los santanderinos se construyeron durante los años sesenta y setenta en su mayoría, siendo aproximadamente una quinta parte de estas las realizadas a partir de los ochenta. Del total de las viviendas de ocupación secundaria más de la cuarta parte para el municipio de Santander y cerca de la mitad para los municipios de los alrededores, se han construido en la última década.

**Viviendas vacías según año de construcción del edificio**

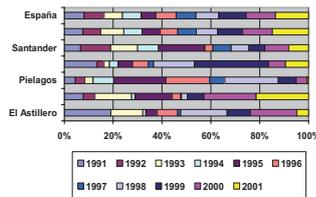


Del total de las viviendas de ocupación secundaria más de la cuarta parte para el municipio de Santander y cerca de la mitad para los municipios de los alrededores, se han construido en la última década.

Las viviendas vacías en Santander, como refleja el gráfico adjunto, son en su mayoría de construcción anterior a 1980, pero también existe un número considerable con menos de diez años de antigüedad, aunque la proporción respecto a Cantabria o España sea considerablemente menor.

Se puede observar también como esta proporción se dispara en el caso de los municipios colindantes, para los que el número de viviendas vacías construidas durante los últimos diez años respecto a su total es prácticamente del 40%, Pielagos o El Astillero, o incluso del 60%, Santa Cruz de Bezana o Camargo.

**Viviendas vacías según año de construcción del edificio**



Estos gráficos reflejan que la mayor parte de la vivienda secundaria se construyó en los años 2000 y 2001, siguiendo Santander la tónica general de España y resultando remarcable el caso de Camargo en el que más del 60% de la vivienda secundaria se construyó en el 2001.

Del total de las viviendas vacías, menos del 10% lo están porque no reúnen las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad. En Santander, de un total de 9.750 viviendas vacías en 2001, 237 estaban en estado ruinoso, 402 en mal estado y 530 en estado de deficiencia. Esto nos indica, que existe un número de 8.052 viviendas vacías que podrían dejar de estarlo.



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

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4. Análisis del plan de ordenación

**4.5.2.3.- Posibilidades de regeneración de tejido urbano**

Asimismo se ha analizado la disponibilidad de suelo urbano con posibilidades de regeneración.

Se trata de bolsas de suelo insertadas dentro del entramado urbano sobre las cuales se tiene por objeto desarrollar o bien actuaciones aisladas que se encaminen a la mejora de las condiciones urbanísticas de su ámbito de desarrollo (descongestión, creación de dotaciones, solución de problemas varios, mejora de zonas deterioradas, etc.) o bien operaciones integradas de reforma interior, que puedan conllevar un alto grado de sustitución de los usos preexistentes.

Señalar que en el estudio pormenorizado del Suelo Urbano se adecuarán las zonas destinadas a procesos de Reforma Interior, ampliándolos en el caso de que sea preciso o disminuyéndolos.

En la siguiente tabla se recoge la capacidad edificatoria del suelo urbano y urbanizable vacante:

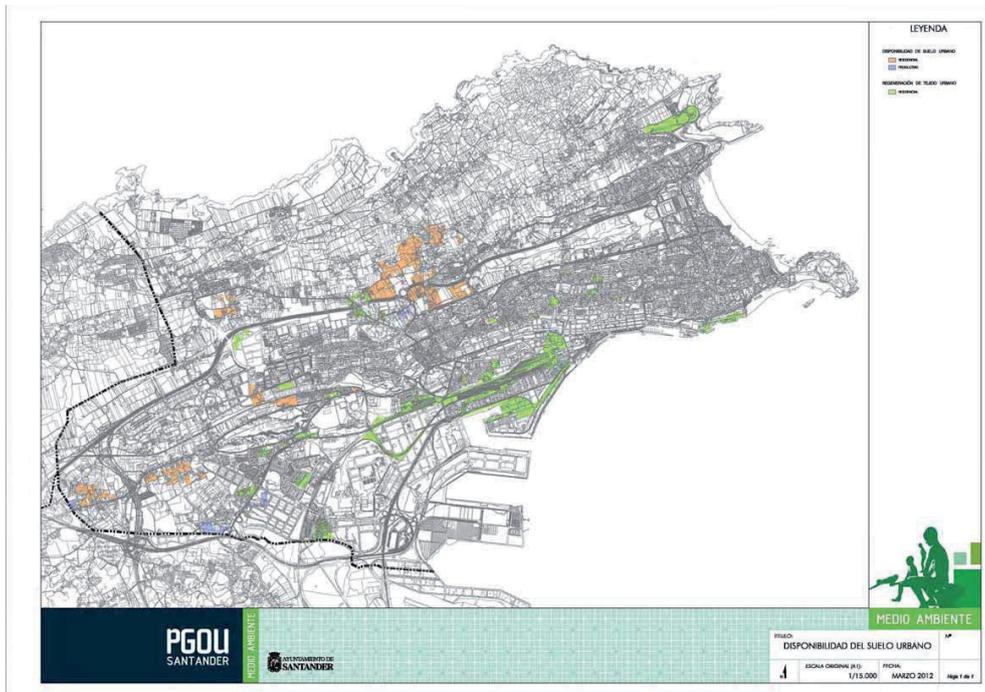
CATEGORÍA	SUPERFICIE
Residencial	1.201.739

En el siguiente plano se refleja el Suelo Urbano no consolidado y por lo tanto disponible para su consideración en los crecimientos que se planteen así como las áreas destinadas a Reforma Interior identificadas en un primer análisis del municipio.

MEDIO AMBIENTE



PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

4.5.3.- Evolución de la población de los 15 últimos años

Santander se asienta sobre un territorio geográfico y geomorfológicamente peculiar, que se materializa en una organización particular de la ciudad, condicionando las características económicas, sociales y culturales del municipio.

Por otra parte, en los últimos 25 años, la capitalidad de la Comunidad Autónoma ha supuesto la implantación de numerosos edificios y servicios administrativos en la ciudad, lo que ha fomentado la terciarización de la economía de la ciudad.

Además, la situación geográfica de Santander, también ha condicionado el desarrollo de la ciudad. Por un lado, Santander y su puerto son una puerta con gran potencial hacia el exterior, y tradicionalmente, Santander jugó el papel del puerto de Castilla. No obstante, en la medida en que las comunicaciones de las comunidades autónomas vecinas con la Meseta se fueron modernizando, esta oportunidad fue perdiendo importancia frente a otros Puertos de la Cornisa Cantábrica.

Hoy, esta situación está cambiando substancialmente, por la mejora que se está produciendo en las comunicaciones por carretera, gracias a las cuales Santander será una ciudad bien comunicada y accesible en un corto espacio de tiempo. A pesar de ello, el puerto sigue siendo un punto de referencia clave para entender la ciudad.

4.5.3.1.- Evolución de la población

La evolución poblacional del municipio de Santander se ha obtenido consultando los datos del Instituto Nacional de Estadística de varios años -Censo de población y vivienda, Padrón municipal de habitantes, además del Nomenclátor-.

La población de Santander ha experimentado un crecimiento progresivo a lo largo de todo el siglo XX, con la excepción que se observa a finales de éste y hasta el momento actual, ya que en la década de los 90 se produjo un descenso del número de habitantes censados.

AÑOS	Nº HABITANTES	1900=100
1900	54.694	100,00
1910	65.046	118,92
1920	72.469	132,50
1930	85.117	155,62
1940	101.793	186,11

AÑOS	Nº HABITANTES	1900=100
1950	102.462	187,33
1960	118.435	216,54
1970	149.704	273,71
1981	180.328	329,70
1991	196.218	358,75
1996	185.410	339,00
1997	-	-
1998	184.165	336,72
1999	184.165	336,72
2000	184.264	336,90
2001	185.231	338,67
2002	184.661	337,63
2003	184.778	337,84
2004	183.799	336,05
2005	183.955	336,33
2006	182.926	334,45
2007	181.802	332,40
2008	182.302	333,31
2009	182.700	334,04
2010	181.589	332,01
2011	179.921	328,96

Evolución de la población Fuente: INE

Hasta la década de los 40 el municipio muestra un crecimiento gradual, que se ve frenado a causa de la guerra civil española así como por el incendio que se produjo en 1941, puesto que éste da lugar a una importante carencia de espacio residencial.

A partir de los 50 vuelve a aumentar el número de habitantes, aunque de forma menos importante que en las dos siguientes décadas: décadas de los 60 y 70 durante las cuales Santander presenta un importante crecimiento, que se encuadra en el marco del despegue del conjunto de las ciudades españolas.

En la década de los 80, en cambio, se observa una ralentización en el crecimiento demográfico municipal, y ya a lo largo de los 90 se observa una inversión en la tendencia, ya que se produjo un descenso de la población que se refleja en el dato de 2001, el cual

resulta equiparable al de 1981. Según el Censo de 1991, Santander contaba con una población de 196.218 habitantes, mientras que según el Censo de 2001, la población censada descendió hasta los 180.717 habitantes, siguiendo esta tendencia hasta la actualidad donde a fecha de 1 de enero de 2011 la población asciende a 179.921 habitantes.



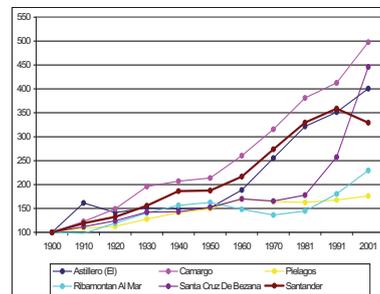
El continuo crecimiento que presenta Santander a lo largo de todo el siglo, también se ha reflejado en los principales municipios vecinos: Camargo, Astillero, Santa Cruz de Bezana, Peláagos y Ribamontán al Mar.

Aproximadamente, hasta la década de los 60, todos estos municipios muestran un crecimiento regular y bastante moderado, pero a partir de esta década sus respectivas evoluciones divergen. Por una parte se observa un elevado crecimiento de los municipios de Camargo y El Astillero, los cuales presentan una tendencia muy parecida al crecimiento neto de Santander hasta la década de los 80. A partir de este momento y hasta el momento actual, Camargo y Astillero continúan con su tendencia de crecimiento positivo mientras que en Santander se observa un decrecimiento de la población producido durante la década de los 90.

Por su parte, Santa Cruz de Bezana, a partir de 1980, es la población que más modifica su tendencia de crecimiento mostrando un incremento muy elevado, convirtiéndose de esta forma en el núcleo dormitorio más importante del municipio de Santander. Por otro lado, los municipios de Peláagos y Ribamontán al Mar, experimentaron un crecimiento moderado y continuo desde principios del siglo XX hasta la década de los 80, momento a partir del cual experimenta un incremento significativo.

Como se puede observar en la gráfica adjunta, mientras en la década de los 60 se produjo un fuerte crecimiento poblacional en los municipios de Santander, Camargo y Astillero, los municipios de Peláagos, Ribamontán al Mar y Santa Cruz de Bezana se mantuvieron con tasas de crecimiento bajas hasta principios de los años 80, momento a partir del cual se produjo un fuerte aumento en su tasa de crecimiento neta.

En la siguiente figura se puede observar el crecimiento de la población de Santander con respecto al de los municipios vecinos a partir del índice 1900=100.



Crecimiento de la población de Santander con respecto al de los municipios vecinos a partir del índice 1900=100.

Este descenso de la población se debe principalmente a la escasez y carestía del Suelo Urbano apto para edificar y a la adquisición de viviendas por parte de no residentes

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA  
MUNICIPIO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER

(307)

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA  
MUNICIPIO DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER

(308)

provenientes de fuera de la región, quienes utilizan dichas viviendas como segunda residencia y especialmente durante la época estival.

Este hecho, junto con la mejora de las infraestructuras experimentada durante los 90 ha provocado que parte de la población residente se haya desplazado hacia municipios periféricos, lo que se refleja en un descenso considerable de la población censada en 2001 con respecto a 1991.

4.5.3.2.- Densidad de población

La densidad de población nos indica la cantidad de individuos existentes en una población en relación con la superficie que habitan. En el caso de Santander, se debe tener en cuenta que se trata de la capital regional, con lo que las densidades de sus distritos serán probablemente las más elevadas de la Comunidad Autónoma.

A continuación se presenta un cuadro resumen con los valores de cada uno de los distritos, así como del conjunto del municipio, de Cantabria y de España, con el fin de establecer comparaciones entre ellos:

DENSIDAD (HAB/KM <sup>2</sup> )	
<b>Distrito 1</b>	28.739,54
<b>Distrito 2</b>	22.019,9
<b>Distrito 3</b>	25.722,72
<b>Distrito 4</b>	6.635,7
<b>Distrito 5</b>	9.253,02
<b>Distrito 6</b>	18.466,51
<b>Distrito 7</b>	14.302,98
<b>Distrito 8</b>	1.417,78
<b>T.M. Santander</b>	5.084,93
<b>Cantabria</b>	103,30
<b>España</b>	84,42

Fuente: Padrón Municipal tomado el 1 de enero de 2003.

En la comparación de las densidades de cada territorio existen numerosas disparidades, tanto entre los propios distritos, como entre estos y los datos correspondientes al conjunto autonómico y nacional.

El municipio de Santander, que cuenta con una superficie de 36 km<sup>2</sup>, disponía en el año 2003 de una población de 185.052 habitantes según el padrón municipal. Estos datos dan lugar a una densidad de población de 5.084,93 habitantes/km<sup>2</sup>.

Pero dentro del propio municipio existen realidades bien distintas, presentando cada uno de los distritos valores de densidad muy dispares. Destacan por su importancia las densidades de los distritos 1, 2, 3, así como el 6, siendo estos los de menor superficie y situación más céntrica. El distrito más densamente poblado es el 1.

La situación contraria corresponde al Distrito 8, con una densidad de 1.417 hab/km<sup>2</sup>. Este valor es debido a que dentro de este distrito se enmarca la zona rural del municipio de Santander, la cual ocupa la mayoría de la superficie municipal (más de 24 km<sup>2</sup>).

Puesto que según el Padrón Municipal, a fecha de enero de 2003 Cantabria contaba, en este caso, con un total de 549.690 habitantes, y su superficie es de 5.321 km<sup>2</sup>, la densidad del conjunto autonómico era de 103,30 habitantes/km<sup>2</sup>. Este valor dista mucho de los obtenidos en el caso de Santander, debido a que la Comunidad Autónoma presenta situaciones poblacionales muy heterogéneas y difícilmente comparables, en su mayoría, con el caso del término municipal de Santander.

La disparidad en cuanto a las densidades de población de los distritos del municipio se explica mediante dos factores:

- Por un lado es importante tener en cuenta la superficie que ocupa cada uno de los distritos.
- Y por otro, considerar su situación en el conjunto del municipio.

Los distritos que presentan una mayor densidad de población se corresponden, por un lado, con los de menor superficie, y además, son aquellos que presentan una situación más centralizada en el conjunto del municipio.

El centro urbano presenta las densidades más elevadas. Se trata de la ciudad histórica que en el caso de Santander experimentó un cambio significativo a raíz del proceso de reconstrucción posterior al incendio del año 1941. Esta reconstrucción supuso un crecimiento en altura y una densificación del espacio en el que los espacios libres no cuentan con extensiones significativas. Las zonas de expansión de la misma hacia el Este y el Oeste han sufrido un notable incremento de sus poblaciones en un proceso paralelo a la densificación con la ocupación de los espacios libres anteriores y la sustitución de las construcciones anteriores.

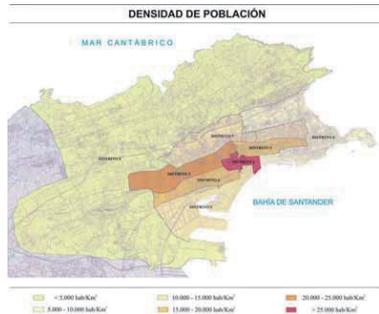
Por el contrario, aquellos que presentan unas densidades de población menores, se corresponden con los distritos periféricos, los que aglutinan una mayor extensión



superficial, y a su vez disponen de una menor masificación en lo referente a la vivienda por la presencia de mayores superficies libres públicas y privadas.

El distrito 5 ve mitigada la media de población por la existencia de amplias superficies ocupadas por espacios productivos e infraestructuras (puerto, tinglado ferroviario, polígonos industriales, etc.) que esconde las fuertes densidades con las que cuenta el barrio Castilla-Hermida.

En el siguiente esquema se reflejan gráficamente las distintas densidades de población de cada uno de los distritos.

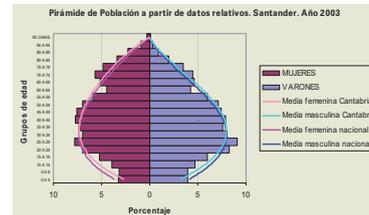


4.5.3.3.- Distribución de la población por edades y sexos

El análisis de la población en función de ambos factores, edad y sexo, resulta muy importante en cuestiones de planificación futura. Las pirámides de población muestran como se estructura una sociedad, y por tanto, permite conocer como se estructura y hacia donde se encamina.

En Santander resulta una pirámide con forma de hucha o urna, propia de una estructura demográfica vieja o regresiva, típica de áreas desarrolladas. Su base es estrecha, lo que denota una baja proporción de individuos menores de 20 años, lo cual responde al descenso de la natalidad acaecido en los años 80 y 90, y que en Santander ha sido incluso más acusado que en la región y el país.

Así mismo se observa que el mayor peso demográfico corresponde con los grupos de edad madura, varos de los cuales superan claramente la media de la región y de la nación.



La cúspide nos indica que el municipio presenta un cierto grado de envejecimiento, debido fundamentalmente al aumento de la esperanza de vida, siendo llamativa la hendidura del grupo de edad de 60 a 64 años, es decir los nacidos entre 1939 y 1943, debido a las duras circunstancias vividas en la ciudad en los primeros años de post-guerra, agravados por el gran incendio que sufrió la ciudad en 1941.

En las edades adultas se puede observar un equilibrio entre los efectivos de ambos sexos, mientras que en la población mayor de 65 años se produce un desequilibrio a favor del sexo femenino.

A su vez en la población joven o infantil se observa que los datos relativos a todos los niveles de edad y de sexo se produce un retroceso demográfico respecto a las medias nacionales y autonómicas lo que implica por un lado una situación de envejecimiento relativo más acusado y por otro una situación de dependencia futura a considerar.

#### 4.5.3.4.- Diagnóstico

El municipio de Santander ha presentado un crecimiento progresivo a lo largo del S. XX, pero ha sufrido cambios importantes en la última década de éste, en la que se observa un descenso significativo en cuanto al número de habitantes, el cual no se ha producido en los principales municipios vecinos de influencia. Este hecho puede relacionarse con la salida de habitantes de Santander para residir en alguno de estos municipios próximos: Camargo, El Astillero, Santa Cruz de Bezana, Pielagos y Ribamontán al Mar, los cuales sí han mostrado un crecimiento continuo.

A pesar de ello, hay que señalar que desde el año 2001 la situación de Santander parece estar cambiando, puesto que ha recuperado, de forma muy somera, algunos efectivos, estabilizándose el número de habitantes en torno a los 184.000 habitantes, como indican los Padrones Municipales de los últimos años. (Para 2002: 184.661 habitantes y en 2003 184.778 habitantes).

Los ocho distritos que constituyen el municipio presentan distintos grados de congestión. Los que tienen una menor densidad de población son los que cuentan con una situación periférica, coincidiendo además con los de mayor superficie.

En todos los distritos se observa el importante peso de los grupos de edad de los adultos. La estructura de la población se caracteriza por sus rasgos regresivos:

- Escaso desarrollo de las edades infantiles, menor incluso que para el conjunto de Cantabria.
- Importante peso de la población anciana, en este caso, mayor que para el conjunto de Cantabria.

Estos rasgos caracterizan los índices de dependencia de estos dos grupos respecto a la población adulta. El grado de dependencia de la población joven es muy bajo, mientras el de la población anciana es elevado. A estas características hay que añadir el bajo valor de las tasas de natalidad y mortalidad, las cuales conducen a un crecimiento natural de la población negativo, pues el hecho de que la tasa de mortalidad sea más elevada que la de natalidad indica que de forma natural la población santanderina está perdiendo efectivos demográficos.

El origen de la población residente en el municipio es, fundamentalmente, éste mismo y de forma secundaria, adquiere cierta importancia aquella población proveniente de otros municipios cántabros, así como aquella nacida en otras comunidades autónomas. El peso de la población extranjera es poco significativo.

De todos los datos analizados, se desprende que la estructura demográfica santanderina se corresponde con la distribución poblacional típica de una sociedad avanzada occidental, en la que existe un claro déficit de efectivos jóvenes de edades infantiles que repercutirá decisivamente en la dependencia de las futuras poblaciones. Ello implica que hasta la estabilización de los grupos de edades se producirá, al igual que en el resto del conjunto nacional un exceso de población anciana y una disminución del número de adultos en edad de trabajar con lo que las tasas de dependencia irán aumentando progresivamente en el tiempo.

#### 4.5.4.- Usos y aprovechamiento del suelo

Se analiza en el presente apartado los aprovechamientos de los recursos naturales y los usos presentes en el municipio de Santander. Con ello se pretende conocer la incidencia que los aspectos demográficos y económicos generan y han generado en el espacio geográfico del municipio: el espacio y la sociedad se encuentran íntimamente relacionados, de tal manera que el medio físico es objeto de transformaciones que discurren de manera paralela a la evolución y a los caracteres de la sociedad que en él encuentra su ámbito de acogida. Los usos del suelo constituyen un reflejo de la sociedad, de su historia, de las características económicas y de los valores sociales que la definen.

La premisa de partida es que, la presencia de la capital genera un carácter dual en el municipio, marcadamente urbano en su sector Sur, con un predominio de usos acordes con tal orientación, mientras que la zona Norte del suelo municipal ha mantenido un carácter rural, con una clara presencia de los usos espaciales con los que normalmente se identifica el campo.



La imagen permite apreciar la realidad espacial del municipio de Santander. En el Sur, al abrigo de la Bahía se ha desarrollado la zona urbana. El Norte es la zona rural del municipio, donde los prados constituyen el aprovechamiento predominante del territorio. El actual crecimiento de la ciudad se realiza y diluye sobre el resto del espacio municipal.

El territorio del municipio se caracteriza por una cierta homogeneidad en lo referente a las oportunidades que desde el punto estrictamente físico ofrece ante los potenciales usos del suelo que puede acoger. Su emplazamiento, la orografía, la calidad de sus suelos, las características de la bahía que lo delimita por el Sur son algunos de los factores que han propiciado la ocupación que desde tiempos remotos ha experimentado el territorio del actual municipio de Santander.

La presencia humana que en diferentes etapas históricas se ha sucedido hasta el presente ha provocado la paulatina transformación de los caracteres originarios del espacio. La manifestación más clara y última de este hecho es el intenso proceso urbanizador y la profunda modificación de los caracteres naturales del área.

#### 4.5.4.1.- El espacio construido

##### 4.5.4.1.1.- La ciudad

La ciudad de Santander es el núcleo fundamental del municipio al concentrar el 87% por ciento de la población total lo que desde el punto físico se traduce en ser el que mayor superficie ocupa.

La ciudad de Santander es básicamente una ciudad del S.XX al ser durante este siglo cuando se construye la mayor parte del tejido urbano actual. En este sentido la ciudad es relativamente joven, no sólo por ser relativamente reciente la concesión del título de ciudad en comparación con otras capitales españolas sino porque su espacio construido lo ha sido en su mayor parte en la segunda mitad de la pasada centuria.

Una primera impresión de Santander es aquella que nos permite hablar de ella como ciudad, cuya arteria principal con diferentes denominaciones constituye el eje sobre el que hasta épocas relativamente recientes, ha basculado el devenir diario de la capital cántabra.

La morfología de Santander también ha de ser tenida en cuenta. Su zona llana procede de los rellenos que han mermado su Bahía y han dotado a la ciudad de una amplia superficie llana. Esta orografía influye en la trama viaria de Santander, con un eje principal, longitudinal que conecta los extremos de la ciudad, desde su acceso en la zona del Hospital Valdecilla hasta la del Sardinero. Sobre este eje converge el resto de la red viaria. Dos calles al menos parcialmente discurren paralelas a ella; en concreto Castilla - Marqués de Herrieda que constituyen la salida y el acceso por la zona marítima (Bibao), General Dávila (en la zona alta de Santander, sobre una loma paralela a la línea de costa y al eje principal. A ellas habría que añadir la apertura del tramo de autovía urbana que penetra de manera directa al área de El Sardinero.

Las áreas centrales de las ciudades se caracterizan en la actualidad por el peso que en ellas tienen las actividades terciarias. El proceso de terciarización se ha realizado a base de cambios morfológicos y demográficos. El cambio morfológico se refiere al cambio físico y funcional de los edificios; el cambio morfológico en el vano es más difícil.

La resistencia de los viejos usos es más o menos fuerte. Se trata de usos con mayor tradición y más variados; artesanías, colegios, conventos, cuarteles, fábricas, talleres...

Santander constituye un ejemplo del proceso de renovación funcional dada la rapidez con la que se ha producido.

El centro de Santander no constituye una unidad homogénea. Pueden diferenciarse diferentes espacios urbanos: la zona reconstruida, el Cabildo de Arriba, el Ensanche...

El centro histórico desapareció en su práctica totalidad con el incendio de 1941 y con la posterior reconstrucción proyectada y ejecutada. Más que de reconstrucción cabría hablar construcción de un nuevo centro urbano por la modificación de las tipologías de los edificios y del trazado de la red viaria realizada.

La ciudad cuenta con el espacio urbano generado en el amplio solar que el desescombro posterior al incendio del 41 dejó expuesto, catastrofe que volatizó un porcentaje elevado de la ciudad histórica. Este acontecimiento dejó disponible un amplio espacio para el desarrollo de una labor de planificación urbana.

El Programa de Reforma Interior aplicado para la reconstrucción del área siniestrada supuso un cambio morfológico importante que afecta no sólo a edificios, sino a varios y modelos edificatorios. Paralelamente se produce un cambio funcional porque la finalidad del Plan fue la de crear un espacio central orientado al comercio, al servicio y a las funciones residenciales de calidad.

Con la reconstrucción se produce un cambio físico y social de este espacio. Físico, porque implicó incluso una labor de desmonte para permitir el trazado de nuevas calles (Isabel I e Isabel II son un ejemplo de ello), y social, porque el espacio generado se orientó al establecimiento de nuevos grupos sociales y con ello el desplazamiento de la población preexistente. Se tradujo en una modificación de los usos y actividades en el citado espacio. Como uso predominante se mantiene el residencial, si bien un residencial de calidad, pero el centro de Santander se insertó dentro del espacio urbano como un área especializada, orientada al comercio de calidad, a los servicios especializados, los despachos de las actividades liberales, y los centros oficiales.



El centro urbano sufre una fuerte transformación a consecuencia del incendio de 1941. El espacio se densifica y nuevos grupos sociales y actividades se instalan sobre el mismo.

El centro se especializa en un terciario potente y evolucionado: oficinas de propiedad inmobiliaria, oficinas y agencias de viajes, de transportes y de publicidad. En el centro se instalan los hoteles de lujo, los organismos públicos, sedes culturales, las consultas médicas, de abogados,.... El centro experimenta un cambio funcional.

Las consecuencias físicas y espaciales derivadas del incendio, la renovación urbana, afectan de igual manera a otros espacios de la ciudad. Para dar acogida a los damnificados, se proyectan diferentes actuaciones en diferentes puntos de la trama urbana. El modelo urbano definido en la reconstrucción impulsó también el crecimiento periférico.

(313)



(314)



En las inmediaciones del centro el Grupo de Los Santos Mártires se levanta para dar cobijo a parte de los damnificados por el incendio del 41. La ubicación, tipología y orientación de las viviendas muestran claras diferencias respecto a lo ejecutado en el nuevo centro urbano.

Próximo al nuevo centro urbano existen áreas de residencia popular. En el Cabildo de Arriba lo que se libró del incendio ha sufrido un paulatino proceso de deterioro estructural. Esta degradación puede llegar a considerarse como etapa intermedia que ha de desembocar en una posterior renovación e incorporación al resto del tejido central de la ciudad.

En su evolución urbana la ciudad, en diferentes momentos de su conformación y cambio, ha expulsado determinados servicios y/o equipamientos hacia el exterior. De este modo los hospitales que se distribuían por el tejido urbano (San Rafael, Maternidad, Clínica Matorras, El Pilar, Dr. Madrazo...) han cerrado o bien han trasladado sus dependencias al exterior de la zona urbana, y en diferentes momentos. El Hospital de San Rafael cerró sus puertas con la inauguración de las modernas instalaciones de Valdecilla (concepción de hospital innovador en su tiempo -1929-, y ubicado en el exterior de la ciudad), Maternidad a finales de los años sesenta con la puesta en marcha de la Residencia Cantabria. Sobre los antiguos edificios e instalaciones se ha producido un cambio de uso: residencial (Dr. Madrazo), hotelero (El Pilar), administrativo (Clínica Matorras, y San Rafael) y cultural (Maternidad).

Comportamiento similar han tenido los antiguos conventos y centro de enseñanza, los astilleros e instalaciones militares que se situaban en el interior de la trama urbana. Podemos hacer referencias a las actuaciones siguientes:

- En el solar del convento de San Francisco se edificó el actual Ayuntamiento y el Mercado de La Esperanza.
- Convento de Santa Clara. En su solar se levantó el instituto de enseñanza que lleva el mismo nombre.
- El convento de Santa Cruz corrió mejor suerte en al no ser demolido y utilizarse como fábrica de tabacos. Hoy, catalogado como monumento, espera nuevo destino.
- Más próximo en el tiempo, el convento de Las Salesas Reales acoge los juzgados, y en la finca se edificó un grupo residencial.
- El Monasterio de Monte Corbán acoge en la actualidad el Seminario Diocesano de Santander.
- El colegio de los Agustinos sirvió de solar para el desarrollo de una nueva zona residencial en pleno centro de Santander, una vez que trasladó sus dependencias a la zona de El Sardinero.
- Los Sagrados Corazones, ubicados entre el Paseo de Menéndez Pelayo y la avenida de General Dávila permitió la conversión del jardín y del pabellón en parque público e instalación deportiva, mientras que el borde Norte que linda con General Dávila permitió un importante desarrollo urbanístico.
- Los astilleros de Santander desaparecieron con la crisis del sector. Se ubicaban en la céntrica zona de San Martín, espacio que aún esperó un proyecto de urbanización acorde con el entorno privilegiado en el que se encuentra.
- En la avenida de General Dávila, las instalaciones militares del Regimiento Valencia desaparecieron. Su solar ha permitido la construcción de vivienda, un parque público instalaciones sanitarias y un centro cívico.
- El Puerto de Santander ha cedido paulatinamente espacios a la ciudad, bien por funcionalidad interna como por necesidad de contribuir a la calidad de vida de los ciudadanos.

Las actuaciones a las que se ha hecho referencia vienen a poner de manifiesto que la ciudad se presenta como una realidad cambiante e influida por el contexto social y económico dominante en cada momento. El espacio urbano no es una realidad estática.

Se ve afectado por un intenso dinamismo que contribuye a la modificación funcional de determinadas áreas en relación con nuevas necesidades y expectativas. Así en la ciudad coexisten los procesos de crecimiento y los de transformación funcional y de especialización.



La ciudad es una realidad espacial cambiante. Coexisten los procesos de crecimiento y los de transformación funcional y de especialización.

La zonificación-segregación procede del distinto valor del Suelo Urbano. Las actividades terciarias (servicios y comercio de calidad) se localizan en el centro histórico que en general sigue siendo el espacio urbano más valorado al que se han añadido una parte del ensanche y de las calles paralelas a la principal (Burgos, San Fernando - Vargas - Florianes).

Las nuevas áreas residenciales se localizan en las proximidades de las zonas verdes, con buena accesibilidad, buenas vistas, ausencia o baja contaminación, etc., mientras que las barriadas de menor calidad se localizan en emplazamientos considerados peores por la ausencia o escasez de equipamientos, deficiente urbanización, elevadas densidades, deficiente accesibilidad por proximidad de barreras (ferrocarril, autopistas...), alta contaminación por ruidos, olores, polvos, tráfico, etc. Se trata de diferentes factores que intervienen en la valoración del espacio para el establecimiento de determinados aprovechamientos.

El proceso de generación del espacio urbano ha contribuido a la creación de nuevos espacios urbanos, pero al mismo tiempo se producen significativas mutaciones internas.

El espacio urbano aparece estructurado en torno al núcleo histórico reconstruido. Alrededor de él se van disponiendo diferentes cinturones en los que se aprecia dos rasgos característicos: una marcada estructura centripeta y una fuerte segregación de usos.

El espacio urbano no es una realidad estática. Se ve afectado por un intenso dinamismo que contribuye a la modificación funcional de determinadas áreas en relación con nuevas necesidades y expectativas. Así en la ciudad coexisten los procesos de crecimiento y los de transformación funcional y de especialización. El centro crece en la medida en que lo hace la ciudad bien por una progresiva incorporación de superficie horizontal (incorporación de nuevas calles) o vertical (crecimiento en altura de los edificios o progresiva ocupación de nuevas plantas en los edificios existentes).



La carencia de equipamientos y parques en los barrios se ha paliado mediante la compra de parcelas que se dedican a actividades culturales y parques públicos. En la imagen la Finca Jaid.



#### 4.5.4.1.2.- Los pueblos

Junto a la ciudad de Santander, el municipio aparece integrado por cuatro entidades menores de población: Cueto, Monte, San Román de La Llanilla y Pañacastillo. Estas localidades se extienden sobre una superficie superior a la mitad del municipio y en dirección Este-Oeste-Sur envuelven a la ciudad de Santander.

Los "pueblos" del municipio han desarrollado de forma histórica funciones claramente diferenciadas a las del núcleo urbano, al tratarse de entidades eminentemente rurales tanto desde el punto de vista de las tipologías edificatorias, como de la actividad desarrollada por sus ocupantes, lo que se traduce a nivel espacial en el predominio de los campos sobre el espacio construido.

Junto a los cambios de aprovechamientos orientados a la función residencial, en las áreas periféricas de Santander se han ubicado también una serie de dotaciones y equipamientos que vienen a dar respuestas a nuevas demandas sociales relacionadas con las actividades del ocio, sin perder de vista la vocación turística del municipio. Contribuyen a generar una red de amplios espacios libres que contrarrestan con la relativa escasez que de los mismos existe en la ciudad tradicional. Enriquecen la imagen de la ciudad y mejoran la calidad de vida de los ciudadanos.

Los ejes viarios constituyen un elemento fundamental en la introducción de cambios espaciales, y más cuando su trazado discurre en las inmediaciones de los entornos urbanos en desarrollo. En el caso de Santander, y en el entorno de los núcleos rurales, la S-20 puede constituir un buen ejemplo de ello, puesto que una vez puesta en servicio ha permitido un desarrollo urbanístico paralelo en su franja norte, de tal forma que las construcciones edificadas han contribuido a unir físicamente Monte con Cueto y El Sardinero. No se trata de un fenómeno novedoso, puesto que en su momento la carretera La Albencia - Sardinero propició un proceso similar, si bien a otra escala en lo referente a volumetrías y tipologías. Como se ha señalado en otro momento, ello implica nuevos usos del suelo y nuevos componentes sociales.

Próximo al Sardinero se localiza el núcleo de **Cueto**. Su proximidad al Sardinero ha dado lugar a un importante desarrollo residencial, motivo por el que constituye una unidad espacial con el resto del área santanderina y una dinámica demográfica progresiva. Conserva varias casas de finales del S.XIX y principios del S.XX, aunque una de sus construcciones más significativas es el Faro de Cabo Mayor, construcción de 1835 que constituye uno de los elementos más significativos del patrimonio arquitectónico municipal. En sus límites se ubicó el hipódromo de Bellavista en la primera mitad del pasado siglo, presagio de los profundos cambios morfológicos y sociales que el territorio iba a experimentar. El hipódromo desapareció, si bien parte de sus instalaciones han pasado a integrar el Campo Municipal de Golf de Matalenas.



La proximidad de Cueto a El Sardinero motiva la progresiva colmatación y densificación del espacio

El lugar de **Monte** se localiza en la zona central de la costa Norte municipal, entre cuyos acantilados se encuentran las pequeñas playas del Bocal, Rosamunda y La Maruca. Monte está experimentando un gran aumento de sus residentes gracias, sobre todo, a la expansión del núcleo urbano hacia la periferia y, cuya manifestación son las nuevas construcciones levantadas en los últimos años.

Históricamente, el lugar de Monte se encuentra estructurado en los barrios de San Miguel, Aviche, Bolado, La Torre, Ateca y Cortanera, en el que se hallan los restos de la antigua batería de San Pedro del Mar, del castillo o fuerte edificado como elemento de defensa en 1874 y del molino de ribera de Aldama, construido en 1795 por Sebastián de Aldama.



Barrio La Torre, en Monte. Obsérvese el carácter lineal del núcleo tradicional, y la disposición de las parcelas en su entorno. Paisaje de "bosques", integrado por parcelas de pequeño tamaño cercadas mediante vallado, setos arbustivos y muros de piedra

Avanzando al Oeste se encuentra **San Román de la Llanilla**, núcleo que limita con el vecino término de Santa Cruz de Bezana. En los límites de San Román se localiza el Seminario de Monte Corbán y la ermita de la patrona del municipio, la Virgen del Mar.

San Román no ha quedado al margen del desarrollo urbanístico que experimenta el municipio, lo que le confiere un perfil demográfico positivo. En el entorno de este núcleo, la tipología sufre una variante respecto al resto de los pueblos del municipio. Las nuevas construcciones adoptan la variante de viviendas unifamiliares, bien de iniciativa individual o bajo la modalidad de urbanizaciones, y la construcción de adosados o pareados. A nivel espacial tiene su reflejo en un urbanismo a otra escala, más extendido superficialmente, de perfil más bajo, más acorde con los núcleos tradicionales, pero claramente diferenciado de ellos por planta y concepción urbana.

Próximo a la costa en territorios de San Román se encuentra el cementerio de Ciriago, cuya creación se inició hacia el año 1870. Al Norte del mismo, en el pasado, se emplazó el vertedero de residuos urbanos del municipio que con la puesta en servicio del Vertedero de Meruelo se procedió a su clausura. En la actualidad se ha procedido a su adecuación como parque público, tras el consiguiente proceso de recuperación

ambiental. Esta labor implicó un cambio de uso claramente positivo del citado espacio, con la clara revalorización ambiental y social de su entorno próximo.

Al Sur, lindando con el término municipal de Camargo, se ubica el núcleo de **Peñacastillo**. Experimenta un intenso proceso de renovación y desarrollo de nuevos espacios, más vinculados y relacionados con la realidad urbana y más diversos a los que tienen por escenario los otros núcleos menores del municipio. Peñacastillo ha sufrido un proceso mayor de modificación de las estructuras y tipologías originarias. La orientación anterior obrera e industrial se transforma a una dinámica más comercial y residencial.

Mantiene aún cierto carácter industrial al situarse en sus límites el polígono industrial de El Campón, en los márgenes de la N-611, y por contar con las instalaciones de la GSW, heredera de Nueva Montaña, empresa siderúrgica de las pioneras de la industrialización de Santander. Constituiría de igual manera un buen ejemplo de lo que se ha denominado paternalismo empresarial, puesto que junto a la instalación fabril la empresa construyó las residencias para sus empleados, auténtico barrio que contaba con economato e iglesia propia. La modernización de las instalaciones ha reducido los anteriores espacios de la fábrica, proceso que ha permitido la liberación de espacios en los que se ha producido un intenso proceso urbanizador. Los usos residenciales han pasado a ser mayoritarios, coexistiendo con las actividades secundarias y los centros comerciales que se han implantado en la zona.

Como resumen, cabe destacar como las entidades menores de población del término municipal de Santander experimentan en estos momentos unos intensos procesos de renovación morfológica y de densificación demográfica encontrándose las actividades agrícolas y ganaderas en regresión.

El desarrollo residencial no adquiere una tipología y orientación social similar en el territorio municipal. Se produce una desigual valoración del territorio en base a las diferentes potencialidades que el mismo ofrece. De este modo, la zona de Cueto, limitrofe con el Sardinero sirve de base a un desarrollo urbano de calidad mediante la tipología de bloques aislados, tipología similar a la que se ubica en el entorno de Peñacastillo, pero con una orientación social diferente. Por el contrario, en San Román la tipología de expansión residencial que se desarrolla muestra, como se ha visto, un matiz diferente, ya que se fundamenta en viviendas unifamiliares y/o pareadas con parcela individual de superficie variable.

Las matizaciones respecto a la tipología adoptada trascienden al ámbito espacial por la desigual manifestación física-diferente plano urbano- que las mismas presentan.

Las transformaciones no se refieren de manera exclusiva a los nuevos desarrollos urbanísticos que tienen por escenarios los bordes de los núcleos tradicionales. Los cambios afectan también a las estructuras internas por la modificación y adaptación de las viejas construcciones a las necesidades y demandas de sus moradores. Procesos de

(317)



(318)

rehabilitación y de transferencia de propiedad, que contribuyen e influyen en el proceso de pérdida de identidad de los núcleos tradicionales.

4.5.4.2.- **El campo: espacio rural, espacio en transformación**

La interacción creciente entre la ciudad y los medios rurales ha venido a trastocar los supuestos tradicionales sobre el estudio de estas realidades geográficas, dejando a un lado los planteamientos antagónicos para pasar a una consideración de complementariedad de ambas áreas.

El marco tradicional se ha visto rebasado en las últimas décadas con los cambios acaecidos en el ámbito socioeconómico, hecho que en su vertiente espacial se ha traducido en la creciente presión que las aglomeraciones urbanas, en nuestro caso Santander, ejercen en su entorno.

La convergencia espacio-temporal facilitada por el desarrollo de los medios de transportes acerca la ciudad a su entorno y viceversa. Así de centro de mercado pasa a convertirse en motor de cambio económico y social del medio rural que le circunda. La ciudad, foco de atracción de mano de obra agraria, se ha convertido en una segunda etapa en agente urbanizador, extendiendo su organización del espacio al marco agrario, donde éste sólo poseía un valor productivo.



El espacio agrario ve mermada su extensión ante el paulatino desarrollo residencial como se observa en la imagen tomada en las inmediaciones del Cierre del Aisal

Sus consecuencias se extienden a las formas de ocupación, usos del suelo y formas de vida de estos núcleos rurales. El cambio en los sectores de actividad hacia el empleo en el terciario visto en apartados anteriores, la homogeneización en las pautas de conducta, el abandono o la tendencia al carácter extensivo en el uso del suelo, la nueva valoración del espacio como consecuencia de su conversión a usos urbanos, las transformaciones en la morfología urbana original y los desajustes ecológicos del paisaje fruto del establecimiento residencial, son algunos de los principales resultados de esta expansión urbana sobre el espacio rural y que tienen su manifestación en el municipio.

Como se ha señalado al hablar de las entidades menores de población del municipio, el espacio agrario de Santander se localiza preferentemente en la mitad Norte del municipio.



La franja costera Norte del municipio se caracteriza por la presencia de espacios abiertos ocupados por prados de cultivos de forma importante. La intervención humana es creciente bajo la forma de construcciones o nuevos viales de acceso

La actual superficie que inunda de tonalidades verdes la franja Norte municipal se encuentra afectada por una serie de aspectos que vienen a marcar la realidad espacial de los aprovechamientos del suelo. Estos espacios poseen un valor añadido por la valoración social positiva que de los mismos existe en la sociedad. Se les valora por la imagen que transmiten: espacios "naturales", espacios libres, contacto con la naturaleza, espacios identificados con sociedades en las que el ritmo de vida y sus caracteres son diferentes a los presentes en las sociedades urbanas... Se trata de espacios que cumplen una función económica, de producción de bienes, pero también una función ambiental y social.



La presencia de plantas invasoras pone de manifiesto el abandono de la actividad agraria en el municipio de Santander.

La decadencia del sector primario se ha puesto de manifiesto con la desaparición de explotaciones, la reducción de superficies y la disminución de la cabaña ganadera. Desde el punto de vista espacial y de los usos presentes en el territorio, se trata de espacios que se consideran rurales y que han sido en parte objeto de abandono en el tratamiento o aprovechamiento directo que de los mismos se efectuaba. La manifestación espacial del proceso cuando no se ven afectados por el desarrollo urbanístico es el incremento de parcelas sobre las que no se realiza mantenimiento que se ven invadidas por las malas hierbas (zarzales, plumeros, etc.).

La comparación de los datos obtenidos del Censo Agrario en periodo intercensal 89/99, refleja que en la actualidad la superficie de las explotaciones agrícolas se ve afectada por un proceso de retroceso -motivado por la convergencia de factores endógenos y exógenos- ante el fenómeno de expansión urbana que le resta espacios y por la crisis del sector.

En base a los datos del censo agrario, en el periodo intercensal, las empresas agrarias han reducido su superficie en 350 ha, del mismo modo que se ha producido una disminución del número de empresas al pasar de 572 a 222. A su vez se ha producido la desaparición del 61,2% de las explotaciones presentes en el municipio.

Los aprovechamientos actuales en los espacios rurales del término municipal más significativos, se refieren a los prados y tierras de labor, y a las plantaciones de especies arbóreas. En estos entornos rurales se han dado también procesos de extracción de piedras que han dejado su huella sobre el paisaje municipal. Se realiza a continuación un análisis de los mismos.

Superficie total de las explotaciones (Ha.)					
AÑO	TOTAL	TIERRAS LABRADAS	TIERRAS PARA PASTOS PERMANENTES	ESPECIES ARBÓREAS FORESTALES	OTRAS TIERRAS NO FORESTALES
1989	1.627	234	1.194	100	99
1999	1.277	16	1.241	14	7

Fuente: Censo Agrario 1989-1999. I.N.E.

Los prados de siega constituyen en la actualidad la superficie de mayor extensión espacial. Se localizan en la zona Norte del término municipal, entre la costa acantilada del Norte y la zona urbana orientada al Sur, sobre la Bahía de Santander. La superficie pratesa experimenta una amplia expansión con el desarrollo de la ganadería de leche, hasta hace unos años, símbolo del campo regional, se destina al mantenimiento de la cabaña ganadera. Fue este hecho el que provocó la marginación de la agricultura, y el carácter subordinado y complementario que adquirió respecto a la ganadería.

La orientación primordial de los prados de siega es el mantenimiento de la cabaña bovina municipal. Según los datos del censo de 1999, aún se localizan en los límites municipales un total de 1.988 unidades ganaderas, un 32,34% menos de las censadas en 1989.

La superficie dedicada a los pastos permanentes se ha incrementado en el periodo intercensal 89/99 en 47 ha., ocupando en 1999 la superficie de 1.241 ha. Este aumento se ha realizado a expensas de una parte de las tierras labradas.

Si bien la agricultura se ha visto favorecida por las características físicas y edafológicas del territorio, en la actualidad las tierras de labor permanecen como una superficie marginal, orientado al autoconsumo y con una reducida presencia superficial. Las producciones más significativas y conocidas han sido las patatas y las hortalizas. Según los datos del censo correspondiente a 1999, las tierras labradas ocupaban 16 ha. Se ha producido un significativo descenso: en 1999 suponían el 7% de las existentes en 1989 (234 ha).

(319)



(320)



Prados de siega y agricultura de carácter residual en el entorno de la capital. Las debilidades del primario y la fuerte competencia proveniente de los usos de tipo urbano marcan el futuro del sector, de los aprovechamientos del suelo y del paisaje municipal.

Una característica llamativa del municipio es la carencia de manchas forestales de entidad, hecho que pone de manifiesto la fuerte explotación para usos agrarios efectuada del territorio. Las especies arbóreas forestales, fundamentalmente eucaliptos, constituyen en el municipio una realidad de escasa significación superficial, reducida a una zona con mayor energía de relieve y con pendientes más elevadas, por lo que su explotación intensiva por la actividad agrícola era desaconsejable. Presenta en el entorno de la peña que da nombre al núcleo de Peñacastillo, en el talud de la estaciones y en las inmediaciones de Cabo Mayor.

En el territorio municipal se localizan dos áreas en Cueto y Peñacastillo que han sido objeto de extracción de grava y piedra. Su explotación se produjo para obtener materiales de construcción en los años siguientes al incendio de 1941. Esta actividad ha cesado, si bien su huella permanece sobre el paisaje.

Se ha mencionado el proceso de transformación y cambio que se está produciendo en el municipio. Se trata de un proceso histórico acelerado en las últimas décadas como resultado del importante desarrollo urbano. Esta expansión de la ciudad que surgió en el original núcleo situado en el entorno de la Catedral ha restado superficie a las condiciones originarias del territorio.

Frente a la clara diferenciación espacial histórica entre ciudad y campo, en el presente, los límites no están claros. La ciudad en su crecimiento se expande por las zonas rurales; la realidad urbana se difumina. Con el concepto de rururbanización se hace alusión a un tipo de asociación de lo rural y lo urbano, destinada a una población de origen ciudadano que se instala en un marco campestre, explícitamente revalorizado, en un contexto generalizado de crecimiento urbano. Se trata por lo tanto de un proceso evolutivo que afecta a la periferia de las aglomeraciones urbanas, y que se traduce en su aspecto físico en la construcción de residencias de iniciativa individual o bajo la forma de urbanización de tipología variable en el entorno de la ciudad.

En resumen, la ciudad establece una fuerte competencia con los usos agrarios preexistentes que paulatinamente quedan relegados ante la competencia de los usos urbanos. Se ve afectada por los procesos de borde bajo dos modalidades: la ocupación compacta, masiva, que va prolongando el tejido urbano apenas sin solución de continuidad, frente a una segunda modalidad más difusa, que afecta a un amplio territorio rural -el área periurbana y suburbana- en donde conviven los usos agrarios y los no agrarios.



Zona urbana colindante con un área industrial. Proceso de renovación funcional y de remodelación. Las nuevas construcciones crecen en los márgenes de primitivos valles. Nuevas volumetrías y diferentes materiales contrastan con las construcciones más primitivas.

4.5.4.3.- Infraestructuras

4.5.4.3.1.- Vías y ferroviarias

En el tema de las infraestructuras **vías**, Santander ha adolecido de una clara situación deficiente, influido en parte por la propia planta de la ciudad. El acceso por vías principales se realizaba bien por el eje que penetra por Valdecilla (N-611) o bien por el que lo hace por Marqués de La Heredia (N-635), ejes que absorbían el tráfico proveniente de Burgos (N-623). La puesta en servicio en los años 80 de la Autovía A-67, - Santander - Torrelavega - supuso en su momento una clara mejora respecto a la situación precedente. La posterior prolongación desde Bezana al Sardinero dotó a la ciudad de un acceso por el Norte, hecho que mejoró notablemente la situación del tráfico.

Los ejes viarios propician el desarrollo urbanístico de las áreas colindantes. En las inmediaciones de la S-20, la tipología en desarrollo se realiza basada en bloques aislados. La orografía del terreno motiva la necesidad de la ejecución de significativos desmontes y muros de contención de tierras.

La red viaria no local está integrada por viales de titularidad regional y estatal.

Cuatro son los ejes viarios que componen la red estatal que penetra en el municipio y le conectan con el resto de la región y del país:

- La S-20, Autovía Bezana - Sardinero, constituye el actual acceso Norte de Santander al conectar la A-67 (Autovía a Torrelavega) con la importante área de El Sardinero. Con ello se liberó de tráfico los accesos tradicionales de Santander. Cuenta en el municipio con diferentes enlaces que permiten y favorecen los movimientos transversales.
- La N-611 es la carretera a Palencia que antes de la apertura de la autovía A-67 era la vía principal de comunicación con Asturias y por consiguiente con Torrelavega y el resto del Oeste de la región.
- La N-623 Santander - Burgos. Arranca desde la zona de El Empalme, al Sur de Peñacastillo. Constituye el eje de comunicación con la Meseta (por el valle del Pas y el Puerto de El Escudo). Comunica con la zona Sur de la región. Su papel como eje de comunicación con la Meseta ha quedado relegado con la progresiva puesta en servicio de la Autovía Cantabria - Meseta (por el valle del Besaya y el Puerto de Pozzali).
- La N-635, tramo de autovía que comunica por el Sur al municipio con la A-8 en dirección a Bilbao. Un importante enlace a la altura de la Ciudad del Transportista la conecta con la A-67.

Estos ejes viarios permiten la conexión de Santander con las principales carreteras nacionales. Uno de los caracteres que presenta Santander es la concentración de sus vías de acceso en la zona Sur. Ha influido en ello la peculiar planta de la ciudad y los caracteres naturales del territorio municipal.

Además, con objeto de acceder a las diferentes parcelas de aprovechamiento agrícola-ganadero numerosos caminos han sido abiertos y utilizados en el término municipal para permitir la movilidad. El actual desarrollo ha conducido a su conversión en viales de nuevas zonas residenciales o bien a su redefinición y sustitución por viales más acordes a los tiempos presentes por sección, radios de curvas, tipología de vehículos, etc. Su desarrollo ha impulsado el proceso urbanizador: apertura de la avenida de Los Castros en los años 80, la S-20 en la actualidad...

Mayor influencia directa crea el **ferrocarril** en la ciudad de Santander. La ciudad se ve favorecida por la llegada de este servicio al pleno centro de la ciudad.



Las estaciones de ferrocarril se encuentran en pleno centro urbano. Mayor problemática presenta el tringlado ferroviario por el efecto visual y por la barrera física que crea

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(321)

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(322)

Las líneas férreas que llegan a Santander lo hacen por dos anchos de vía, competencia de RENFE y FEVE, que cubren líneas de cercanías y las conexiones ferroviarias con otras regiones. Las previsiones de cara al futuro es que el AVE llegue también a la ciudad, y está en estudio la unificación de las estaciones, que en este momento son independientes pero colindantes. Frente a ellas se encuentra la estación de autobuses. Es decir, la ciudad cuenta centralizados los servicios de transporte con el exterior en pleno centro urbano.

El ferrocarril ocupa una amplia superficie en la zona centro de Santander. El tringlado ferroviario crea un efecto barrera en la comunicación interna de la ciudad, acentuado por la orografía (talud entre la calle Alta y las estaciones). Presenta el efecto positivo ya apuntado de ubicar el acceso ferroviario en pleno centro de la ciudad.

A nivel de usos, estos ejes viarios y ferroviarios constituyen barreras en las relaciones intramunicipales además de ocupar superficies significativas tanto directamente por la superficie de la propia infraestructura como por las servidumbres y zonas de protección que establecen.

4.5.4.3.2.- El Puerto

El puerto de Santander constituye uno de los factores históricos que han propiciado el desarrollo de la ciudad. Conocido como el "Puerto de Castilla" ha sido su motivo para el impulso de su desarrollo. Los primeros accesos a la Meseta fueron propiciados por la necesidad de dar salida a los productos de la Meseta por el Puerto de Santander (el Camino Real que aún se conserva que, por las Hoces de Bárcena ascendía a Reinosa y de esta localidad a la Meseta).

Desde el punto de vista de los usos, el puerto tiene una amplia significación e incidencia espacial. Ocupa una amplia superficie del municipio capitalino, ha incrementado con los rellenos realizados la superficie del término a costa de la bahía, pero su incidencia sobre la vida de Santander es más directa, al constituirse como barrera en determinadas zonas, al coincidir en sus límites con espacios habitados. Normalmente ello ha sido debido a que las zonas residenciales en determinados momentos han crecido aproximándose, cuando no asfixiando al espacio portuario.



La entrada en servicios de los nuevos Muelles de Raos ha representado un salto cualitativo para el Puerto de Santander. Ha permitido una paulatina liberación de espacios en el entorno urbano lo que permite a Santander recuperar su fachada marítima, con la revalorización espacial y social consiguiente

En su evolución histórica, los usos portuarios han experimentado una "emigración", paralela al desarrollo urbano de la capital.

La evolución urbana de la ciudad, analizada en el apartado correspondiente, nos ha permitido realizar un seguimiento mental y espacial de la ubicación del puerto en diferentes épocas. Las necesidades e incidencias espaciales y de las actividades que en el entorno del puerto se desarrollan no han sido las mismas en las diferentes etapas, como tampoco lo han sido las demandas sociales provocadas por la presencia de determinados tringlados o actividades desarrolladas en el mismo.

El puerto como la ciudad, ha crecido a expensas del espacio de la Bahía de Santander. Esta ocupación es la que ha permitido contar a la ciudad con amplias superficies llanas. Los usos del suelo cambian del mismo modo, de forma paralela o como respuesta a las nuevas realidades sociales y económicas de la sociedad que los demanda.

La actuación sobre el puerto ha de ir en línea a conseguir reducir el efecto barrera que en determinados aspectos pueden crear las instalaciones portuarias al entorno ciudadano inmediato. En esta línea se está construyendo una Terminal de Graneles Sólidos, que podrá albergar en el futuro hasta 300.000 Tn. de carbón. La infraestructura va acompañada de un sistema automatizado con tolvas y grúas móviles para la manipulación del mineral. Del mismo modo está en proyecto la conexión de las dos áreas portuarias por medio de un puente móvil con lo que se pretende evitar el transporte de materiales y el tráfico de camiones y ferrocarriles por la zona de Castilla-Heredia.

4.5.4.4.- Dotaciones, Servicios y Equipamientos

Salvo épocas relativamente recientes, las dotaciones y equipamientos se situaban en la trama urbana. En la actualidad siguen un comportamiento similar al desarrollo de las zonas residenciales, en el sentido de expandirse por diferentes zonas del suelo municipal, en parte debido a la mayor cantidad de superficie que demandan y propiciado por el desarrollo del transporte y de las vías de comunicación.

En el conjunto urbano, los equipamientos suelen compartir espacios con los usos residenciales, salvo la existencia de edificios íntegramente comerciales o administrativos que se distribuyen por el centro urbano entre los espacios residenciales (Edificios Triguero, Cisold, Vallehermoso, Simeón, Palacio Macho, etc.) sin constituir un barrio de servicios en exclusiva.

Las grandes dotaciones y equipamientos tienden a ubicarse en el exterior de la trama urbana, por ser en esta zona donde mayor disponibilidad de espacios existe.

En este grupo se incluyen desde los grandes espacios libres que garantizan un cinturón verde a la ciudad (Matateñas – Cabo Mayor, Península de la Magdalena, Parque de Cisiego y Parque del Dr. Morales), hasta aquellos otros espacios de uso público destinados a fines deportivos, culturales, sociales y sanitarios (Complejo Deportivo, Campus Universitario, Palacio de Deportes, Estadio, Palacio de Congresos, etc.).



Los grandes equipamientos tienden a situarse en el exterior de casco urbano. En su crecimiento, éste tiende a incorporar. Los grandes ejes de comunicación son grandes consumidores de espacio, tanto por la ocupación directa como por las servidumbres que generan. Es preciso una línea red transversal que minimice el efecto barrera que generan sobre el medio.

Su presencia contribuye a diversificar el abanico de los aprovechamientos de suelo presentes en el territorio municipal. Se garantiza además de una ruptura del espacio construido de carácter residencial, la prestación de unos servicios con los que se garantiza y propicia la calidad de vida de los ciudadanos.

4.5.4.5.- Industria

La industria ha experimentado una traslación espacial en Santander de modo similar al ocurrido en otras ciudades. Sus espacios han sido paulatinamente engullidos por la ciudad en su crecimiento. La revalorización del suelo y la reorganización y racionalización de los sistemas productivos, cuando no el cierre, ha motivado que la industria haya desaparecido del interior de la ciudad (Canalejas – Tetuán, Cervezas Cruz Blanca en la céntrica calle de San Fernando, Curtidos Mendicouague en General Dávila, la "Fabrica de Gas" en Puerto Chico, Ibero Tanagra en la zona de Campogiro...).

El espacio industrial por excelencia de Santander ha estado situado al Suroeste del municipio, ámbito en el que el secundario mantiene una notable presencia, bajo la forma de polígonos industriales (Candina, Actimar...) que conectan con las antiguas instalaciones de Nueva Montaña Ojuna. Se trata de terrenos ganados al mar en diferentes etapas, y con una red de viaria próxima que favorece las conexiones con el exterior, y limitrofes con la zona portuaria.



La zona Suroccidental acoge las instalaciones industriales del municipio más significativas, entorno en el que se instaló Nueva Montaña Ojuna. Sus instalaciones bajo la firma GSV se mantienen en funcionamiento. La liberación de espacios de la fábrica ha permitido generar una nueva área de carácter residencial y comercial.

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(323)

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(324)

Santander contaba con instalaciones de astilleros e instalaciones anejas. La crisis del sector y la estratégica ubicación de las instalaciones propiciaron que desapareciesen de la trama urbana capitalina. Parte de su espacio permanece aún como amplio descampado.



Zona de San Martín, de astillero a zona urbana de calidad

4.5.4.6.- Áreas naturales

La orografía y la calidad de sus suelos se han convertido en factores determinantes que han propiciado la explotación que desde tiempos remotos ha experimentado el territorio del municipio de Santander. Este hecho ha determinado que se califique al espacio de Santander como medio transformado, en el que los biotopos originales cuentan con una reducida presencia superficial.

Se agrupan bajo el epígrafe de espacios naturales aquellas superficies que mantienen unos caracteres originales con mayor grado de naturalidad al no haber sido objeto de una explotación directa por el hombre.

Se encuentran en una reducida superficie debido a la continua e intensa explotación sufrida por el territorio municipal a lo largo de la historia, de tal manera que son espacios situados en la zona de acantilados de la costa Norte, no siempre de una fácil accesibilidad, como el humedal de la vaguada de Las Llamas y pozonas de San Román y en espacios de orografía más complicada del área de Peñacastillo.

Entorno a la costa municipal Norte se ubican una serie de islas e islotes que comparten con la costa acantilada los valores paisajísticos y naturales. En la boca del puerto se encuentra la isla de Mouro, con plataforma marina con profundidades entre los 8 y 25 metros. Junto a la silueta del roquedo y del faro que acoge, sus fondos marinos son de gran importancia biológica con variada flora y fauna del cantábrico.

4.5.4.7.- Diagnóstico

La actual realidad de los aprovechamientos del suelo del municipio responde a una ocupación continuada en el tiempo, propiciada por unas condiciones naturales favorables para el asentamiento de la población y de sus actividades y también por la situación geográfica. La presencia de la bahía ha servido de referencia y base para el desarrollo urbano de la ciudad.

Pueden establecerse los siguientes aspectos a resaltar por la incidencia que han tenido en los aprovechamientos dados a la superficie municipal.

El alcance de la capitalidad de la provincia supuso el impulso definitivo para la ciudad; en este hecho el papel del puerto fue básico. Ciudad y puerto han marcado de forma decisiva los usos del suelo existentes en el municipio actual, bien de forma directa como indirecta.

La actividad económica se ha orientado a la especialización en las actividades de servicios relacionadas con el turismo, los servicios públicos, los transportes y las comunicaciones.

La poca industria que existe en el municipio ha ido cediendo espacio al desarrollo residencial. La elevada demanda de suelo de carácter habitacional conlleva la revalorización del terreno del centro, con lo que la industria se ha ido llevando hacia el borde del término municipal. Además, la industria existente no necesita un escaparate hacia el municipio, sino más bien, una buena comunicación para el transporte de mercancías.

Santander goza de una tradición de ciudad turística en el exterior de la región. Esta realidad ha propiciado un inicial desarrollo urbano de zonas específicas (el Sardinero debe su desarrollo al verano regio), que la ciudad ha absorbido en su crecimiento. Se considera conveniente diversificar la oferta y adaptarla a las nuevas demandas del mercado como el turismo rural, ecológico, cultural, sanitario, de congresos, etc.

La paulatina y demandada mejora de las comunicaciones regionales y de la accesibilidad a Cantabria desde las comunidades limítrofes va a representar una incidencia positiva. En el aspecto de los usos ha de traducirse en un incremento de la demanda de viviendas secundarias y potencialidades crecientes para el puerto y las actividades de distribución con el consiguiente aumento de las necesidades de espacios para el desarrollo de tales actividades.

En el entorno de Santander se genera una orla de zonas de desarrollo residencial con mayores densidades, relacionados con el proceso de crecimiento de la capital y los fenómenos de suburbanización, cuyas manifestaciones afectan al municipio de estudio e incluso le desbordan, en un proceso similar y paralelo al de otras grandes ciudades. A raíz de ello, la corona periférica adquiere una significación creciente respecto a la ciudad central como se refleja en los aspectos señalados de mayor oferta de Suelo Urbanizable, viviendas y suelo industrial.

Alrededor de los pueblos se organiza toda una serie de heterogéneas urbanizaciones o viviendas aisladas de tipología unifamiliar, tanto de residencia habitual como secundaria. Estos residentes siguen haciendo toda su vida y actividades en la capital, sin relación siquiera con los núcleos originarios de sus localidades. Se trata de núcleos que apenas han dejado su entidad rural a los que se les agrega de forma extendida y sin aparente racionalidad, racimos de urbanizaciones y casas aisladas sin una fuerte relación

El único hecho claro es que toda la población del municipio, tanto la residente en la ciudad como especialmente la que habita en las urbanizaciones y núcleos del extrarradio, dependen de la ciudad y sus servicios en un porcentaje alto, lo que conlleva toda una problemática nueva, en la que se organiza una diferente estructura comercial, vial, social, etc. Este hecho es claramente visible, en la instalación de grandes superficies comerciales y servicios, que tienen como destinatario toda la población del área, es decir, trascendiendo de los límites capitalinos e incluso los del propio municipio.

La nueva realidad espacial se ve reforzada por la nueva red vial, que consolida este modelo y sus tendencias, al servir de articulación, de toda el área con la capital,

acortando tiempos y accesibilidades. Las infraestructuras viarias ahondan el proceso de difusión urbana al favorecer la movilidad de personas y vehículos.

En resumen, junto a las entidades de población urbanas y rurales y como resultado del proceso de suburbanización, se produce un creciente proceso de difusión del fenómeno urbano que, bajo tipologías diferentes están generando una creciente ocupación de los espacios agrarios reconvertidos. De esta manera, frente a la clara diferenciación histórica del espacio urbano y del rural, en los momentos actuales los límites no están claros, no sólo en los aspectos físicos sino también en lo referido a los aspectos sociales y culturales que definen lo urbano y lo rural.

La íntima relación entre el espacio y la sociedad se ha puesto de manifiesto en la serie de transformaciones que tienen lugar en el territorio y que no son más que la manifestación espacial de las que acontecen en la sociedad que sobre él se desarrolla. El espacio aparece por ello como una realidad cambiante, sujeto a las demandas y expectativas que sobre él vuelca la sociedad.

En el siguiente plano se reflejan los principales usos del suelo del término municipal de Santander entre los que se contemplan los usos agropecuarios y los escasos usos forestales del mismo.

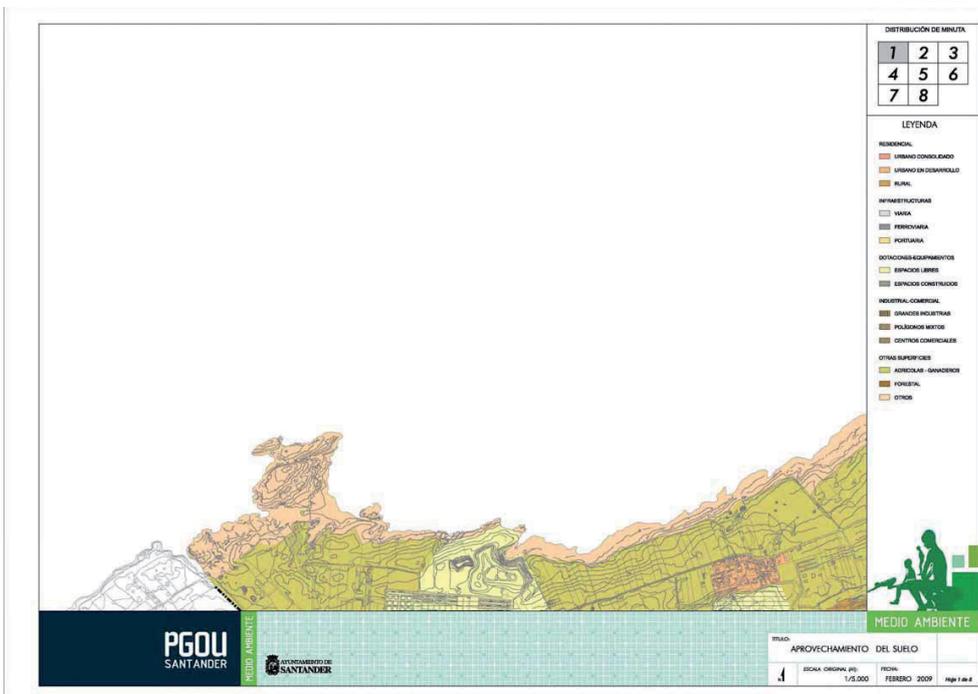
Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

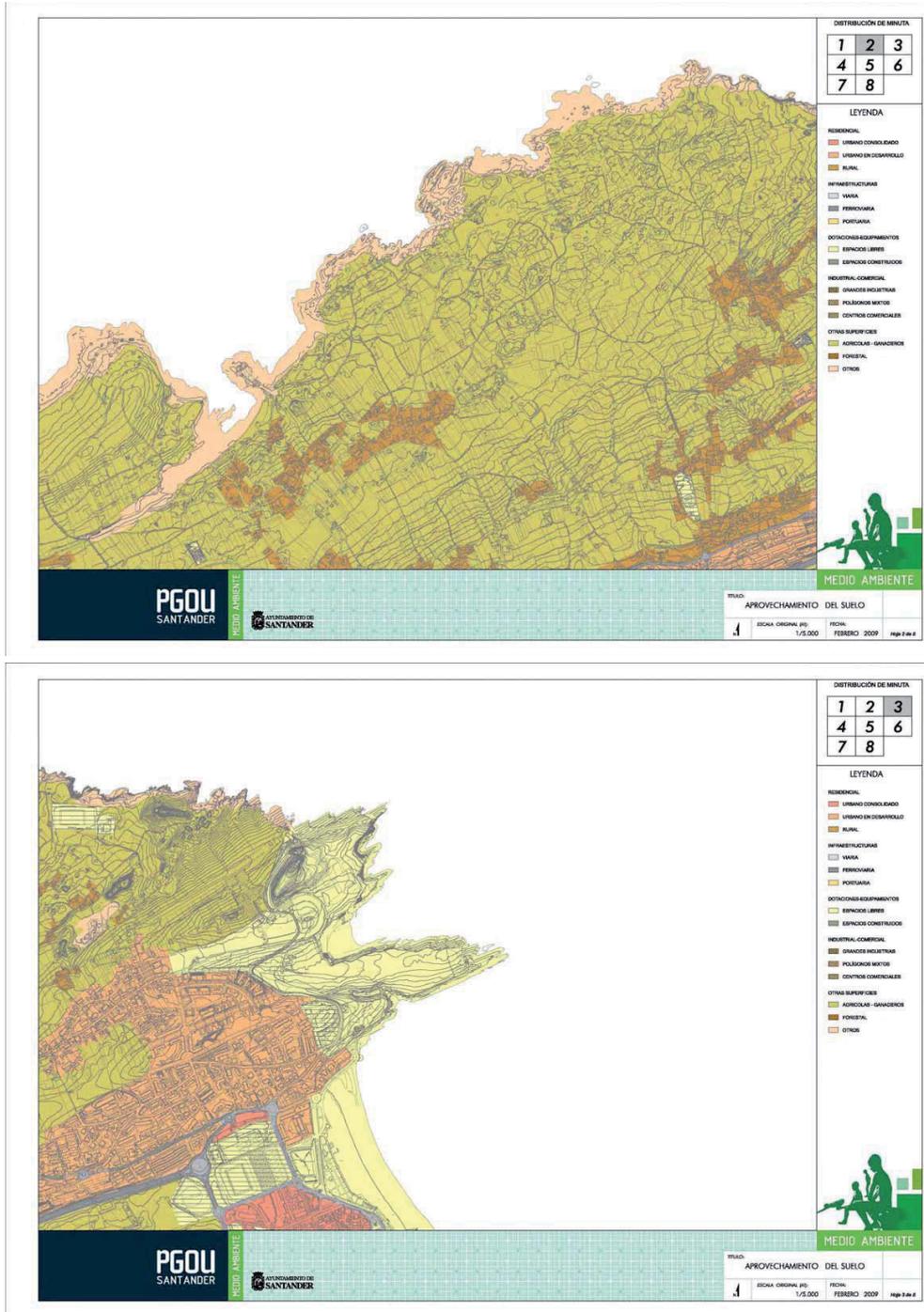
AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER

(325)

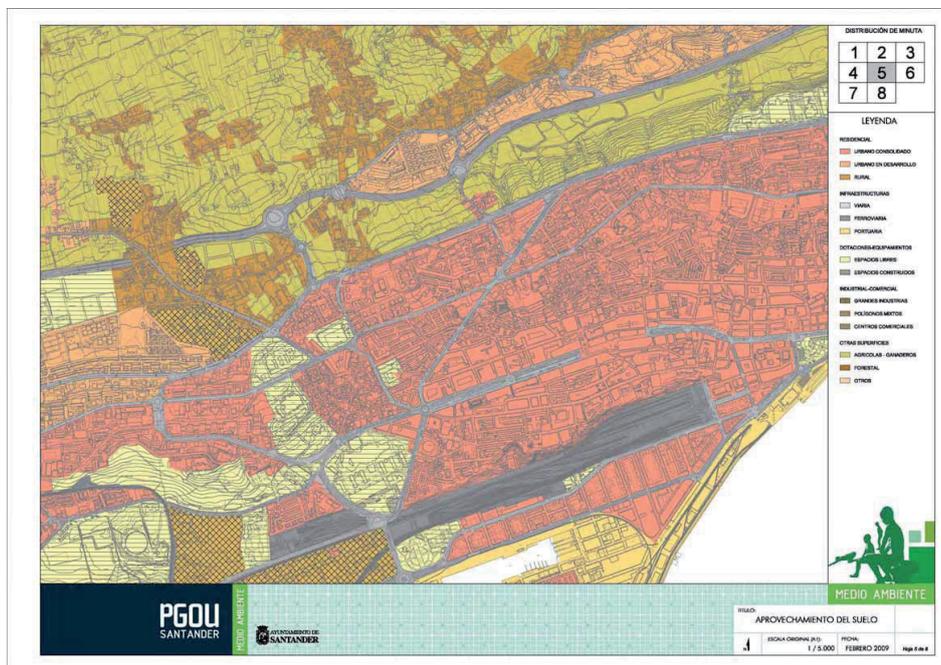
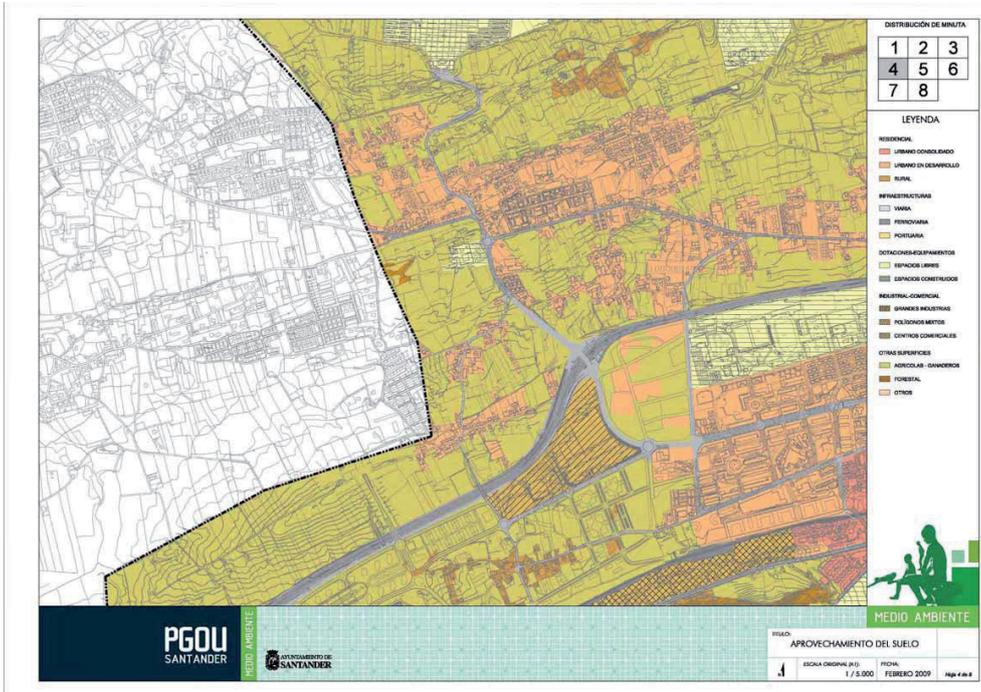


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



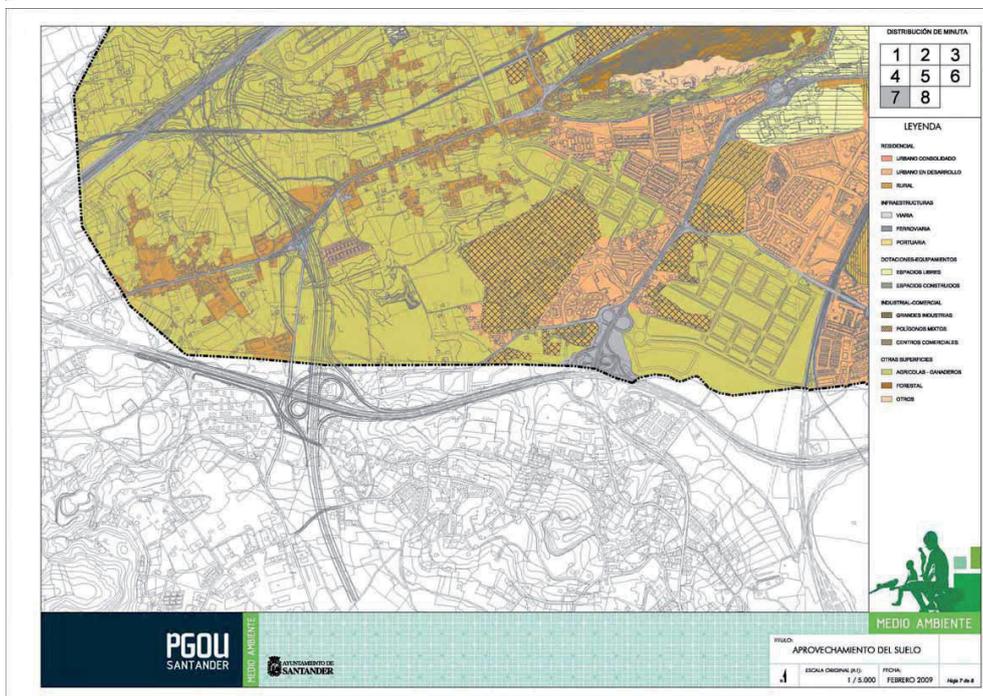
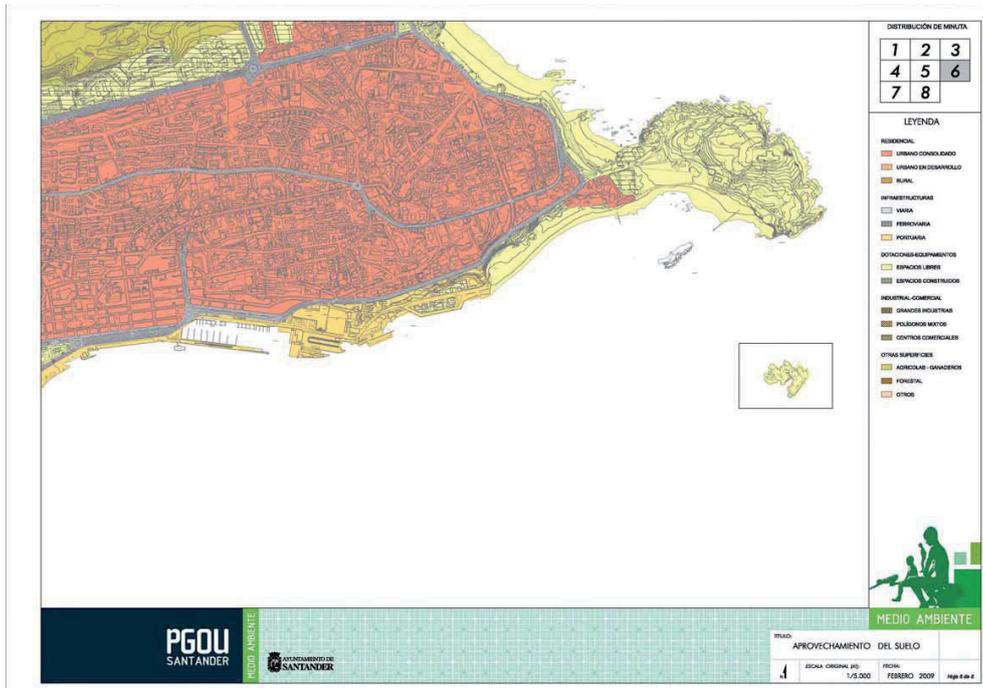
CVE-2012-12917

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

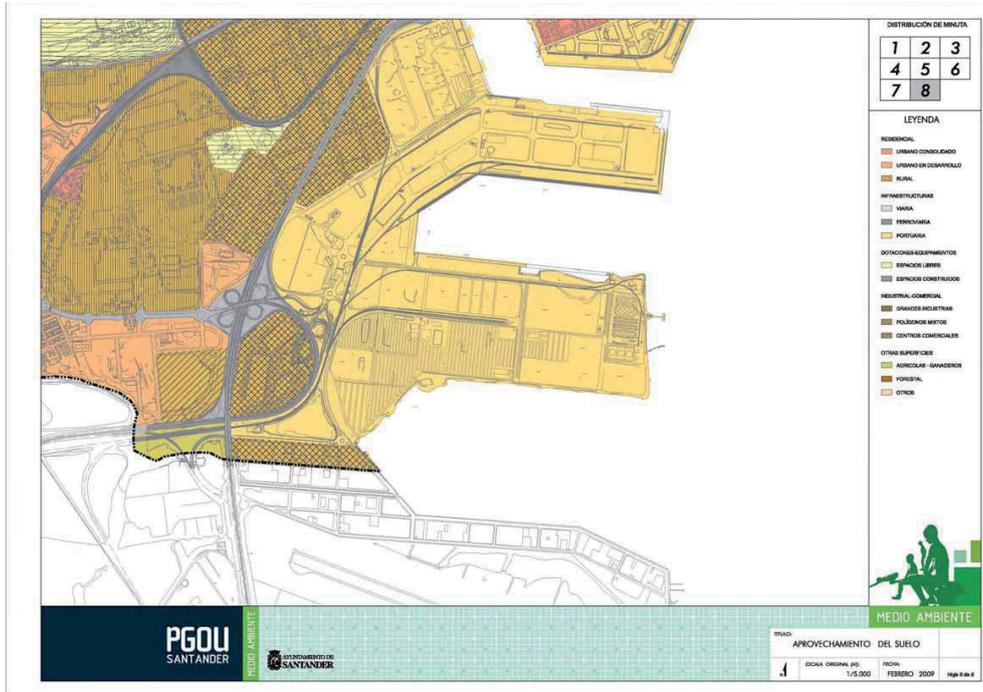


CVE-2012-12917

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



CVE-2012-12917



4.5.5.- Análisis de los sectores productivos

En el municipio de Santander se encuentran asentadas un total de 16.681 empresas, de ellas únicamente 50 pertenecientes al sector primario, mientras que 2.377 pertenecen al sector secundario y 13.945 al sector terciario. Por tanto, el 83,5 % de las empresas asentadas en el municipio pertenecen al sector terciario, indicando un claro dominio sobre los demás.

En la siguiente tabla se incluye la distribución en sectores y subsectores de las empresas que se encuentran en el municipio. No se representa ningún dato sobre empresas pesqueras debido a que éstas en la actualización del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) de 2.003 no aparecen.

Número total de empresas en Santander			
SECTOR	SUBSECTOR	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
<b>PRIMARIO</b>	Ganadería independiente	50	0.29
<b>SECUNDARIO</b>	Energía y agua	26	0.15
	Extracción y transformación de metales no energéticos.	56	0.32
	Industria química		
	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión	197	1.15
	Otras industria manufactureras	841	4.95
	Construcción	1.857	10.93
<b>TERCIARIO</b>	Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	7.530	44.37
	Transporte y comunicaciones	2.657	15.63
	Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres	2.033	11.96
	Otros servicios	1.735	10.21
	<b>TOTAL</b>		16.991

En cuanto a la distribución de la población activa por sectores, la gran mayoría de la población ocupada residente en el municipio de Santander desarrolla su actividad laboral en el sector terciario o sector servicios alcanzando un porcentaje del 76%. A este sector le sigue, en cuanto al número de trabajadores, la industria con un 12,9% y la construcción con un 9,8% ambos del sector secundario o productivo, mientras que únicamente el 1,2% de la población trabajadora santanderina desarrolla su actividad profesional en el sector primario. Estos datos contrastan con los que se obtienen para el conjunto de la región, en la que un 6% de los trabajadores lo hacen en el sector primario, un 13,5 % en la construcción, un 18,9% en la industria y un 61,6% en el sector terciario.

Este contraste aporta una idea clara a cerca de la condición económica de la ciudad en la que a la vista de estos datos se intuye que la agricultura, la ganadería y la pesca son actividades minoritarias, que en el municipio no destacan especialmente las actividades constructivas o industriales y, que por el contrario, un gran porcentaje de la población (tres de cada cuatro empleados) trabajan en el sector terciario.

En la siguiente tabla se adjuntan los datos mencionados.

	Distribución de la población activa por sectores (%)	
	SANTANDER	CANTABRIA
<b>Sector Primario</b>	1,2	6,0
<b>Construcción</b>	9,8	13,5
<b>Industria</b>	12,9	18,9
<b>Sector Terciario</b>	76,0	61,6

Dentro del presente apartado se realiza el análisis detallado de cada uno de los sectores productivos que componen la economía regional.



(344)

#### 4.5.5.1.- Sector primario

El sector agrario, aún influyente en la economía regional, ha ido perdiendo importancia relativa según muestra la tendencia de los últimos años.

Es un sector dominado principalmente por las actividades ganaderas que representan alrededor del 94 % del Producto Final Agrario (PFA).

El vacuno es la especie más importante y la que mayor rendimiento económico ha ofrecido en el sector primario, fundamentalmente a través del subsector lácteo, si bien, se está manifestando una tendencia a la concentración y a la reducción del número de explotaciones, tomando fuerza nuevas estructuras empresariales como las asociaciones y cooperativas mucho más competitivas que las formas tradicionales de explotación familiar de menor tamaño y que no pueden afrontar los costes de innovación necesarios para ser competitivos. A su vez el sector lácteo está perdiendo importancia a favor del sector de carne.

Dentro del municipio, y como es natural, destaca el papel de los pequeños núcleos de Cueto, Monte, Pericacillo y San Román, donde aún se desarrollan funciones claramente diferenciales de las de la capital municipal, como es la coexistencia de actividades agrícolas y ganaderas con la residencial de clases trabajadoras urbanas.

En la siguiente tabla se muestran datos representativos de este sector en el municipio y en la región.

	Sector Primario	
	SANTANDER	CANTABRIA
Superficie (Km <sup>2</sup> )	36	5.312,0
Superficie Agraria Útil (SAU) en Km <sup>2</sup>	12,77	4.628,23
SAU (%) respecto a la superficie municipal	36	5.312,0
Número de explotaciones	12,77	4.628,23
Titulares personas físicas	36,12	87,12
Unidades ganaderas	222	18.461

Fuente: Censo Agrario 1999. INE

Por otra parte, el subsector pesquero tampoco se escapa del proceso de declive que está presente en todo el sector primario. La flota pesquera se está reduciendo de forma progresiva en los últimos años.

#### 4.5.5.1.1.- Ganadería

En el caso de la ganadería, la actividad se ha convertido en minoritaria dentro del municipio, ya que de las 311.072 unidades ganaderas registradas en la autonomía en el último Censo Agrario, solo 2.197 se encuentran en Santander, lo que representa menos de un 1%.

Además se debe mencionar, que de las 2.197 unidades ganaderas, 1.988 son ganado bovino, correspondiendo el resto a equinos (114), aves (48), ovinos (31), porcinos (15) y conejas madres (1).

#### 4.5.5.1.2.- Agricultura

De las 3.480 Ha. con que cuenta el término municipal de Santander, 1.277 Ha. corresponden a tierras cultivadas, lo cual implica que más del 36% de la superficie municipal es superficie agraria.

En cuanto al tipo de cultivos, destacan sobremanera los pastos o praderas permanentes, que alcanzan el 97,1% de la superficie municipal dedicada a cultivos. El resto de la superficie cultivada son tierras labradas (1,25%), cultivos arbóreos forestales con un 1,09% de la superficie cultivada y el resto corresponde a otros cultivos variados. Los espacios dedicados a pastos o praderas aunque estadísticamente estén vinculados a un tipo de cultivo son de aprovechamiento fundamentalmente ganadero, por lo que podrían considerarse dentro de este subsector.

En cuanto a la comparación con la región, en Cantabria existe una superficie agraria útil de 492.822 Ha, lo que se corresponde con un 87,12% de la superficie regional. Este dato contrasta claramente con el del municipio de Santander que únicamente alcanza el 36%, en clara referencia a la vocación urbana de este municipio.

En el 36% de la superficie agraria útil de Santander se asientan 222 explotaciones, mientras que en el ámbito regional, en 87,12% de superficie agraria se ubican 18.461 explotaciones. A la vista de estos resultados, se puede decir que en el municipio de Santander las explotaciones se concentran en pocos propietarios, mientras que en la región, la superficie agraria está muy dividida en explotaciones, por lo que la cantidad de propietarios es mayor. Se prevé que las explotaciones se vayan unificando, concentrándose en pocos propietarios, para que los resultados sean competitivos en el mercado económico.

#### 4.5.5.1.3.- Pesca

A diferencia de la agricultura y de la ganadería, la pesca constituye un subsector muy importante en la economía municipal a pesar de la regresión generalizada experimentada en los últimos años.

La importancia de la actividad pesquera en el municipio se manifiesta en los datos de actividad y valor económico del Puerto Pesquero de Santander, ya que en 2002 se desembarcó en este puerto el 26,32% del peso total de capturas de Cantabria, siendo el segundo puerto en importancia después del de Santoña.

En este mismo sentido, destaca aun más el dato del valor de lo desembarcado, que suponía el 47,74% del total de Cantabria, situándose como primer puerto en valor económico, seguido igualmente por el de Santoña, con un 29,91%, según datos de 2002.

El principal destino de la pesca desembarcada en Santander es para otras regiones (70%), fundamentalmente españolas, mientras que el 30% restante se destina a fresco y plaza.

Evolución de la pesca en Santander

AÑO	PESO (TONELADAS)	VALOR (MILES €)
2001	6.666	15.660
2002	6.734	14.493
2003	3.526	11.439

Fuente: Consejo de Agricultura, Ganadería y Pesca del Gobierno de Cantabria.

En Santander la tendencia de las capturas de pesca indica que la actividad se está desacelerando desde junio del 2001 como se muestra en la tabla, debido fundamentalmente a la escasez de pesca en los caladeros tradicionales y a lo que hay que añadir las limitaciones impuestas por las negociaciones de las políticas pesqueras, a pesar de que la flota y los puertos han sido destinatarios de unas importantes ayudas que han contribuido a que exista en el municipio y en el conjunto de la región una flota moderna y competitiva.

A nivel regional también se ha dado este descenso, aunque mantiene elevadas tasas de crecimiento.

#### 4.5.5.1.4.- Población activa

La distribución de la población activa en Santander respecto del sector primario, muestra una tendencia que no da lugar al optimismo.

En la actualidad, cuenta con una representatividad del 1,2% en la estructura ocupacional, cifra con la que parece estar la actividad primaria abocada a su desaparición en el municipio.

A nivel regional, la situación no resulta ser mucho mejor, puesto que en el período 1996-2003, el peso del sector primario en la distribución sectorial de los activos se ha reducido en 4,4 puntos. Del 10,4% de la población dedicado al campo y a la mar hace siete años, en la actualidad el porcentaje se cifra en un 6%.

#### 4.5.5.1.5.- Actividad empresarial

Dentro del sector primario, tanto a nivel municipal como regional, es la ganadería la que tiene un mayor peso en la economía. Las explotaciones ganaderas que se pueden encontrar son principalmente de vacuno, siendo el subsector lácteo el más asentado, seguido del porcino.

Empresas del sector primario en Santander

DIVISION	AGRUPACIÓN	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
Ganadería independiente	Explotación de ganado bovino	26	52
	Explotación de ganado ovino y caprino	9	18
	Explotación de ganado porcino	13	26
	Avicultura	1	2
	Explotaciones de ganado caballar, mular y asnal	1	2
<b>TOTAL</b>		50	100



(345)



4.5.5.2.- Sector secundario

4.5.5.2.1.- Industria

Como ocurre con el sector primario, el sector industrial va cediendo terreno en su aportación al PIB regional. Esto hace que la economía de Cantabria, y de la capital cada vez sea más terciarizada. Se trata de una pérdida paulatina no muy perceptible pero sí constante, marcando una trayectoria descendente.

A pesar de ello, la industria ocupa a casi el 13% de la población trabajadora de Santander, asentándose en el territorio municipal 1.094 empresas.

Dentro de este subgrupo se deben destacar las empresas asociadas al sector metalúrgico y de fabricación de componentes para automoción y navales.

Así mismo el subsector agroindustrial (panadería y bollería, conservas de pescado y lácteo) y el sector químico tienen también una importante presencia.

Esta importancia relativa de la industria dentro del municipio viene marcada tanto por el volumen de población activa que mantiene como por la existencia de varios espacios de dedicación industrial o que dentro de ellos se localizan empresas industriales. Además de considerar el puerto y Nueva Montaña-Quijano-GSW como espacios netamente industriales, los distritos poligonales como el de La Alberca, Candina, Campón-Peracastillo, Achver y Ciudad del Transportista ofrecen al municipio la visión productiva en diversas y múltiples ramas.

4.5.5.2.2.- Construcción

La construcción, es otro sector que está mostrando un cierto crecimiento en los últimos años, aumentando su peso en la economía, y contribuyendo al crecimiento municipal y regional.

A pesar de que los datos de consumo de cemento son moderados, las cifras de edificación de obra nueva, continúan su senda ascendente, registrando un ritmo más intenso la edificación residencial que la no residencial. Lo mismo ocurre con los visados de obra nueva, donde los edificios destinados a vivienda registran un importante impulso.

La importancia de este sector se refleja en el hecho de que casi el 10% de la población ocupada de Santander desarrolla su actividad profesional en este subsector, encontrándose registradas 1.857 empresas en el municipio.

4.5.5.2.3.- Población activa

Respecto de la **industria**, cabe decir que después del sector servicios, es el que más población activa ocupa, con casi un 13% en Santander y alrededor de un 19% en la Comunidad Autónoma. A pesar de que este sector representa sólo un 13% de la población ocupada en Santander, en el municipio se localizan las sedes de casi la mitad de las industrias de la región, como se verá en el apartado correspondiente.

La **construcción** es un sector que debido a su dinamismo se adapta bien a los cambios que se producen en la estructura municipal y regional.

Los últimos años están siendo muy productivos en el sector, debido principalmente a la gran demanda de viviendas y por la instalación de diferentes edificios socio-culturales. A pesar de ello y de que Santander es la capital autonómica, resulta significativo que el porcentaje de población que ocupa este sector en el municipio es inferior en casi 4 puntos a la media autonómica.

4.5.5.2.4.- Actividad empresarial

En este apartado se identifican el número de empresas con sede en el municipio de Santander definiéndolas por subsectores de producción.

Como se deduce de la tabla adjunta, dentro de esta agrupación las empresas dedicadas a la construcción constituyen una gran mayoría de las que conforman el secundario a nivel municipal, ya que representan un 62% (1.857) empresas del total de empresas del sector registradas en el municipio.

A la construcción le sigue, aunque a gran distancia, las industrias de alimentación y bebidas que representan un 9% de las empresas del sector secundario en Santander.

En la siguiente tabla se puede observar la distribución cuantitativa de empresas por subsectores o agrupaciones en el municipio.

Empresas del sector secundario en Santander			
DIVISIÓN	AGRUPACIÓN	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
Energía y agua	Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coqueñas	4	0.13
	Extracción de petróleo y gas natural	5	0.16
	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente	14	0.47
	Captación, tratamiento y distribución de agua para núcleos urbanos	3	0.1
Extracción y transformación de minerales no energéticos.	Extracción y preparación de minerales metálicos	3	0.1
	Producción y primera transformación de metales	12	0.4
Industria química	Extracción de minerales no metálicos: Turberas	1	0.03
	Industrias de productos minerales no metálicos	27	0.9
Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión	Industria química	13	0.43
	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte)	96	3.22
	Construcción de maquinaria y equipo mecánico	5	0.16
	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores	17	0.57
	Construcción de maquinaria y material eléctrico	10	0.33
	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores)	10	0.33
	Construcción de vehículos	3	0.1

Empresas del sector secundario en Santander			
DIVISIÓN	AGRUPACIÓN	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
Otras industrias manufactureras	automóviles y sus piezas de repuesto		
	Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques	9	0.3
	Construcción de otro material de transporte	1	0.03
Otras industrias manufactureras	Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares	46	1.54
	Industrias de productos alimenticios y bebidas	269	9.03
	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco	137	4.6
	Industria textil	55	1.84
	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles	69	2.31
	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera	125	4.19
	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición	168	5.64
Otras industrias manufactureras	18	0.6	
Construcción	Construcción	1.857	62.37
TOTAL		2.977	





(348)

#### 4.5.5.3.- Sector terciario

El sector servicios constituye el motor de la economía municipal y regional. En Santander emplea al 76 % de la población trabajadora en las casi 14.000 empresas registradas en el municipio.

De forma desagregada, los servicios destinados a la venta superan a los no destinados a la venta tanto en contribución al VAB como al empleo. Y de entre los servicios destinados a la venta, destacan claramente el subsector comercio, restaurantes, hospedaje y reparaciones, es decir, el conjunto de actividades vinculadas al sector turístico y que en Santander cuentan con 7.518 empresas registradas.

En segundo lugar, se sitúa el subsector de servicios de transporte y comunicaciones, si bien a gran distancia del anterior, en tercer lugar, el subsector de Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres, y finalmente el subsector de "otros servicios", donde se incluyen las empresas de servicios avanzados a empresas.

Asimismo el turismo muestra una tendencia positiva en los meses de verano principalmente como lo reflejan las permocaciones en hoteles, camping y apartamentos.

A su vez hay que añadir a todas las personas empleadas en el sector terciario pero que no figuran en las empresas incluidas en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) como son las que desempeñan sus obligaciones laborales en los organismos oficiales que prestan diferentes servicios (administración, seguridad, sanidad...) a escala municipal, autonómica y estatal.

#### 4.5.5.3.1.- Actividades comerciales mayoristas

El municipio de Santander acoge a un porcentaje elevado de las actividades empresariales de comercio al por mayor. El 34% de los comercios mayoristas de la Comunidad Autónoma se encuentran en Santander.

Se muestra una tabla comparativa entre Santander y el resto de la región, respecto del número de actividades de comercio mayorista, derivadas del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.), que constituyen una buena aproximación del número de establecimientos comerciales mayoristas existentes en el municipio:

Actividades comerciales y mayoristas		
	SANTANDER	CANTABRIA
<b>Materias primas agrarias; alimentación, bebidas y tabaco</b>	205	792
<b>Textiles, confección, calzado y artículos de cuero</b>	29	46
<b>Productos farmacéuticos, perfumería y mant. hogar</b>	60	134
<b>Comercio al por mayor de art. consumo duradero</b>	125	257
<b>Comercio al por mayor interindustrial</b>	22	76
<b>Otro comercio al por mayor interindustrial</b>	83	283
<b>Otro comercio al por mayor no especificado</b>	62	100
<b>TOTAL</b>	<b>586</b>	<b>1.688</b>

Fuente: Anuario Económico 2002 de la Caixa y Escmo. Ayuntamiento de Santander.

#### 4.5.5.3.2.- Actividades comerciales minoristas

Las actividades comerciales minoristas hacen referencia al número de actividades o licencias del comercio detallista sujetas al Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.). Dichas actividades se identifican con las que la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) del INE considera comercio al por menor.

Actividades comerciales minoristas		
	SANTANDER	CANTABRIA
<b>Total alimentación</b>	1.920	5.207
<b>Total no alimentación</b>		
Vestido y calzado	682	1.452
Hogar	517	1.418
Resto no alimentación	1.201	3.029
<b>Comercio mixto y otros</b>		
Grandes almacenes	2	3
Hipermercados	3	12
Almacenes populares	6	72
Ambulante y mercadillos	387	517
Otro comercio mixto	94	612
<b>TOTAL</b>	<b>4.812</b>	<b>12.322</b>

Fuente: Anuario Económico 2002 de la Caixa y Escmo. Ayuntamiento de Santander.

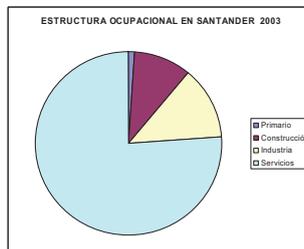
A la vista de los datos, se deduce que en Santander se sitúan cerca del 39% de las actividades comerciales minoristas registradas en toda Cantabria, lo que confirma el carácter terciario de la capital.

#### 4.5.5.3.3.- Población activa

El sector servicios es con mucha diferencia el dominante en la estructura ocupacional de Santander y de la Comunidad Autónoma.

En el Término Municipal de Santander este sector productivo ocupa a más de un 75% de la población activa, mostrando una gran variedad de actividades económicas relacionadas con los servicios.

Respecto a la estructura en la región, el sector mantiene un porcentaje de ocupación cercano al 80% de la población trabajadora, algo menor que en el municipio, lo que ha ocasionado que la estructura ocupacional de la región esté más equilibrada entre los otros sectores económicos y no tan concentrada en el sector terciario, como ocurre en Santander.



(349)

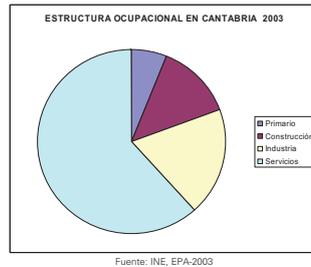
SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



4.5.5.3.4.- Actividad empresarial

Este es el sector dominante de la economía municipal. Ocupa al 76% de la población activa del municipio y las empresas registradas suponen un 82% del total de empresas implantadas en el municipio.

Como se puede observar, los subsectores más importantes dentro de esta agrupación son el comercio al por menor de productos industriales con 2.400 empresas (17%), seguido por el comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabacos que representa un 13.7% del total de empresas de este sector y del grupo de empresas dedicadas al transporte terrestre excluyendo el ferrocarril con un 10% de representación.

En la siguiente tabla se pueden observar los datos mencionados, así como el número de empresas radicadas en el municipio para el resto de subsectores de la agrupación terciaria.

Empresas en el sector terciario			
DIVISIÓN	AGRUPACIÓN	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
<b>Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones</b>	Comercio al por mayor	586	4.2
	Recuperación de productos	20	0.14
	Intermediarios del comercio	111	0.79
	Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos, realizado en establecimientos permanentes	1.920	13.7
	Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios realizado en establecimientos permanentes	2.400	17.21
	Comercio mixto o integrado: comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos y mercados ocasionales o periódicos)	501	3.59
	Servicio de alimentación	1.414	10.14
	Servicio de hospedaje	94	0.67
	Reparaciones	472	3.38
	Transporte y comunicaciones	Trasporte por ferrocarril	147
Otros transportes terrestres	1.526	10.94	
Transporte marítimo y por vías navegables interiores	702	5.03	
Transporte aéreo	54	0.38	
Actividades anexas a los transportes	225	1.61	
Telecomunicaciones	3	0.02	
<b>Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y</b>	Instituciones financieras	219	1.57
	Seguros	71	0.51
	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias	574	4.11

Empresas en el sector terciario			
DIVISIÓN	AGRUPACIÓN	NÚMERO DE EMPRESAS	PORCENTAJE
<b>alquileres</b>	Servicios prestados a las empresas	790	5.66
	Alquiler de bienes muebles	158	1.13
	Alquiler de bienes inmuebles	100	0.71
	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros	121	0.86
<b>Otros servicios</b>	Servicios de saneamiento, limpieza y similares. Servicios contra incendios y similares	122	0.87
	Educación e investigación	325	2.33
	Sanidad y servicios veterinarios	141	1.01
	Asistencia y servicios sociales	59	0.42
	Servicios recreativos y culturales	264	1.89
	Servicios personales	746	5.35
	Servicios no clasificados en otras rúbricas	78	0.55
<b>TOTAL</b>		13.943	100

En el plano adjunto se localizan los distintos centros industriales, polígonos y grandes superficies del municipio.

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

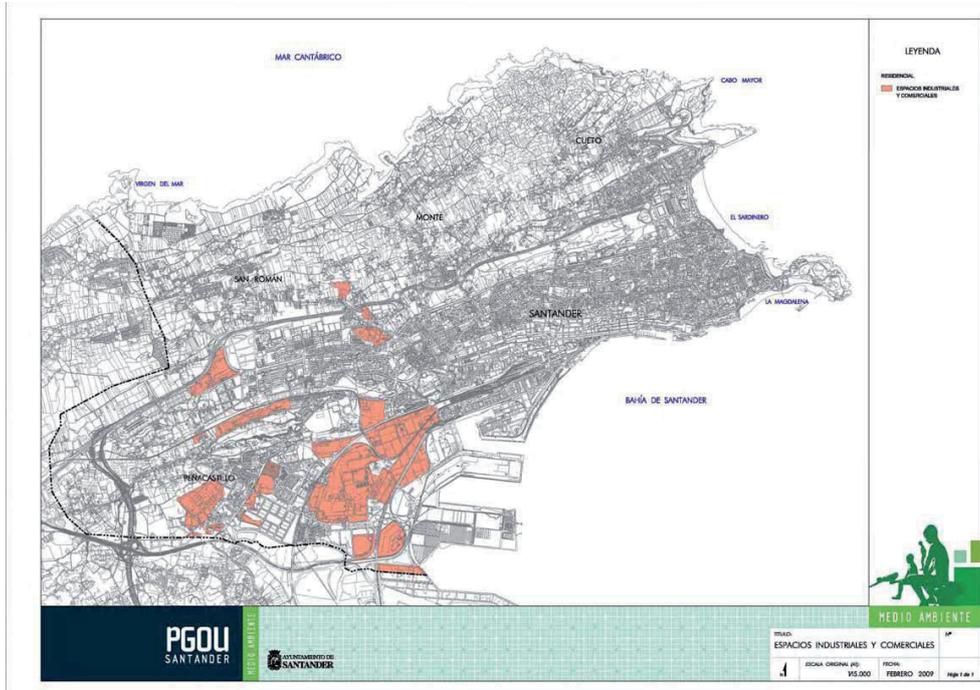
MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



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



**4.5.6.- Objetivos de planeamiento y expectativas de crecimiento**

Seguidamente se realiza una exposición detallada de los objetivos del planeamiento a desarrollar junto con una justificación de los mismos diferenciando entre los criterios de carácter general y los de ordenación o sectoriales.

Posteriormente, en nuevos subapartados, se realiza una justificación de los incrementos de población esperados y de las expectativas de desarrollo de actividades económicas que precisen de suelo industrial. Además se analiza y expone la política de planificación del Ayuntamiento haciendo incidencia en las actividades y usos que se pretenden potenciar.

Finalmente, como último subapartado se estudia la disponibilidad de Suelo Urbano residencial e industrial sin desarrollar, de vivienda vacía o abandonada con disponibilidad para incorporación al desarrollo urbano.

**4.5.6.1.- Objetivos del planeamiento y justificación de los mismos**

Tras haber realizado un diagnóstico de la situación del municipio de Santander, de las directrices de la política urbanística municipal y, teniendo en cuenta las vocaciones óptimas del territorio, se han planteado las directrices técnicas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

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.*

Entre las directrices de la política urbanística destaca el modelo de planeamiento que se persigue con la Revisión del Plan General, con el que se determinará cuál es el límite razonable de acogida de asentamientos de todo el municipio. De este modo, el Plan General a plantear establecerá la máxima capacidad de Santander, ordenando la totalidad de los suelos que vayan a incorporarse a la urbanización, no sólo en los próximos ocho años sino de cara a cualquier periodo de tiempo, y determinando aquellos a proteger. Todo ello con racionalidad y de un modo compatible con el mantenimiento de la calidad de vida del municipio.

Entre estos objetivos destacan los de índole ambiental como el objetivo 14 que contempla el favorecimiento del transporte colectivo y el objetivo 15 relativo al incremento de la eficiencia energética y la potenciación del uso de energías renovables.

**4.5.6.1.1.- Objetivos y criterios de carácter general**

**- 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, incluso 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 plantea 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:

- o Aumento de zonas verdes e integración de las mismas en la dinámica urbana.
- o Creación de un mallado de espacios libres en el que se incluyan itinerarios practicables a pie.
- o Potenciación de las zonas naturales del municipio poco antropizadas.

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

(355)

CVE-2012-12917



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4.-Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

PGOU SANTANDER



4.5.6.1.2.- 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:

- o El tamaño y entidad de estos ámbitos debe garantizar su desarrollo.
- o Se buscará la sustitución de restos de parcelario residuales de la ciudad.
- o Se planteará el reequipamiento como medio para mejorar zonas urbanas deterioradas incliniendo especialmente en el de carácter deportivo.
- o Se favorecerá el equilibrio de la ciudad, la continuidad de los varios 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 "zoning", 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:

- o Planeamiento de un sistema de reparto de edificabilidad por usos y funciones de carácter abierto, mediante un conjunto de horquillas de máximos y mínimos.
- o Establecimiento de coeficientes de homogeneización del suelo productivo-comercial que no penalicen la implantación de tales usos.

- o La posibilidad de plantear con carácter vinculante la exigencia de espacios comerciales (áreas exentas o bajos de manzana) en las zonas futuras de crecimiento.
- o 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 Castilla-Hermida, zona portuaria de San Martín, zona protegida por el POL del Norte del municipio, y en particular, el entorno de La Maruca, Peña de Peñacastillo, Vaguada de Las Llamas, la Remonta) que dan pie a crear dichos focos emblemáticos de actividad y de atracción urbana.

Para su obtención, la Revisión del Plan General determinará los objetivos específicos de estas actuaciones emblemáticas a realizar en las zonas citadas.

- **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 aplicando los siguientes criterios:

- o Continuidad del paseo marítimo Sur y Este, con similar estructura.
- o Mejora de la zona costera de San Martín.
- o 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.
- o Ofertar actividades en las proximidades de tales frentes de modo que se dinamice el entorno marítimo.

- **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:

- o Definir las determinaciones urbanísticas correspondientes a las cuestiones fundamentales de forma firme y concreta, y de manera flexible en las restantes.
- o En paralelo con el anterior criterio, plantear la normativa urbanística con un enfoque análogo
- o Ordenar el suelo que requiere nuevos desarrollos, con parámetros adecuados a su finalidad, pero que al mismo tiempo garanticen la sostenibilidad del municipio.
- o Controlar las situaciones de fuera de ordenación, siendo flexibles con las situaciones preexistentes.
- o 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.
- o Garantizar la viabilidad del Plan mediante la elaboración de un estudio económico-financiero realista.



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4.-Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

PGOU SANTANDER





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

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:

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Creación de frentes urbanos a los principales ejes de comunicación, empleando las tipologías y criterios de posición adecuados para la edificación.
- o Dar cumplimiento a los mínimos de VPP 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. El criterio a aplicar en líneas generales a este problema es el siguiente:

- o Redefinir la normativa urbanística con el objetivo de obtener su adecuada flexibilización.

**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 e I+D en forma de parques tecnológicos y

empresariales. En la actualidad ya existe el proyecto de implantar 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:

- o 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.
- o Para mejorar la accesibilidad como concepto de desplazamiento, se plantean los siguientes criterios de intervención:
- o Crear nuevos ejes de comunicación Norte - Sur que incrementen la conectividad transversal.
- o Implantar un tranvía o metro ligero como medio de transporte público eficaz y no dañino para el medio ambiente.
- o Establecer un mallado de itinerarios peatonales y corredores verdes practicables para los viandantes.
- o 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 Planamiento 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:

- o 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.
- o Potenciación de la eficiencia energética del alumbrado público.
- o Establecimiento de una red de paseos peatonales y carriles - bici que faciliten el transporte no motorizado.
- o 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 esta área es clara, además los múltiples proyectos planteados para la zona, y en particular la unificación y posterior cubrimiento de las vías de ferrocarril, crean un momento idóneo para llevar a cabo una remodelación integral con los siguientes criterios principales:

- o Crear un acceso a Santander funcionalmente adecuado para las intensidades que soporta, con carácter de vía urbana.
- o Separar tráfico de carácter local y de largo recorrido.
- o Reequipar la zona.
- o Esporjar el entorno mediante el aumento de zonas verdes.
- o Mejorar su conexión con la calle Alta y con el resto de la ciudad consolidada, tanto viaria, para transporte público y privado, como peatonal.
- o Crear las condiciones propicias para la llegada del tren de alta velocidad desde Madrid.
- o Remodelar el actual edificio de las estaciones.
- o Fomentar la intermodalidad ferrocarril-autobús interurbano-transporte público municipal-vehículo privado.
- o Mejorar la calidad ambiental del entorno.

- o Crear una intervención que se compense económicamente mediante la creación de usos lucrativos.

**Objetivo 17: Establecer los mecanismos de gestión necesarios para compensar a los afectados por alguna categoría de protección del Plan de Ordenación del Litoral**

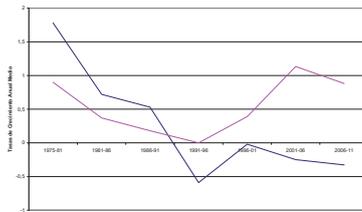
Los mecanismos de gestión de la Revisión del Plan General de Ordenación, de acuerdo con el objetivo de solidaridad anteriormente planteado, intentarán posibilitar que el suelo afectado por categorías de protección, que le impidan materializar su aprovechamiento urbanístico, reciba la adecuada compensación para evitar de este modo que salga perjudicado por la aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, teniendo en cuenta además la particularidad de que la futura Revisión pretende agotar el suelo municipal y no son previsibles futuras reconsideraciones de ampliación.

**4.5.6.2.- Incrementos de población esperados y demanda de vivienda**

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	POBLACION 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; IRE 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 11.150 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 pérdida 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:

AMBITO	INCREMENTO POBLACION	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. Muestreo Natural de la Población 2006 a 2010 IRE 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 (6,8%) y España (12,2%). Pero la llegada de extranjeros en los últimos años ha sido muy escasa, si entre 2001 y 2008 se incrementó en un 43% anual, entre 2008 y 2011 lo hizo en tan solo un 5%.

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 IRE

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.

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

**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 actual 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 a 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 3.269 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 4.369 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 productivo-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
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>26.285</b>

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 aflujo.
2. La movilidad laboral con los municipios próximos a Santander, que se están convirtiendo en barrios dormitorio 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 dinamidad 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 verano que tiene la capital cántabra. La demanda de vivienda de temporada irá en aumento.

**4.5.6.3.- Expectativas de desarrollo de actividades económicas que precisen suelo industrial**

Realizando un análisis del espacio productivo municipal y concretamente de la necesidad de suelo industrial se puede concluir que:

El sector secundario y más concretamente el subsector industrial, se encuentra en cierto declive, aunque mantiene a casi el 13 % de la población ocupada Santandera y continúa siendo una fuente vital de riqueza, por lo que se deben fomentar las condiciones apropiadas para el fomento de la inversión pública y privada de carácter industrial. En este sentido, resulta de vital importancia generar condiciones que fomenten o faciliten la implantación de empresas en el municipio, por lo que parece básico prever en el Plan General sectores de suelo para uso productivo.

**4.5.6.4.- Análisis y exposición de la política de planificación del Ayuntamiento**

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 requalificación 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 debería 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.

**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 P.O.U.).

**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 vincula 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 recalificación 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 recalificación 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 varios 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 asentamiento 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 deba 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.

**4.5.7.- Clasificación y calificación propuesta**

El Plan divide el territorio de Santander, a efectos de su clasificación, de la siguiente forma:

- **El Suelo Urbano**, consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC), y dentro de éste una subcategoría correspondiente a los sistemas generales exteriores (SG.EX.SUNC). Además existen suelos urbanos no consolidados que se encuentran en gestión quedando incorporados en la situación transitoria denominada "suelo urbano en vías de consolidación" (SUVCI).
- **El Suelo Urbanizable**, recogiendo la categoría de delimitado y ampliando a varias subcategorías, que más adelante se definirán, en función de la prioridad de su desarrollo. Esta clase de suelo define el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, en términos físicos y formales, y en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.
- **El Suelo Rústico**, delimitando su totalidad en Suelo rústico de especial protección.

A continuación, se reflejan las superficies de las distintas categorías de las clases de Suelo, y lo que representan respecto a éstas y respecto al conjunto de los terrenos municipales.

Clasificación del Suelo Municipal		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PORCENTAJE
SUNC	1.696.712	4,70%
SG.EX.SUNC	30.766	0,09%
SUVC	734.786	2,04%
SUC	19.358.400	53,71%
SUE	918.604	2,55%
SUP	3.788.286	10,46%
SG.EX.SUP	403.763	1,12%
SG.SUP.POL	2.449.626	6,80%
SUNP	2.588.432	7,18%
SG.SUNP.POL	2.202.440	6,11%
SREP.CR	1.475.100	4,09%
SREP.I	414.706	1,15%
<b>TOTAL</b>	<b>36.041.621</b>	<b>100%</b>

**4.5.7.1.- El Suelo Urbano**

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

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

**4.5.7.1.1.- Situación de partida**



Suelo Urbano propuesto por el PGOU de Santander de 1997

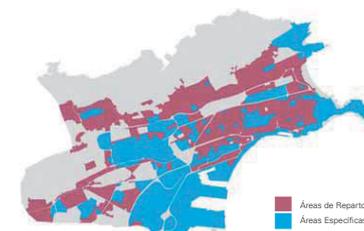
El Plan General de Ordenación Urbana de 1997 definía el Suelo Urbano como el ya consolidado por edificación o urbanización destinada a usos urbanos (...), y el que en ejecución de planeamiento llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos.

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

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

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

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

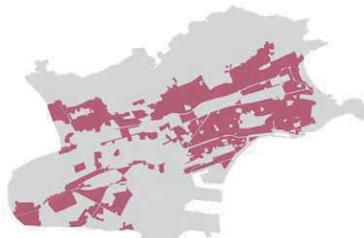


Áreas de Reparto y Específicas, en Suelo Urbano, propuestas por el PGOU de Santander de 1997



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

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

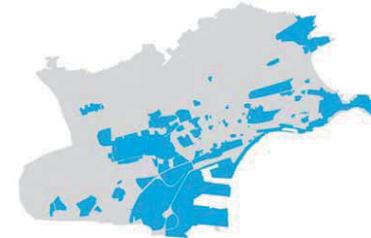


Áreas de Reparto, en Suelo Urbano, propuestas por el PGOU de Santander de 1997

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

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

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



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

#### 4.5.7.1.2.- Objetivos de la propuesta

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

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

#### 4.5.7.1.3.- Categorías en Suelo Urbano

Las categorías de Suelo Urbano consolidado y no consolidado hacen referencia al estado de urbanización de los terrenos, sin tener en cuenta que esos terrenos han podido iniciar algún tipo de gestión urbanística.

Desde este punto de vista, cabe señalar que el Plan incorpora una situación que no contempla como tal la categorización que establece la Ley 2/2001, y que hace alusión al denominado "suelo urbano en vías de consolidación".

El suelo urbano en vías de consolidación, comprende aquellos suelos que perteneciendo al suelo urbano de acuerdo con la consideración de éste por la Ley del Suelo, ha comenzado su transformación hacia el suelo urbano consolidado y edificado, en desarrollo del planeamiento que se revisa, pero que no ha finalizado las obras de urbanización y/o edificación. A estos efectos, se considera el comienzo de la transformación en el momento que se delimita la unidad de actuación o presentado proyecto básico en caso de ser actuación aislada.

Finalmente, las categorías de Suelo Urbano contempladas en la Revisión del P.G.O.U. de Santander son de menor a mayor grado de derechos adquiridos para la urbanización, las siguientes:

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

#### 4.5.7.1.3.1.- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

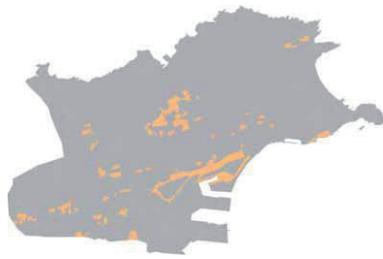
La Ley 2/2001 determina que *tendrán consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos del Suelo Urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea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

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

Así pues, pueden considerarse como SUNC las áreas de suelo urbano que no se han desarrollado ni se han delimitado para someterse a un proceso de urbanización,

*renovación o reforma interior.* Sería el caso de las bolsas de suelo vacante de cierta entidad que aún encontramos en el municipio.

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



Suelo Urbano No Consolidado

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

Su distribución espacial es dispersa por el Suelo Urbano abarcando una superficie de 1.696.712 m<sup>2</sup>, supone un 7,78% del total del Suelo Urbano y un 4,70% del total municipal.



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

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

Estos terrenos aglutinan una superficie de 30.786 m<sup>2</sup>, supone un 0,14% del total del Suelo Urbano y un 0,08% del total municipal.



Sistemas generales exteriores a Suelo Urbano No Consolidado

4.5.7.1.3.3.- Suelo Urbano en vías de consolidación (SUVV)

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

Así pues, el SUVV incluye las unidades de ejecución ya delimitadas en desarrollo del Plan que se revisa y que no se han concluido. Estos suelos han comenzado a materializar las determinaciones del planeamiento, siendo éste un proceso que ha podido comenzar años atrás, en base a ciertas determinaciones, habiendo tramitado los correspondientes



Suelo Urbano en vías de Consolidación

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

En conjunto, e independientemente de la clase de suelo sobre la que se dé la transitoriedad, agrupa una superficie de 734.786 m<sup>2</sup>, lo que supone un 3,37% del suelo urbano y un 2,04% del total municipal.

4.5.7.1.3.4.- Suelo Urbano Consolidado (SUC)

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



Suelo Urbano Consolidado

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

El SUC incorpora algunas fracciones de suelo que están clasificadas como urbanas por el requisito de consolidación por la edificación y las condiciones mínimas de urbanización e integración en la trama urbana actual y futura, y que tienen o pueden obtener mediante actuación aislada condición de solar, y que pese a parecer "separadas"

proyectos con unas condiciones de cesiones, ordenanzas, etc., que aun cuando sean asumibles por la Revisión del Plan General, no tienen por qué ser concordantes con las que este documento establecería en caso de que dichos ámbitos no se hubieran comenzado a gestionar o con los nuevos requerimientos normativos.

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

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

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

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



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

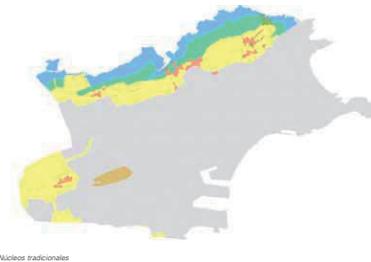
(370)

del resto del SUC poseen una unidad morfológica y funcional plena con los barrios a los que pertenecen. En este punto, parece adecuado justificar esta casuística, cada una de las cuales sirve para diferentes bolsas de suelo de las reflejadas gráficamente en los planos de clasificación y categorización del suelo:

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

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

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



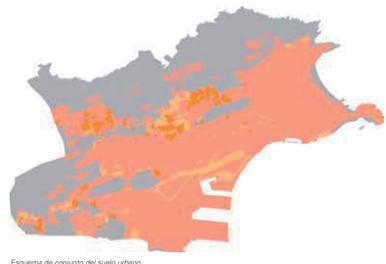
4.5.7.1.4.- Descripción de la propuesta para el Suelo Urbano

La actual delimitación del Suelo Urbano viene definida por las preexistencias del Plan General vigente, ahora en Revisión, y por la incorporación de nuevos terrenos. Este último es el caso de:

- Los sectores y ámbitos de suelo urbanizable ejecutados en desarrollo del Plan.
- Los núcleos rurales, tal y como establece la Ley 2/2001 en el artículo 2 de la disposición transitoria segunda.
- Los trazados de la autovía S-20 y de las vías del ferrocarril, que ya han definido su vocación urbana.

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

Por otro lado, el suelo urbano no consolidado responde a aquellas bolsas de suelo urbano vacantes o zonas destinadas a procesos de reforma interior.



Finalmente, el resto del suelo es urbano consolidado, destacando la incorporación en esta categoría de los núcleos tradicionales de Santander

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

Suelo Urbano		
Clases del suelo	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Porcentaje total de SU
SUNC	1.696.712	7,78%
SG.EX.SUNC	30.766	0,14%
SUVC	734.786	3,37%
SUC	19.358.400	88,71%
TOTAL	21.820.664	100,00%

Asimismo, en forma de tabla se recoge la edificabilidad del suelo urbano vacante residencial y productivo propuesto:

Categoría	Edificabilidad	
	Residencial	Productivo
Urbano No Consolidado	2.396.511 m <sup>2</sup>	65.763 m <sup>2</sup>

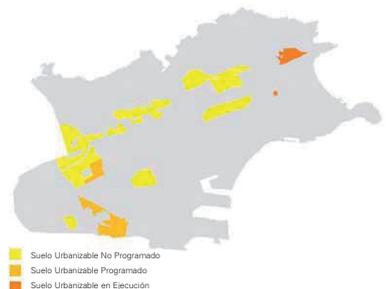
4.5.7.2.- El Suelo Urbanizable

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

4.5.7.2.1.- Situación de partida

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

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



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

(371)

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE  
UNIVERSIDAD DE SANTANDER  
PGOU SANTANDER



(373)

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

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

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

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

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



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

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

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

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



Suelo Urbanizable Programado propuesto por el PGOU de Santander de 1997

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



Suelo Urbanizable en Ejecución del PGOU de 1997

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

#### 4.5.7.2.1.- Objetivos de la propuesta

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

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

Además, en coherencia con lo establecido por el POL para las zonas de Modelo Tradicional y en pro de la ocupación racional del suelo, se ha establecido una programación que garantice un crecimiento natural y ordenado de la ciudad, así como los criterios necesarios para evitar la formación de urbanizaciones aisladas, las cuales quedan expresamente prohibidas según lo establecido en los artículos 2.1.2 y 9.1.3 de las Ordenanzas.

#### 4.5.7.2.2.- Categorías en Suelo Urbanizable

La Ley 2/2001, categoriza el Suelo Urbanizable en delimitado y residual, y lo define de la siguiente manera:

- Tendrán la consideración de **suelo urbanizable delimitado** los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional. El Plan General establecerá las concretas

condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios Sectores a efectos de su urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

- Suelo Urbanizable en Ejecución.
- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente.

(373)



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE  
UNIVERSIDAD DE SANTANDER  
PGOU SANTANDER

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



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

**4.5.7.2.2.1.- Suelo urbanizable en ejecución.**

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

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

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

En total, aglutina 918.604 m<sup>2</sup>, lo que supone un 7,45% del suelo urbanizable y un 2,54% del total de suelo municipal, ubicándose en la zona oriental del municipio.



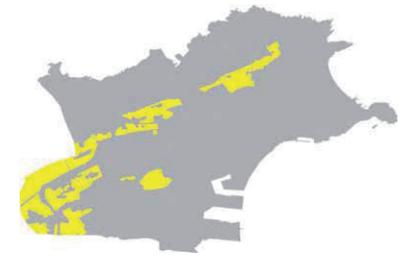
Suelo Urbanizable en Ejecución

**4.5.7.2.2.2.- Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente (SUP)**

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

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

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 3.768.286 m<sup>2</sup>, supone un 30,56% del suelo urbanizable y un 10,45% del total municipal.



Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización Preferente

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

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

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

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



Suelo de Sistema general exterior adscrito al SUP

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 403.763 m<sup>2</sup>, supone un 3,27% del suelo urbanizable y un 1,12% del total municipal.

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

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

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4.- Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

GOBIERNO DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER



Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4 - Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU SANTANDER




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

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

- Actuaciones, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en estas áreas.
- Obras de rehabilitación, renovación y reforma que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (...) en los que se admira el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración (...).
- Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de protección en que se ubiquen.

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

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

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

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

El artículo 34 determina los usos autorizables para los terrenos afectados por la Protección Litoral.

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

- Obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, (...)
- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivir real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- Construcciones necesarias para las explotaciones de acuicultura y marisqueo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta categoría de suelo, ocupa una superficie de 2.588.626 m<sup>2</sup> que supone un 19,87% del suelo urbanizable y un 6,79% del total municipal.

#### 4.5.7.2.2.5. Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente (SUNP)

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

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

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)

4 - Análisis del plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



(377)

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

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

(378)



Suelo Urbanizable Delimitado de Urbanización No Preferente

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

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 2.588.432 m<sup>2</sup>, supone un 20,99% del suelo urbanizable y un 7,18% del total del suelo municipal.

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

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



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

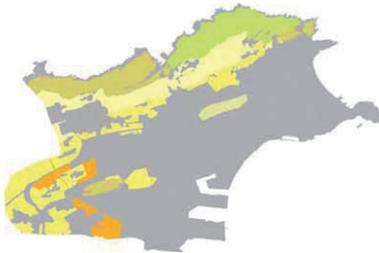
Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 2.202.440 m<sup>2</sup>, supone un 17,86% del suelo urbanizable y un 6,11% del total del suelo municipal.

4.5.7.2.3.- Descripción de la propuesta

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

Como se ha explicado anteriormente, conviene insistir en que no hay que identificar necesariamente suelo urbanizable con sectores que se vayan a edificar. De hecho, el suelo urbanizable destinado a usos predominantes residenciales y productivos (SUP y SUNP), ocupa una superficie de 7.275.322 m<sup>2</sup> lo que supone un 59,00% de esta clase de suelo; mientras que el suelo urbanizable reservado para sistemas generales, con 5.055.829 m<sup>2</sup> representa un 41,00% de dicha clase de suelo.

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



Conjunto del Suelo Urbanizable

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

Suelo Urbanizable		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE
SUE	918.604	7,45%
SUP	3.768.286	30,56%
SG.EX.SUP	403.763	3,27%
SG.SUP.POL	2.449.626	19,87%
SUNP	2.588.432	20,99%
SG.SUNP.POL	2.202.440	17,86%
TOTAL	12.331.151	100%

Asimismo, en forma de tabla se recoge la edificabilidad del suelo urbanizable residencial y productivo propuesto:

CATEGORÍA	EDIFICABILIDAD	
	Residencial	Productivo
Urbanizable	1.877.940	777.577

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4.- Análisis del plan de ordenación

MEIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



(378)

**4.5.7.3.- El Suelo Rústico**

La Ley del Suelo de Cantabria define la clase de Suelo Rústico por exclusión, ya que será el que no reúna las condiciones para ser considerado Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

**4.5.7.3.1.- Situación de partida**

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

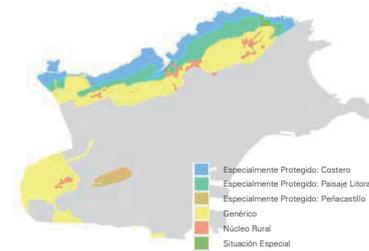
En suelo no urbanizable, se establecían subclases o categorías excluyentes en función de la existencia o ausencia de regímenes especiales de protección, o de situaciones especiales.

El Suelo No Urbanizable se regulaba mediante las siguientes categorías:

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



Suelo No Urbanizable propuesto por el PGOU de Santander de 1997



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

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

**4.5.7.3.2.- Objetivos de la propuesta**

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

**4.5.7.3.3.- Categorías en Suelo Rústico**

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

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

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

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

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

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



Suelo Rústico de Especial Protección de Costa y Rías

Los situados al Sureste municipal están asociados a zona de marismas y se corresponden con terrenos incluidos en el dominio público marítimo terrestre y terrenos calificados por el Plan de Ordenación del Litoral como Actuación Integral Estratégica de Ordenación". En relación a esta última consideración, el artículo 55 de la Ley 2/2004 de Cantabria establece que en tales áreas "únicamente se podrán mantener los usos existentes así como obtener a través de los distintos procedimientos establecidos en la legislación urbanística los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres o de equipamientos deportivos descubiertos."

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

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 1.475.100 m<sup>2</sup>, que representa un 78,05% del Suelo Rústico y supone un 4,09% del total de suelo municipal.

**4.5.7.3.3.2.- Suelo clasificado como rústico de especial protección de infraestructuras (SREP.II)**

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



Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras

Esta categoría de suelo, que ocupa una superficie de 414.706 m<sup>2</sup>, que representa un 21,95% del Suelo Rústico y supone un 1,15% del total de suelo municipal.

**4.5.7.3.4.- Descripción de la propuesta**

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

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



Conjunto del Suelo Rústico

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

Suelo Rústico		
CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE SR
<b>SREP.CR</b>	1.475.100	78,05%
<b>SRPO.I</b>	414.706	21,95%
<b>TOTAL</b>	<b>1.476.234</b>	<b>100,00%</b>

**4.5.7.4.- Determinaciones de la Normativa relativa a cada tipo de suelo**

Seguidamente se recogen los aspectos de la normativa relativos a cada tipo de suelo:

**TÍTULO 8. REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

**Artículo 8.1.1 Definición y ámbito**

1. Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos que se preservan de su transformación urbana. En la Revisión del Plan General el suelo rústico es suelo rústico de especial protección.

2. El suelo rústico de especial protección es aquel que el Plan clasifica y categoriza como tal porque concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que esté sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que sea clasificado como tales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores naturales que presentan

3. Pertenecen al suelo rústico los suelos adscritos a esa clase de suelo en el Plano de clasificación y categorización del suelo.

**Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico**

4. Será de plena aplicación lo regulado en la Sección Tercera, del Capítulo II del Título II de la Ley del Suelo, además de lo expresado en el presente título.

5. Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarse a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes, con los límites y excepciones expresados en la Ley del Suelo.

6. El suelo rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación y al uso que sobre él impusiera el Plan

General no darán derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.

7. Las actuaciones públicas en suelo rústico se llevarán a cabo mediante actuación aislada y/o convenio.

8. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos, salvo previsión en contrario de la normativa sectorial o lo establecido en cada caso específico mediante convenio con el Ayuntamiento.

**Artículo 8.1.3 Parcelaciones rústicas**

En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de la Ley del Suelo o, en su defecto, de la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

**Artículo 8.1.4 Categorías de rústico**

1. El Plan establece las categorías de suelo rústico de especial protección de costa y rías, y de especial protección de infraestructuras.

2. El suelo rústico de especial protección de costa y rías se preserva de acuerdo con sus valores ambientales, constituyéndose como espacio de protección del borde costero y playas y de una pequeña zona de influencia de marismas en el Sureste municipal.

3. El suelo rústico de especial protección de infraestructuras se asocia con las autovías y ferrocarril que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables.

**Artículo 8.1.5 Incorporación de suelo rústico al patrimonio municipal del suelo**

El suelo rústico podrá integrar parte del patrimonio municipal del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley del Suelo, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

**Artículo 8.1.6 Suelo clasificado como rústico de especial protección**

1. Tiene por objeto preservar el borde costero, las playas y el suelo no urbanizable preexistente asociado a zona de marismas.



(383)

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

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4 - Análisis del Plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(384)

2. Los terrenos asociados al borde costero y las playas pertenecen al dominio público marítimo terrestre o a los suelos calificados como de Protección Costera o Intermareal en el Plan de Ordenación del Litoral. En caso de los terrenos deslindados su régimen es el derivado de la Ley de Costas, y en el caso de los no deslindados su régimen será el más restrictivo del expresado en la citada ley sectorial y en el POL.

3. Los terrenos situados al Sureste municipal asociados a zona de marismas, se mantendrán con los usos existentes, según lo establecido en el artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral.

4. El uso de espacio libre público será compatible siempre que no contradiga la legislación vigente, y tendrá carácter transitorio hasta la incorporación de facto al dominio público marítimo terrestre y/o la transformación prevista en el artículo 55 de la Ley de Cantabria 2/2004, según el caso al que se aplique.

5. La autorización para las construcciones y usos excepcionalmente permitidos por la Ley del Suelo en suelo rústico de especial protección le corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

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

1. Tiene por objeto preservar el espacio ocupado por las autovías y ferrocarriles que discurre a través de suelos mayoritariamente urbanizables.

2. Su régimen de obras y usos será el dispuesto en la legislación sectorial que los regule en función de su naturaleza, y en lo no previsto por dichas normas, en las presentes Ordenanzas en virtud de su calificación de suelo.

### TÍTULO 9. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 9.1.1 Definición y ámbito

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, el Plan clasifica como tales para que sean objeto de transformación urbana.

2. Las delimitaciones del suelo urbanizable se grafan en el Plano de clasificación y categorización del suelo.

#### Artículo 9.1.2 Categorías de suelo urbanizable

- El Plan incorpora las siguientes categorías y subcategorías de suelo urbanizable:
  - Delimitado de urbanización preferente.
  - Delimitado de urbanización no preferente.
- En las categorías expuestas en el apartado anterior, el Plan adscribe sistemas generales exteriores, que a su vez poseen dos categorías diferentes:
  - Sistemas generales exteriores adscritos.
  - Sistemas generales exteriores adscritos compatibles con los artículos 28, 33 y 34 de la Ley de Cantabria 2/2004, del Plan de Ordenación del Litoral.
- Los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente definidos por el Plan integran aquellos sectores de suelo urbanizable delimitado que se consideran preferentes para la evolución o crecimiento de la ciudad y que se programan a corto-medio plazo.
- Los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente integran suelos que se prevén necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad a medio-largo plazo.
- Los sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado, ya sea de urbanización preferente o no preferente, son terrenos de suelo urbanizable y sistema general que se obtendrán fruto de la gestión del suelo al que están adscritos.
- Los sistemas generales exteriores adscritos a suelo urbanizable delimitado, ya sea de urbanización preferente o no preferente, compatibles con los artículos 28, 33 y 34 del Plan de Ordenación del Litoral, son terrenos que estando en la situación anterior, tienen un régimen de uso compatible con el POL. A estos efectos, el artículo 28 describe los "usos autorizables con carácter general en cada categoría de protección", el artículo 33 indica los "usos autorizables en las áreas de interés paisajístico" y el artículo 34, los "usos autorizables en las áreas de protección litoral".
- La totalidad del suelo urbanizable del municipio es Suelo Urbanizable Delimitado.
- Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, el suelo urbanizable se regirá mediante el régimen del suelo rústico, en particular según lo establecido en el artículo 8.1.8 de las Ordenanzas.

#### Artículo 9.1.3 Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante Planes Parciales que abarcarán, cada uno de ellos, la totalidad del ámbito del sector correspondiente.

2. Los planes parciales cumplirán, las obligaciones de contenido y otras que les señalan la Ley del Suelo y demás normativa de aplicación, y las determinaciones establecidas por el planeamiento.

3. Las ordenanzas de los planes parciales se atenderán a lo establecido en los títulos 3 a 5 de las Ordenanzas, y lo establecido en las fichas pormenorizadas de cada sector, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en los mismos. Los parámetros de edificabilidad, ocupación, alturas, y cualquier otro correspondiente a la propia definición de las ordenanzas zonales, en caso de no venir establecidos de forma concreta en la correspondiente ficha, serán los otorgados por las ordenanzas del Plan Parcial, el cual tiene potestad para realizar la ordenación integral.

4. Los trazados de viario previstos en las correspondientes fichas tienen carácter vinculante o indicativo, según lo establecido en el artículo 3.3.11.

5. En las áreas de Modelo Tradicional del Plan de Ordenación del Litoral (POL), correspondientes con los sectores SUNP-1 al SUNP-8, SUP-1 y la parte Norte del SUP-2 los crecimientos se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección del POL. En los SUNP-1 a SUNP-8 y SUP-1 no se podrán delimitar unidades de actuación que constituyan urbanizaciones aisladas, debiendo ser colindantes con la malla urbana preexistente y debiendo encontrarse urbanizados los suelos colindantes clasificados como urbanos no consolidados o los que se encuentren en la situación de la disposición transitoria segunda.

#### CAPÍTULO 2 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN PREFERENTE Y DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE

##### Artículo 9.2.1 Suelo urbanizable delimitado

1. El Plan define el suelo urbanizable delimitado como los terrenos urbanizables para los que se establecen condiciones suficientes de desarrollo, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo, en particular:

- Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficientemente para permitir la redacción de Planes Parciales.

- Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.
- Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.
- Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.
- Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos.

2. Los aspectos anteriores o bien se recogen en las fichas pormenorizadas de cada sector, o bien en la normativa y planos de ordenación del Plan, o por remisión o referencia a distintas normativas de aplicación.

##### Artículo 9.2.2 Sectores

1. El Plano de gestión de suelo presenta la subdivisión en sectores del suelo urbanizable delimitado mediante un contorno morado discontinuo y una trama de rayas oblicuas también moradas.

2. Entre ellos, se distinguen los de suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente, que se representan con un código formado por las letras SUP seguidas de un número que los individualiza; y los de suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente, que se representan con un código formado por las letras SUNP seguidas de un número que los individualiza.

3. A efectos del desarrollo del planeamiento cada sector podrá subdividirse en unidades de actuación a definir en el Plan Parcial. Cada una de estas unidades deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Poseer más de 150.000 metros cuadrados de superficie (de la interior del sector, sin incluir los sistemas generales exteriores adscritos).
- Cumplir los requisitos del artículo 10.3.7 de las Ordenanzas y la Disposición Adicional Segunda.

Informe de Impacto Ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental)  
4 - Análisis del Plan de ordenación

MEDIO AMBIENTE

UNIVERSIDAD DE SANTANDER

PGOU  
SANTANDER



(385)

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



- c) Ser autónomas en la conexión con los sistemas generales, y en particular, en que sea técnicamente viable el soterramiento de los tendidos eléctricos aéreos.
- d) En su caso atender a lo establecido en el artículo 9.1.3., apartado 5.

4. A efectos de reparto de cargas y beneficios, el Plan General asigna a cada sector sistemas generales a obtener, interiores o exteriores adscritos, señalados en las fichas individualizadas y en los planos de gestión en cuanto a superficie y ubicación.

**Artículo 9.2.3 Áreas de aprovechamiento homogéneo**

1. En función de los sistemas generales exteriores adscritos al suelo urbanizable se establecen tres áreas de aprovechamiento homogéneo, que son las siguientes:

- a) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de obtención preferente del Norte y de La Peña de Peñacastillo.
- b) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de la Vaguada de Las Llamas y Cabo Mayor.
- c) Aprovechamiento asociado a los sectores que poseen adscritos suelos de sistema general de obtención no preferente del Norte.

2. Asimismo, existen situaciones especiales (SUNP-9, SUP-11, SUP-14, SUP-15, SUP-16 y SUP-17). Aquellos que poseen ordenación finalista (SUP-14, SUP-15 y SUP-16 y SUP-17) se regularán mediante lo establecido en el Título 10, capítulo 3 de estas Ordenanzas y no mediante el presente capítulo.

3. Si, por adecuación de límites, medición de superficies o detección de suelos no computables a efecto de aprovechamiento (caminos, suelos públicos no patrimoniales, etc.), u otros, el aprovechamiento medio de los terrenos integrados por un sector y por los sistemas generales a él vinculados (directamente o por cuantial difiniese del aprovechamiento medio establecido en la correspondiente ficha para el sector se deberá:

- a) En las áreas de aprovechamiento homogéneo, adecuar la superficie de sistemas generales exteriores adscritos, a fin de mantener el aprovechamiento medio asignado.
- b) En los restantes sectores y áreas, se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley del Suelo, para los que el Ayuntamiento establecerá para cada caso la opción más adecuada al ajuste del aprovechamiento.

4. A efectos de ejecución, los proyectos de urbanización podrán establecer fases para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento.

**TÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 10.1.1 Definición y ámbito**

1. El Plan General delimita como suelo urbano los terrenos señalados como tales en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo, por verificar los requisitos establecidos en el artículo 95 de la Ley del Suelo o en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada ley.

2. En el desarrollo del planeamiento, se incorporarán al suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados de acuerdo con el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización correspondientes.

**Artículo 10.1.2 Categorías en suelo urbano**

1. El Plan incorpora las siguientes categorías y subcategorías de suelo urbano:

- a) Consolidado.
- b) No consolidado.

2. A la segunda categoría de las expuestas en el apartado anterior, el Plan puede adscribir sistemas generales exteriores, en base a lo establecido en el artículo 122.3 de la Ley del Suelo.

3. El suelo urbano consolidado comprende el suelo urbano que no posee condición de no consolidado, ni se encuentra en las circunstancias expresadas en la Disposición Transitoria Segunda de las Ordenanzas, y comprende aquellos suelos urbanos del municipio en los que la urbanización se encuentra concluida, o puede concluirse mediante actuaciones aisladas, y la ordenación existente es acorde con el planeamiento.

4. El suelo urbano no consolidado comprende los terrenos del suelo urbano que el Plan define expresamente como tal, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el Plan prevé una ordenación sustancialmente distinta de la existente.

**Artículo 10.1.3 Regulación del suelo urbano**

1. El Plan General regula el suelo urbano estableciendo coordinadamente sus condiciones de:

- a) Calificación.
- b) Gestión.

2. El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:

- a) Las condiciones de ordenación y gestión recogidas en este título.
- b) Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación y de Gestión del Suelo.
- c) Las condiciones de zona u ordenanzas aplicables conforme quedan recogidas en el título 11 de las Ordenanzas.
- d) Lo establecido en las fichas pormenorizadas que incorporan las Ordenanzas.
- e) Las demás determinaciones de las Ordenanzas y en general del Plan, que en función de lo señalado para las distintas partes del suelo urbano fuesen aplicables.

3. En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el señalado en el título 6 de las Ordenanzas más lo dicho respecto al régimen de usos en el artículo 10.2.7.

4. A efectos de la fijación de plazo para solicitud de licencia de edificación de solares éste se fija en 3 años salvo donde expresamente se señale uno distinto.

**CAPÍTULO 2 CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 10.2.1 Calificación del suelo**

1. A efectos de calificación del suelo, el Plan define trece tipos de zonas, a las que corresponden doce ordenanzas reguladoras, y un conjunto de áreas específicas, que se regulan individualizadamente.

2. Se entiende por zona el conjunto de los terrenos a los que el Plan asigna la misma calificación o uso pormenorizado, y para los que establece condiciones particulares de uso y edificación.

3. Se entiende por área específica un ámbito expresamente delimitado con regulación propia en cuanto a usos y tipologías características y demás condiciones de ordenación.

**Artículo 10.2.2 Zonas**

1. Las condiciones particulares de zona concretan el régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones. Para ello aumentan, completan o modulan las condiciones generales de edificación (título 4) o usos (título 5) aplicables en el conjunto del término municipal. Las condiciones particulares no pueden servir para contravenir lo reglado con carácter general en los mencionados títulos, salvo mención expresa. De este modo, si en algún caso se percibe contradicción, se estará sin excepción a la condición que redunde en menor edificabilidad, superficie construida, altura, ocupación, volumen, rango de usos o, en general, aprovechamiento urbanístico.

2. Las condiciones particulares de zona se matizan mediante su subdivisión en categorías.

3. La subdivisión en categorías se refiere a aspectos que inciden en las condiciones de edificabilidad, edificación, parcelación u otros relacionados con la intensidad o modo de materialización de la actividad edificatoria.

**Artículo 10.2.3 Unidad de zona**

Se entiende por unidad de zona el ámbito continuo de suelo en el que rige una única ordenanza y categoría.

**Artículo 10.2.4 Zonas: aplicación**

1. El Plan aplica la calificación (o condiciones de zona) de los terrenos:

- a) Directamente en suelo urbano o en determinados fragmentos de suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables.
- b) Indirectamente, mediante referencias en las instrucciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de planeamiento.

2. En su ámbito de aplicación, las condiciones particulares de zona son de obligado cumplimiento para:



CVE-2012-12917

- a) La redacción de proyectos, concesión de licencias y ejecución de obras.
- b) La redacción y aprobación de figuras de planeamiento, o complementarias del planeamiento, cuando las instrucciones para su desarrollo hicieran referencia a condiciones de zona y en los términos en que se haga dicha referencia.

**Artículo 10.2.5 Calificación del suelo: zonas**

1. El Plan acota el ámbito de aplicación de cada zona mediante el correspondiente grafiado o tramado que figura en los planos y/o mediante una sigla que facilita su identificación.
2. El Plan establece las siguientes zonas, cuyo nombre y en su caso, sigla de identificación, se relaciona:
  - a) Manzana alineada: M
  - b) Edificación abierta: A
  - c) Vivienda unifamiliar: U
  - d) Núcleo tradicional: N
  - e) Zona de mantenimiento: ZM
  - f) Mantenimiento de la edificabilidad: ME
  - g) Actividades productivas: P
  - h) Actividades terciarias: T
  - i) Equipamiento.
  - j) Espacio libre.
  - k) Vario.
  - l) Infraestructura.
3. Las condiciones particulares de cada zona se detallan en los capítulos 1 a 13 del título 11 de las Ordenanzas.

**Artículo 10.2.6 Calificación de suelo: áreas específicas**

1. El Plan distingue dos tipos de áreas específicas:
  - a) Remitidas: que asumen, total o parcialmente, el resultado de figuras de planeamiento preexistentes, convenios y/o abordan situaciones singulares. Se representan con la categoría A.
  - b) A desarrollar: para las que se prevé algún grado de reforma interior o su desarrollo íntegro. Se representan con la categoría B.
2. Las condiciones particulares de ordenación de las áreas específicas se detallan en el capítulo 14 del título 11 de las Ordenanzas y en las fichas correspondientes.

**Artículo 10.2.7 Calificación de suelo: usos de edificación catalogada.**

1. Los usos dominantes autorizados y compatibles en edificación catalogada serán, por orden de prioridad:
  - a) Los existentes.
  - b) Los correspondientes al grado que señalase la ordenanza aplicable, o en su defecto, la señalada en la edificación colindante.
2. En todo caso son autorizables los usos dotacionales con sujeción a lo expresado en los artículos 5.11.1, y 5.11.2, respecto a compatibilidad y sustitución de usos.

**Artículo 10.2.8 Condiciones particulares de calificación para cada una de las categorías de suelo urbano**

La calificación otorgada en los Planos de Ordenación a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado se aplica de acuerdo con las ordenanzas establecidas en el título 11 de las Ordenanzas.

**CAPÍTULO 3 GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

**Artículo 10.3.1 Régimen de aprovechamiento en suelo urbano**

1. Los propietarios de inmuebles en suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico privatizable siempre que cumplan con los deberes

derivados de la aplicación de la normativa vigente en los plazos y forma establecidos en la misma.

2. En función de la categoría de suelo urbano de que se trate, el aprovechamiento que el propietario de la parcela puede incorporar a su patrimonio es el siguiente:

- a) En suelo urbano consolidado será el resultante de la aplicación de la ordenanza con la que se encuentre calificado.
- b) En suelo urbano no consolidado será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 por 100 del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el porcentaje superior a éste que en algunos casos establece el Plan General en determinados ámbitos.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los mecanismos de ajuste contemplados en el artículo 127 de la Ley del Suelo, de las reducciones sancionadoras consecuencia del incumplimiento de plazos o de los deberes de la propiedad, de lo especificado con carácter particular en las fichas individualizadas de los ámbitos de gestión, o de lo establecido en el artículo siguiente para la edificación catalogada.

**Artículo 10.3.2 Régimen de aprovechamiento para edificación catalogada**

Para la edificación catalogada o sujeta a regímenes individualizados de protección definidos por el Plan o por instrumentos de planeamiento, en cualquiera de los grados contemplados en las Ordenanzas, el aprovechamiento patrimonializable coincide con el real.

**Artículo 10.3.3 Concreción del aprovechamiento**

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificado en función del uso y la intensidad previstos por aquí. A tal efecto el Plan señala coeficientes de homogeneización entre usos.

2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construable homogeneizada respecto al uso característico que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

3. Se entiende por aprovechamiento medio de un concreto ámbito, el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito computable a estos efectos. Se calculará conforme a lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo.

4. La concreción del aprovechamiento se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos del 123 al 128 de la Ley del Suelo.

5. La voluntaria renuncia a materializar la edificabilidad materializable según estas Ordenanzas y/o a consolidar el aprovechamiento otorgado por el Plan, por reducción de metros cuadrados computables, por la implantación de usos de menor coeficiente de ponderación o por cualquier otro procedimiento, no generará merma alguna de la cuantía del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, ni derecho a compensación alguna.

6. Asimismo, la construcción de más vivienda de protección pública que la exigida en las fichas de los sectores de suelo urbano, áreas específicas o que voluntariamente se realicen en suelo urbano consolidado no otorgará la facultad de homogeneizar dicha edificabilidad a efectos de aprovechamiento.

7. El suelo no computable a efectos de aprovechamiento que pudiera existir en el suelo urbano no consolidado se contempla de forma numérica en las fichas de los sectores codificadas como SU y en las fichas de las áreas específicas clasificadas como suelo urbano no consolidado, de forma indicativa. El suelo no computable deberá precisarse en el proyecto de equidistribución del sector o área específica, no aportando mayores edificabilidades que las otorgadas mediante las ordenanzas de zona y ajustándose su aprovechamiento conforme a lo establecido en el artículo 9.2.3 en lo que proceda.

**Artículo 10.3.4 Edificabilidad a efectos de aprovechamiento.**

A efectos de cómputo de aprovechamiento se considerará la totalidad de la superficie construida computable, independientemente de su posición respecto a rasante, bajo cubierta, vuelos y demás parámetros urbanísticos. A estos efectos se tendrá en cuenta la superficie construida total, minorada tan sólo por las porciones de superficie construida señaladas expresamente como no computables en las Ordenanzas título 3, capítulo 6i.

**Artículo 10.3.5 Coeficientes de ponderación entre usos**

1. A efectos de cálculo de aprovechamiento medio, el Plan establece coeficientes de ponderación entre usos, que detalla en la siguiente tabla, todos ellos referidos a la unidad de referencia que es la unidad de vivienda libre, a la que se le otorga el coeficiente 1:

COEFICIENTE	
USO	COEFICIENTE
Vivienda libre	1,00
Vivienda de Protección Pública - Régimen autonómico	0,54

(389)



Vivienda de Protección Pública – Régimen concertado	0,62
Vivienda de Protección Pública – Régimen general	0,44
Vivienda de Protección Pública – Régimen especial	0,35
Productivo	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento privado	0,70
Garajes y aparcamientos (privados)	0,75
Gasolineras y estaciones de servicio	1,50

**Artículo 10.3.6 Unidades de gestión en suelo urbano**

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuera necesario y tras la pertinente licencia. Las actuaciones aisladas para anticipar la ejecución de viario y demás dotaciones que pueda acometer el Ayuntamiento no alteran el régimen de derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de parcelas afectadas. Las actuaciones aisladas vienen grafadas en el plano de gestión sin perjuicio de que puedan acometerse otras diferentes o ajustarse las ya incluidas en base a lo establecido con carácter general en la LSC.

Mediante este mecanismo se desarrollan los Ámbitos de Intervención Unitaria delimitados por el Plan en los planos de gestión sobre suelo urbano consolidado, que se caracterizan por lo siguiente:

- a) Son ámbitos que requieren una actuación unitaria bien por presentar un parcelario inadecuado para su desarrollo urbano, bien porque la ordenación finalista de la zona requiere una actuación conjunta, o bien porque la adecuada ordenación del entorno exige un estudio de detalle previo conjunto. Estos ámbitos se delimitan sin perjuicio de la integración de elementos preexistentes, siempre y cuando éstos sean compatibles con las ordenanzas de zona o áreas específicas en la que se integren.
- b) Los Ámbitos de Intervención Unitaria se ejecutarán por los propietarios incluidos en el mismo. Sólo podrán ejecutarse desde la iniciativa municipal una vez expirado el plazo en el que se programan para su realización por la iniciativa privada, mediante convenio urbanístico o expropiación forzosa. La gestión pública de estas áreas deberá diseñarse teniendo en cuenta la viabilidad de la actuación y el mantenimiento en lo

que sea posible de la iniciativa privada dispuesta a colaborar en el desarrollo de la actuación.

- c) La modificación de los Ámbitos de Intervención Unitaria ya delimitados por el Plan, o su subdivisión en otros más pequeños, o la delimitación de otros nuevos, podrá llevarse a cabo por el procedimiento del artículo 121.3 de la LSC, siempre que se justifique la necesidad de una actuación unitaria para la consecución de los objetivos de ordenación del Plan.

2. En el suelo urbano no consolidado los Planes Parciales vienen ya definidos por el Plan General (salvo en el caso de que su ordenación se remita a la elaboración de un Plan Especial), gestionándose mediante la delimitación y ejecución de unidades de actuación.

El Plan regula cada uno de los sectores mediante una ficha individualizada (ya sea de sector codificado con las siglas SU o de sector ordenado mediante áreas específicas) que fija las ordenanzas de zona y/o condiciones a ser atendidas en su desarrollo. En dichas fichas figura el número de unidades de actuación en las que se puede dividir el ámbito, en caso de no precisarse este extremo no habrá limitación en número, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos del artículo 10.3.7 y Disposición Adicional Segunda de las Ordenanzas.

Las fichas individualizadas de los sectores se recogen como parte de las presentes Ordenanzas.

Las determinaciones de las fichas tienen carácter vinculante salvo en lo que expresamente se señale como indicativo.

**Artículo 10.3.7 Criterios de delimitación de unidades de actuación**

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado podrán delimitarse unidades de actuación teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento.
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.

**Artículo 10.3.8 Señalamiento de unidades de actuación por el Plan**

1. El Plan señala, en determinadas partes del suelo urbano no consolidado, unidades de actuación y deja abierta en el resto, la posibilidad de delimitarlas.

2. Son unidades de actuación, conforme al Plan:

- a) Las señaladas expresamente por el Plan en las fichas de los sectores y/o áreas específicas.
- b) Las que se señalen en el futuro de conformidad con lo regulado en la Ley.

**Artículo 10.3.9 Cumplimiento de las reservas de suelo para vivienda protegida, equipamiento, espacios libres, aparcamiento e infraestructuras**

1. El suelo urbano no consolidado verifica el cumplimiento de los requisitos de vivienda protegida, espacios libres, equipamientos y aparcamientos públicos establecidos en el artículo 40 bis y 40 de la LSC, tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación; así como las necesidades de infraestructuras urbanas en base a la justificación incluida en dicho documento que deberá ser completada en todo caso en desarrollo de las actuaciones.

2. Cada unidad de actuación delimitada en suelo urbano no consolidado deberá incorporar la vivienda protegida en los porcentajes establecidos para el sector.

3. Mediante Estudio de Detalle se podrá concentrar la previsión de vivienda protegida para el sector en determinadas manzanas con la finalidad de facilitar la materialización de dicha vivienda protegida.

4. En caso de que se desarrolle menos edificabilidad residencial que la prevista en la ficha, los porcentajes de vivienda protegida se mantendrán como valores netos, habiendo sido de aplicación para el cómputo de la vivienda protegida en el conjunto del suelo urbano no consolidado.

5. En caso de que se desarrolle más vivienda protegida de la establecida en la correspondiente ficha, no serán de aplicación los coeficientes de ponderación sobre la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

6. En todo caso, la edificabilidad de cada régimen de vivienda protegida debe agotarse, teniendo en cuenta que si para llegar a un número "redondo" de viviendas hay

- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
  - d) Que su delimitación incluya manzanas completas o, en su defecto, fracciones nítidas de manzana o submanzana. Sus límites se mantendrán sensiblemente rectilíneos y ortogonales a viario en todo el fondo edificable permitido y, en defecto de su señalamiento gráfico o normativo, en al menos 21 metros, salvo que a través de estudio de detalle se garantice que la ordenación que resulta en la manzana cumple los objetivos de regularidad y coherencia que se pretenden.
  - e) Que en caso de incluir algún equipamiento o espacio libre, que no sea de sistema general, incluya la totalidad del suelo a él asignado, o, una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.
  - f) Que asegure la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario que fuese preciso.
  - g) Que asegure la conexión de sus infraestructuras básicas con el resto de la red.
  - h) Que se cumpla con lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 2/2001 de Cantabria para el Plan Parcial, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.
  - i) Que en atención a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
  - j) Que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno.
  - k) Que cumpla las condiciones particulares señaladas en la ficha correspondiente, si las hubiere, en concreto con el número de unidades de actuación fijadas en ésta si este aspecto se determinase.
2. Además, en base a lo establecido en el artículo 122.2 de la Ley del Suelo no podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente sector.





que aumentar la edificabilidad destinada a una determinada categoría, esta edificabilidad se restará de la destinada a vivienda libre, no pudiéndose reducir de otra clase de protegida, y sin perjuicio de la aplicación en este caso de los correspondientes coeficientes de homogeneización y los ajustes del aprovechamiento del sector o unidad.

**Artículo 10.3.10 Rehabilitación preferente**

1. El Plan, o los instrumentos que lo desarrollen, podrá señalar ámbitos de actuaciones protegidas de rehabilitación en conformidad con lo establecido en el Plan Estatal de Vivienda, y su desarrollo reglamentario autonómico.

2. Estos ámbitos hacen relación a alguno de los siguientes:

- a) Áreas de Rehabilitación Integral.
- b) Áreas de Renovación Urbana.
- c) La modificación de éstas u otras que pudieran incluirse en el Plan Estatal de Vivienda y/o Planes o normativas sectoriales de aplicación.

3. Los requisitos para obtener ayudas financieras a los mismos, así como la cuantía de éstas, serán los establecidos en la legislación y normativa de aplicación.

**Artículo 10.3.11 Prioridad en la obtención de dotaciones locales y sistemas generales**

1. El Ayuntamiento podrá mediante el procedimiento del artículo 121.3 de la LSC, declarar prioritaria la obtención de determinadas dotaciones locales y/o Sistemas Generales, con el fin de facilitar y concentrar esfuerzos en su obtención.

2. Dicha declaración habilitará para:

- a) La obtención anticipada por expropiación.
- b) La obtención de dotaciones locales mediante ocupación directa a cargo de unidades de actuación excedentarias incluso en sectores diferentes, aplicando cuando fuere necesario los coeficientes de ponderación locacional que relacionen las eventuales diferencias de valoración de los aprovechamientos entre los sectores afectados.
- c) La obtención de Sistemas Generales mediante ocupación directa a cargo de unidades de actuación excedentarias de cualquier sector, aplicando cuando fuere necesario los coeficientes de ponderación locacional que relacionen las

eventuales diferencias de valoración de los aprovechamientos entre los emplazamientos afectados.

3. La ejecución anticipada de dotaciones locales y Sistemas Generales no altera los deberes originales de los propietarios d la clase de suelo en que se insertan, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse de los gastos derivados de la ejecución anticipada en las unidades de actuación que desarrollen el sector o en su caso, en las actuaciones aisladas a las que otorga la condición de solar.

