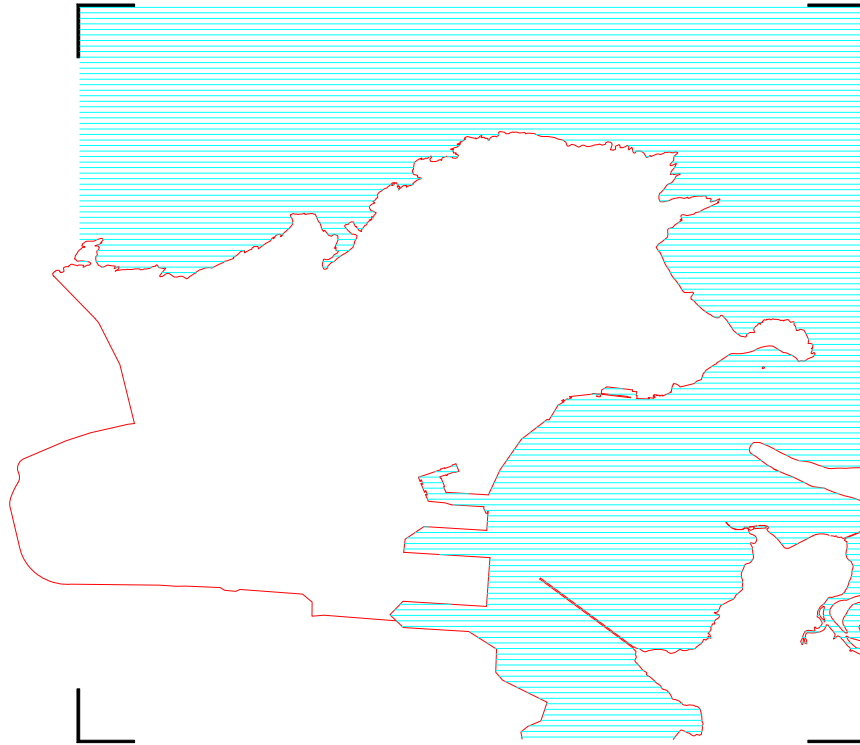


EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MEMORIA, PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

PRESENTACION

El presente documento forma parte integrante de la Propuesta de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Santander. Unido a la Normativa, más sus ficheros y anexos, y a los demás documentos de información, avance, estudios complementarios y memoria de participación, formaliza la versión refundida de la mencionada Revisión, en los términos establecidos en el acuerdo de aprobación definitiva, BOC nº 79 de 21 de abril de 1997.

Santander, 1997

A MODO DE INTRODUCCION

El Avance de la Revisión del Plan General de Santander se presentó con un subtítulo: un proyecto para Santander. El subtítulo no era gratuito. El avance mostraba una idea de ciudad, una lógica, una línea de acción. Era proyecto en cuanto que proyectaba al presente el modo de entender el futuro.

Pasado aquel momento y ahondado el trabajo, el contenido formal de la propuesta de revisión sigue teniendo voluntad de proyecto; pero va algo más lejos. Más lejos en su precisión territorial. Más lejos en cuanto que, además de abordar el qué hacer, aborda también el cómo hacerlo.

La Revisión del Plan General pretende, dentro del complejo marco de la Ley del Suelo, aportar a la ciudad márgenes y determinaciones normativas claras (que no simples), viables y proporcionadas a las capacidades de la estructura socio-económica, promotora y constructora de la ciudad y de las instituciones.

Como todo proyecto detallado para acciones a medio largo plazo, la Revisión del Plan General requiere entendimiento, voluntad y seguimiento.

Entendimiento

La Revisión, aporta ante todo una lógica; un conjunto de objetivos, criterios, modos de ver, modos de hacer; una manera de priorizar y responder a los problemas de la ciudad; una manera de incorporar en las preguntas y matizar en las repuestas las preexistencias físicas y culturales, los ecos recíprocos y solidarios entre cualquier actuación en la ciudad y las condiciones entorno. Entender esto es esencial.

Y lo es que, a partir de esa lógica, la revisión, como cualquier propuesta, aporta literalmente miles de decisiones tomadas en unas circunstancias concretas y con una imagen de las que el tiempo habrá de ser piedra de toque. Raro sería, a decir verdad imposible, que todas las decisiones fuesen óptimas en todas las circunstancias y en todo momento. Ni la Ley ni la razón pueden pretender tanto.

Lo que la Ley y la razón piden al Plan es definir con claridad y transparencia las determinaciones y reglas del juego: que todo el mundo pueda saber en cualquier punto lo que se quiere y/o que la Ley permite. Lo que la razón pide es que, mientras se mantenga la claridad y transparencia, no haya empacho en sustituir las decisiones del Plan por otras mejores, o en reemplazarlas por otras más ceñidas a circunstancias que pudieran surgir distintas de las previstas.

Un Plan General no es fósil intocable. Es un instrumento de trabajo para gestionar y hacer ciudad.

Voluntad

El Plan es "realidad virtual" o, en términos menos coloquiales, un instrumento, pero sólo uno, para transformar la realidad. Su sola redacción, su sola aprobación, por si mismas, cambian algunas cosas¹. Pero se requiere una voluntad adicional de gestión para que el proyecto se vaya transformando en realidad.

Llevar adelante un Plan requiere la voluntad de dotarse de medios bastantes para impulsar la gestión, para tomar la iniciativa, para ayudar a las iniciativas de otros, para potenciar la obtención de recursos y utilizar bien los disponibles.

Seguimiento

Estar atentos a los efectos del Plan, estar atentos a posibles cambios en las circunstancias, tomar la iniciativa de ajustes a mejor, impulsar y apoyar la gestión, facilitar operaciones de suelo y vivienda, proyectar y apoyar decididamente la construcción de la escena urbana, de su viario y de su infraestructura... seguimiento del Plan.

Para hacer de la letra y el dibujo realidad, o del proyecto hacer ciudad, hace falta seguimiento y gestión. Sólo con ellos y desde la voluntad, un Plan, éste o cualquiera, podrá realmente cumplir sus objetivos.

Santander, 1997

¹ Lo hacen en cuanto afectan expectativas y comportamientos de mercado; no en cuanto a transformación de la realidad.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MEMORIA INFORMATIVA

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

CAPITULO 1: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**1. ANTECEDENTES**

En 1.987, tras larga redacción y tramitación, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Santander², el primero de esa naturaleza de que hasta entonces había dispuesto la ciudad.

En 1.990 el Ayuntamiento tramitó y aprobó un texto refundido que recogía, entre otras cosas, modificaciones, actuaciones y observaciones habidas hasta entonces³.

A partir de 1.991, aumentó el número, contenido y escala territorial de modificaciones del Plan⁴, sin que el desarrollo y ejecución del planeamiento procediese al ritmo programado.

Desde mediados de los ochenta a los inicios de los noventa, las circunstancias socio-económicas del País, de Cantabria y de Santander habían experimentado cambios de cierta entidad. La reestructuración industrial, el profundo ajuste ganadero y lechero, la reorientación de la distribución poblacional y de los mercados españoles se habían dejado sentir. La imagen optimista de los ochenta cedía frente a realidades más pragmáticas. Las capacidades de iniciativa con que probablemente contaba el Plan de 1.987 no se materializaban. Y se detectaban dificultades de aplicación del contenido normativo que dieron lugar a la aprobación de aclaraciones y textos complementarios.

En 1.992⁵, el Excelentísimo Ayuntamiento tras algunas modificaciones de mayor envergadura acordó llevar a cabo la Revisión de su Plan General, adoptando posteriormente el acuerdo de encomendar su redacción a Ideas Urbanas SA bajo la dirección técnica del Dr. Arquitecto Bernardo Ynzenga Acha⁶.

En desarrollo de ese acuerdo, en marzo de 1.993 se remitió al Excelentísimo Ayuntamiento el documento de Avance de la Revisión del Plan General.

En agosto de 1.993⁷ se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Cantabria, la apertura del trámite de participación pública cuyo plazo fue posteriormente ampliado. Además de en las dependencias municipales, el Avance estuvo expuesto en el Centro Cultural IMadrado desde inicios de septiembre al 31 de noviembre de 1.994.

Durante el proceso de participación pública técnicos municipales y del equipo redactor estuvieron a disposición del público para dar cuantas aclaraciones y precisiones les fueran solicitadas. Así mismo se facilitó la obtención de copias de toda o cualquier parte de la documentación y se puso a disposición del público un impreso tipo que facilitase la presentación de sugerencias.

Como resultado de todo ello fueron remitidas al equipo redactor 887 sugerencias, algunas de idéntico contenido, que aportaban una imagen bastante completa de la respuesta suscitada por el Avance.

Desde enero de 1993 el equipo redactor mantuvo estudio en Santander abierto a las consultas y aclaraciones requeridas por cualquier persona o institución.

En febrero de 1995 se entregó a la Corporación el proyecto de Revisión de Plan General de Ordenación Urbana para su consideración y aprobación inicial; que se produjo en sesión plenaria de 7, Abril, 1995 (BOCAC de 26 de Abril de 1995).

Tras un dilatado periodo de información pública, y tras su inventario y reproducción, el Excelentísimo Ayuntamiento trasladó al equipo redactor más de diez mil, 10.007, escritos de alegaciones, recibidos a lo largo de octubre y noviembre de ese año. Igualmente se dio traslado al equipo redactor de una serie pormenorizada de observaciones detalladas efectuadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Igualmente se dio traslado al equipo redactor de una serie pormenorizada de observaciones detalladas efectuadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Analizadas y comentadas individualizadamente todas las alegaciones y tras reflejar en planos y documentación lo para ellas propuesto el equipo redactor elaboró el correspondiente informe de alegaciones, subdividido en dos partes, fechadas respectivamente en Abril y Junio de 1996 y examinadas posteriormente por los servicios técnicos y por la Comisión municipal responsable de la suspensión y seguimiento de la Revisión.

Como resultado final del proceso descrito, se ultimó un documento, fechado en octubre de 1996, como proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, para su aprobación.

En enero de 1.994 el equipo redactor ultimó y remitió al Excelentísimo Ayuntamiento informe de las sugerencias recibidas⁸, posteriormente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento⁹. Debido a la naturaleza de los cambios introducidos respecto del anterior, este nuevo proyecto fue sometido a un segundo período de participación pública, en el que se

2 1.987

3 Tres en 1.988; una 1.989; dos en 1.990.

4 Cinco en 1.991; quince en 1.992; cinco en la primera mitad de 1.993

5 1.992

6 Contrato de diciembre 1.992

7 Ocho, agosto 1.993

8 I.U.S.A. Estudio complementario nº 6: Memoria de Participación: Sugerencias del Avance .

9 Febrero 1.992

produjeron 972 escritos de alegaciones. Fueron asimismo examinadas y comentadas individualizadamente en el correspondiente informe de alegaciones, cuyos resultados, una vez examinados por el Ayuntamiento, se incorporan al presente documento que se remite a aprobación provisional y definitiva.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La legislación urbanística ha venido a alterar los supuestos teóricos de obligaciones, gestión, atribución y reparto de cargas y beneficios urbanísticos que dieron pie a la redacción del Plan que se revisa.

La disposición transitoria séptima de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto legislativo 1/92, 26 de julio de 1.992) reiteró el mandato que ya figuraba en la Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo (de 25 de julio), instruyendo a municipios en los que hubieran de aplicarse áreas de reparto a disponer de Plan General adaptado a las nuevas disposiciones. Bastarían ese cambio y este mandato legislativo para avalar la conveniencia y oportunidad, amén de la obligación, de reestudiar el planeamiento hasta entonces vigente.

Adicionalmente, la experiencia habida y cambios de condiciones experimenta dos desde la aprobación del Plan anterior aportan sus propias razones de conveniencia y oportunidad. De ellas hay tres que interesa destacar. Una se refiere al modelo territorial, otra a la gestión urbanística y una tercera al contenido normativo

Modelo territorial

El Plan General que se revisa, tras examinar diversas opciones, adoptó un determinado modelo territorial. Las razones y análisis que avalaron aquella decisión siguen estando vigentes en su mayoría. Pero existen elementos nuevos que aconsejan introducir algunos ajustes, o revisiones, a la decisión de entonces: fundamentalmente en cuatro aspectos.

- Conveniencia de posibilitar ciertas operaciones estructurantes que permitan reforzar la base económica y área de influencia de Santander, y contrarrestar las adversas circunstancias sobrevenidas.
- Conveniencia de reforzar los mecanismos territoriales de conexión transversal norte sur y clarificar las soluciones de borde hacia el oeste.
- Reconsideración del carácter polinuclear que se otorgaba al desarrollo urbano al norte de la Autovía de las Llamas, de dudosa eficacia y posibilidad real de ejecución dado el carácter lineal de su soporte topográfico y el impacto de la entrada en carga de la autovía de las Llamas.
- Mayor concreción formal en la determinación de trazado y configuración de las áreas de posible desarrollo y evolución urbana.

Gestión urbanística

El Plan General que se revisa, confió la mayor parte de su capacidad de crecimiento al desarrollo de suelo urbanizable, programado y no programado, a desarrollar mediante planea parciales (o programas de actuación urbanística) de bastante envergadura. Razones de escala, parcelario, experiencia y capacidad de iniciativa, unidas a un cambio -a menos- de la dinámica inmobiliaria, impidieron que esa capacidad se hiciese efectiva. Por el contrario se agudizó la presión transformadora sobre suelo urbano. Como resultado existen razones de conveniencia y oportunidad que aconsejan la revisión del planeamiento en determinadas direcciones:

- Revisar los criterios de delimitación, desarrollo del planeamiento y gestión en suelo urbano.
- Acotar y precisar las posibilidades y capacidades de programación, y la escala operativa de los sectores (y ámbitos).
- Flexibilizar y facilitar la fijación y delimitación de unidades de ejecución.

Contenido Normativo

El Plan General que se revisa se dotó de un soporte normativo cuya aplicación práctica y teórica puso en evidencia razones que hacían conveniente y oportuna su revisión. Al margen de matices no desdeñables, algunas adquieren especial relieve:

- Falta de concreción, o incluso determinaciones, para fijar la edificabilidad materializable en ciertos tipos o categorías de zonas.
- Dificultosa regulación de definiciones, superficies construidas, sólido capaz, etc. que daba en la práctica pie a que la edificabilidad no fuese un dato para el proyecto si no un resultado, con las consiguientes consecuencias de distorsión.
- Resultados poco satisfactorios del modo en que se regulaban y podían supervisar las posibilidades de actuación en suelo no urbanizable.
- Normativa que daba pie a excesivos márgenes interpretativos, con las inevitables secuelas de falta de claridad reglada y posibilidad de interpretaciones contradictorias.

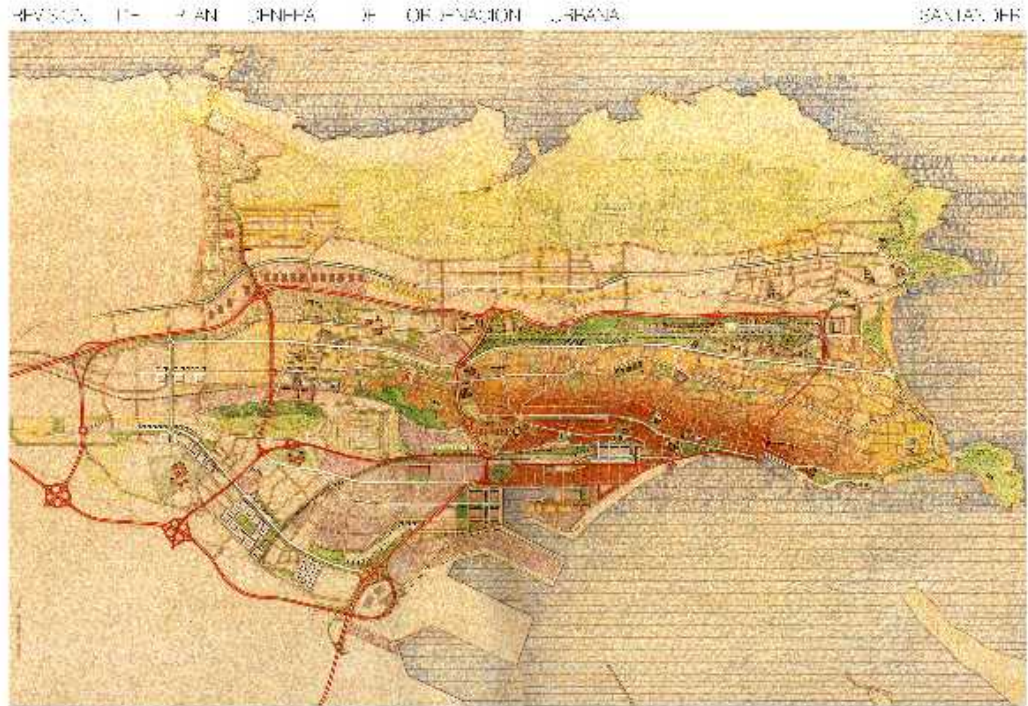
3. CONCLUSIONES

Los antecedentes, los ajustes motivados por el paso del tiempo y la experiencia habida con el plan que se revisa, justifican por sí solos y sobradamente la conveniencia y oportunidad de Revisión del Planeamiento; conveniencia y oportunidad que se refuerzan con el imperativo legal de situar el Planeamiento en el marco de las nuevas exigencias.

El proyecto de Revisión responde a esas condiciones de conveniencia y oportunidad. Formaliza un proyecto de ciudad que entiende idóneo para el futuro de Santander y adecuado a sus capacidades de ejecución.

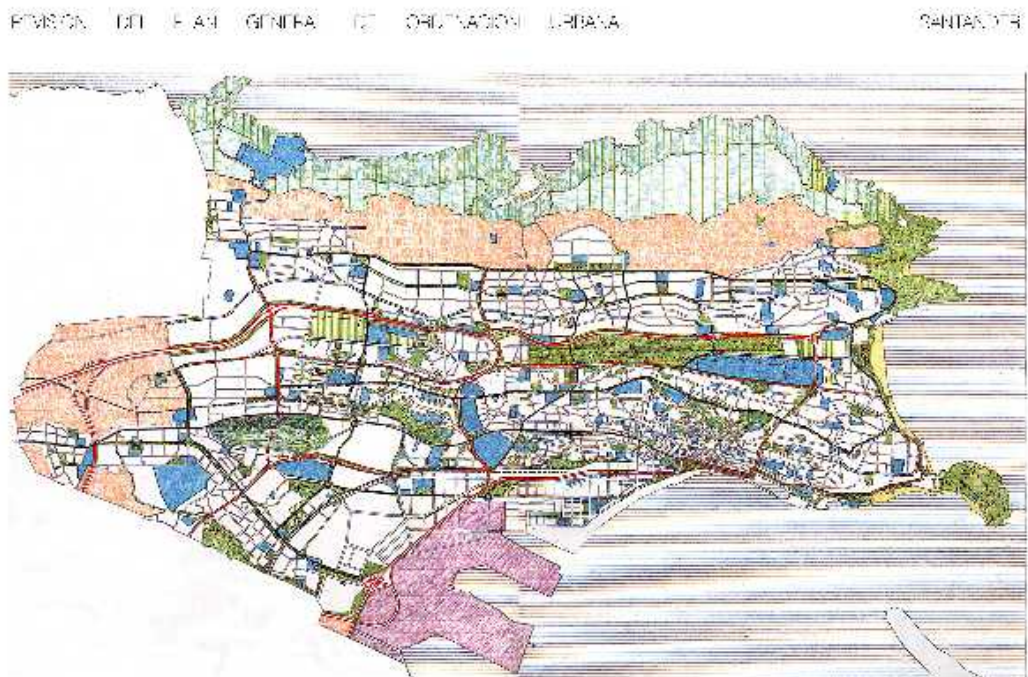
Pero el esfuerzo quedaría en poco si se detiene en la aprobación definitiva y no se diese el paso adicional de dotar a la ciudad de capacidad bastante de seguimiento y gestión eficaz.

AVANCE: IMAGEN



AVANCE: IMAGEN

APROBACION INICIAL: IMAGEN



APROBACION INICIAL

CAPITULO 2: INFORMACION URBANISTICA

1. INTRODUCCION

La Revisión del Plan General estuvo precedida, por un diagnóstico de la situación urbana; soportado, a su vez, por el estudio y análisis de una amplia base documental e informativa.

El equipo redactor manejó abundante material de libre acceso público: bases cartográficas, fotografías aéreas, resultados censales, artículos, publicaciones, libros, expedientes de planeamiento y licencias, cartografía temática...

Contaba además con la valiosa aportación que suponían los documentos de información y análisis elaborados con motivo de la redacción del Plan que se revisa, válidos aún en gran medida ya que ni los cambios habidos ni el plazo transcurrido han sido tantos.

Independientemente de lo anterior, durante el transcurso del trabajo, y como mecanismo y parte esencial del mismo, se han producido varias series documentales que, conjuntamente componen el soporte informativo del Plan.

- Bases cartográficas
- Planos de información
- Documentos internos
- Estudios complementarios.

Todos estos documentos, de los que se ha dado traslado al Excelentísimo Ayuntamiento, se consideran parte inseparable del proyecto y como tal figuran en el expediente y pueden ser motivo de información y consulta. Pese a ello y para mayor facilidad, se enumeran y glosan en el presente capítulo.

Conforme se ha indicado, el conjunto de la información manejada dio pie a la formulación de un diagnóstico cuya primera versión se presentó en el Avance. Corregido y ampliado dicho diagnóstico se incorpora, como remate y colofón, al siguiente capítulo. La presencia de la información y del diagnóstico no se ciñe tan sólo a dicho capítulo. Reaparece como preámbulo de los distintos objetivos y criterios. Reaparece también como apoyo a la descripción de la propuesta. Y lo hace, por último, en los textos de las fichas que regulan pormenorizadamente diversos ámbitos del término municipal¹⁰.

2. INFORMACION URBANISTICA

En paralelo a la documentación de planeamiento propiamente dicha la información urbanística se ha concentrado en los documentos que a continuación se comentan, y que forman parte integrante del Plan:

2.1. Bases cartográficas

Producidas a partir de información catastral, digitalizan separadamente parcelario y edificación. E integran, mediante digitalización separada dos series de actualizaciones:

- Edificación y planeamiento producido con posterioridad, captado de cartografía convencional aportada por los servicios técnicos municipales.
- Proyectos viarios, digitalizada a partir de copias reducidas de planos de proyecto facilitadas por la Delegación del Ministerio de Obras Públicas.

Estas bases cartográficas son las que aparecen como soporte de los planos 1, gestión y régimen del suelo, y 2, ordenación y calificación.

2.2. Planos de información

A parte de los planos recibidos, se han elaborado y entregado, los siguientes:

Imagen topográfica

Evolución histórica: 1

Evolución histórica: 2

Evolución histórica: 3

Evolución histórica: 4

Evolución histórica: 5

Evolución histórica: 6

Evolución histórica: 7

¹⁰ Principalmente áreas específicas y situaciones especiales en suelo no urbanizable

Evolución histórica: 8
 Distribución de población
 Parcelas de un solo propietario
 Parcelas con propiedades del ayuntamiento
 Rango de superficie de parcelas
 Numero de viviendas por parcela
 Altura de la edificación
 Parcelas de uso comercial
 Parcelas con establecimiento hotelero
 Parcelas con uso sanitario
 Parcelas con uso industrial
 Parcelas con uso educacional
 Areas singulares
 Areas morfológicas
 Síntesis del P.G.O.U. 90: Vialidad
 Síntesis del P.G.O.U. 90: Suelo urbano
 Síntesis del P.G.O.U. 90: Suelo urbanizable
 Síntesis del P.G.O.U. 90: Suelo no urbanizable
 Síntesis del P.G.O.U. 90: Sistemas generales
 Síntesis de planeamiento comarcal 1: clasificación de suelo
 Síntesis de planeamiento comarcal 2: uso suelo urbanizable
 Planos guía de suelos aportados; obtenidos

Amén de estos planos, se ha dispuesto y se pone a disposición del Excelentísimo Ayuntamiento, información pormenorizada sobre la distribución y situación de las infraestructuras básicas, cuya situación actual se ha considerado preferible sintetizar (en los planos 3, 4, 5, 6 y 7 de proyecto) con las actuaciones propuestas.

Como complemento a lo anterior, varios documentos de información incorporan cartografía específica relativa a su contenido; en particular los denominados:

- Pre-diagnósticos de situación económica, población y vivienda
- Medio físico y urbano
- Evolución histórica de Santander
- Areas morfológicas
- Estado de planeamiento a 31 de enero de 1.933
- Planos de vialidad
- Areas singulares
- Areas convencionales.

2.3. Documentos internos

Serie de carácter muy diverso, de la que algunos volúmenes guardan relación directa con el contenido del Plan.

- **Documento Interno 3: Dossier de información básica, bibliografía y cartografía histórica.** Reúne información agregada inicial disponible que facilita la comprensión de los órdenes de magnitud demográfica y económica de Santander y comarca, así como algunos de sus rasgos más significativos. También recoge relación de bibliografía y de cartografía histórica disponible.
- **Documento Interno 4: Estado de planeamiento al 31 de enero de 1993.** Complementa el contenido gráfico y numérico del PGOU vigente; (Texto Refundido de 1990)¹¹ Para ello resume la documentación gráfica del Plan y localiza y presenta de forma sucinta las modificaciones y desarrollo de figuras de planeamiento habidas desde entonces. Se entiende como documento de consulta rápida que no pretende sustituir a los expedientes originales.

¹¹ Reestructura, amplía y completa el documento provisional redactado a 31 de noviembre de 1992.

- **Documento Interno 5: Reducciones de planos de vialidad al 31 de enero de 1993:** Reproduce, reducidos a escala 1/5.000, los planos de detalle de vialidad del PGOU, Texto Refundido de 1990. Así mismo incorpora los planos de proyecto de la Autopista A-67, tramo Bezana, la Albericia, Sardinero.
- **Documento Interno 6: Documento sobre propuesta de delimitación de la zona de servicios del puerto de Santander:** Se redactó a petición del Excmo. Ayuntamiento en relación con lo que, respecto a las propuestas de delimitación de zonas de servicio y a su tramitación dispone la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El informe examinó la propuesta de delimitación de zona de servicios remitida al Excmo. Ayuntamiento de Santander por el Puerto de Santander. Se organizó en tres partes:
 - . Antecedentes y marco normativo.
 - . Comentarios a la propuesta de delimitación.
 - . Conclusiones.
- **Documento Interno 7: Consideraciones sobre gestión urbanística:** Tuvo por objeto comentar determinados aspectos relacionados con la gestión urbanística, (lo especificado por el RDL 1/1992; y, las condiciones de desarrollo urbanístico en Santander. Se formalizó como documento autónomo para, junto con el equipo técnico municipal, clarificar sus objetivos y contenidos, precisar mejor su articulación y buscar mayor facilidad de comprensión. Así mismo buscó servir para someterlos a exámen crítico como pieza de la política urbana sobre la ciudad existente y sus procesos de crecimiento.
- **Documento Interno 8: Areas singulares:** Tras examinar la geografía urbana de Santander, se identificaron diversas "Areas Singulares": espacios en localizaciones relevantes; de gran escala relativa; de propiedad única y que actualmente albergan usos ya existentes, obsoletos o previsiblemente a extinguir. Son "singulares" por sí y por representar la mejor capacidad de respuesta de la ciudad. El documento presenta junto con su localización y delimitación, ficha individualizada de cada una expresando sus orígenes y condición actual.
- **Documento Interno 9: Informe del Equipo Técnico de Revisión del P.G.O.U. a diversos temas remitidos por la Comisión de Infraestructuras y los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Santander:** Con motivo del comienzo de los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, el Excmo. Ayuntamiento de Santander remitió al Equipo Técnico diversos expedientes e iniciativas de desarrollo o modificación del planeamiento a revisar y solicitó, en algunos casos y a través de su Comisión de Infraestructuras, informe respecto a la conveniencia de proseguir o no con su redacción, tramitación o aprobación. Además sobre los expedientes en tramitación, el documento se manifiesta o comenta respecto de algunas modificaciones o figuras de planeamiento con aprobación definitiva. No lo hace respecto de todas, comenta únicamente aquellos temas que eran de especial urgencia y cuando su consideración, mediante proyecto o licencia, pudiera invalidar o dificultar opciones de trazado u otras contempladas en el Avance.
- **Documento Interno 10: Mediciones pormenorizadas;** integra las realizadas para documento de aprobación inicial.
- **Documento Interno 11.** Notas relativas a clasificación, calificación y ordenación: Comunicación interna con los Servicios Técnicos Municipales referida, al tratamiento dado por el equipo redactor a distintas sugerencias y comentarios de los servicios técnicos municipales

2.4. Bases informativas

Compilación o elaboración exprefeso de información específica para la Revisión del Plan.

- **Base Informativa 1: Planos Catastrales:** Reúne la información cartográfica del Catastro de Urbana, obtenida mediante reducción de planos facilitados por la Gerencia Catastral de Santander. Los originales; a escala 1/500 fueron reducidos a escala 1/1000 y, posteriormente reducidos y montados a escala 1/2000. Se presenta el conjunto de estas reducciones, precedido de plano guía.
- **Base Informativa 2: Areas Convencionales:** Hacia 1984, con anterioridad a y con motivo de la redacción del P.G.O.U. a revisar, la Alcaldía de Santander elaboró unos estudios detallados de tipo propositivo sobre el conjunto del suelo urbano y potencialmente urbanizable. Para ello, desagregó el ámbito estudiado en lo que se denominaron Areas Convencionales, en un total de 20. Pese al tiempo transcurrido lo expresado en aquellas propuestas sigue teniendo interés: expresaba, especialmente en las áreas más consolidadas, una voluntad de intervención, contrastada con un conocimiento detallado de la realidad. Algunas (bastantes) de las actuaciones fueron recogidas en el Plan General. Y algunas ya son realidad. Otras corrieron distinta suerte. Pero el conjunto representa, aún, una aportación no desdeñable. El volumen reproduce aquella documentación (reducida a formato A-3 y prescindiendo del color de los originales) precedida por plano guía que señala sus límites.
- **Base Informativa 3: Explotación padrón población:** Reúne datos sobre estructura demográfica desagregada a nivel de Sección Censal. Se compiló como Base Informativa para facilitar su utilización en todos aquellos aspectos del trabajo que pueden requerir un conocimiento preciso del modo de distribución de la población en el espacio urbano de la ciudad.
- **Base informativa 4:** Explotación especial del censo de locales y edificios de 1.990 de la ciudad de Santander encargada exprefeso por Ideas Urbanas SA al I.N.E.
- **Base informativa 5:** (nueve volúmenes) Organiza y reproduce la totalidad de las sugerencias recibidas como resultado del proceso de participación pública.

2.5. Estudios complementarios

Estudios globales y monográficos que, en su conjunto aportan la imagen de lo actual y de su probable evolución:

- **Estudio Complementario 1: Pre-diagnóstico de actividad económica, población y vivienda:** Presenta un pre-diagnóstico de la situación actual de Cantabria en general y Santander en particular en materias de actividad económica, población y vivienda. Para que su lectura no sea especialmente farragosa y se vea interrumpida con numerosas tablas, el pre-diagnóstico adopta un estilo más literario y textual, incorporando únicamente los datos numéricos imprescindibles y se complementa con un volumen de Anexos con información estadística.
- **Estudio Complementario 1: Anexos:** El pre-diagnóstico del Estudio Complementario 1 se sustentaba en el análisis de abundante información estadística; información que no conviene desdeñar. Amén de interesante en sí misma, puede ser de gran utilidad para otros análisis o estudios que quisiera realizar el Equipo Técnico Municipal o para otros menesteres académicos y de investigación. El volumen de Anexos aporta el conjunto de tablas e información elaborados para, o en paralelo con, el mencionado Estudio Complementario 1.
- **Estudio Complementario 2: Medio físico y urbano:** Constituye una aproximación al entendimiento de las condicionantes que tanto el medio físico como las preexistencias edificadas imponen a la Revisión del P.G.O.U.
- **Estudio Complementario 3: Evolución histórica de Santander:** Comenta y sintetiza la evolución de la ciudad de Santander desde su formación, representada por su posición en los siglos XI-XII. La evolución se narra mediante una serie de "fotos fijas". Cada una refleja la situación de la ciudad en un momento del tiempo y la evolución interior que hubiera tenido desde la foto fija precedente. Cada momento, seleccionado por su significación histórica y la disponibilidad de cartografía significativa, se narra mediante: un breve texto explicativo; la reproducción del plano que mejor refleja la situación de la ciudad; y, un dibujo diagrámico (sobreimpuesto a la traza actual) que permite una fácil y rápida comprensión de los procesos de asentamiento y ocupación del espacio.
- **Estudio Complementario 4: Areas morfológicas:** Las Areas Morfológicas, como se las denomina, son fragmentos de ciudad que nacieron con lógica propia y difícilmente se pueden transformar sin tenerla presente. Demandan un análisis y, en toda probabilidad, un tratamiento urbanístico diferenciado. Son candidatos natos a ordenanzas propias, específicas, o que maticen y condicionen la aplicación de la normativa general. Este Estudio Complementario identifica y describe pormenorizadamente el conjunto de áreas morfológicas detectado en el término municipal de Santander, como paso previo a su posterior tratamiento urbanístico.
- **Estudio complementario 5: sobre parámetros necesidades de población, vivienda y actividades productivas:** Integra, actualiza y convierte en parámetros de referencia para el planeamiento, las proyecciones de población, vivienda y empleo.
- **Estudio complementario 6: Memoria de Participación Sugerencias al Avance:** Responde o comenta de forma sucinta cada una de las propuestas recibidas como resultado del proceso de participación pública. Y da una imagen de conjunto del contenido global de las sugerencias, de su homogeneidad o divergencia de opinión respecto de ciertos temas y de su relación con los contenidos del Avance.
- **Estudio complementario 7: Equipamientos:** Examina la situación de equipamientos y dotaciones en el término municipal de Santander para determinar el estado actual de necesidades y existencias, diagnosticar la situación y fijar criterios para las previsiones dotacionales del Plan.
- **Estudio complementario 8: Borrador de Estudio de Detalle: Area de San Martín, Santander:** Examina la situación de la zona de San Martín y avanza soluciones alternativas para su ordenación.

CAPITULO 3: DIAGNOSTICO

1. INTRODUCCION

La propuesta de Revisión del Plan General se construye sobre un diagnóstico de las circunstancias y condiciones de la ciudad, de su capacidad de actuación y del planeamiento que se revisa.

En situación de capitalidad comarcal y autonómica, con una población cercana a los doscientos mil habitantes y una base económica desigual y diferenciada, sobre una base topográfica y territorialmente diversa, con una singular trayectoria de formación y evolución, el "diagnóstico" de Santander podría ser sumamente extenso. Se perdería la perspectiva de lo más destacado. Por ello (y sin pretender con lo aquí expuesto suplantar la lectura de la documentación adicional)¹² se ha procurado sintetizar sus elementos esenciales.

¹² Se ha consultado bibliografía, información y estudios previamente disponibles, y se han realizado trabajos de campo, análisis y estudios propios que, entre otras cosas, han dado lugar a una extensa lista de publicaciones. Ver al respecto la relación y comentario, capítulo 2, de la documentación producida como información urbanística

En lugar de un diagnóstico enciclopédico, un diagnóstico intencionado: intencionado porque destaca lo que incide directamente en el contenido de Plan¹³. Intencionado porque su propio enunciado sugiere líneas de respuesta¹⁴. Para facilitar su comprensión el diagnóstico se estructura en apartados o grupos que integran aspectos afines interrelacionados:

- Emplazamiento territorial.
- Procesos de formación y evolución.
- Papel supraregional y regional.
- Base económica.
- Población
- Vivienda
- Estructura territorial
- Estructura urbana.
- La ciudad existente: escena urbana, tipología, morfología.
- Planeamiento.
- Gestión y administración del planeamiento¹⁵.
- Síntesis intencionada

La conjunción de estos elementos de diagnóstico converge hacia una síntesis: ideas-fuerza vertebradoras de la comprensión del todo.

2. EMPLAZAMIENTO TERRITORIAL

El emplazamiento de Santander interiorizado en la bahía ha condicionado su origen, su modo de formación y evolución y su manera de relacionarse con la región, el resto del país, la Europa comunitaria y el comercio y flujos internacionales.

- Prácticamente una península. Su enlace hacia el Sur sólo ha adquirido dimensión en tiempos históricamente recientes. Fue ciudad en fondo de saco, alcanzable por tierra sólo desde el Oeste. Como resultado: accesibilidad disminuida e hinterland distorsionado: el frente de la bahía es lejano por tierra.
- Topografía accidentada con crestas acusadas Este-Oeste¹⁶.
- El potencial de su centralidad cantábrica no ha dado de sí lo que podría. La debilidad relativa del territorio situado hacia el oeste y la autonomía y dinamismo del País Vasco, mejor comunicado, aunados a unas comunicaciones litorales poco potentes han sido (y aún son) factores que lo impidieron.
- A escala supraregional, la cordillera cántabra dificulta las conexiones hacia el centro del país y acentúa la condición "periférica" de Santander¹⁷.

13 El que se destaquen ciertos temas y se atenúen otros responde precisamente a esta intención. Se ha pospuesto momentáneamente todo lo que, en base a otras experiencias y al conocimiento de Santander, se ha estimado que no tendría efectos notables en las propuestas. Y se ha acentuado lo que parecía más directamente relevante para las decisiones a aportar.

14 Lo que se consigue por el modo de agrupación temática y por el poner de relieve tanto problemas o condicionantes como posibilidades y oportunidades.

15 Los dos últimos elementos del diagnóstico se refieren a temas instrumentales, obligados por estarse revisando un Plan vigente y su experiencia de gestión:

16 Se ha consultado bibliografía, información y estudios previamente disponibles, y se han realizado trabajos de campo, análisis y estudios propios que, entre otras cosas, han dado lugar a una extensa lista de publicaciones. Ver al respecto la relación y comentario, capítulo 2, de la documentación producida como información urbanística

16 que se destaquen ciertos temas y se atenúen otros responde precisamente a esta intención. Se ha pospuesto momentáneamente todo lo que, en base a otras experiencias El y al conocimiento de Santander, se ha estimado que no tendría efectos notables en las propuestas. Y se ha acentuado lo que parecía más directamente relevante para las decisiones a aportar.

16 Lo que se consigue por el modo de agrupación temática y por el poner de relieve tanto problemas o condicionantes como posibilidades y oportunidades.

16 Los dos últimos elementos del diagnóstico se refieren a temas instrumentales, obligados por estarse revisando un Plan vigente y su experiencia de gestión:

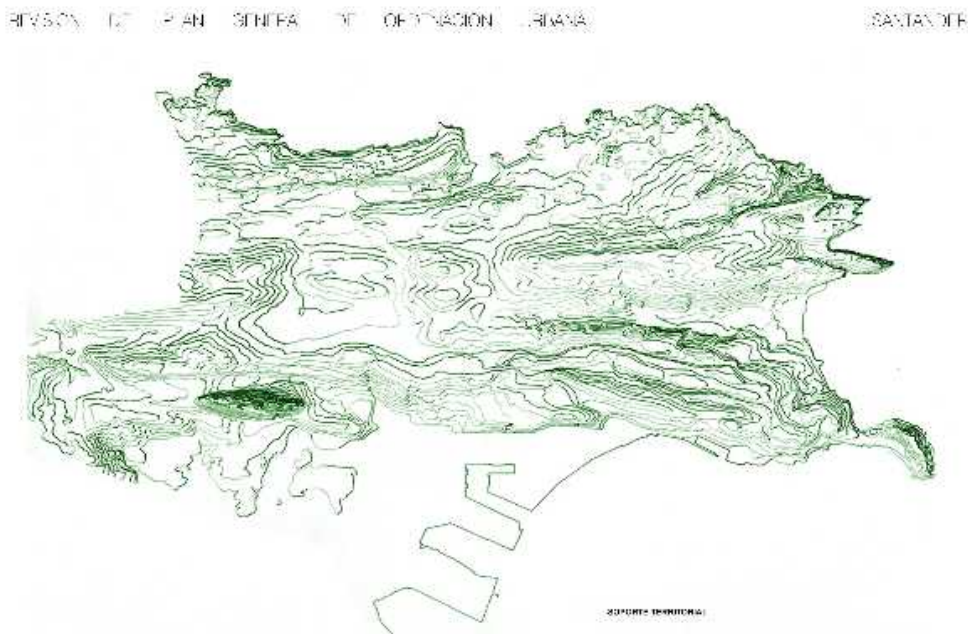
Ver planos de información

- Desplazamiento Este-Oeste y difícil cruce hacia el litoral Norte.
- Grandes espacios planos hacia el Sur, por relleno de áreas antiguamente ocupadas por la bahía. Espacio de oportunidad entonces distante de la ciudad y canalizado predominantemente hacia primer asentamiento de grandes industrias territorialmente autónomas, no dependientes de procesos de urbanización.

17 Los enlaces con el interior no soportarían una intensidad media diaria de 10.000 vehículos.

- A nivel nacional, los cambios en el despliegue de población y empleo y las previsiones de infraestructuras viarias (autopistas y autovías) y ferroviarias (tren de alta velocidad) acentúan el alejamiento relativo de Cantabria y abren la posibilidad de una satelización creciente hacia el Este. Eje Bilbao - Zaragoza¹⁸.
- La escasa accesibilidad, el aislamiento, no merman, tal vez acentúan (preservándolo) lo mejor del, de por sí, formidable atractivo medio-ambiental de Cantabria en general y del emplazamiento de Santander en particular.
- El atractivo del medio natural se contrapone a una climatología menos favorable; ventoso, húmedo, de "temporada corta".

SOPORTE TERRITORIAL



3. PROCESOS DE FORMACION Y EVOLUCION

Asentada en condiciones casi de "ribera"¹⁹ sobre un espacio topográficamente constreñido y en situación de aislamiento relativo, nada en Santander anticipaba o facilitaba su crecimiento. El mundo exterior, que no la dinámica interna, aportó las causas. El mar, que no la tierra, dio las primeras y principales respuestas.

Con una economía local suficiente pero poco dinámica, los impulsos de crecimiento estuvieron asociados a circunstancias exógenas. Cinco impulsos:

- Reconquista y el armado de buques para la flota española.
- Finales del siglo XVIII: auge del comercio marítimo internacional (desaparición del monopolio de Sevilla).
- A mediados del XIX: y hasta inicios del XX: los ecos de la transformación o revolución industrial, siderurgia, ferrocarril, minería descentralizada en Cantabria.
- Primer tercio del XX: maduración industrial y comercial, reforzada por las ventajosas condiciones provocadas por la primera guerra mundial.
- Segundo tercio del XX, autarquía y desarrollo, inmigración.

No ha habido más impulsos. La crisis del petróleo (inicios de los setenta) fue un parón. No llegó a iniciar un declive general porque se compensó con rentas veraniegas y el crecimiento de servicios avanzados (sanidad, educación).

El espejismo del boom inmobiliario fue sólo eso: llegada de capital, de fuera o de la provincia. No generó dinámica de cambio. No resistió.

En Santander se superponen hoy múltiples imágenes de sí misma. Hay en ella varias ciudades, varios territorios mentales. Unos reales, otros virtuales o imaginados: capital de provincia, comercio y servicios; ciudad residencial; ciudad virtual que extiende a doce meses la imagen excepcional del verano; ciudad en la nostalgia del pasado empresarial...

¹⁸ Es probable que Santander disponga pronto de enlace de autovía con Bilbao. Tardará en tenerlo con Madrid o con Oviedo. Se está estudiando mejora ferroviaria con Bilbao para enlace con red TAV.

¹⁹ Interiorizada en una bahía amplia y protegida frente a un mar difícil.

4. PAPEL SUPRA-REGIONAL Y REGIONAL

Casi implícito en lo ya dicho:

- El fortalecimiento de la centralidad europea tendió a acentuar la condición periférica y dependiente de Santander. Reduce la competitividad supra-regional de bienes y servicios que "viajan mal"²⁰. Pero acentúa su atractivo como espacio (natural y urbano) al margen de las grandes tensiones.
- Compite mal supra-regionalmente, incluso en el arco cantábrico. Gradual e inexorablemente ha venido perdiendo posiciones en todos los indicadores económicos²¹.
- Compite bien intra-regionalmente, pero como parte de una comarca, la Bahía, de la que es parte inseparable y estable. La comarca es ya casi media Cantabria²², pero Santander mantiene una participación estable en la Bahía²³.
- Su estabilidad global en la comarca enmascara una lenta pero persistente especialización hacia mayores niveles de renta personal y mayor componente de servicios: gradual pero inexorablemente refuerza su papel de capitalidad regional.

5. BASE ECONOMICA

Íntimamente ligada a la de Cantabria, dado el papel que juega en la captación e inversión de rentas regionales²⁴. Se cuenta rápido y se entiende fácil; pero no tiene nada de simple.

Un cuadro obligado, con pocos números.

EVOLUCION DEL EMPLEO 1980-90				
¡Error! Marcador no definido.	1980		1990	
		TOTAL %		TOTAL %
PRIMARIO, (AGRIC. PESCA, MINERIA)	63	0,1%	538	0,1%
MANUFACTURAS	9286	21,5%	6330	11,9%
CONSTRUCCION	776	1,8%	2954	5,5%
COMERCIO	10250	23,7%	11198	21,0%
SERVICIOS	9523	22,1%	15013	28,2%
ADMINISTRACION, EDUCACION, SALUD	12743	29,5%	16747	31,4%
OTROS	544	1,3%	546	1,0%
TOTAL	43185	100%	53326	100%

Algunos rasgos a destacar:

- La manufactura, muy centrada, la siderurgia, la química y el almacenaje o transformación liviana, que agotó casi al límite e incluso en exceso las ventajas autárquicas están en claro retroceso. Es cada vez menor y pesa cada vez menos. Mucha paleo-industria, mucho espacio productivo elemental, obsoleto o de poca intensidad de capital.
- Los servicios han crecido, el comercio no, pero ninguno demasiado. En ciudades comparables, Oviedo o San Sebastián, han crecido más y más rápido, aunque por haber actividad en otros sectores, no pesen tanto en los totales respectivos.
- La estructura comercial y en gran medida la de servicios no públicos está estancada. Tamaño medio muy reducido; baja, muy baja; relación de empleos por establecimiento.
- El impacto directo del turismo en las estructuras económicas permanentes brilla por su ausencia. La temporada, breve, no justifica cambios estructurales; sólo ingresos extras.

20 De baja relación valor/peso o valor/volumen, precisamente aquellos en que se había "especializado" Santander.

21 Salvo en los índices de paro, en el País Vasco ha crecido más rápido.

22 El 39% en 1970; el 45% en 1991.

23 El 81% en 1970 y en 1991, sólo casi medio punto más al filo de 1980.

24 Especialmente en lo inmobiliario: captación de rentas diferidas de posición y posibilidad de sobrentas de temporada.

6. POBLACION

De 1970 al presente 1991 la población de Santander ha pasado de algo menos de ciento cincuenta mil (148.845) a poco menos de doscientos mil (191.079). Aunque el crecimiento medio no fue muy rápido, su causa principal fue la inmigración y la concentración demográfica intra-provincial.

De interés para el planeamiento:

- Tendencia creciente al envejecimiento: disminuye el porcentaje de jóvenes, aumenta el de mayores.
- Saldos migratorios muy selectivos. El intra-regional ligado fundamentalmente a: reubicación residencial por razones de tipo de empleo a traslados voluntarios de retirados (rentistas) o estudiantes (con posterior permanencia); Poco tirón por crecimiento del mismo total de puestos de trabajo. El supra-regional debido en gran medida al crecimiento de servicios públicos, sanidad y enseñanza.
- Pautas muy desiguales de distribución en el municipio. Densidades gradual hacia el Este y Oeste; y aún menos hacia el Sur. El norte casi vacío²⁵.
- La perspectiva para los próximos quinquenios acusa el doble efecto de la debilidad económica y el envejecimiento: menor crecimiento vegetativo²⁶ y menor saldo migratorio.
- Salvo que haya cambios rápidos en los comportamientos, se refuerce la estructura productiva o se induzcan migraciones no laborales, el crecimiento medio interanual de población de derecho iría descendiendo gradualmente del orden de mil personal/año en el futuro inmediato a apenas la mitad, unas quinientas, a inicios del 2.000²⁷.
- Si se diesen los cambios descritos el crecimiento potencial podría ser mayor pero nunca espectacular. Podrían recuperarse los ritmos de la mitad de los ochenta: algo más de dos mil al año.

DISTRIBUCION DE POBLACION 1991

Frente a la situación comentada cabe hacerse dos preguntas: ¿hay perspectivas de cambio?; y, ¿para que población de acogida debe diseñarse el Plan?

La respuesta a la primera pregunta es necesariamente afirmativa:

- Hay síntomas evidentes de que la durísima reconversión industrial de Cantabria ha dejado una base firme y viable. Los ajustes empresariales de modos de producción y distribución apuntan en dirección de mayor productividad, solidez y de cierta ¿y ampliable? capacidad de incremento de empleo.
- El reciente crecimiento de la Comunidad Europea hacia el Este y el Norte debe atemperar las pautas de redistribución de la geografía demográfica española y traer consigo mayores márgenes de estabilidad.
- La posibilidad de mayor incardinación regional y supra-regional en el campo de los servicios permanece casi inédita²⁸.

Frente a ello la postura coherente de diagnóstico sería:

- Adoptar una postura "prudente", pero no pesimista respecto de proyecciones de población del Plan que se revisa; 215.000 personas para finales del segundo cuatrienio (año 2.002).
- Revisar, hacia la prudencia, los compromisos explícitos de programación.
- Flexibilizar los plazos de lo que no es seguro.

Y puede verse de otro modo:

- Entender el término municipal como soporte y la programación como estrategia revisable. La capacidad sería la del primero; el ritmo el que fije el propio de venir.

7. VIVIENDA

Población y vivienda llevan caminos parejos pero no idénticos la problemática de vivienda tiene sus propias características. La existencia o no de programas específicos, las condiciones de uso y mantenimiento del parque existente, la existencia o no de viviendas adecuadas a los distintos grupos y colectivos demográficos y sociales, la evolución del tamaño familiar medio... todos ellos son factores que inciden en un diagnóstico; pero que no son bastantes para un pronóstico: en el comportamiento de la oferta no hay automatismos.

Como diagnóstico:

- La evolución de oferta de vivienda en Santander no es separable de la del área de la Bahía. Por inadecuación (o especialización) progresiva de la oferta de vivienda en Santander, el ritmo de oferta creció más deprisa en Santa Cruz de Bezana, Camargo y Astillero .

²⁵ Ver plano de información.

²⁶ Aumento de defunciones, disminución de nacimientos.

²⁷ El incremento previsible al año 2.005, en condiciones de extrapolación de tendencias estructurales, sería del orden de 10.000 para una población total del orden de 202.000 residentes de derecho.

²⁸ La potente dinámica de expansión universitaria es indicador claro de lo que sería posible.

- Más de una de cada seis viviendas, (el 18%) es de temporada o está vacía. Los municipios al sur tienen más carácter de alojamiento principal. Santa Cruz de Bezama tiene mayor incidencia de residencia de temporada o secundaria (el doble que Santander).
- Los precios medios han tendido a ser altos²⁹, y a dejar fuera de posibilidades a la gran mayoría.
- Prácticamente no ha habido oferta reciente de vivienda protegida. La de vivienda pública ha sido nula. La casi totalidad, el 95%, es libre.

Las proyecciones de población y vivienda dependerán de la hipótesis que se adopten respecto de la evolución de la estructura socio económica. Partiendo de moderado optimismo y confianza en la capacidad de las propuestas del propio Plan:

- La evolución familiar (formación de hogares, disminución del tamaño familiar medio), la gradual reducción del parque de viviendas vacantes, y el también gradual, pero no espectacular, crecimiento del número de viviendas secundarias llevarían el total de viviendas de Santander a entorno las 205.400 para finales del segundo cuatrienio³⁰.
- La oferta anual, si se corrigiese el sesgo que tiende a excluir la vivienda permanente de menor nivel de ingresos, se debería situar entorno a las 1.200 viviendas año, incluyendo reposición (o un incremento neto del orden de 1.000 a 1.300 viviendas/año).
- Hay gran necesidad de actuación sobre el patrimonio residencial existente. Reparación estructural y mejora funcional de los edificios³¹
- Las previsiones del Plan de vivienda permitirían canalizar a Santander ayudas muy significativas... si hubiera suelo o promoción para ello.

En términos de capacidad de acogida, y habida cuenta del decalaje entre ordenación y uso efectivo, Santander debería disponer de suelo ordenado para algo más de 106.000 viviendas al final del segundo cuatrienio.

8. ESTRUCTURA TERRITORIAL

El territorio soporte tiene una potentísima morfología. Entre el Cantabro y la Bahía, dos cordilleras este-oeste. Las grandes infraestructuras territoriales (autovías, ferrovías, puerto) se implantaron en función de ese soporte. Sobre esa estructura gravitan dos elementos de extraordinaria importancia: uno inmediato, otro más distante pero igualmente eficaz: la autovía de Las Llamas hasta el Sardinero; el vacío de Las Llamas.

- El vacío segmenta la mitad existente de la mitad "rural".
- La autovía provocará accesibilidad "instantánea" sobre los espacios hoy poco tensionados.

El territorio presenta dos rasgos:

- Desarrollarse en dos mitades disociadas
- Mantener, permanentemente, el dominio de accesibilidad de lo fácil y longitudinal (este-oeste) sobre lo abrupto y transversal (norte-sur).

El pronóstico es obvio:

- Si no se altera la estructura, si no se refuerzan y multiplican las posibilidades de cruce transversal y el acceso desde el norte, si no se abren espacios alternativos al sur..., la presión estará sobre un espacio poco apto para recibirla.

9. ESTRUCTURA URBANA

La implantación territorial y el modo de formación y transformación de Santander han contribuido a generar una estructura urbana singular. Su característica principal radica en la gran dificultad relativa y el poco empeño absoluto con que se ha abordado la tarea de adecuar como ciudad un territorio previamente rural y abrupto y poco ocupado. Su característica secundaria, desde el primer ensanche tardo barroco, está en que prácticamente todas las actuaciones de urbanización de cierta escala, capaces de "conformar ciudad" las ha hecho el sector público estatal. El sector local ha hecho acciones más puntuales, de vialidad y equipamiento. El privado ha actuado solar a solar, en acciones cuya escala venía dictada por el tamaño de la parcela de que se disponía o que se había logrado adquirir.

Consecuencias:

- Ciudad extendida linealmente a lo largo de las laderas favorables, con difíciles conexiones transversales. Su forma, lineal, en su extensión hacia el Este, hacia el mar abierto, configura una "fachada" admirable, un soberbio frente marítimo.

²⁹ Se triplicaron de 1985 a 1990: de 53.500 pts/m² a 150.000)

³⁰ La comparación de estas cifras con las propuestas del Plan que se revisa son ilustrativas. Para un período de doce años (1.987-1.988) sus previsiones ascendían a 14.250 viviendas; equivalente a 11.392 viviendas por decenio sin incluir demanda de reposición.

³¹ En 1.991 cerca de 600 actuaciones y calificaciones provisionales pese a normativa y programas insuficientes.

- Tres espacios:
 - . La ciudad entre el puerto y los Castros, apiñada en su núcleo originario y en el reconvertido ensanche de Maliaño; difícil y degradada en sus arrabales, primeras ocupaciones periféricas y su ladera norte; sin imagen fácilmente reconocible en sus crecimientos más recientes.
 - . El vacío al norte de Las Llamas, medio rural de reducida accesibilidad, en transformación incipiente, mayor en lo más próximo.
 - . El soporte reciente del Sur. Ocupación de terrenos ganados al mar: gran industria autónoma (concesión Wissocq); instalaciones portuarias (Raos). En transformación por infiltración y reconversión.
- Una oportunidad transformada (Sardinero) y una desaprovechada (Valdenoja).
- Además del urbano, tradicional o transformado, tres parcelarios:
 - . Un soporte rural envejecido por innumerables subdivisiones en prados-línea de dimensiones caricaturescas.
 - . Fincas, pocas, de dimensión media o media-grande mantenidas en una sola mano, normalmente institucional o castellana.
 - . Grandes retales de un parcelario joven, sin hacer, resultado de la organización "al por mayor" de terrenos recuperados al mar y/o agrícolaemente inútiles, conviven con hiper-fragmentación lineal e los caminos y vías de acceso.
- Precariedad de grandes infraestructuras viarias (y de viario urbano); abundancia de viario rural.

10. LA CIUDAD EXISTENTE: ESCENA URBANA, TIPOLOGIA, MORFOLOGIA

La espléndida fachada, el "marco incomparable," falsean para bien una realidad menos amable; mucho menos brillante. La formación de la ciudad, lo que muestra su realidad construida, responde a lógicas muy variadas: piezas nítidamente diferenciadas; proyectos unitarios relativamente autónomos que

PARCELAS DE PROPIETARIO UNICO

nacieron con voluntad propia; áreas singulares extensas y únicas en sí mismas; áreas históricamente consolidadas y barrios y zonas más de aluvión, "entre huertas", transformaciones poco controladas... Escena, tipologías, morfologías urbanas diversas, sin invariantes. Y sin embargo, hay un substrato de aires compartidos que constituyen una meta-imagen de la apariencia urbana:

- Una imagen contrastada de orden-desorden: orden en los bordes más visibles (frente marítimo-costero; la Alameda; Avenida de los Castros) desorden interior.
- Respuesta tipológica y morfológica de coyuntura; dictada, sin referentes, por la lógica de la ocasión y el lugar; abrupta coexistencia (o colisión) de desiguales.
- Manzanero hiperfragmentado con viario superabundante (áreas centrales) da paso, casi sin solución de continuidad, a manzanas de superficie y dimensiones desmesuradas (de hasta más de diez hectáreas en ocasiones).
- Bajo nivel de mantenimiento de la edificación; escaso cuando no nulo tratamiento de lo público o lo común menos visible: bajísimo nivel de urbanización en demasiadas áreas, especialmente en los espacios interbloques de manzanas grandes formadas antes de la mitad de los setenta.
- Carencia, en resumen, de una cultura de la forma de la ciudad y menoscabo, en la práctica, de lo público salvo en lo que, percibido por todos, ocupa el frontis de la foto fija de la ciudad.

11. PLANEAMIENTO

La Revisión del Plan General de Santander ha de vivir con dos preexistencias: el Plan que se revisa y el de los municipios limítrofes. El primero ha fijado hábitos; el segundo da condicionantes sobre el Plan que se revisa:

- Claridad en la formulación territorial diluida en la solución finalmente adoptada por el tipo de determinaciones y tratamiento del tercio norte del municipio.
- Estudio minucioso del suelo consolidado en lo que se refiere a implantaciones de dotaciones, espacios libres, viario, pese a muestras puntuales de voluntarismo, en un extremo, y pasividad en el opuesto.
- Protagonismo casi exclusivo de tratamientos ordenancísticos genéricos sin referente a la arquitectura de la ciudad, al paisaje urbano o a modo de construir la ciudad.
- Nula referencia, o anticipación, al orden a inducir en los ámbitos urbanizables. Inexistencia de mecanismos que induzcan la adecuación del soporte parcelario.

Sobre el planeamiento del entorno:

- Regulaciones muy diversas (y competitivas) en los municipios colindantes: agresivas y permisivas en Santa Cruz de Bezana; extensivas en Camargo.

- Falta de coordinación y de previsiones de continuidad en las soluciones de borde; colindancia directa en Santa Cruz de Bezana; ocupación extensiva y vacíos de tierra de nadie en Camargo
- Ordenanzas para usos productivos más evolucionadas (y muy intensivas) en Camargo.
- Ordenanzas y ordenación residencial muy encaminadas a actuaciones pequeñas de baja densidad en suelo no urbanizable en Santa Cruz de Bezana.

12. GESTION Y ADMINISTRACION DEL PLANEAMIENTO

El optimismo voluntarista, (¿o la inhibición?) marcan las previsiones de gestión del planeamiento que se revisa. El resultado: salvo actuaciones públicas por expropiación para obra civil o dotaciones, sólo una pequeña fracción de lo previsto en el Plan para suelo urbanizable o para reforma interior se ha ejecutado³². Dos tipos de causas:

- Nula atención a la inexistencia de condiciones objetivas que permitiesen la gestión prevista³³.
- Inexistencia de mecanismos u órganos u organización municipal de gestión, impulso o seguimiento de la ejecución del planeamiento³⁴.

Y una consecuencia:

- Proliferación de mecanismos, en general modificaciones puntuales, algunas desmesuradas, para cortocircuitar las exigencias de gestión en suelo urbanizable (al margen de otras posibles motivaciones).

La misma inhibición señala la relación entre el Plan y su posibilidad de ser administrada.

- Ordenanzas escasas, genéricas y poco contextualizadas, deterioran la práctica proyectual al hacer que la edificabilidad dependa, en buena medida, de la ingeniosidad con que se utilicen las permisividades e inprevisiones normativas.

P.G.O.U. 1990: SUELO URBANIZABLE

13. UNA SINTESIS INTENCIONADA

Los elementos de diagnóstico pueden sintetizarse en diez afirmaciones intencionadas:

- 1: El soporte territorial de Santander ha sido a la vez oportunidad y obstáculo; activo y pasivo. La ciudad se organiza territorialmente a partir del conflicto dialéctico entre esos extremos. Su realidad está en ello, su solución en resolverlo.
- 2: Santander carece hoy de imagen de sí misma. Hay muchas y ninguna coincide. Falta el tipo de impulso definidor que tuvo en distintos momentos de su historia.
- 3: La condición periférica de Santander es irreversible, pero relativa. Erosionó gravemente la base económica heredada, pero no es necesariamente negativa. El medio natural y la calidad de vida juegan a favor. Tendencia hacia (y necesidad de) especialización selectiva.
- 4: En condiciones crecientes de dependencia externa y poca evolución interna (no exenta de problemas graves), hay posibilidad de utilizar la primera, la dependencia, para impulsar la segunda, la recuperación: servicios especializados no centrales; profundización tecnológica especializada; capitalidad residencial...
- 5: El crecimiento demográfico reciente ha sido débil, con tendencia al envejecimiento medio y la especialización. Sin cambios no superaría las 1.200 personas año y tendería a las 500 a medio largo plazo. En la perspectiva más reciente y con el impulso de cambios regeneradores de la actividad local puede retomar las 2.000 personas año.
- 6: El parque de viviendas es desigual y con alto porcentaje de baja calidad media; la oferta reciente, especializada, compite mal con los municipios limítrofes; si se quiebra la especialización, y se sabe impulsar la vivienda protegida, la posibilidad de oferta (nuevas necesidades, reposición, temporada) no es desdeñable: cerca de 10.000 viviendas en ocho años, más reposición.
- 7: En la estructura urbana, el ámbito central hiper-utilizado contrasta con dos ámbitos aún no urbanos: uno, iniciado, al sur; otro más "rural" al norte. La estructura es "inestable" frente a cambios drásticos de accesibilidad relativa.
- 8: La ciudad, sus tipologías, su morfología, se ha formado sin "imagen de ciudad", sin una "cultura urbana" explícita. Como resultado se ha ido formando una ciudad hecha, en su mayoría, de agregados y respuestas coyunturales. En muchos contados fragmentos concebidos como proyecto de ciudad.

³² Las excepciones: Cierro del Alisal, (en ejecución avanzada), Cueto-Valdenoja Sector A (en compensación). Corresponden a planes parciales que se redactaron y aprobaron en desarrollo, simultáneo, del P.G.O.U.

³³ Con sectores grandes, como los previstos por el P.G.O.U., el desarrollo del planeamiento requiere simultáneamente: parcelario grande y en pocas manos; propiedad de suelo unida a capacidad financiera (una burguesía terrateniente y acomodada); capacidad y tradición empresarial; Perspectivas de medio largo plazo asociadas a suelo y financiación. Ninguna de esas circunstancias concurren en Santander, más bien las opuestas.

³⁴ La iniciativa de formación de una gerencia no llegó a cuajar. Quedó en capacidad de informar y redactar planeamiento; bien pero insuficiente para la gestión que haría falta.

- 9: El planeamiento de la ciudad distribuyó aprovechamientos y usos, fue minucioso en el repaso de la ciudad existente, pero ...no pudo encauzar los procesos urbanos recientes. Dejó de lado toda la preocupación con la forma de la ciudad, con la arquitectura y tipología de su edificación y con los procesos reales con que se hace la ciudad.
- 10: El Plan fue optimista en la gestión (la encomendó al destino, a la fe en la Ley del Suelo y a un mercado boyante). Y fue oscuro y confuso en sus ordenanzas: escasas, no comprometidas con la realidad, desvirtuadoras de lo mejor que un proyecto debe ser...

MODIFICACIONES DEL P.G.O.U. 1990-1993

14. PARAMETROS DE REFERENCIA

La operatividad del diagnóstico sería incompleta si no se aportasen algunos referentes numéricos esenciales para dimensionar el planeamiento. El Estudio Complementario 5, anteriormente mencionado, aborda esa labor, en lo referente a población vivienda y actividades productivas.

Iniciando con datos de 1.991, construía tres series de proyección, denominadas baja, media y alta, que, en síntesis, expresaban actitudes frente a la capacidad de superación de la crisis y relanzamiento dinámico de Santander. Tomadas en sentido absoluto, de ahora al año 2.006, ninguna de las cosas pueden cambiar rápidamente a muy bien; ni es predecible que se perpetúe la actual atonía. Lo más plausible es un tránsito gradual de menos a más; de la proyección que extrapola el presente hacia la que modifica las condiciones y tendencias. El mencionado Estudio Complementario adopta esa actitud y, desde ella, explícita la proyección de las principales magnitudes del Plan. Las proyecciones se refieren a situaciones de hecho, de ocupación material de lo construido. El Plan tiene más que ver con situaciones de ordenación, con el momento en que el territorio está en condiciones de servir de base, de punto de partida, para procesos de promoción, urbanización, construcción y uso. Entre ambos -ordenación y uso- transcurre necesariamente un plazo, más dilatado hoy de lo que previsiblemente lo será en el futuro. Las proyecciones de uso (población, vivienda, empleo, edificabilidad) deben "descontarse" para reflejar condiciones de suelo ordenado.

La síntesis de todo ello aparece en el siguiente cuadro cuyos resultados son sencillos de entender: suelo calificado y ordenado para unos diez millones de metros cuadrados, a razón de algo menos de cincuenta metros cuadrados por persona, (47.5 m²) incluido el espacio de la vivienda, del entorno residencial y del trabajo.

PARAMETROS DE REFERENCIA PARA LA REVISION DE P.G.O.U.

;Error! Marcador no definido.	ESTADO		CUATRIENIO		
	INICIAL		1	2	3
	1.994		1.998	2.002	2.006
VALORES ABSOLUTOS					
- POBLACION TOTAL	196.560		200.188	205.415	214.932
- VIVIENDAS, TOTAL	75.674		81.857	90.890	106.332
- EMPLEO TOTAL, LOCALIZADO	45.988		47.884	50.233	53.736
EDIFICABILIDADES (MILES M ²)					
- VIVIENDA	4.319		4.691	5.398	6.707
- RESIDENCIAL	5.398		5.864	6.748	8.383
- ACTIVIDAD PRODUCTIVA	1.564		1.628	1.708	1.827
SUELO ORDENADO					
- RESIDENCIAL, (NUM. VIVIENDAS)	86.255		94.526	106.332	--
- RESIDENCIAL, (MILES M ²)	6.290		7.124	8.383	--
- ACTIVIDAD PRODUCTIVA	1.571		1.737	1.827	--

15. COMENTARIOS TRAS LA PRIMERA APROBACION INICIAL

La gran masa de información subyacente en las muchas alegaciones recibidas en el periodo de información pública mantiene intacto el diagnóstico en que se apoya la propuesta, pero lo matiza con dos rasgos de especial significación:

- Clasificación patrimonial: un elevadísimo porcentaje de la respuesta ciudadana ha ido encaminado a procurar definir o consolidar con nitidez el contenido urbano (más que urbanístico) de su propiedad y sus posibilidades de actuación individual no subordinada a mecanismo alguno de compensación, reparcelación, etc. Vista desde otra perspectiva, podría decirse que esta respuesta dominante, busca -en tiempos de crisis- consolidar el suelo como un activo cuyas posibilidades de enajenación (o uso) pudieran darse en un mercado finalista y sin condicionantes de plazo o momento. Esta demanda

social se recoge en el Plan traducida a una mayor exigencia de pormenorización y detalle, y a un mayor contenido de ordenación finalista.

- Atomización de iniciativa urbanizadora: relacionada con lo anterior y marcada por una notable falta de expectativas en cuanto a la existencia de capacidades de promoción o iniciativa a media-gran escala. Se traduce en una mayor exigencia respecto de la delimitación de unidades de ejecución y, sobre todo en la necesidad casi ineludible de establecer mecanismos municipales de iniciativa, fomento y cooperación.

Como corolario de lo anterior, aunque no directamente explícito en las alegaciones, estaría la necesidad de una mayor presencia e iniciativa pública en el campo de la vivienda, que ha de encontrar su correlato en la gestión pública de suelo.

16. COMENTARIOS TRAS LA SEGUNDA INFORMACION INICIAL

Lo recibido tras el segundo período de información al público no constituyó sorpresa. Reiteraba en gran medida, lo que ya había mostrado el conjunto de alegaciones anteriormente recibidas. Lo que sí resultó, sorprendente es que, pese al esfuerzo realizado con anterioridad, la información vertida en la base cartográfica siguiese teniendo carencias, relativas casi todas al no-reflejo de edificación con, o construida a partir de, licencias recientes; información que no había sido facilitada al equipo redactor y que obligó a retoques adicionales de trazado, mediciones, etc.

El equipo redactor reitera y urge al Excmo. Ayuntamiento a disponer de soporte cartográfico adecuado y actualizado y, una vez disponible, verter en él el contenido gráfico del Plan, tal como se prevé en la Normativa.

CAPITULO 4: SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. INTRODUCCION

En los apartados siguientes se analiza la situación actual de cada infraestructura básica, con objeto de enmarcar sus holguras y déficit, como base para los posteriores contenidos propositivos³⁵.

Dado el nivel de concreción de los Planes Generales y la pluralidad de aspectos de los servicios básicos, se ha procurado abundar en las interacciones urbanístico-infraestructurales, incidiendo mayoritariamente en la planificación de los sistemas generales de cada infraestructura básica, complementándose las consideraciones subsiguientes con los correspondientes planos 1/13.000.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El municipio de Santander consume en la actualidad un caudal medio de 800 l/s, equivalente a 70.000 m³/día, con una dotación unitaria real de algo más de 350 litros/hab/día, razonablemente elevada.

El abastecimiento, así como el saneamiento, está gestionado por el Servicio Municipalizado de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Santander, SEMAS.

El sistema general de abastecimiento de agua³⁶ utiliza recurso hidráulico de los ríos Pas y Pisueña. Las captaciones principales están en la zona de La Molina³⁷, agrupando un conjunto de manantiales y galerías filtrantes del subálveo del río Pas.

En La Molina pueden obtenerse caudales máximos de 1.000 l/s, que se transportan hasta El Soto, segunda captación (con 650 l/s de caudal máximo), desde donde se bombean hacia el norte, por diversos canales cubiertos, túneles y sifones.

Las aguas se transportan por dos abductores hacia Santander, incorporándose la tercera fuente de alimentación, La Penilla (caudal máximo de 760 l/s), en el río Pisueña.

Estos recursos llegan hasta la Estación de Tratamiento, ETAP del Tojo (1.500 l/s), existiendo previamente un depósito natural de 400.000 m³ y posteriormente otro convencional de 16.000 m³.

Tras la ETAP las aguas se transportan, mediante 4 abductores (f 900, 600, 500 y 350 mm) con dos trazas distintas³⁸, hasta el continuo urbano santanderino y su primer depósito de El Pronillo, de 16.000 m³ de capacidad.

A partir de este depósito la abducción alimenta a otros (MacMahón 2.000 m³, Atalaya 2.000 m³, Arna 2.300 m³ y Avellano 16.000 m³) todos ellos situados sucesivamente en la divisoria, paseo del General Dávila, con una capacidad conjunta de depósitos urbanos de 38.300 m³. La abducción que los une pasa de f 800 y 500 mm, entre Pronillo y MacMahón, a f 800, 380 y 350 mm entre los restantes.

35 Se incorpora como capítulo independientemente por no figurar explícitamente como documento independiente de información y por razones disciplinares.

36 Que también surte a los municipios de Astillero, Camargo, Piélagos y Santa Cruz de Bezana.

37 Las otras captaciones (El Soto y La Penilla), a las que seguidamente se hace mención, suelen utilizarse sólo como alternativas.

38 Una para el f 900 y otra para el haz de las restantes tres tuberías

De estos depósitos parten algunas arterias generales, con diámetros superiores a 400 mm y mayoritariamente ramificadas, que distribuyen por la ciudad meridional. A su vez, de éstas derivan redes secundarias, con secciones sensiblemente inferiores.

Todo ello se esquematiza en correspondiente Plano de Abastecimiento 1/13.000, a excepción de la red secundaria de distribución.

Como diagnóstico resumen de la situación actual, cabe apuntar la abundancia de recurso hidráulico³⁹ y la razonable holgura de las abducciones actuales, pese a cierta obsolescencia de las más antiguas (f 600, 500 y 350 mm).

Por contra, la capacidad en depósitos es bastante escasa, pues suele considerarse como deseable el consumo del día máximo⁴⁰ o, al menos el del medio, o sea, 105.000 a 70.000 m³, mientras que la capacidad actual es de sólo 38.300 m³.

También se detecta una grave carencia de arterias generales, lo que dificulta los macrorepartos de caudales, con las pérdidas de carga subsiguientes, lo que se agrava por los bajos diámetros de las redes secundarias, la antigüedad de gran parte de ellas y sus importantes concreciones internas, que disminuyen aún más sus bajas secciones útiles.

No obstante, el consumo unitario actual de Santander es algo elevado, del orden de 350 litros/habitante/día, debido sobre todo a la amplia oferta de recurso y abducción y, previsiblemente, a consumos no tarifados (tanto oficiales como fraudulentos) y/o fugas y pérdidas.

Esta situación deficitaria, unida a la particular morfología de los ámbitos urbano y periurbano de Santander, recomiendan el replanteamiento radical de su abastecimiento futuro, aspecto sobre el que se incidirá en los apartados propositivos.

3. SANEAMIENTO Y DEPURACION

Las particularidades morfológicas del municipio de Santander condicionan, lógicamente, el desagüe de su territorio. Diversas divisorias, con sentido NNE-SSW, conforman claramente tres zonas diferenciales:

- Meridional, en la que se asienta gran parte de la ciudad consolidada, con múltiples vertidos hacia la bahía.
- Central, donde se ha producido (y se producirá) gran parte del nuevo desarrollo urbano, que desagua hacia El Sardinero a través del arroyo de Las Llamas.
- Septentrional, que de forma simétrica a la primera, vierte hacia el mar mediante diversas minisubcuencas.

Los sistemas generales de saneamiento de todas ellas, al igual que los de abastecimiento anteriormente comentados, son bastante incompletos, como se observa en el Plano de Saneamiento 1/13.000, en el que se reflejan los colectores generales, que podrían denominarse visitables (altura superior a 150 cm), y los primarios (dimensión > 100 cm), siendo patente su escasez.

La cuenca meridional vierte directamente a la bahía, por medio de diversos emisarios, al carecer de un colector general de margen que posibilite la convergencia de los afluentes y su posterior tratamiento conjunto.

La cuenca central desagua, en su zona occidental, mediante dos bombeos que impulsan los vertidos hacia un largo colector que los transporta, tras salvar la divisoria, hasta la Depuradora de Corbán, teniendo además diversas formas de encauzamiento y canalización (en superficie y subterránea) de las aguas naturales del arroyo de Las Llamas, a las que se aportan diversos vertidos directos, más o menos incontrolados.

Por último, en la cuenca norte se ubica la Depuradora de Corbán, donde (aparte del colector mencionado) convergen otros secundarios, de la propia cuenca, así como un bombeo de la zona más baja de San Pedro.

Por su parte, el resto del continuo urbano suele disponer de red de alcantarillado, en general con bajas dimensiones, existiendo algunas zonas periféricas donde el saneamiento es rudimentario o incluso basado en pozos negros.

Como diagnóstico, esta infraestructura puede calificarse de incompleta, insuficiente y desordenada, siendo los principales déficit su sensible infradimensión, la escasez de sistemas generales y los vertidos a la bahía, sin depuración, de los mayoritarios afluentes urbanos e industriales de la ciudad meridional.

Todo ello es fruto de la, hasta hace pocos años⁴¹, escasa planificación específica de esta infraestructura, la ignorancia de sus condicionantes, el desprecio de sus impactos ambientales, su descoordinación con los procesos urbanizadores, etc, lo que precisará importantes acciones que corrijan la deficitaria situación actual, según se indica en los apartados propositivos del Plan General.

39 Situación aún más favorable a medio plazo, por la previsión de nuevas captaciones en el propio río Pas (en una posible presa, aguas arriba de la captación de La Molina), en el Besaya o incluso mediante trasvases desde el embalse del Ebro a cualquiera de ambos ríos.

40 1,5 del día medio.

41 Comportamiento y situación bastante comunes en los desarrollos urbanos españoles.

4. ELECTRICIDAD

El servicio básico de energía eléctrica corre a cargo de la empresa Electra de Viesgo, suministrándose a Santander, como más alta tensión, en líneas de 55 kV provenientes de la Subestación de Penagos. No obstante también existe una línea de 220 kV que alimenta directamente a Aceriasa.

El municipio de Santander depende eléctricamente de tres subestaciones a 55/12 kV interiores (Tantín, Candina y Llamas) y una exterior (Cacicedo), también a 55/12 kV, ubicada próxima a su límite meridional.

La de mayor potencia instalada es la de Candina, con 90 MVA (30+30+30), la de Cacicedo y Llamas es de 60 MVA (30 + 30) y la de Tantín es de 40 MVA (20+20).

Además está previsto ampliar la subestación de Cacicedo a relación 220/55/12 kV, mediante una nueva alimentación a 220 kV, e implantar otra subestación de Nueva Montaña, fundamentalmente para servir a esta nueva actuación urbanística.

A nivel de alta tensión Santander se suministra mediante un anillo de 55 kV (subterráneo en su traza urbana suroccidental y aéreo en el resto) en el que se sitúan las 4 subestaciones 55/12 mencionadas, partiendo de ellas las diversas líneas de 12 kV (tanto aéreas como subterráneas) que alimentan a los numerosos centros de transformación de los que, a su vez, parten las líneas de baja tensión que abastecen a los usuarios domésticos.

Todo lo anterior se refleja en el correspondiente Plano de Electricidad 1/13.000, salvo las líneas subterráneas de 12 kV, los centros de transformación y las líneas de baja tensión, dada su excesiva proliferación por la trama urbana.

Como diagnóstico eléctrico cabe destacar la amplitud de suministro⁴² en alta tensión, la holgura de subestaciones, su elevada adecuación a las demandas zonales⁴³, etc, lo que, unido a la prototípica agilidad de esta infraestructura para responder a las variaciones en las pautas de consumo, plantea mínima incidencia urbanística.

Pese a su adecuación específicamente electrotécnica, esta infraestructura plantea, como suele ser común, graves afecciones urbanas y ambientales, debido a sus tendidos aéreos en alta tensión, hecho particularmente patente en el sur del municipio, que procurará corregirse en los apartados propositivos.

5. GAS

La infraestructura de gas canalizado está gestionada por la empresa CEGASA (Compañía Española de Gas, sa), utilizando como materia prima el gas natural procedente del Gasoducto Burgos-Santander, de Enagás, que lo conecta con la red peninsular de gasoductos.

De hecho, el gasoducto finaliza en la parte meridional del municipio, desde donde⁴⁴ sirve a alguna industria (Adarzo) en alta presión A y a la ciudad en media presión B y, a partir de ésta, en baja presión.

El ámbito de servicio abarca la mayoría de la ciudad consolidada, a excepción de sus áreas más meridionales y occidentales, acaso por la escasa demanda de las actividades industriales y/o por insuficiente gestión gásica en los procesos de urbanización y renovación. Todo ello se esquematiza en el correspondiente Plano de Gas, a escala 1/13.000.

El servicio prestado ha de calificarse de adecuado, máxime con la potencialidad que comporta la proximidad del gasoducto y su muy elevada oferta energética.

6. TELEFONIA

Las telecomunicaciones de Santander se organizan en cuatro centrales telefónicas existentes (Cazoña, Numancia, Pereda y Sardinero) y otra en fase de implantación (Cueto), de las cuales parten las numerosas canalizaciones que se reflejan en el Plano de Telefonía, a escala 1/13.000.

Las telecomunicaciones de Santander se organizan en cuatro centrales telefónicas existentes (Cazoña, Numancia, Pereda y Sardinero) y otra en fase de implantación (Cueto), de las cuales parten las numerosas canalizaciones que se reflejan en el Plano de Telefonía, a escala 1/13.000.

Esta red de canalizaciones telefónicas parece responder, más que a una planificación jerarquizada, a las oportunidades de intervención que han sido posibles en el subsuelo urbano, lo que puede constatarse con el relativo desorden de su estado actual⁴⁵. En el resto de las zonas los tendidos son aéreos y/o por fachadas.

De cualquier forma, el diagnóstico telefónico, tanto infraestructural como funcional, ha de calificarse de adecuado, máxime teniendo en cuenta la razonable homogeneidad de la oferta de los servicios de telecomunicación.

42 Máxime con las indicadas acciones previstas a corto y medio plazo

43 Salvo algunas disfuncionalidades de escasa importancia.

44 Tras las correspondientes estaciones reductoras de regulación y control.

45 Relativa falta de mallado, ausencia en vías principales y existencia en vías de inferior categoría o incluso rurales, etc.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA;**Error! Marcador no definido.**

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MEMORIA DESCRIPTIVA

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

CAPITULO 5: OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. INTRODUCCION

El proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santander tiene por objeto expreso cumplir el mandato de revisión del planeamiento anteriormente vigente conforme al acuerdo plenario adoptado al efecto por el Excelentísimo Ayuntamiento de Santander. Como consecuencia directa de ello, adopta como propios los objetivos y criterios de contenido que la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece para la actividad urbanística y para el planeamiento general.

Cumplir estos objetivos genéricos requiere ir más allá; traducir a objetivos concretos, explícitos, los que con carácter genérico se asignan al planeamiento; ahondar en las condiciones de la realidad urbana en la que se actúa y en los propósitos de futuro que para ella se establecen.

El presente capítulo traduce lo general a lo particular. Desglosa los objetivos y los amplía mediante la expresión de los criterios urbanísticos concretos a que conducen.

2. UN OBJETIVO CENTRAL

Las propuestas de Revisión del Plan General se fundamentan en un objetivo central: describir y hacer viable, con equidad, el marco urbano y urbanístico idóneo para dar cabida a la población residente y a su actividad cívica, social y económica. Y hacerlo construyendo desde la ciudad existente y su entorno natural para poder conseguir con todo ello una ciudad más próspera, ordenada y hermosa que contribuya al bienestar de sus ciudadanos y a la evolución positiva de la comarca y de la región.

2.1. Una observación previa

El objetivo central entraña muchas facetas. Puede desglosarse en objetivos parciales o de menor rango que, a su vez, den pie a explicitar ordenadamente criterios que han presidido la elaboración del planeamiento. Y que pueden examinarse por separado. Pero, si se olvida el objetivo central, se corre el riesgo de olvidar también que el plan es más que la suma de objetivos y propuestas fragmentados; el todo quiere ser más que suma de partes.

Esta observación previa parece imprescindible. Sin ella, la lectura de lo que sigue, por completa que fuera, sería inevitablemente parcial.

2.2. Justificación y desglose

Es imposible listar y comentar separadamente todos los criterios o decisiones incorporadas a una ordenación urbanística. Los principales derivan directamente del diagnóstico y de los objetivos a que conduce. Otros pertenecen a las reglas del buen hacer profesional. Otros pertenecen a rasgos o características de la actual cultura de lo urbano. Otros a gestos de intuición o estilo de proyecto. No obstante hay rasgos esenciales de la propuesta que obedecen a criterios explícitos, directamente anclados en la realidad de Santander. Es a ellos a los que se dirige el presente capítulo.

El capítulo presenta los objetivos del plan agrupándolos temáticamente, por categorías:

- a) Integración territorial
- b) Reorganización estructural
- c) Modelo territorial
- d) Configuración y tratamiento urbano
- e) Gestión urbanística y clasificación del suelo

La enumeración de objetivos y criterios en cada una de estas categorías va precedida de un comentario que, a modo de síntesis de un diagnóstico, ayuda a entender las razones subyacentes. Tras cada objetivo parcial, destacado en negritas, se enumeran los principales criterios a que ha conducido su aplicación.

3. INTEGRACION TERRITORIAL

Los procesos de formación europea, las tendencias de reorganización espacial de la

población española y el redespigamiento de grandes infraestructuras territoriales están alterando significativamente las características del sistema de ciudades en el conjunto de la nación en general, y en la cornisa cántabra en particular. España pierde centralidad europea; la cornisa norte acentúa su condición de periferia en España; y, disminuye la dinámica de Santander en la cornisa norte.

Evitar o corregir los efectos negativos de esas tendencias, especialmente en ciudades de tamaño medio como Santander, es objetivo fundamental.

Pero no es posible responder desde la escala absoluta, desde el tamaño. Es preciso hacerlo desde la escala relativa; la especialización y la sinergia. Es preciso que el conjunto de acciones a emprender, se conciban y sopesen y en sí mismas y en su capacidad de reforzar, mediante externalidades positivas, el conjunto de acciones y preexistencias. Es preciso hacerlo teniendo en cuenta los distintos ámbitos territoriales.

Reforzar la inserción de Santander en el sistema de ciudades

- Facilitar la implantación o mejora, y obtener el máximo partido, de las grandes infraestructuras territoriales previstas o existentes.
- Preservar y mejorar las preexistencias infraestructurales y medio-ambientales diferenciadoras y/o no reproducibles en otros ámbitos territoriales.
- Mejorar y/o prever el soporte territorial y edificado para la producción especializada y de calidad de bienes y, especialmente, servicios suprarregionales.
- Reconocer y potenciar el carácter costero-litoral como elemento esencial de refuerzo de los dos elementos anteriores.

Reforzar la integración y capacidad regional

- Facilitar la implantación de las instituciones de capitalidad regional y reforzar su presencia e integración urbana.
- Mantener y/o potenciar la implantación de servicios supralocales de ámbito regional no existentes en otras partes de Cantabria.
- Facilitar la accesibilidad regional a lo expresado en los puntos anteriores.
- Potenciar la inter-relación entre las terminales de transporte público y su relación con usos y funciones supralocales.
- Utilizar la capacidad simbólica y de efecto-demostración de Santander en Cantabria en lo referente al tratamiento urbano de ciertos temas y programas (vivienda, equipamiento, escena urbana) y a la relación con el medio natural.

Mejorar la articulación comarcal

- Entender el papel específico del ámbito municipal de Santander en un espacio urbano más amplio con el que mantiene fuertes interacciones residenciales, laborales y de servicios.
- Asumir, como dato, las limitaciones derivadas de la extensión territorial del municipio y la configuración de sus grandes infraestructuras.
- Articular territorialmente el municipio en base tanto a su dinámica y necesidades internas como a las opciones y oportunidades presentes en el espacio comarcal o surgidas de él.
- Huir, en consecuencia, de un modelo que compita en cantidades absolutas y moverse por el contrario hacia otro que profundice y diversifique las oportunidades y las mejoras cualitativas ofertándolas como opción alternativa al conjunto de la comarca y la región.

Adecuación al soporte territorial

- Entender lo que de específico y especializado tiene el soporte territorial del municipio; en cuanto a morfología y relación litoral y terrestre; en cuanto a preexistencias y procesos parcelarios y edificatorios.
- Asumir las diferencias objetivas de cada subámbito territorial: litoral; secuencia de núcleos preexistentes al norte; vaguada; elevaciones centrales; ciudad heredada; extensión oeste; extensiones sur y sudoeste.
- Adecuar el modelo territorial al soporte territorial y a los demás objetivos y criterios de la revisión.
- Definir un criterio, o modelo conceptual del orden urbano, susceptible de aplicarse especializadamente en cada ámbito territorial diferenciado sin perder por ello su carácter de "modelo" para el conjunto.
- Potenciar la salvaguardia y mejora de los elementos territoriales de mayor valor, especialmente los de impacto paisajístico o cultural supralocal.

4. REORGANIZACION ESTRUCTURAL

La reestructuración económica reciente tuvo un efecto demoledor en la base y estructura económica de la ciudad de Santander. Mermó el empleo industrial en términos absolutos. Retrasó la evolución del consumo. Dejó tras sí una estela de espacios industriales de baja intensidad de uso, no adaptados a las necesidades actuales. Incidió negativamente en la capacidad de crecimiento de sectores con mayor proyección suprarregional o internacional. Incrementó el nivel de dependencia de la economía local. Aceleró el ritmo de enajenación de activos como mecanismo para compensar la caída de rentas locales.

La estructura económica local se ajustó a la baja pero en una plataforma más sólida. Y hay indicios de que, a partir de ella se ha frenado la caída y se inicia una evolución gradual y positiva.

Superar los efectos del pasado reciente, confirmar, reforzar y cambiar las expectativas, se convierten en objetivos clave para las propuestas del plan.

Esa superación, a su vez, mirar con perspectiva a la dirección en que puede avanzar la reestructuración y el desarrollo de la estructura productiva. Las opciones parecen claramente acotadas:

- Reforzar los servicios supralocales regionales y comarcales.
- Frenar y recuperar el deterioro del espacio industrial y productivo.
- Facilitar la evolución del empleo hacia sectores, tipos de actividad y/o empresas de mayor valor añadido para las que accesibilidad residencial y/o de servicios tenga mayor peso.
- Evitar competir a la baja con espacios productivos de baja relación capital/trabajo o espacio/empleo.

Potenciar servicios supralocales

- Apostar decididamente por los recursos humanos favoreciendo el crecimiento de la formación universitaria y la de cuadros técnicos y laborales; prever, en consecuencia, capacidad y oferta territorial para su expansión y/o nuevo asentamiento.
- Facilitar el crecimiento, mejora y especialización de actividades supralocales y en particular: actividad portuaria; servicios médicos y hospitalarios; comercio.
- Facilitar, en localizaciones adecuadas, que lo expresado en los dos puntos anteriores, pueda dar lugar a la aparición, asentamiento y/o fidelización en Santander de más o nuevas actividades productivas.
- Facilitar que la imagen supralocal y el efecto local del turismo de temporada pueda evolucionar hacia estructuras físicas y de empleo más intensivas y de mayor ciclo.

Defender y Reforzar la estructura local de empleo

- Evitar que la recalificación de suelo incentive la amortización o desaparición de empleo existente. Utilizarla, por el contrario y exclusivamente cuando sea congruente con los demás objetivos y favorezca el refuerzo y mantenimiento de la actividad productiva y del empleo localizado.
- Incentivar la reutilización o regeneración del espacio industrial existente y la evolución funcional del mejor localizado y/o más infrautilizado.
- Facilitar el desarrollo de actividades productivas en sectores de comercio, servicios y hostelería en el doble sentido de: mejorar y potenciar las condiciones urbanas de los ámbitos en que tienen mayor presencia; y, facilitar la implantación de los de carácter más local en áreas actualmente desatendidas y de nueva creación.
- Mejorar la relación funcional y urbana entre los distintos usos y evitar efectos negativos debidos a proximidad o coexistencia de usos incompatibles.

5. MODELO TERRITORIAL

La formación urbana de Santander y el modo de definición parcelaria y ocupación de su territorio ha generado un modelo territorial caracterizado por tres rasgos básicos:

- Fragmentación: asentamientos separados en torno a la ciudad, que se configura en sí como un continuo edificado. Al norte y al oeste una orla discontinua de núcleos rurales evolucionados. Al oeste, desarrollos lineales apoyados en vías de comunicación (y a veces ramificados desde ellas). Y al sur y al sudeste, ocupación desigual, por paquetes desconexos y de uso diverso.
- Limitaciones de articulación: resultado de la ausencia de una trama clara que facilite condiciones análogas de accesibilidad básica al conjunto de la ciudad. Los accesos y recorridos este-oeste, no son bastantes y, en ocasiones, compiten o transcurren por viario de índole local. La comunicabilidad norte-sur es bajísima y se ve forzada a utilizar un viario local de por sí escaso. La indudable mejora que podría aportar la autovía de las Llamas se quedaría en poco sin elementos de cruce y distribución norte-sur.
- Desorganización espacial: El modo de formación de Santander ha propiciado una notoria falta de claridad organizativa espacial, salvo en zonas clave de la ciudad tradicional y en la banda litoral no ocupada con instalaciones portuarias. Su estructura de usos y las pautas de inserción social y económica del espacio responden, en la mayoría de los casos, más a razones de coyuntura temporal y de vecindad que a una pauta general reconocible.

Como resultado de lo arriba comentado, se resienten las actividades de centralidad y se resiente, también, la percepción de oportunidades en el resto. Se tiende a generar una expectativa, a la alta en lo residencial y a la baja en lo productivo, que reduce el abanico de iniciativas de intervención y suboptimiza lo obtenido de lo construido y del territorio soporte.

El Plan que se revisa, tras examinar distintas alternativas de modelo territorial, escogió una opción que se considera acertada en sus rasgos principales pero que también se considera necesario ajustar a la luz de los resultados reales obtenidos desde su aprobación y de los objetivos y criterios que los demás aspectos de la revisión trasladan al modelo territorial.

- Estructurar con claridad el territorio e integrar unitariamente sus elementos urbanos
- Mejorar y ampliar las posibilidades de acceso comarcal-regional.
 - Garantizar condiciones adecuadas de acceso, accesibilidad e intercomunicación del territorio.
 - En un tramado de primer nivel, clarificar los elementos de viario principal multiplicando y reforzando las opciones norte-sur.
 - En un tramado de segundo nivel, establecer una malla que trabe rodada, funcional y peatonalmente los distintos elementos mediante recorridos de longitud media (interdistritales).
 - Operar con una perspectiva de largo plazo, contemplando la inserción urbana y el papel urbanístico de todo el territorio, sin perjuicio de la verosimilitud de programación que se comenta más adelante.

Mejorar la relación entre elementos estructurantes y usos o funciones clave

- Relacionar los modos, y en menor grado los recorridos, del primer nivel con los elementos urbanos de mayor rango dotacional funcional y/o territorial.
- Relacionar los recorridos, y en menor grado los nodos, del segundo nivel, con los usos de mayor contenido cívico (equipamientos locales, sistema de espacios libres, actividades de centralidad local...) o mayor generación de afluencias diarias (lugares de trabajo, comercio).
- Mejorar y reforzar las funciones de centralidad capitalina, facilitando el acceso pero descargándolas en lo posible de tráfico de paso y/o funciones secundarias.
- Clarificar con nitidez los espacios de la residencia y el trabajo, definiendo su lugar en el modelo territorial y su relación, sin impedimentos recíprocos, con los grandes elementos viarios territoriales o de mayor nivel.

Favorecer las transformaciones o adecuaciones territoriales necesarias para la evolución de la ciudad

- Reconocer las singularidades de los elementos ocupados y no ocupados preexistentes y las singularidades morfológicas y medio-ambientales del soporte físico.
- Limitar nítidamente la accesibilidad, expectativas y posibilidades de actuación en el ámbito costero y adyacente.
- Facilitar, en el norte y el oeste del término, que los asentamientos y núcleos evolucionen hacia un tejido urbano adecuado y de posible gestión. Para ello: facilitar primero la ordenación y consolidación urbana de lo existente y después su trabazón en un esquema de mayor perspectiva territorial.
- Facilitar la articulación y ocupación ordenada de preexistencias puntuales y diversas en el sur y sudoeste del término, estableciendo pautas muy claras de ocupación y trazado.

Clarificar la estructura espacial y funcional del territorio

- Clarificar las condiciones de colindancia con municipios limítrofes.
- Abrir opciones para la diversificación y especialización de oportunidades de actuación en actividades productivas, institucionales y residenciales.
- Mejorar la accesibilidad y condiciones de centralidad y visibilidad de los ámbitos de actividades productivas cuya renovación o rehabilitación se considera esencial.
- Disminuir el impacto negativo y el factor barrera de los accesos ferroviarios.
- Clarificar y ayudar a reforzar la funcionalidad interna de los espacios portuarios, su integración en los sistemas territoriales de mayor nivel y su interacción con otros espacios de actividades productivas.

6. CONFIGURACION Y TRATAMIENTO URBANO

El tejido urbano de Santander es resultado de un orden complejo, más bien un proceso, cuya apariencia formal es la de falta de orden reconocible. El impacto de esa aparente falta de orden se diluye en las percepciones límite: la escala grande y la menuda. En la escala grande, la implantación litoral y la potente morfología del soporte topográfico generan una hermosa imagen de conjunto. En el extremo opuesto, la corta distancia pone en evidencia un aglomerado de acciones de pequeña y media escala, fragmentos puntuales de buena factura, trabadas por un tejido más disforme, a caballo entre la lógica de lo urbano y la de construcción entre huertas. En este aglomerado las acciones de gran tamaño son excepción y en cierto modo autónomas: ensanche portuario; Cazoña; Cierro del Alisal; traza inicial del Sardinero.

Ese modo de formación ha generado una configuración difícil e incompleta pero rica en sugerencias.

Manzanas minúsculas, medibles en cientos de metros cuadrados, coexisten con manzanas inmensas, medibles en hectáreas. La superabundancia de viario en ámbitos centrales y en núcleos contrasta con áreas, como Cueto-Valdenoja, cuya insuficiencia viaria ha provocado modos de ocupación y resultados formales claramente insatisfactorios.

Las actuaciones puntuales han tendido a ser autónomas e introvertidas y a multiplicar por doquier los problemas de borde y contacto.

La inexistencia de procesos urbanizadores claros y/o de conjunto ha provocado en varias zonas un laberinto de espacios interbloques de muy desigual tratamiento y dudosa calidad ambiental.

Salvo en escasos recorridos longitudinales y en áreas de reducida extensión, la ciudad no es fácil para el peatón y no traduce con claridad un posible pautado que sirva de guía para la coherente implantación de equipamientos.

Partiendo de esta realidad, y respetándola, el planeamiento urbano debería introducir una lógica de orden, traza, pautado y localización, clara en su formulación y fácil en su aplicación. Una lógica que, a la vez, guíe lo nuevo y ayude a clarificar lo existente.

Establecer unas pautas de orden reconocible

- Definir criterios de posición-orientación para los principales elementos públicos generadores de imagen y forma urbana.
- Reinterpretar el tejido urbano existente poniendo en evidencia los elementos clave de su trazado, poniendo en valor el ámbito de lo público y su discurso con lo privado.
- Utilizar los componentes de equipamientos y, especialmente, de espacios libres para reforzar la imagen del conjunto y facilitar su trazado peatonal.
- Establecer un marco adecuado para que los elementos o actuaciones de pequeña escala (proyecto) desarrollados con mayor libertad vayan configurando una imagen adecuada, más controlada, de mayor escala.

Reequilibrar y prevenir el sistema de dotaciones y equipamientos

- Compensar con dotaciones de nivel ciudad la dificultad de mejoras en el denso tejido existente.
- Aprovechar las condiciones y oportunidades internas y de borde del tejido urbano actual para corregir o compensar carencias dotacionales.
- Definir desde el planeamiento los elementos dotacionales de mayor nivel, en cualquier clase de suelo (especialmente los que no surgirían como obligación reglada mediante actuaciones de pequeña escala).
- Entender las ordenanzas como instrucciones de proyecto y relacionarlas con las pautas morfológicas y tipológicas dominantes en sus ámbitos de aplicación.
- Defensa del patrimonio edificado no sólo desde la catalogación si no, también y además, evitando desde el planeamiento calificaciones incentivadoras de la sustitución.
- Señalamiento de áreas de rehabilitación preferente.
- Conservar y potenciar la plantación de arbolado.

7. GESTION URBANISTICA Y CLASIFICACION DEL SUELO

En lo referido a gestión urbanística, la principal característica de Santander es el no disponer de iniciativa privada capaz de afrontar con fluidez operaciones de transformación o formación de suelo urbanizado de gran e incluso mediana escala. Entre las muchas razones cabe destacar algunas: la dificultad de unificar la propiedad o las voluntades de un suelo muy fragmentado; la ausencia de experiencia o capacidad técnico-financiera en actuaciones de ciclo largo; la inexistencia de apoyo o colaboración entre los sectores público y privado, ...

La actuación pública no ha compensado suficientemente esta carencia. Lo ha hecho más desde las instancias centrales que desde a locales; y lo ha hecho más antes que ahora.

El resultado neto apunta en varias direcciones complementarias:

- Graves dificultades en el desarrollo de paquetes u operaciones significativas de suelo.
- Presión en la actuación sobre solares o terrenos urbanos de propiedad única y cierta extensión, al margen de su localización concreta o de sus preexistencias.
- Dificultad en acometer transformaciones de parcelarios menudos y, en consecuencia, presión y dificultad en actuaciones de proyecto directo.
- Dificultad de conseguir, vía cesiones obligatorias y gratuitas, terrenos que consoliden paquetes adecuados de equipamientos o ámbitos de suelo público idóneos para vivienda o actividades productivas.

La complejidad de la actuación y gestión urbanística se agrava con el conjunto de obligaciones que, extendidas al suelo urbano, establece la vigente ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El plan no puede por si mismo cambiar las capacidades subyacentes. Pero no por ello debe o puede renunciar a sus objetivos de ordenación y configuración urbana. Habrá, por el contrario, de fijarse objetivos específicos de gestión que hermanen la capacidad actual de gestión, las posibilidades de actuación y las propuestas del plan.

Hacer viable la gestión de las propuestas de Plan

- Adecuar la escala de ejecución a la de iniciativa local, facilitando actuaciones menores directas y/o unidades de ejecución de pequeña escala.
- Aportar desde el Plan elementos y determinaciones bastantes para reducir la remisión a desarrollo del planeamiento mediante otras figuras de planeamiento y limitar las necesidades de gestión, en lo posible, a aspectos de urbanización y equidistribución.

Potenciar el apoyo e intervención municipal en el desarrollo y ejecución del planeamiento

- Facilitar el cumplimiento de las obligaciones de equidistribución.
- Establecer como preferente el sistema de cooperación en intervenciones en suelo urbano.
- Potenciar una política municipal de suelo y vivienda
- Agilizar y potenciar la formación de patrimonio municipal de suelo.
- Agilizar y dar sentido global a la obtención de suelos de cesión de aprovechamiento facilitando la agregación de esfuerzos puntuales como mecanismo para la obtención de suelos propios.
- Incentivar la construcción de viviendas en régimen de promoción, protección pública o tasado.
- Establecer áreas de rehabilitación preferente para primar la conservación y gestión del patrimonio edificado.
- Proponer la formación de un instituto municipal de suelo y vivienda, u organismo equivalente.

Establecer determinaciones verosímiles de clasificación y programación

- Aplicar plenamente el mandato legal de clasificación de suelos como urbanos y fijar plazos verosímiles de desarrollo.
- No interferir con el desarrollo y ejecución de suelos urbanizables que tuvieran iniciada su gestión.
- Limitar la programación de suelos urbanizables a aquellos ámbitos en que:
 - . Se hubieran mostrado u observado iniciativas o posibilidades ciertas de gestión.
 - . El Ayuntamiento pudiese, verosímelmente, llevar a cabo las actuaciones previstas por la ley para el supuesto de incumplimiento de plazos.
- Extender y flexibilizar la clasificación de suelos urbanizables no programados facilitando su incorporación al proceso urbano cuando hubiese iniciativas y capacidad real de actuación.
- Adecuar las previsiones de programación a niveles realistas de inversión local y a lo obtenible, vía gestión, con un ritmo no voluntarista de ejecución del planeamiento.

CAPITULO 6: DESCRIPCION GENERAL DE LA ORDENACION PROPUESTA; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**1. INTRODUCCION**

La descripción verbal, de un Plan General se enfrenta siempre al problema del detalle: ¿a que nivel se debe profundizar?

La opción que aquí se adopta es la de llevar al lector al punto en que la lectura de los planos o mejor dicho de la intención y razón de los planos, permita deducir con razonable claridad las intenciones y justificación de cada decisión, en lugar de percibir las como resultado de lo arbitrario. No se adentra por tanto en el detalle. Este capítulo se complementa con los textos recogidos en las fichas de áreas específicas cuya ordenación el plan singulariza.

En el resto del este capítulo, la descripción de la ordenación propuesta se organiza en los siguientes apartados:

- a) Engarce comarcal
- b) Estructura territorial y orgánica
- c) Modelo territorial
- d) Trazado
- e) Espacios libres
- f) Equipamientos
- g) Dotaciones y temas sectoriales
- h) Grandes temas singulares

2. ENGARCE COMARCAL

Santander, ubicado en fondo de saco en la mitad sur de una semi-península, se comunica territorialmente mal con el grueso de su entorno comarcal. La discontinuidad será mayor cuando se ultime la circunvalación oeste de acceso desde la autovía de Bilbao.

Como continuo edificado, la relación queda limitada a la banda norte, con Santa Cruz de Bezana. Esta banda norte es medio-ambiental y paisajísticamente más frágil y tiene clara vocación a consolidarse mayoritariamente como suelo no urbanizable especialmente protegido.

En esta situación comarcal de partida, el modelo adoptado por el plan presenta los rasgos que se comentan a continuación.

- Asume la situación y características de las grandes infraestructuras de acceso y borde pero trata de diluir y corregir su efecto sobre la ciudad existente.
- Ubica, en los puntos de mayor accesibilidad comarcal, y por ende regional, las áreas de actividad o servicios de mayor proyección supra-local entendiendo también como punto de máxima accesibilidad el complejo formado por estaciones Renfe-Feve, la terminal de autobuses y el Ferry.
- Formaliza y remata el borde sur colindante con la autovía de acceso desde Torrelavega.
- Ordena y mejora la trabazón con Santa Cruz de Bezana, procurando diferenciar con claridad el límite de ambos términos.
- Mejora la conexión con el continuo edificado del antiguo acceso de Torrelavega, estableciendo opción de continuidad con los terrenos al sur de Peñacastillo.
- Refuerza la interconexión de las grandes infraestructuras viarias, incrementando con ello las opciones de acceso al continuo edificado y a los núcleos de actividad y mejorando su accesibilidad desde lo supra-local.

3. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y ORGANICA

La estructura orgánica subyacente en las propuestas del plan reconoce los rasgos del territorio en que se asienta y las componentes diferenciadas en que se organiza.

La morfología del soporte territorial de Santander permite diferenciar cinco ámbitos.

Tienen en común el poderse entender como estratos en una estructura acusadamente lineal de oeste a este; pero todos presentan características propias.

El plan que se revisa reconocía y daba respuesta a estos rasgos del soporte territorial. La revisión acentúa esa respuesta.

3.1. Mitad norte

Respecto de la mitad norte, el Plan:

- Consagra su carácter de no urbanizable y refuerza el nivel de protección de la banda costero-litoral, proponiendo su protección adicional mediante la aplicación de legislación sectorial medio-ambiental.
- Detiene, rematándolo, el desarrollo urbano hacia el norte en el conjunto formado por la secuencia de elevaciones topográficas inmediatamente próximas a la banda costero-litoral. Da especial significado a su extremo oriental, cabo Mayor, como gran espacio de parque para el conjunto de la ciudad, con significado y proyección incluso regional.

El plan que se revisa articulaba este ámbito como una serie de núcleos discontinuos, centrados en los existentes a partir de los cuales crecía radicalmente. Ese entendimiento: amén de artificioso y de difícil viabilidad: no es del todo coherente con las características del soporte territorial; acentuaría la presión sobre los suelos protegidos; y, dificultaría la evolución y trabazón urbana al norte de la autovía de las Llamas. Hubiera conllevado merma del beneficio urbano obtenible por sinergia y economías de escala.

La revisión propone por el contrario un concepto de ciudad continua, más afín al desarrollo y tónica del Santander actual, que supera y corrige las desventajas apuntadas.

Estructura las preexistencias de ese ámbito como hitos en un futuro sistema lineal, apoyado en la autovía de las Llamas al sur, limitado al norte por una vía-paseo y articulado longitudinalmente mediante vías rodadas y recorridos peatonales. En esta formulación, la consolidación de los núcleos preexistentes, como elementos de calidad y centralidad, adquiere prioridad temporal sobre las operaciones de conectividad. Su consolidación se realiza como parte de un proceso de maduración urbana (y parcelaria) y de formación de ciudad.

3.2. Areas Centrales: las Llamas, la Albericia, Oeste del Cierro del Alisal

Se reconoce la enorme capacidad de articulación y transformación que la terminación y apertura de la autovía de las Llamas tendrá sobre su entorno, así como su importantísimo papel generador de imagen. Se la integra como "frente" del desarrollo norte y como borde de la posible secuencia de actividades e instalaciones cívicas ubicable en el parque de las Llamas. En la vaguada o ría de las Llamas, se mantiene la acertada decisión del Plan que se revisa, que lo consagró como ámbitos de espacios libres para, a la vez, resolver las necesidades de su entorno y servir a la ciudad actual y futura. Sus

previsiones se perfilan retocando el remate norte y ampliando a usos de parque equipado los anteriormente previstos de espacio libre o parque jardín.

Las condiciones topográficas y las preexistencias viarias y edificadas hicieron de la Albericia, al fondo de la vaguada de las Llamas, punto de enlace entre Santander ciudad y los asentamientos al norte. Pero lo hicieron dándole un carácter ambiguo: periferia en cuanto a Santander; centralidad relativa en cuanto a los núcleos. Las propuestas del Plan tienden a acentuar los aspectos de centralidad y a reforzar su urbanidad residencial. Propician la transformación y mejora del tejido urbano y las expectativas industriales aprovechando para ello la espléndida accesibilidad y visibilidad de que estará dotada su parte este cuando se ultime la conexión entre los Castros y la autovía de las Llamas (y aún más cuando esa conexión se integre en el distribuidor de la Marga).

ELEMENTOS TERRITORIALES

Al oeste de la Albericia y casi en continuidad con el Cierro del Alisal, el terreno forma un valle más elevado, prolongación natural (más suave y menos acusada) de la vaguada de las Llamas. Su baja accesibilidad actual y su distancia relativa han tendido a mantenerlo al margen de procesos de urbanización, edificación o evolución a parcelarios no-rústicos. Las propuestas del Plan lo reconocen como espacio de gran interés urbano a medio-largo plazo que debería ocuparse gradualmente de este a oeste. En lo residencial, el proceso se iniciaría paulatinamente mediante la "prolongación" del Cierro del Alisal. En lo productivo, se podría iniciar, de forma no programada, en el cauce entre Cierro-Corban y la autovía

3.3. Ciudad consolidada

La ciudad consolidada ocupa gran parte de la mitad sur del término municipal. Se vertebra, al norte, por la secuencia de elevaciones coronada por General Dávila, desde la que desciende a la Avenida de los Castros; y, al sur por la antigua línea de costa más ampliaciones sobre terrenos de la concesión Wicok.

El modelo territorial, al igual que hacía en el ámbito de núcleos, lo entiende como estructura lineal, pero no homogénea, y dedica sus mejores esfuerzos a clarificar su armazón interna y mejorar la conectividad transversal. También lo entiende como máxima preexistencia de la ciudad, centro de actuaciones de rehabilitación, remodelación y mejora. Los bordes sur y este del conjunto edificado (y topográfico) formalizan la "fachada" litoral sobre la que se construido la imagen de la ciudad. Su pequeña escala territorial contrasta con su enorme importancia iconográfica y simbólica. Mantenerla, mejorarla y rehabilitar su torpemente gestionado diálogo con el mar deben considerarse como objetivos, y rasgos, inseparables del modo territorial.

3.4. Arco sur

Desde el acceso de Torrelavega, por el sur de Peña-Castillo, los espacios ganados al mar que constituyen el arco sur se encuentran en la actualidad en un proceso de

Desde el acceso de Torrelavega, por el sur de Peña-Castillo, los espacios ganados al mar que constituyen el arco sur se encuentran en la actualidad en un proceso de en transición. Cruzados y bordeados por importantes elementos viarios, su accesibilidad y las características de su parcelario han impulsado un proceso desigual y no articulado de ocupación residencial sobre los vacíos dejados sin ocupar por el primer proceso de implantación industrial.

El Plan que se revisa proponía su ocupación (como suelo programado). Pero no definía sus características y no llegaba a integrarlos con nitidez en el conjunto. La revisión, asume y refuerza aquellas propuestas.

Concibe el ámbito, como una gran pieza unitaria vertebrada desde el antiguo acceso desde Torrelavega hasta la conexión con la autovía de Parayas. El trazado de esta pieza, como elemento de orden, busca tanto su propio desarrollo como la integración armónica de usos preexistentes, residenciales y no residenciales, de infraestructuras y grandes equipamientos. Conseguirla es elemento clave.

4. MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial de la revisión se sustenta en gran medida, pero no exclusivamente, en las decisiones comarcales y territoriales. Pero incorpora, también decisiones, de menor nivel espacial pero no de menor importancia urbana, relacionadas, con la ciudad actual y con la voluntad de incidir en su evolución-transformación. A grandes rasgos, el modelo territorial propuesto puede entenderse como un sistema tramado, en malla, de dominante longitudinal y distintos niveles de jerarquía. Esta malla, o sistema de mallas, acota ejes y ámbitos menores funcionalmente especializados.

4.1. Trama de primer nivel

La trama o malla de mayor nivel está formada en su casi totalidad por elementos de sistema general infraestructuras viarias existentes, en ejecución o en proyecto, que se complementan.

Cuatro elementos longitudinales⁴⁶, se traban con cuatro elementos transversales⁴⁷ que sementan en partes el conjunto longitudinal. Se define un mallado de gran escala que ordena territorialmente el todo.

4.2. Trama de segundo nivel

La trama de primer nivel se complementa con mejoras de la interconectividad urbana entre las que hay que destacar: nuevas transversales, menores; los enlaces a través de Las Llamas; y, los accesos a los núcleos al norte de la autovía Bezana-Sardinero.

En paralelo a los elementos de la trama mayor, el Plan acentúa y complementa elementos longitudinales y transversales adicionales e intermedios que, a modo de viario principal, subdividen los ámbitos mayores definiendo ámbitos menores, locales, cuya dimensión tipo es del orden de a un kilómetro de largo por medio de ancho.

46 Autovía Bezana-Sardinero; Avenida de los Castros y prolongación hacia el oeste; continuo Castelar, paseo de Pereda, Calvo Sotelo, calle Burgos, San Fernando y salida a Torrelavega; enlace desde Calderón de la Barca a través de estaciones con carretera de Burgos, desdoblado también con la autovía al aeropuerto.

47 Cierre este por la costa; distribuidor de la Marga; túnel de Peñacastillo y enlace hacia autovía a Bilbao.

La trama de segundo nivel choca, en su aplicación, con la extrema dificultad de intervención en el tejido urbano de la parte central de la ciudad: Cuatro Caminos a Tetuan) y, en menor extensión, el continuo Tetuán-Sardinero.

4.3. Accesos ferroviarios

Los accesos ferroviarios constituyen un elemento clave del modelo territorial; no sólo por su importantísimo papel funcional, también por el modo en que afecta y las posibilidades que ofrecen los suelos que ocupan y a sus colindantes. Dos aspectos merecen especial comentario, accesos y estaciones.

Los actuales accesos de RENFE y FEVE condicionan el modo de utilización del ámbito de las estaciones y crean severas disfunciones en terrenos con una clara vocación de ocupación y/o mejora de usos industriales y de actividades productivas. El tratamiento de estos accesos y, eventualmente, su reordenación adquieren singular importancia. El Plan respeta el trazado actual pero mantiene abierta la posibilidad de trazado alternativo que unifique accesos al norte de Candina, lo que suprimiría servidumbres actuales y facilitaría otro modo de uso del Espacio de estaciones.

El ámbito de Estaciones se presenta como un gran espacio de oportunidad infrautilizado susceptible de mejorar notoriamente las condiciones de lo colindante y de asentar actividades idóneas para sus condiciones de accesibilidad-centralidad.

La importancia estratégica de ambos temas lleva al Plan a acotar el rango de soluciones y a supeditarlos a un estudio integrado ferroviario-urbanístico en los términos que el propio Plan establece.

4.4. Localización de espacios libres y equipamientos

Los principales espacios libres y equipamientos, se ubican en relación directa con los principales ejes y nudos del sistema general viario.

4.5. Área de servicios portuarios

Se define de conformidad con la Ley de Puertos como sistema general, y se la integra con convicción.

En el modelo territorial el ámbito portuario cumple varios papeles: desarrollo de la actividad portuaria; desarrollo de actividades complementarias que refuercen y multipliquen su capacidad de captación y retención (fidelización) de fletes; y, resolución de problemas de contacto entre puerto y ciudad y de la ciudad con el mar.

MODELO TERRITORIAL: MALLADO DE PRIMER NIVEL

MODELO TERRITORIAL: MALLADO DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL

El Plan asume la delimitación oficialmente aprobada y establece las condiciones para el correspondiente Plan Especial, de conformidad con el Plan de Usos y con las necesidades y acuerdos establecidos con la Autoridad Portuaria.

4.6. Estructura de usos

El modelo territorial no es, tan sólo un sistema mallado de infraestructura viaria o de organización de elementos clave de sistema general. Incluye también, y probablemente principalmente, el esquema conceptual de organización de usos en el espacio. Conforme se comentaba en el capítulo precedente al hablar de objetivos y criterios, la organización territorial de las actividades productivas no pasa tanto por la apertura de nuevos espacios cuanto por la adecuada gestión, modernización y reinserción urbana de los existentes, cuya capacidad de acogida excede a menudo con creces a su nivel de ocupación y cuyo potencial cualitativo es superior al uso que de ellos se hace.

El modelo territorial asume plenamente esta condición. La da gran protagonismo. La complementa con actuaciones, menores, en la mitad norte, que relaciona con la ampliación y mejora de la Albericia y con el impulso que pueda surgir de las previsiones de actuación universitaria en Corban.

La actividad residencial se especializa tipológicamente según los ámbitos.

- Extensiva en la mitad norte.
- Remate, mejora, rehabilitación y regeneración de la ciudad tradicional.
- Tratamiento diferenciado para el Sardinero y entornos.
- Lógica de ensanche urbano con mayor libertad tipológica en áreas de nueva ocupación al sur, al oeste y en el borde norte de la autovía de las Llamas.

El ámbito de la Remonta se singulariza como área de oportunidad (no programado) para servicios y vivienda.

La aplicación pormenorizada esta estructura de usos se comenta en mayor detalle en el siguiente capítulo.

5. TRAZADO

El Plan considera y propone la ciudad como realidad construida. Su objeto final no es sólo el suelo o su régimen urbanístico. Es el proceso, el conjunto de acciones, que culmina con la construcción y uso de la edificación, el viario, los espacios públicos, las dotaciones. Por su propia naturaleza el Plan sólo es parte y si acaso comienzo de ese proceso. Establece datos, condicionantes, para el desarrollo detallado y de proyectos que darán forma a la ciudad y atenderán al mantenimiento o la rehabilitación de lo existente. Al entender la ciudad como objeto construido, el Plan debe ser extremadamente consciente del papel instrumental de sus determinaciones y de cómo pueden incidir sobre el resultado final.

Hay un grupo de aspectos en los que el Plan fija muy directamente, casi sin mediaciones, la forma final. La configuración de lo no construido: el escenario vacío de lo público, la traza del viario, la forma y posición de los espacios libres, la imagen generada por los equipamientos colectivos. Todos ellos están directamente determinados desde el Plan.

Hay otros aspectos, en los que el Plan actúa más indirectamente; aspectos en los que el Plan es tan sólo punto de partida para acciones posteriores cuyo resultado sin embargo el Plan debe anticipar. En lugares muy concretos, donde el resultado puede tener especial importancia el Plan puede llegar a concretar la morfología edificada los volúmenes resultantes. En otros no es preciso.

Cuando la ciudad se construya, y allí donde aún se construye, mediante edificios medianeros alineados a calle formando manzanas; fijar el trazado del viario equivalía (equivale) prácticamente a fijar la forma volumétrica visible de la ciudad. El trazado adquiría (adquiere) un protagonismo indudable. Aquí el trazado es forma

SISTEMAS GENERALES Y PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS

Cuando la ciudad se construye con otras tipologías el papel del trazado como elemento de ordenación es menos directo, más complejo, pero de igual importancia. El trazado acota y delimita el espacio de proyecto. Lo impregna de un cierto orden geométrico. Fija, por así decir, un sistema virtual de coordenadas no neutral que el proyecto podrá utilizar, superar, contrapuntar. pero que suponen en cualquier caso un referente. Aquí el trazado es orden.

Cuando la ciudad se extiende sobre terrenos anteriormente no urbanizados, el trazado cumple, además, la función de marcar el pautado de ocupación fragmentación y transformación territorial. Condiciona y determina las transformaciones del soporte parcelario. Fija, en función de las tipologías previstas, las bandas de lo accesible y el modo de implantación de lo edificado. Establece, en consecuencia, condicionantes de un orden básico que precede, al orden de lo construido. Aquí el trazado es soporte de orden.

Forma, orden, soporte de orden: temas a que debe ser sensible el trazado. Pero hay más.

El trazado tiene también mucho de decisión funcional. Define itinerarios, posibilidades de conexión, accesibilidades. Facilita (o dificulta) la percepción y orientación en la ciudad. Genera la imagen material de la ciudad, Organiza servicios e infraestructuras. Es un elemento funcional y como tal debe, también ser concebido

Esta ya larga disquisición teórica se incluye en la descripción del Plan para poner en evidencia conceptos e intenciones que podrían quedar desapercibidos con la sola lectura o comentario de los planos.

5.1. Trama urbana

El trazado, o planta de viario y espacios libres, profundiza el concepto de trama mallada expresado al describir el modelo territorial. Lo lleva al nivel más detallado y lo armoniza con las preexistencias viarias de la ciudad y de los núcleos.

En la ciudad construida el trazado cumple un papel clarificador. Distingue los elementos de viario local que definen los perímetros, y por ende los frentes edificados, de las manzanas. Las aperturas o rectificaciones de viario que propugna rematan o delimitan adecuadamente los ámbitos edificables y su intención. El trazado subdivide y da sentido a manzanas o terrenos preexistentes que por su desmesurado tamaño o desmañada configuración se avenían mal a desarrollos edificatorios de resultados, funcionalidad o calidad medio-ambiental urbana controlables.

En las ampliaciones o remates de lo existente, el trazado se basa en un concepto afin al de los ensanches. Establece una lógica de posición, orientación y dimensión; una geometría voluntaria. El viario y las manzanas se adaptan a la voluntad de contenidos tipológicos procurando mantener una relación proporcional entre superficie de viario y superficie de terreno ocupable: manzanas alargadas de menor fondo para áreas a ocupar predominantemente por vivienda unifamiliar; manzanas más regulares de índole urbana para tipologías de edificación entre medianeras; manzanas más extensas y de forma algo más libre para tipologías de edificación abierta; de gran dimensión para usos productivos y manifiestamente extensas allí donde el Plan remite a figuras ulteriores el desarrollo pormenorizado del planeamiento.

Entendido como viario, el trazado materializa mallas de distinto nivel jerárquico y de dominante longitudinal. Su configuración busca asegurar continuidad de itinerarios y condiciones homogéneas, isotropas, de accesibilidad a las distintas partes de la ciudad

5.2. Orden

El trazado tiene una fuerte componente de geometría voluntaria. Aunque las preexistencias imponen su propia lógica y condicionan lo nuevo, allí donde ha sido posible las rectificaciones de traza y los nuevos elementos han utilizado como referencia un sistema fijo de coordenadas o, mejor dicho, de ejes.

TRAZADO

- Los elementos longitudinales, las calles y elementos este-oeste buscan posicionarse a veintidós grados norte respecto de los paralelos.
- Los elementos transversales, norte sur, lo hacen en su perpendicular: veintidós grados oeste respecto de los meridianos.

Esta macrodecisión geométrica transada al conjunto un sentido de orden que a su vez tenderá a verse reflejado en el desarrollo y ejecución de lo planificado. La decisión no es arbitraria. Subyace en la realidad de Santander. Lo que el Plan hace es ponerla en evidencia.

Los veintidós grados reflejan casi exactamente la dirección de las curvas de nivel de la ladera en que se asienta Santander. Y, en consecuencia es casi exactamente a veintidós grados donde se posicionan las principales vías longitudinales existentes: el trazado del conjunto Castilla-Hermida, el cantil de la Dársena de Maliaño, la envolvente de las calles San Fernando, General Dávila, los Castros, la dominante de gran parte de la autovía de las Llamas. En todos ellos se reconoce este orden cuya

fuerza última está en la propia configuración topográfica del territorio.

Si se gira el mapa, inclinándolo esos veintidós grados, si se supera la imagen habitual de percibirlo orientado estrictamente de sur (abajo) a norte (arriba) el orden subyacente salta a la vista.

El sistema de coordenadas a veintidós grados, no es pese a todo un absoluto. En determinadas zonas el viario existente, lo ya edificado o la topografía harían inadecuada su aplicación; pero no su principio básico. Cuando esto ocurre el trazado busca subsistemas parciales de orden, de coordenadas, análogos en intención aunque distintos en posición.

El orden posicional, de sistema de coordenadas, se refuerza con decisiones dimensionales y de forma; repetir dimensiones y radios de giro; repetir formas e igualar allí donde sirven para soportar cosas análogas; aproximar a ellas, en lo posible, los retoques o ajustes de lo preexistente; y, tenerlas en cuenta incluso donde lo construido es tan fuerte que prácticamente no permite intervención.

Las propuestas para lo que el Plan denomina Arco Sur y las ampliaciones de Monte sirven de ejemplo para poner en evidencia lo que aquí se expresa.

5.3. Escala

Implícito en lo ya dicho a propósito del trazado hay un concepto de escala. La ciudad se construye por suma de acciones aisladas: predeciblemente mayores donde el soporte parcelario es más primitivo; predeciblemente menores donde el parcelario es menudo y la propiedad está subdividida vez tras vez, partición tras partición.

El trazado no puede, no debe, ser neutro frente a esto. Detalla mucho donde el parcelario está muy dividido, y viceversa.

5.4. Transformación parcelaria

La traza de lo urbano implica un orden parcelario distinto del orden de lo rústico: accesibilidad, lindero frontal, dimensiones.

La construcción de la ciudad requiere, en muchos casos, la previa transformación del soporte parcelario. El trazado no puede, no debe, ser neutro frente a esta exigencia. La posición de sus elementos, según se sitúen en los extremos o en los centros de parcelas, según se ciñan o no a sus lindes, motiva fragmentaciones que a su vez pueden ayudar a facilitar la transformación parcelaria. El trazado ha prestado atención a este aspecto, especialmente en suelos urbanos. En parcelas largas y estrechas favorece la segmentación y agregación posterior. En parcelas de dimensión o forma adecuada favorece la no interferencia.

Para obtener y facilitar la adecuación del soporte parcelario el Plan cuenta además con otros mecanismos:

- Establece condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, y en parte a efectos de edificación.
- Establece criterios de delimitación de unidades de ejecución (y por ende de reparcelación) que aseguran ámbitos adecuados de diseño urbano y parcelario.

6. ESPACIOS LIBRES

Como instrumento de concreción de lo público, las decisiones sobre trazado están íntimamente ligadas a las referidas a espacios libres y dotaciones. Se refuerzan recíprocamente. La situación actual de espacios libres y equipamientos en Santander (ver estudio complementario nº 7), pone de manifiesto la que ha sido pauta histórica de respuesta de la ciudad frente a las crecientes y cambiantes necesidades y obligaciones dotacionales: compensar la dificultad de actuar en las zonas centrales mediante respuestas unitarias de gran escala en los bordes exteriores. Los espacios libres, las instalaciones deportivas, las grandes dotaciones educacionales o asistenciales dan buena muestra de ello.

El Plan reconoce esta situación de partida y define elementos intermedios trabándolos en un todo. El conjunto de los espacios libres se entiende como un sistema formado por grandes piezas, elementos intermedios e itinerarios.

El concepto de “sistema” implica que el conjunto de espacios libres, e incluso su relación con terrenos destinados a equipamientos y no ocupados por su edificación, pueda abordarse reforzando las sinergias recíprocas entre espacios libres (y dotaciones) de distinto nivel, utilizando para ello tres mecanismos fundamentales: localización, escala y refuerzo:

- Localización: yuxtaponiendo, cuando es posible y conveniente, los espacios libres y dotaciones de cada área de reparto, sector o ámbito, para facilitar su accesibilidad conjunta y mejorar su funcionalidad recíproca. Con este criterio y a estos efectos, el Plan introduce la noción de Parque Equipado: espacio en el que conviven ambos tipos de dotaciones.
- Escala: procurando, cuando la configuración del área lo permite, que sus espacios libres se sitúen junto a los de otro área de reparto o junto a espacio libre o dotación de sistema general de tal modo que el conjunto ofrezca mayor y mejor capacidad de servicio de lo que permitiría cada parte por separado, tanto para el área o áreas de reparto en cuestión como para la ciudad como un todo.
- Refuerzo: como complemento y suma de lo anterior, favoreciendo que el uso de un espacio libre induzca a, o incremente el, uso del equipamiento colindante; o que la accesibilidad o capacidad de aparcamiento creada para un elemento dotacional de gran escala y uso no continuo sirva para facilitar acceso y posibilidad de uso de dotaciones menores o espacios libres colindantes; etc.

6.1. Elementos mayores: parques de ciudad

El paseo litoral hacia el Sardinero, sus parques, las playas y, más recientemente, la apertura a disfrute público de la península de la Magdalena han sido los grandes espacios con que la ciudad ha venido compensando la carencia de dotaciones internas, locales, más significativas.

El Plan reconoce ese papel tradicional y lo refuerza e introduce cuatro grandes provisiones adicionales:

- La formación de un amplio parque en Cabo Mayor, aumentado, completando y diversificando las instalaciones de golf ya existentes en Matalaños.
- La consolidación como parque de la Vaguada de las Llamas, que además de cumplir un papel importante a nivel ciudad, tiene una forma y posición que le permite atender en parte necesidades locales, actuales y futuras, de los barrios próximos.
- La confirmación de un espacio libre, no tan extenso, pero de tamaño significativo frente a la escuela de formación profesional, nucleando demandas de un entorno en gran parte ya construido.
- La constitución, como reserva a más largo plazo, del singular rasgo topográfico de Peñacastillo.

6.2. Elementos intermedios y menores: parques y jardines

Al nivel inmediatamente inferior el Plan califica suelo para una serie de parques locales, con dimensión deseable de dos hectáreas. Los localiza en función: de los núcleos de población actuales y proyectados; y de la articulación territorial de primer y segundo nivel, comentada en punto 3 de éste capítulo.

En las zonas centrales, en la ciudad existente, no hay oportunidad real, verosímil, para nuevos espacios de mayor dimensión; pero sí para dimensiones menores, dando valor a espacios residuales, o a espacios que quedarían disponibles tras la amortización o reconversión de edificación existente.

En Castilla Hermida, cuyas condiciones de borde son más difíciles, el Plan propone destinar a espacios libres terrenos de Feve y portuarios, frente al edificio de Tabacalera, así como abrir su frente hacia la dársena, convirtiéndolo en Paseo.

Esta estrategia de espacios menores, más jardines que parques, se extiende a prácticamente todas las zonas consolidadas, aunque en algunas, especialmente de nueva creación, los enclaves se unen para formar bandas, o espacios lineales también entendibles como itinerarios.

6.3. Espacios libres interiores

En el nivel más menudo, más a "pie de casa", estarían los pequeños espacios libres separados o interbloques. El Plan reconoce su importancia bien señalán-dolos expresamente, bien estableciéndolos como parte de los objetivos de áreas de remodelación o remitidas a planeamiento ulterior.

6.4. Itinerarios

El sistema de espacios libres se completa con itinerarios o recorridos que apoyados en viario articulan la constelación de espacios libres de mayor nivel.

Al norte de las Llamas, dos itinerarios, uno interior y otro de borde, recorren longitudinalmente el conjunto de núcleos enlazando los respectivos parques locales, los equipamientos con ellos colindantes, y todo con el gran parque de Cabo Mayor.

De este primer itinerario surgen itinerarios transversales que conectan con el complejo deportivo de la Albericia y con el parque de las Llamas, en cuyo borde sur se refuerza la acera ajardinada de la Avenida de los Castros. Al sur un segundo gran itinerario conecta longitudinalmente todas las actuaciones propuestas, desde el acceso de Torrelavega a Nueva Montaña.

Los extremos norte de los dos grandes itinerarios se enlazan con un recorrido peatonal ajardinado transversal desde el oeste de Peña-Castillo a Corban que se prolonga como recorrido simbólico hasta Ciriago y el Santuario de Nuestra Señora del Mar.

7. EQUIPAMIENTOS

Las propuestas del Plan mantienen la capacidad de equipamientos existente (incluidas la mayor parte si no todas las previsiones o expectativas generadas por el planeamiento que se revisa) y la amplían o generan ex novo allí donde se detectan mayores o previsibles nuevas necesidades. Pero en su organización y localización el Plan incluye otras consideraciones.

Además de funcionales, los equipamientos son focos de actividad cívica. Y como tales si están próximos se refuerzan entre si. Y lo mismo cabe decir a propósito de su relación con los espacios libres y los itinerarios. Por ello, además de tener en cuenta las necesidades locales, el plan tiende a agrupar las dotaciones en conjuntos y ubicarlos en relación directa con los espacios libres.

La traducción más fiel de este concepto se encuentra en el concepto de "parque equipado". Se aplica a espacios libres de cierta extensión en los que se permite la inclusión de equipamientos siempre que se limiten en su extensión, no generen parcelas privativas y se sitúen como objetos libres en el terreno de todos.

Por su ubicación y sus condiciones de borde, el Plan confiere este carácter de parque equipado al gran espacio libre de las Llamas, en parte ya ocupado por las instalaciones universitarias. Fija situaciones análogas para partes del parque de cabo Mayor y para algunos otros espacios estratégicamente localizados.

Otro de los rasgos significativos del Plan está en prestar especial atención a la naturaleza cambiante de las demandas de equipamiento. Flexibiliza su uso tanto mediante ordenanzas como, y sobre todo, creando la categoría de espacio dotacional cuyo uso "por especificar" queda sujeto a futuras decisiones (regladas en cuanto a procedimiento y garantías pero libres en cuanto a momento y tipo de uso público).

El desglose cuantitativo pormenorizado de los equipamientos se comenta con mayor detalle en el correspondiente capítulo de esta memoria.

IMAGEN

CAPITULO 7: ELEMENTOS SINGULARES DE LA ORDENACION; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. INTRODUCCION

El capítulo precedente describe los grandes rasgos que presiden las propuestas del Plan. Al desvelar la lógica del conjunto, ayuda a entenderlo como un todo. Pero junto a la lógica del conjunto coexiste la de las partes.

En un territorio desigual, con preexistencias y condicionantes diferenciadas, la aplicación de los criterios del Plan, sin que dejen de ser los mismos, conduce a resultados individualizados.

Esta individualización, o personalización, de las respuestas permite y aconseja que el Plan también sea entendible y descrito desde las partes hacia el todo. Yendo de lo particular a lo general, el Plan es diseccionable en piezas.

El objeto de este capítulo es describir y comentar las piezas, o elementos de planeamiento, más significativas. Para facilitarlos, se los organiza en cinco grupos, con criterios casi funcionales, y se describe a continuación la "geografía" de cada uno.

2. ELEMENTOS ESTRATEGICOS

A efectos de descripción serían elementos estratégicos ciertas operaciones urbanas que por su naturaleza o escala buscan reforzar y, sobre todo, introducir cambios cualitativos en la estructura socioproductiva de Santander y en su presencia territorial. Es cierto que la capacidad de generar transformación estructural no está limitada a lo que se consiga con un puñado de operaciones, por importantes que estas sean. Es cierto que un porcentaje muy notable de esa capacidad se consigue también con la mejora y reactivación del tejido y la actividad urbana de menor escala. Pero no es menos cierto que ciertos cambios cualitativos adquieren o pueden adquirir un carácter emblemático con efectos multiplicadores.

2.1. Ampliación universitaria

La actual ubicación del Campus de la Universidad Autónoma de Cantabria dificulta su crecimiento a medio largo plazo y coarta la integración de la actividad docente tanto en lo social como en lo productivo. Situada en el punto más extremo de la autovía, en un espacio con fuerte presencia de dotaciones generales de uso intensivo, su expansión in-situ cercenaría las opciones globales y locales que ofrece el espacio de la Vaguada de las Llamas e intensificaría problemas de tráfico y acceso. La opción locacional que se adoptó en su día entrañaba un techo de crecimiento próximo a alcanzarse, sólo superable al precio del deterioro de las condiciones funcionales y medio-ambientales del propio campus.

Para poder llegar a ser de centro de oferta docente de alto nivel y para poder integrar en la economía y el tejido empresarial los resultados de su labor investigadora, la enseñanza universitaria y de postgrado necesita un espacio nuevo, mayor y con entorno bastante.

El Plan responde a esta necesidad con dos elementos o piezas:

- Consolidación y mejora del actual campus

- Constitución de ámbitos de suelo urbanizable no programado, centrados entorno a los terrenos y edificaciones del seminario de Corban y apoyados en la autovía, por la que serían fácilmente comunicables con el campus actual.

El modelo resultante es el de una actuación bipolar, cuyos polos, uno público y otro público o privado, son fácilmente comunicables entre si y disponen de un espacio lineal intermedio en el que dar cabida a actividades productivas y empresariales de múltiples tipos.

Los espacios de colegio mayor, residenciales etc. se prolongarían al oeste, hacia la comarca, fundiéndose con mayor facilidad con el nuevo tejido residencial y con las condiciones previsibles del municipio limítrofe.

2.2. Espacio de oportunidad de la Remonta

La localización y extensión de amplios terrenos de titularidad pública en la Remonta representa una oportunidad singular de extraordinaria importancia para la ciudad. El Plan la reconoce como tal y la significa como ámbito de suelo urbanizable no programado.

Para su desarrollo contempla dos grandes elementos vertebradores:

- Servicios dotaciones con preferencia médico-hospitalario.
- Usos residenciales con posibilidad de marcada presencia de iniciativa pública.

El Plan deja abierta, dentro de ciertos márgenes, la determinación final respecto al peso relativo de cada uno de estos elementos, que habrá de realizarse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

2.3. Espacio portuario

Las actividades portuarias han desempeñado un papel clave en la formación y evolución de Santander. Y pueden desempeñarlo una vez más como pieza clave en el futuro de la estructura socioproductiva de la ciudad.

Los cambios habidos en el sistema portuario cantábrico, con la reordenación obligada por el auge del superpuerto de Bilbao, están orientados al puerto de Santander por el camino de la especialización, la mejora cualitativa y la fidelización de fletes. En esa dirección la actividad portuaria no se limita a los servicios de carga-descarga, almacenamiento y tránsito de mercancías. Se amplía para poder prestar servicios más completos y complejos a las empresas usuarias y a los bienes y mercancías que por él transitan. E incluye actividades o servicios supraestructurales que refuerzan y amplifican la presencia internacional del Puerto de Santander, y por ende su capacidad de captación de fletes.

Los contenidos y condicionantes que el Plan establece para el desarrollo, conforme a la Ley de Puertos, del sistema general del ámbito de servicios portuarios se apoyan: en las Propuestas de Delimitación y el Plan de Usos remitidos por la Autoridad Portuaria al Excelentísimo Ayuntamiento; y, en los respectivos informes de éste. Han ido precedidos de prolongadas y diversas conversaciones técnicas. Entre los principales rasgos de lo propuesto⁴⁸, destacan los siguientes:

- Consolidación y modernización de los ámbitos de servicios portuarios, en todo el frente comprendido entre los aparcamientos del Ferry y las nuevas amplias instalaciones de Raos, con mejora de las comunicaciones internas y nitidez en la definición, y por ende control, del perímetro.
- Reconversión de instalaciones en desuso o en usos de baja intensidad, incentivando su conversión a Zona de Actividades Logísticas (Z.A.L.) de alta calidad.
- Remodelación de instalaciones pesqueras en la Dársena de Maliaño con eliminación de las edificaciones existentes en sus bordes norte y sur y correspondiente liberación de vistas e integración urbana del cantil hacia Cartilla Hermida y barrio pesquero. Traslado de la lonja pesquera y demás instalaciones a un ampliado cantil oeste en colindancia con la mencionada Z.A.L.
- Posibilidad de integración-relación de lo mencionado en los dos puntos anteriores con el mejorado polígono de Candinas y con el rotador origen del distribuidor de la Marga.
- Transformación hacia servicios complementarios de apoyo de las manzanas entorno del actual edificio de Sotoliva, entre las rampas al este de la Dársena de Maliaño y el edificio de Tabacalera, resolviendo en distintos niveles el cruce entre tráfico rodado urbano y portuario.
- Creación de una amplia extensión de plaza o espacio libre frente al edificio de Tabacalera con liberación de terrenos para mejora del uso del mencionado edificio y espacios libres para el ámbito de Castilla Hermida.
- Mejora ambiental en condiciones de paseo desde el edificio de Tabacalera hasta los jardines de Pereda.

ELEMENTOS ESTRATEGICOS

- Eliminación de la calificación portuaria de partes del viario de borde, de las Cachavas, jardines del Machichaco y de los jardines de Pereda, a ser cedidos al Excelentísimo Ayuntamiento.
- Ampliación, remodelación y mejora en profundidad de los frentes de Paseo Pereda y Castelar, afirmándolos como área de convivencia⁴⁹. Remodelación del encuentro entre ambos mediante formación de glorieta y mejora de accesos a sede del gobierno regional y túnel de Tetuan.

48 Desarrollados en detalle en la ficha correspondiente.

49 Ver en relación con ello, memoria del Plan Especial del Paseo Pereda y Castelar.

- Mejora de instalaciones náuticas en Puerto Chico.
- Conservación de la Dársena, dique seco y remodelación de entorno para usos de espacio libres y dotacionales.
- Remodelación de acceso hacia San Martín y entorno del Palacio de Festivales. Consolidación como espacios libres de la ladera sur de Reina Victoria.
- Implantación de usos superestructurales en San Martín, mejora ambiental del conjunto e instalación de nuevas instalaciones náuticas y complementarias.

Las operaciones formuladas para el ámbito portuario, se sustentan individualizada y conjuntamente, en la colaboración entre los objetivos propiamente portuarios y los de su integración en el conjunto urbano, social y productivo de la ciudad.

2.4. Unificación de Estaciones y accesos ferroviarios

El amplio y desaprovechado espacio de estaciones representa sin duda una de las mejores, si no la mejor, oportunidad de transformación y refuerzo funcional y cívico de la ciudad central.

Pero esta oportunidad está supeditada a otro conjunto de temas:

- Posibilidad de reagrupar las dos estaciones actuales en una única estación.
- Reordenación y tratamiento de las actuales instalaciones y talleres de mantenimiento y servicio, especialmente FEVE.
- Tratamiento e incluso remodelación de accesos.
- Reordenación, en el ámbito de estaciones, del tráfico automóvil y rodado de conexión con el distribuidor de la Marga.

Desde una óptica estrictamente urbana la reordenación idónea consistiría en:

- Agrupar accesos por el norte, liberando terrenos junto al área específica de Nueva Montaña Industrial y eliminando las servidumbres en Candina.
- Agrupar estaciones en el actual emplazamiento de RENFE y liberar terrenos en la parte sur de estaciones.

Sin embargo esta idoneidad ha de someterse a un doble test de viabilidad, ferroviaria y económico financiera que pueden conducir a respuestas total o parcialmente distintas a la expresada. El Plan lo admite e instrumenta procedimientos adecuados, manteniendo en todo caso determinados condicionantes:

- Liberación de terrenos para usos dotacionales y de espacio libre.
- Mejora de condiciones de acceso-salida, liberando el tráfico de paso a través del conjunto de Castilla-Hermida.
- Ocupación edificada del espacio sobre o junto a las áreas de andenes, viabilizando en ellas usos de servicios, comercio, capitalidad y otras actividades urbanas.
- Trama de continuidad y enlace entre zonas residenciales, espacio sobre las estaciones, parque de ladera y la ciudad alta.

2.5. Capitalidad Regional

Santander como sede de capitalidad Cántabra ha ido encontrando acomodo a las sedes de las instituciones autonómicas y a sus organismos de gobierno y administración; pero no ha definido el espacio de su capitalidad. Sus sedes se distribuyen, hoy, en una constelación dispersa que en muchos aspectos se limita a reciclar herencias dispares de la anterior administración estatal.

Definir el espacio cívico de la capitalidad: un reto que se planteo en las sugerencias al Avance y que traduce un sentir común de afirmación e identidad.

Definir el espacio de capitalidad no pasa necesariamente por diseñarlo o construirlo ex-novo. La identidad Cántabra no es de hoy, no es un invento. Es el reconocimiento constitucional de una preexistencia socio-cultural con entidad propia.

El espacio de la capitalidad más que ser diseñado, construido, debe ser descubierto. Debe enraizarse en la historia, y reconocer en su definición el gesto fundacional explícito. No es un problema de construir, es un problema de utilizar con intención. Con esta perspectiva, el Plan aborda la materialización espacial de la capitalidad regional mediante: pocas determinaciones; un argumento; y, una sugerencia rica en posibilidades.

- **Determinaciones:** reconocer y consolidar los elementos clave que hoy albergan las instituciones. Resaltar y destacar el entorno de la Asamblea Regional y relacionarla con la recuperación dotacional y de espacio libre del frontero convento de las carmelitas, sobre el que recae declaración de bien de interés cultural. Hacer posible la utilización pública de piezas construidas singulares, tales como los almacenes generales de tabaco.
- **Argumento:** la operación que sobre terrenos ganados al mar dio lugar a los muelles del XIX y al ensanche mercantil, comercial, residencial que se formaliza en el Paseo Pereda fue el primer gesto colectivo, funcional, solidario, modernizador, de autoafirmación de la emergente sociedad santanderina. Fue la plasmación de una visión esperanzada y de una manera de sentir la inserción cosmopolita. No fue gesto de uno, fue gesto de ciudad. Y ha devenido imagen icónica de altísimo contenido simbólico. Funde, en una presencia única la realidad de la tierra, la ciudad, la arista costera, la bahía.

- **Sugerencia:** reconocer el carácter cívico, colectivo, histórico del frente edificado del Paseo Pereda. Hacer que, en el proceso de sustitución de usos y propiedad, sea gradualmente ocupado por usos institucionales; que lo que fue plasmación de un deseo de autonomía cívica frente a Castilla devenga soporte cívico de las instituciones.

La sugerencia apunta a que, conforme proceda y según autoriza y prevé la Ley del Suelo, mediante el establecimiento de ámbitos de tanteo y retracto o mediante cualquier otro de los instrumentos que la Ley habilita, sean actividades públicas e institucionales las que vayan ocupando las plantas piso del frente edificado. Y apunta, además a: respetar el carácter mercantil comercial de las plantas bajas; ampliar y mejorar las condiciones de uso y disfrute del espacio del paseo; clarificar la relación con el borde de la bahía; y, favorecer que el noble gesto arquitectónico de antaño vaya poco a poco siendo símbolo de Cantabria, en lugar de destinarse a servicios que pueden encontrar otro y mejor acomodo. Hacer del Paseo activo de la Ciudad y presencia de la Región.

3. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

El Plan denomina actividades productivas a las edificaciones e instalaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a actividades empresariales. Incluye, la imagen más tradicional de industria y almacenaje. Se extiende a temas tales como, contingentación, predistribución, mayoreo, instalaciones comerciales especializadas, y llega a abarcar actividades terciarias tanto complementarias como autónomas, en el campo de los servicios, especialmente aquellos que no requieren contacto directo con el público.

Esta denominación excluye la hostelería y las actividades de comercio o servicio de menor escala y/o mayor contacto con el público que, por su naturaleza y al contrario de lo que ocurre con las denominadas actividades productivas, tienden a convivir con el tejido residencial o a no requerir espacios urbanos, morfologías o tipologías edificatorias especializadas.

Se está por tanto frente a dos grupos de necesidades urbanas, o de previsiones de planeamiento:

- Actividades productivas, que requieren su propio espacio.
- Otras actividades económicas, especialmente servicios, que no lo requieren.

ESQUEMA DE REMODELACION DE ACCESOS FERROVIARIOS

El Plan adopta frente a ambas actitudes nítidamente distintas y persigue con ambas el objetivo común de facilitar e incentivar el desarrollo de la actividad económica. Para lo primero da respuestas específicas. Para lo segundo da una respuesta genérica que consiste en fijar las reglas del juego, o de urbanidad, para su convivencia y compatibilización con otros usos en el conjunto de la ciudad.

Santander no carece de espacios para las actividades de industria almacenaje o mayoreo. Aparte de las extensas instalaciones internas del interior del ámbito portuario, dispone de amplias extensiones destinadas a este tipo de usos. Sin embargo muchas de las preexistencias presentan problemas significativos; problemas que pueden concretarse en tres aspectos principales:

- Implantación no planificada sobre tejido urbano inadecuado. Agregaciones de naves sobre parcelario apenas transformado, colmatando los bordes de vías de acceso o viario preexistente no concebido para esos usos. Se da principalmente en los accesos desde el oeste y, en menor grado, en el engarce con la Albericia.
- Subutilización, o mantenimiento de instalaciones funcionalmente inadecuadas, sobre grandes parcelas o piezas territoriales, con importantes espacios vacíos o en desuso. Se da principalmente en terrenos al sur ganados al mar.
- Agotamiento y deterioro ambiental de actuaciones en polígonos, con notable desaprovechamiento de sus condiciones de centralidad. se da principalmente en el interior del polígono de Candina al igual que ocurre en las zonas de primera implantación en el ámbito portuario.

La economía de una ciudad no se sustenta hoy tanto en su capacidad de producir como en su capacidad de distribución, servicio y consumo; y no por que haya desaparecido la primera, si no por que ha crecido mucho más la segunda. Por ello, a los negativos que se acaban de comentar habría que añadir la ausencia de espacios adecuados, urbana y arquitectónicamente, para la implantación y desarrollo de actividades empresariales no industriales: terciario, comercio, servicios...

En el resto de este epígrafe se describen y justifican brevemente las respuestas del

Plan respecto del primer grupo de problemas; y en el siguiente se abordan con más detalle las referidas a comercio y servicios.

3.1. Regeneración del polígono de Candinas

Con problemas de acceso, pero con una ubicación extraordinaria y sobre un soporte viario y parcelario expresamente concebido para usos no residenciales, el polígono de Candinas y las áreas entre el ferrocarril de FEVE y la autovía, representan una oportunidad excepcional para la ciudad; oportunidad que se vería sumamente reforzada con la supresión de las líneas de ferrocarril y su reciclado como mejora del viario y espacio interior.

El Plan propone tres tipos de acciones, coordinadas:

- Incentivar, mediante una ordenanza específica, la gradual y voluntaria mejora de instalaciones y sustitución de usos (de escaso valor añadido y empleo por superficie ocupada) por otros de mayor contenido.

- Modernizar y mejorar sus condiciones ambientales y sus dotaciones y equipamientos, aproximándolos en lo posible a lo que sería exigible en nuevos polígonos de análogo contenido.
- Romper su aislamiento y mejorar su inter-relación con áreas industriales adyacentes y con el resto de la ciudad mediante la mejora de las condiciones de visibilidad y acceso, relacionada con, pero no exclusivamente vinculada a, la operación de unificación de estaciones.

3.2. Terrenos de Nueva Montaña

La gran superficie incluida entre los accesos desde el sur por ferrocarril y la autovía de Parayas, presenta potentes instalaciones industriales activas, ejemplos y restos de arqueología industrial, espacios sin uso y edificaciones vacantes de origen residencial y asistencial propias de la cultura industrial, paternalista-asistencial, de finales del XIX y primera mitad del XX. La puesta en carga de estos espacios, la supresión de su efecto barrera en el conjunto sur del término municipal, y la mejora de su inter-relación con los terrenos y usos colindantes constituirían, de por sí, un objeto claro del Plan.

Ahora bien, la amplitud del conjunto y su diversidad interna desaconsejan una respuesta homogénea para todo el ámbito.

- Su borde este, frente a la autovía ofrece condiciones análogas de visibilidad-accesibilidad a las ya comentadas para el polígono justo al norte, aunque con menor grado de centralidad. El tratamiento debería aquí ser análogo al propiciado para Candinas.
- Su vértice oeste, frente a la ciudad del transporte, en el acceso a las grandes instalaciones portuarias, al extremo (o comienzo) de la autopista a Torrelavega presenta ventajas excepcionales de accesibilidad supramunicipal; ventajas que aconsejan concentrar en él actividades productivas de comercio y servicios cuya área de influencia se extendiera o pudiera entender al conjunto de la comarca e incluso gran parte de la región.
- Lo que fue vía de acceso al conjunto fabril delimita, al sur, entre él y el límite del término municipal un espacio en el que se ubicaban usos dotacionales y residenciales vinculados a la industria que se prolonga hasta el ferrocarril fuera de los terrenos propiamente industriales. El uso de gran parte de este espacio estaría supeditado a las actividades mencionadas en el punto precedente. Su evolución hacia el oeste debería sin embargo entenderse, conforme señalan las preexistencias, como cabeza del continuo residencial en formación al sur de Peñacastillo.
- El grueso del espacio interior, donde se ubican las instalaciones en funcionamiento, debe consolidarse como espacio industrial, con dos condicionantes: facilitar una mejor y más racional utilización del terreno; y, hacer posible su conexión con Candinas, al este, y con las zonas residenciales, al oeste, evitando que no se erija un tapón permanente que fuerce y congestione el viario principal del arco sur.

Desde mencionada modificación, con independencia de que aparezcan o no explícitamente mencionados en este análisis y diagnóstico de la situación, el Plan conoce los términos y contenidos de la modificación anteriormente aprobada para el ámbito de Nueva Montaña. Y entiende que los objetivos y criterios que habría que establecer para este área, y que se han expresado en ésta memoria, están correctamente recogidos en la ella. Coherentemente con ésta apreciación, lo incorpora como parte de los contenidos del Plan mediante la delimitación de dos áreas específicas cuyas condiciones de ordenación reproducen las fijadas en la modificación, arriba mencionada.

3.3. Parque de actividades productivas en la Albericia

Con la excepción, a medio largo plazo, de la posible regeneración de Candina. Santander no dispone de un espacio adecuado para el desarrollo de actividades productivas no industriales. Las existentes se ven obligadas a convivir en entornos industriales⁵⁰ o a forzar la terciarización de partes de la ciudad de vocación residencial.

El enlace del distribuidor de la Marga con la autovía de las Llamas, entre ésta y los Castros, ofrece una localización idónea para la implantación de ese tipo de actividades, en una zona aún disponible en la que espontáneamente se han iniciado procesos afines.

El Plan propone ordenar y recalificar el tejido incipiente, junto a la Albericia y destinar un área específica al desarrollo de ese tipo de actividades.

3.4. Consolidación y renovación de áreas industriales espontáneas existentes

El crecimiento autónomo de tejido industrial apoyado en viario preexistente ha generado una proliferación de asentamientos cuya falta de planificación redundará en pérdida de funcionalidad conjunta, agravada por unas ordenanzas tal vez adecuadas en su día pero excesivas en cuanto a ocupación de parcela⁵¹.

El Plan respeta las preexistencias en cuanto a parcelación y edificación existente, pero introduce una mecánica gradual de cambio mediante.

- Definición de alineaciones y viario interior.
- Modernización y puesta al día de las ordenanzas tanto en uso como en tipologías.

⁵⁰ Se incluyen en éstas las actividades productivas ya instaladas en el acceso a la Albericia.

⁵¹ Ocupación del 100% que genera continuos edificados de excesivo fondo, con riesgos obvios de seguridad frente a incendios (dificultades de acceso) y colapso de las condiciones viarias, de aparcamiento y de dotación o mejora medio-ambiental urbana.

- Señalamiento de condiciones mínimas de parcela, para nuevas actuaciones, que favorezcan la necesaria transformación parcelaria y la mejora de condiciones de escala.

El Plan es consciente de que, en diversos enclaves, las propuestas de este tipo que incorpora sirven para facilitar y mejorar situaciones heredadas pero aún queda lejos de asegurar un entorno productivo idóneo. La renuncia, voluntaria, a aplicar medidas de remodelación más drásticas está plenamente justificada por la actual coyuntura económica y la inexistencia de programas y dotaciones presupuestarias públicas que tengan por objetivo la reconversión del espacio industrial; si dichos programas pudiesen ponerse en práctica y/o si cambiasen las condiciones de coyuntura, en algunos casos la reconversión sería más conveniente. Por ello recomienda que en las dos primeras revisiones del programa de actuación, o antes si se dan las circunstancias adecuadas o si la Corporación así lo estima, se sopesen la conveniencia y oportunidad de acodar la redacción de planes especiales de reforma interior para ciertos ámbitos industriales que en el presente Plan aparecen con clasificación de suelo urbano y con ordenación y calificación finalista.

3.5. Clarificación de enclaves parciales y situaciones en transición

El proceso de asentamiento industrial autónomo no planificado ha producido situaciones de difícil catalogación, de las que interesa destacar, por su importancia urbana dos clases:

- Implantaciones de cierta escala, relativamente autónomas, sobre parcelas de mediano o gran tamaño.
- Clarificar la situación de puntos en los que se han dado inicios de formación industrial junto a terrenos vacíos, en colindancia con áreas residenciales o en espacios de ampliación de áreas residenciales existentes que, de no haber preexistencias industriales parciales hubieran sido candidatos claros a calificaciones residenciales o afines.

Lo asistemático de estas situaciones impide que sean remitidas, sin más y de modo finalista, a ordenación directa y condiciones zonales. El Plan opta por singularizarlas como áreas específicas y regularlas individualizadamente con tres criterios básicos:

- Facilitar y asegurar urbanísticamente el mantenimiento del empleo en ellos generado (actual o potencial) bien in situ o bien, mediante convenio, en otros, en distintas localizaciones municipales o comarcales.
- Diferir la ordenación final, sometiéndola a figura de planeamiento del rango que sea preciso (estudio de detalle o plan especial).
- Establecer condicionantes de urbanización, cesiones, gestión y aprovechamiento para suprimir la existencia de incentivos urbanísticos a los cambios de uso.

Entre las áreas específicas señaladas por el Plan con los anteriores criterios, están:

- Ambito industrial de Albericia Norte.
- Teka y área colindante.
- Corcho y área colindante.

Sus objetivos y condicionantes se regulan en las correspondiente fichas.

4. COMERCIO Y SERVICIOS

Fortalecer Santander como núcleo de prestación de servicios terciarios (oficinas, comercio) figura en lugar destacado entre las estrategias del plan. Para ello es necesario prever la base territorial adecuada, teniendo en cuenta las actuales condiciones y las previsiones de desarrollos ya en marcha. Actualmente la estructura territorial de Santander, en cuanto a prestación de servicios comerciales, se caracteriza por cuatro rasgos claves, por otra parte frecuentes en muchas capitales de provincia.

- Un área central con alta concentración de comercio tradicional poco evolucionado.
- Niveles bajos de dotación comercial en las áreas o distritos no centrales, limitado en la mayoría de los casos al abastecimiento doméstico diario de bajo volumen.
- Relativamente bajos niveles de comercio empresarial (cadenas, franquicias) y de medianas y grandes superficies.
- Prestación de ciertos servicios comerciales (automóviles, mobiliario, bienes no personales) en áreas no concebidas como espacios del comercio (polígonos industriales y afines)

Como esta estructura de partida, la base comercial actual de Santander carece de capacidad de penetración en los mercados comarcales-regionales e, incluso, podría mostrarse insuficiente para el propio municipio.

El resultado neto de esa situación de partida se refleja en: la aparición de oferta comercial fuera del municipio, incluso en su mismo borde; en la expansión de medias y medias grandes superficies en otros núcleos urbanos de la región; y, lo que es peor, en una inadecuada relación entre, por un lado, capacidad y voluntad adquisitiva y, por otro, posibilidad de materializarla con índices favorables de variedad y precio.

En el ámbito de los servicios la situación no es muy distinta y refleja una tolerancia a la baja en la calidad e idoneidad del espacio laboral de los servicios terciarios entreverados con demasiada frecuencia (mediante procesos primarios de terciarización) con el tejido residencial.

4.1. Estructura comercial

Frente a esta situación, el Plan adopta una serie de medidas concretas, algunas ya comentadas al hablar del modelo territorial:

- Mejorar ambientalmente, especializar y favorecer la continuidad y mejora del comercio existente mediante la formación o consolidación de ámbitos con tratamiento especializado (peatonalización etc.). La reutilización del Mercado del Este y otras operaciones afines podrían, ampliar y mejorar la presencia del centro como ámbito de comercio especializado de calidad.
- Facilitar la implantación de comercio de barrio o distrito, compatibilizándolo con usos residenciales sin limitarlo a la ocupación, residual, de plantas bajas.
- Posibilitar la continuidad, la evolución y funcionalidad de los complejos comerciales existentes (Pryca, Zoco).
- Prever emplazamientos especializados para dotaciones comerciales supradistritales, en relación con la integración urbana de los actuales núcleos al norte de la autovía de las Llamas.
- Facilitar la creación de espacios especializados para comercio no alimentario, de gran volumen físico y/o de uso poco frecuente (mobiliario, bienes y equipos no domésticos, automóviles, etc.).
- Posibilitar la formación de nuevos núcleos comerciales, sin excluir la posibilidad de mediana y gran superficie, en puntos territoriales estratégicos, con capacidad supralocal: accesos a Santander por la avenida de Parayas y la autovía de las Llamas (Bezana-Sardinero); enlace del distribuidor de la Marga con la autovía de las Llamas⁵².

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, ENCLAVES Y SITUACIONES TRANSITORIAS

4.2. Servicios terciarios

Dadas las analogías entre las situaciones de partida del comercio y los servicios terciarios el tono de las repuestas del Plan es en cierto modo análogo para ambas, salvando las diferencias que se derivan de sus necesidades especiales y de accesibilidad y servicios.

Para entender mejor la naturaleza de las propuestas conviene, subdividir, al menos conceptualmente, los servicios terciarios en dos grandes grupos⁵³.

- Los que por su poca relación con el público o por la naturaleza de los servicios que prestan no requieren emplazamientos de gran centralidad o visibilidad.
- Los que, por el contrario, requieren de esa centralidad y visibilidad como medio para asegurar o reforzar su nivel de negocio y viabilidad económica.

Al margen de que ambos precisan de un espacio y entorno urbano adecuado, la estrategia urbana respecto a ambos puede (debe) ser distinta: sería contraproducente forzar a los primeros a pagar una prima de centralidad⁵⁴. Las respuestas del plan tienen en cuenta esta diferencia y la voluntad de mejora y capacidad sectorial. Yendo de menos a más:

- Regulación pormenorizada de la compatibilidad entre servicios terciarios y otros usos.
- Operaciones de mejora ambiental y recualificación de actuales espacios productivos para facilitar, propiciar, su uso por actividades terciarias de baja relación valor añadido/empleo o sin especiales demandas de visibilidad o centralidad.
- Mejora, al igual que en el caso del comercio, de las áreas centrales.
- Posibilidad de implantación de otros usos terciarios en los ámbitos especialmente señalados para asentamiento comercial supralocal.
- Señalamiento de área de centralidad, junto a la autovía de las Llamas, en el lado norte.
- Señalamiento de áreas específicamente entendidas como parque empresarial en lugares de buena accesibilidad y centralidad (Albercía-sur)

5. VIVIENDA

Las previsiones de vivienda del Plan se articulan en torno de dos premisas fundamentales:

- Asegurar la disponibilidad y facilitar la entrada en uso de suelo residencial.

52 En las actuales circunstancias de población y capacidad adquisitiva, el municipio de Santander podría dar cabida holgada a dos centros de unos 15 a 20.000 m². Con mayor penetración en los mercados comarcales podría hablarse de tres centros más un posible núcleo de menor dimensión y tal vez mayor grado de especialización y calidad. Desarrollos futuros, a más largo plazo, unidos a una previsible disminución de los ratios de venta por metro cuadrado de superficie, podrían dar lugar a necesidades adicionales que, conforme a las previsiones del plan, podrían albergarse en otros en ámbitos de suelo no programado relacionados con la autovía de la Llamas.

53 El primero es más afín a los servicios internos de, o dirigidos a, empresas; el segundo más afín a los servicios al público.

54 Haría mayor la relación inversión/empleo; incidiría negativamente a la cuenta de resultados; y disminuiría, en consecuencia, el empleo generado y el valor y volumen de servicios prestados.

- Diversificar las condiciones de oferta de suelo para hacer posible la promoción de viviendas para todos los niveles adquisitivos.

Como parte esencial de esto último

- Facilitar e incentivar la construcción de viviendas de promoción o protección oficial o régimen tasado.
- Favorecer la rehabilitación y conservación del patrimonio residencial consolidado.

Los mecanismos más obvios con que el Plan persigue estos fines están en la facilidad de gestionar el suelo que se califica y en la cuantía de suelo que se coloca a disposición del desarrollo residencial, temas que se abordan separadamente en los capítulos 4 y 6 de esta memoria.

5.1. Sobre la vivienda protegida

La Ley del Suelo autoriza a los Planes Generales a calificar suelo para viviendas de promoción o protección pública o régimen tasado⁵⁵.

El Plan, sin embargo, no hace uso expreso de esta posibilidad. Estima que imponerlo como obligación traería más problemas de los que resolvería:

- Distorsionaría la posibilidad territorial de implantación de este tipo de viviendas, sin asegurar la entrada en carga del expresamente señalado.
- Generaría un doble mercado de suelo con consecuencias negativas en tanto que: penalizaría la implantación de vivienda social en las partes no expresamente acotadas para ello; y, obligaría a una supervisión o facultad de policía sobre el uso y posteriores transmisiones del suelo señalado de difícil aplicación y dudosa eficacia.

El Plan opta por otra estrategia: facilitar en lugar de imponer.

Una de las razones que ha limitado la promoción de vivienda social en Santander puede haber estado en el modo en que el Plan que se revisa, y su desarrollo, limitaba el número de viviendas que era posible desarrollar en cada zona o terreno. La relación superficie/vivienda hablaba de viviendas de tamaño medio superior al asociado, hoy, a la vivienda protegida o "social". Fijaba un estándar cualitativo de referencia medio-alto, con efectos a la alta en el precio de repercusión. La promoción de vivienda social podría suponer en la práctica, renunciar a los posibles excesos de edificabilidad, o destinarlos a usos secundarios no residenciales.

En base a todo lo anterior, el Plan establece los siguientes mecanismos:

- En suelo urbano: revisar la relación obligada entre edificabilidad y número de viviendas⁵⁶
- En suelo urbanizable programado: establecer número de viviendas por sector en función de unos tamaños medios totalmente en consonancia con estándares realistas de promoción protegida o pública.
- En suelo urbanizable no programado: favorecer la implantación de viviendas de promoción pública en el área de la Remonta.
- En todos los suelos: estimar las unidades de aprovechamiento de uso característico residencial a recibir por el Ayuntamiento y permitir (y facilitar) su utilización para la adquisición de suelos destinados a vivienda social.

El Plan estima que el conjunto de estas medidas, unidas a las de rehabilitación preferente que a continuación se comentan, generará muchas menos distorsiones y conseguirá notoriamente mejores resultados que los que se obtendrían mediante la imposición de cuotas o ámbitos obligatorios.

5.2. Rehabilitación; mejora de condiciones de habitabilidad

Parte del patrimonio residencial de Santander presenta condiciones de habitabilidad poco satisfactorias. el Plan reconoce el tema explícitamente y lo aborda de varias maneras

- Asigna a ciertas áreas de reparto (o específicas) el carácter de preferente para las obras de rehabilitación.
- Condiciona, en ellas, la obtención de derechos de aprovechamiento a la efectiva realización de la obra rehabilitada
- Relaciona la edificabilidad autorizada, en áreas específicas de reordenación con contenido previos de viviendas de escasa superficie, al número de viviendas preexistente siempre y cuando que se destine a viviendas de realojo o para análoga clase social.

5.3. Capitalidad residencial

La actuación residencial en Santander no está limitada a la provisión de vivienda permanente para sus residentes. El término municipal ofrece indudables atractivos como lugar de segunda residencia o residencia de temporada. El Plan lo favorece mediante la diversificación y especialización del hábitat residencial y la especial dedicación que dedica a zonas, como el Sardinero, de valor emblemático.

55 Además de su capacidad de poder destinar a este fin los suelos de contenido residencial recibidos como cesión obligatoria y gratuita.

56 Salvo en algunas áreas específicas en función de la naturaleza de las condiciones preexistentes.

5.4. Actuaciones residenciales

Lo expresado en los puntos precedentes, toma cuerpo, en la totalidad de la ordenación del término municipal. Pero es especialmente reconocible en algunas piezas o actuaciones.

- **Arco Sur:** enlaza en un continuo residencial que se inicia en las actuaciones autorizadas junto a Nueva Montaña, pasa por debajo de Peñacastillo y llega hasta el acceso desde Torrelavega en Ojaiz; entendido como ámbito de residencia permanente urbana con densidades medias.
- **Desarrollo norte:** articulación de los núcleos preexistentes, a modo de desarrollo residencial lineal, en forma de ensanche, con trazado tipológicamente regular y geométricamente más adaptado. Pensado como una pieza para ser desarrollada de modo gradual. Presenta perfiles de mayor densidad urbana en su frente sur y se diluye, en densidad y tipología hacia lo unifamiliar, al avanzar hacia el norte en condiciones que podrían apelar al mercado de vivienda tanto permanente como de temporada.
- **Ensanche oeste:** prolongación de los tipos de actuación característicos de la parte alta de la ciudad interior, extendiendo en todo el frente al tejido residencial actual. Ordenación y características más urbanas y sociales. Escenario prioritario para la ubicación de vivienda social dada su fuerte implantación, y la disponibilidad de transporte público y grandes dotaciones.
- **La ciudad existente:** tratamiento cuidadoso y de mejora ambiental que tienda a regenerarla como espacio residencial y desincentivar procesos de terciarización. Foco principal de actuaciones de rehabilitación, preferente. Los planes especiales del Río de la Pila y, en otro orden de cosas, la Albericia, que se asumen, supusieron un gran paso en la dirección que el Plan persigue.
- **Sardinero:** remitido a plan especial por razón de su declaración como bien de interés cultural, se reconoce desde el Plan como pieza emblemática y referente cualitativo obligado en lo residencial. La idoneidad de su tratamiento y la capacidad de integrarlo como pieza constituyente de la realidad urbana se consideran clave tanto en lo local como en la proyección de Santander allende el término municipal.

6. TURISMO Y HOSTELERIA

El principal recurso turístico de Santander está en su paisaje, en su calidad medio ambiental urbana, en la imagen y el ritmo de la ciudad, en las condiciones de su entorno regional. No está en su clima. La brevedad de la temporada turística veraniega convencional es un obstáculo para la formación de estructuras turísticas u hoteleras permanentes⁵⁷.

La ordenación turística de Santander no pasa por grandes apuestas estructurales. Pasa por preservar y potenciar los rasgos que la hacen atractiva, por incentivar o facilitar la simbiosis entre los servicios permanentes a la ciudad y su utilización turística, por reforzar la calidad de su oferta residencial de segunda vivienda y por incentivar actividades de largo ciclo. Las propuestas del Plan avanzan en ese sentido.

- Preservar y potenciar el litoral y las playas.
- Mejora cualitativa y medio-ambiental de la ciudad.
- Refuerzo de dotaciones y equipamientos.
- Rentabilizar, residencial y comercialmente, los servicios supralocales (universidad, centros médicos).

Y pasan, además, por facilitar la implantación de servicios hoteleros, tema al que las ordenanzas más que la ordenación, dedican especial atención.

7. ESPACIOS LIBRES: OCIO ACTIVO

El sistema de espacios libres, y en especial los grandes conjuntos formados por agregación y yuxtaposición de espacios libres locales y de sistema general, o de espacios libres en suelos urbanos, urbanizables y/o no urbanizables, unidos por itinerarios bien entre sí bien con otros espacios libres o dotaciones locales, configuran una potente oferta de ocio activo al aire libre, complemento idóneo de la función residencial.

ACTUACIONES RESIDENCIALES

CAPITULO 8. PROPUESTAS INFRAESTRUCTURALES; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. INTRODUCCION

En el presente capítulo se explicitan las propuestas de infraestructuras básicas de la Revisión del PGOU de Santander, con una breve referencia a la situación actual de cada una de ellas, todo ello complementado con referencia gráfica.

⁵⁷ Se ha dicho, en frase afortunada, que el mes de agosto es "una paga extra": viene bien pero no da para todo el año.

En estos apartados se analizan las necesidades de cada una de las infraestructuras básicas, tanto derivadas de sus actuales déficit funcionales, como de las implementaciones que precisan las propuestas urbanísticas del PGOU.

Los análisis se refieren, mayoritariamente, a los sistemas generales de cada infraestructura, pues las redes secundarias (tanto a renovar como nuevas) se consideran incluidas en los habituales procesos de urbanización. Además, conviene destacar el carácter esquemático de estas propuestas infraestructurales, que habrán de desarrollarse en planificaciones específicas y en posteriores proyectos ingenieriles.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Como ya se indicó en el diagnóstico, esta infraestructura tiene importantes déficits, que, junto con las particularidades altimétricas de Santander, recomiendan su sensible renovación, que el presente PGOU propone se produzca dentro de un Plan Especial de Infraestructuras Sanitarias de Santander (PEISS), donde se integre tanto el abastecimiento como el saneamiento de Santander (e incluso de su comarca). A parte de esta principal propuesta genérica y partiendo de demanda futura de unos 1.100 l/s de caudal medio⁵⁸, cabe adelantar otras más concretas, que previsiblemente habrán de derivarse de este Plan Especial:

- Renovación de la abducción secundaria (f 600, 500 y 350 mm), dada su obsolescencia y pérdida de sección, sustituyéndola por otra de mayor capacidad, estimada inicialmente en f 1.000 mm⁵⁹, que duplicaría la otra abducción, mejorando sensiblemente la garantía de suministro a la ciudad⁶⁰. De hecho, parte de dicha abducción ya está en proceso de renovación.
- Ampliación de los depósitos actuales y/o creación de otros nuevos⁶¹, incrementando su actual capacidad de 38.000 m³ con otros 60.000 m³, para alcanzar, al menos, el consumo medio futuro (95.000 m³/día).
- Creación de una red principal de arterias generales (f 600 a 400 mm) que malle y perímetro el continuo urbano y urbanizable, facilitando la macrodistribución de caudales y disminuyendo las pérdidas de presión.
- Renovación de una parte importante de la actual red secundaria, especialmente la de sección inferior a 150 mm o la de mayor antigüedad o mal estado, así como las acometidas domiciliarias más obsoletas.

Estas propuestas se indican en el correspondiente Plano de Abastecimiento 1/13.000, en el que se reflejan algunas reservas estratégicas para posibles futuros depósitos, así como un esquema de la citada red arterial, recalcando nuevamente que las trazas y ubicaciones definitivas habrán de ser determinadas en el citado PEISS y en los proyectos que lo desarrollarán.

3. SANEAMIENTO Y DEPURACION

Ya en el abastecimiento de agua se ha propuesto, con objeto de resolver sus déficit actuales y sus implementaciones futuras, la elaboración de un Plan Especial de Infraestructuras Sanitarias de Santander (PEISS), que enmarque las importantes acciones a acometer.

Las superiores carencias en el saneamiento y la depuración de Santander obligan a redundar, aún con mayor motivo, en la necesidad de redacción del citado PEISS.

También al igual que en la infraestructura anterior, aparte de esta principal propuesta genérica, cabe adelantar otras más concretas que, junto a ciertas consideraciones complementarias, se indican seguidamente:

- Aunque el tema habrá de ser analizado en el PEISS, el presente PGOU opta por potenciar sistemas separativos, sobre todo en nuevos desarrollos periurbanos con posibilidad de canalizar las aguas de lluvia hacia cauces naturales próximos. Ello es motivado, además de por su abundante pluviometría anual, por la elevada precipitación máxima diaria⁶² de Santander.
- Asimismo, parece conveniente estudiar la posibilidad de implantar nuevos colectores generales intraurbanos, exclusivamente de pluviales, con los que descargar la red general actual.
- Por lo que respecta a la actual carencia de depuración de los vertidos meridionales (los principales de la ciudad), entre la disyuntiva de implantar una nueva depuradora en la bahía o un bombeo hacia la actual EDAR ampliada, el PGOU opta por esta última solución, por múltiples razones (amplia necesidad de superficie para la depuradora, dificultad urbana de ubicación y obtención de suelo, impacto ambiental y visual, mayor costo de implantación y explotación, etc).

58 Para un techo poblacional de 275.000 habitantes, suma de los 200.000 actuales y unas 20.000 viviendas nuevas o de renovación (con ocupación futura estimada de 3.5. hab./viv) que propone el PGOU.

59 La capacidad conjunta de las tras abducciones (sin considerar su grave incrustación interna) es de unos 860 l/s, mientras que la de □ 1.000 mm es de casi 1.200 l/s

60 La capacidad de las abducciones previas y de la ETAP de Tojo (1.500 l/s) es holgada para las demandas futuras.

61 En la que se incluye la ampliación ya prevista del depósito de La Atalaya.

62 Con la que realmente se dimensiona el saneamiento. Según las Líneas de Precipitaciones Máximas Previsibles en un Día, del MOPTA, éstas son (para un periodo de retorno de 10 años) de 100 a 120 mm diarios, cuantía razonablemente elevada.

- Como propuesta más concreta, según se refleja en el Plano de Saneamiento 1/13.000, la principal acción es la creación de un colector general de margen de la bahía, que intercepte⁶³ los actuales emisarios y haga converger todos los vertidos de la ciudad en un punto⁶⁴, desde el que se bombeará hacia la EDAR.
- Por otra parte, la horizontalidad de la traza de este colector de margen y su necesaria pendiente obligan, para no profundizar demasiado su solera bajo el nivel del mar, a disponer de impulsiones intermedias⁶⁵ en las que se ganará cota, según se indica en el Plano de Abastecimiento.
- Asimismo y respecto a esta cuenca meridional, también se proponen nuevos colectores generales, especialmente en su sector occidental⁶⁶.
- En la cuenca central la principal acción es el nuevo colector que, sensiblemente paralelo al arroyo de Las Llamas, transportará los vertidos actuales y, sobre todo, los de los futuros desarrollos, hasta el entorno del bombeo principal actual⁶⁷, que ampliado, los impulsará hasta la Depuradora, mediante un nuevo colector, doblado del existente (que se mantiene).
- Asimismo, el PGOU propone corregir el arroyo de Las Llanas, con un nuevo encauzamiento⁶⁸ que, aparte de su potencial recreativo, integre la escorrentía de aguas de lluvia que se produzcan en las zonas aledañas de nuevo desarrollo, facilitando así la adopción de los citados sistemas separativos.
- En la cuenca septentrional se proponen unos colectores secundarios interceptores, que conducirán los vertidos que en ella se produzcan hasta la EDAR de Corbán.
- Respecto a la Depuradora de Corbán, se propone su sensible ampliación, para capacidad futura de 350.000 habitantes equivalentes⁶⁹, precisando además el doblado del actual emisario final.
- Respecto a la Depuradora de Corbán, se propone su sensible ampliación, para capacidad futura de 350.000 habitantes equivalentes⁷⁰, precisando además el doblado del actual emisario final.
- Respecto a la Depuradora de Corbán, se propone su sensible ampliación, para capacidad futura de 350.000 habitantes equivalentes⁷¹, precisando además el doblado del actual emisario final.
- Por último, también habrá de preverse una importante labor de renovación de actuales colectores generales y primarios y del alcantarillado secundario, dado que su insuficiencia irá aumentando conforme se colmaten progresivamente las tramas urbanas a las que desaguan.

Estas propuestas se indican en el correspondiente Plano de Saneamiento 1/13.000, donde se esquematizan los futuros sistemas, recalando nuevamente que las trazas y ubicaciones definitivas habrán de ser determinadas en el citado PEISS y en los proyectos que lo desarrollarán.

4. ELECTRICIDAD

Como ya se indicó en el apartado correspondiente, esta infraestructura apenas plantea problemas funcionales, en relación con los objetivos del PGOU, salvo la posible reserva de suelo de futuras subestaciones, la implementación de sus sistemas principales⁷² y, sobre todo, la resolución de los conflictos urbanos de sus tendidos aéreos de alta tensión.

En relación con el primer aspecto, la prevista subestación meridional de Nueva Montaña tiene muy adelantada la obtención de su suelo y la nueva subestación que propone el PGOU en la zona céntrica septentrional ha de considerarse como localización orientativa.

Por otra parte, los nuevos desarrollos septentrionales y suroccidentales recomiendan, además de la aludida subestación, proponer una nueva línea de 55 kv. (mayoritariamente subterránea) que duplique el anillo actual, aumentando la garantía de suministro entre las subestaciones.

Según se ha apuntado, los principales conflictos a resolver derivan de las afecciones urbanas de líneas eléctricas aéreas, aspecto sobre el que cabe hacer las siguientes consideraciones y propuestas:

63 Con los correspondientes aliviaderos

64 De escasa incidencia urbana

65 A priori, cada 500 a 1.000 m.

66 También será preciso ampliar (con sustitución y/o doblado) gran parte de los insuficientes colectores generales actuales, pero ha parecido arriesgada su gratificación, por lo que el presente PGOU se remite a las posteriores determinaciones del PEIS.

67 En las proximidades de este bombio existe otro secundario, para los vertidos de la zona de El Sardinero, del que el futuro PEISS deberá estudiar su posible unificación con el principal de Las Llamas.

68 A ser posible a cielo abierto, salvo en su tramo final de desagüe al mar (por la afección en él de áreas urbanas consolidadas)

69 Incremento del 30% sobre los 270.000 habitantes de techo poblacional, para tener en cuenta la incidencia contaminante del sector industrial.

70 Incremento del 30% sobre los 270.000 habitantes de techo poblacional, para tener en cuenta la incidencia contaminante del sector industrial.

71 Incremento del 30% sobre los 270.000 habitantes de techo poblacional, para tener en cuenta la incidencia contaminante del sector industrial.

72 Precisa para el suministro de las nuevas zonas de desarrollo.

- La muy alta tensión de la línea aérea de 220 kv., que alimenta a Aceriasa, hace prácticamente inviable su posible subterrneización⁷³, proponiéndose su desvío y adecuación al futuro viario, así como el de la línea de 55 kv. que discurre paralela a la anterior.
- Similarmente, se propone el retranqueo perimetral del tramo inicial suroccidental del anillo existente de 55 kv., por su afección a zonas urbanizables.
- La resolución de los restantes conflictos de líneas de 55 kv. se propone con subterrneización de sus tramos actuales afectos a suelos urbanos y/o urbanizables.
- También las líneas aéreas de 12 kv.⁷⁴ habrán de desaparecer, según lo precise el proceso urbanizador.
- También las líneas aéreas de 12 kv.⁷⁵ habrán de desaparecer, según lo precise el proceso urbanizador.
- También las líneas aéreas de 12 kv.⁷⁶ habrán de desaparecer, según lo precise el proceso urbanizador.

Estas propuestas se indican en el correspondiente Plano de Electricidad 1/13.000, en el que se reflejan los esquemas del futuro sistema eléctrico de Santander, recalando nuevamente que las trazas y ubicaciones definitivas habrán de ser determinadas en los proyectos que Electra de Viesgo redacte a partir de las determinaciones urbanísticas del presente PGOU.

5. GAS

Parece conveniente la potenciación de esta infraestructura gásica, por la alternativa energética y las mejoras ambientales que comporta y por que, si se garantiza una razonable opción gásica para los tres usos (cocina, agua caliente y climatización) las redes pueden llegar hasta zonas de baja densidad y relativamente alejadas.

La propuesta gásica del PGOU es aumentar el mallado de la red de media presión en todo el ámbito urbano actual y continuarlo por los futuros desarrollos septentrionales y suroccidentales, con lo que se completará el sistema general gásico de Santander⁷⁷, tal y como se refleja en el Plano de Gas, a escala 1/13.000.

6. TELEFONIA

La propuesta telefónica principal del PGOU es completar la subterrneización de sus cableados en todo el ámbito urbano y crear otras canalizaciones en los ejes de desarrollo, de las que derivarán las de los futuros procesos de urbanización.

Todo ello se refleja en el Plano de Telefonía 1/13.000, en el que se indican sólo los esquemas principales de canalizaciones⁷⁸.

También se grafian posibles ubicaciones de nuevas centrales telefónicas, para que sean tenidos en cuenta por los desarrollos urbanísticos correspondientes, en adecuada coordinación con Telefónica.

CAPITULO 9: MODOS DE ORDENACION; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. INTRODUCCION

El presente capítulo describe, de forma simplificada, los instrumentos de clasificación, ordenación y gestión que configuran el plan. Esta descripción puede entenderse como memoria descriptiva tanto de la configuración formal de los planos como de estructura lógica de la normativa.

El contenido de este capítulo ni pretende ni puede sustituir o complementar literalmente al de las normas del Plan o demás documentos a que pueda hacer referencia. Cualquier contradicción o discrepancia de contenido o interpretación deberá resolverse a favor de lo comentado, no del comentario.

2. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO

El Plan General, en su plano de régimen y gestión de suelo, incluye cada fragmento del suelo en una, y sólo una de las siguientes clases.

- No urbanizable

⁷³ Por otra parte no demasiado indispensable, dado el carácter industrial de las zonas por las que discurre.

⁷⁴ De servicios mayoritariamente rural/disperso

⁷⁵ De servicios mayoritariamente rural/disperso

⁷⁶ De servicios mayoritariamente rural/disperso

⁷⁷ Se estima que la red de baja presión se integrará en los procesos convencionales de urbanización.

⁷⁸ El indicar la totalidad equivaldría a gratificar todo el viario, pero es preciso recalcar la conveniente desaparición progresiva del cableado aéreo en todos los ámbitos urbanos.

- Urbanizable
- Urbano
- Sistema general

2.1. No urbanizable

El suelo no urbanizable se subdivide de conformidad con la Ley de Cantabria en:

- Protegido, que incluye tres subcategorías: A, costero, B, paisaje litoral y C, Peñacastillo
- Común; NU
- Núcleo Rural; NR

2.2. Urbanizable

El suelo urbanizable se subdivide en función de su programación y/o grado de ejecución :

- No programado; subdividido en ámbitos, de los cuales, siguiendo ciertas reglas, algunos son a su vez subdivisibles. El criterio utilizado para ello es permitir programas de actuación de una extensión tipo de 15 a 17 hectáreas para facilitar su ejecución.
- Programado; subdividido en sectores habiéndose adoptado en cuanto a superficies un criterio análogo. Su programación se establece asignándolos a cuatrienio (plazos máximos) y haciendo área de reparto única para todos los del mismo cuatrienio. La vigente Ley del Suelo especifica las consecuencias que se derivan del incumplimiento de plazos de lo programado; y atribuye en consecuencia al Ayuntamiento determinadas funciones. Teniéndolo en cuenta, el criterio adoptado ha sido el de incluir y limitar la clasificación de suelo programado a terrenos en los que se estimase imprescindible actuar en los plazos previstos. Desde esta perspectiva la no-programación no entraña, necesariamente, que el desarrollo de los suelos correspondientes se deba posponer en el tiempo. Es perfectamente plausible que el desarrollo de algunos de los ámbitos, si surge iniciativa concreta y se estima conveniente y oportuno, pueda ser coetáneo con cualquiera de los sectores.
- En ejecución, que corresponde a terrenos urbanizables programados en el planeamiento que se revisa, cuya ejecución está en curso y cuya realización, conforme al régimen desde el que inician, se considera aconsejable. Se mantienen las determinaciones de origen.

2.3. Urbano: niveles y áreas de reparto

El suelo urbano se divide en dos grandes grupos de suelos según su modo de ordenación. Uno está regulado por ordenanzas de zona que pormenorizan directamente las condiciones urbanísticas de cada parcela o solar. El otro está organizado en áreas específicas, de contenido muy diverso y que, con alguna excepción, constituyen a su vez áreas de reparto independientes.

RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO DE NIVELES 1, 2 Y 3

Los suelos urbanos regulados mediante ordenanzas se organizan, a su vez, en áreas de reparto para cuya determinación se han utilizado los siguientes criterios:

- Abarcar áreas locacionalmente análogas.
- Tener ordenanzas o contenidos urbanísticos razonablemente homogéneos.
- Tener grados de consolidación razonablemente análogos.

Por diversos motivos, a los que no son ajenos los criterios establecidos respecto a situaciones de hecho por el Real Decreto Legislativo s/1996 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, se ha señalado un ámbito, al que a efectos descriptivos se ha denominado área de reparto cero, en que cada parcela tiene tratamiento individualizado a efectos de aprovechamiento (el que se deriva de la aplicación directa de las ordenanzas de zona), gestión y reparto.

El distinto grado de urbanización y consolidación de los suelos urbanos consecuencia de lo establecido respecto a su clasificación por la Ley del Suelo, ha llevado a: subdividir los suelos sujetos a ordenanza, de cara a su ejecución, en tres niveles; y, asignar cada área de reparto a uno de ellos.

- Nivel 1, en el que la ejecución del planeamiento no requiere, a priori, la delimitación de unidades de ejecución.
- Nivel 2, en el que podrá ser necesario determinar unidades de ejecución cuando se den ciertos supuestos de afección por viario, espacio libre o equipamiento.

- Nivel 3, en el que se estima necesario establecer unidades de ejecución.

2.4. Urbano: áreas específicas

El suelo urbano incluido en cualquiera de los tres niveles mencionados corresponde a aquel que, por su condiciones, se considera viable y eficaz regular mediante ordenanzas. Pero, habida cuenta de las características de formación de Santander, de su trayectoria previa de planeamiento y de otros factores, existen muchas situaciones que no se considera viable regular mediante ordenanzas. Estos terrenos, delimitados y analizados individualmente, se han acotado como áreas específicas.

Las áreas específicas, que responden a preexistencias y condiciones muy diversas, se subdividen en cinco categorías:

- Mantenimiento: donde prima la realidad actual.
- Reordenación: donde se desea introducir cambios respecto de lo actual, que se explicitan directamente desde el Plan.
- Singulares; que corresponden a situaciones diferenciadas que pueden regularse directamente desde el Plan o someterse a ulterior desarrollo.
- Diferidas; donde el plan delega la ordenación final a figuras posteriores que lo desarrollen.
- Remitidas; donde el Plan asume, por considerarlo congruente con sus propios objetivos y criterios, la ordenación y demás determinaciones aprobadas o en desarrollo del planeamiento anteriormente vigente o en aplicación directa del mismo.

Con alguna excepción cada área específica constituye un área de reparto separada. Las excepciones son de dos tipos:

- Areas específicas que son, en su totalidad, sistema general (por ejemplo: área de servicios portuarios)
- Areas específicas que a través de instrumentos de planeamiento se desdoblán en dos o más (por ejemplo Río de la Pila; La Albericia ...).

2.5. Sistemas Generales

No constituyen en sí mismos una clase de suelo pese a que puedan quedar asimilados a alguna de ellas. Cada sistema general figura individualizadamente en el correspondiente Plano guía, que también indica la clase de suelo a que queda asimilado a efectos de gestión-valoración. Ciñéndose a lo establecido por la Ley del Suelo, y en ausencia de legislación autonómica que lo explicita, los sistemas generales asimilados a suelo urbano están excluidos de cualquier área de reparto.

2.6. Resumen

El esquema anexo resume los modos de clasificación de suelo y adscripción y vinculación de sistemas generales

FIGURA 5.1. ESQUEMA DE CLASIFICACION Y GESTION		
CLASIFICACION	CATEGORIA	GESTION-VINCULACION
NO URBANIZABLE COMUN NUCLEOS	PROTEGIDO	
URBANIZABLE PROGRAMADO EN EJECUCION	NO PROGRAMADO SECTORES; CUATRIENIOS SECTORES	AMBITOS
URBANO NIVEL 1 NIVEL 2 NIVEL 3 AREAS ESPECIFICAS	AREAS REPARTO AREAS REPARTO AREAS REPARTO AREAS REPARTO	
SISTEMAS GENERALES ESPACIO LIBRE EQUIPAMIENTO	VIARIO URBANIZABLE NO PROGRAMADO NO URBANIZABLE	URBANO

INFRAESTRUCTURAS

3. USOS

El Plan hace una cuidadosa definición y regulación de usos, definidos en función de la naturaleza o ámbito espacial en que se producen y del grado de precisión con que se acotan.

En el grado, o escala mas menuda, la mayor precisión de definición de un uso, correspondería a lo que se produce en una habitación o estancia: cocina, aseo, dormitorio, etc. Otro grado es el que puede darse en una unidad registral: vivienda, local, parcela o terreno. Un grado aún más difuso es el que puede darse en un edificio, en el que en la práctica pueden convivir usos diversos; comercio en plantas bajas, oficinas o viviendas en plantas piso, etc. La complejidad aumenta aún más si se trata de definir el uso de una zona mayor en la que pueden convivir edificios diversos; o de un ámbito aún mayor en el que pueden convivir zonas diversas.

El Plan necesita poder definir y concretar en todos estos niveles. Para ello adopta el siguiente esquema:

- Uso o actividad, sin adjetivar, el que puede darse a un cuarto o estancia.
- Uso individualizado: el que se produce en un local, unidad residencial, solar o terreno. Se regulan en las condiciones generales de uso.
- Uso dominante: el que caracteriza, por mayoritario, a un edificio. Los demás usos permitidos pueden ser complementarios o compatibles. Se regulan en las condiciones generales de uso.
- Uso pormenorizado, el que se puede producir en un área de suelo urbano, tenga una o varias parcelas, sujeta a la misma regulación zonal. Corresponden a calificaciones de suelo y es el modo prioritario de regulación en suelo urbano.
- Uso global, el que acota los usos pormenorizados a que se pueden destinar determinados terrenos. Es el modo prioritario de regulación en suelo urbanizable programado.
- Uso básico; el de carácter más general, que indica las grandes familias de usos que pueden autorizarse en desarrollo del planeamiento. Es el modo prioritario de regulación en suelo urbanizable no programado.

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO: AREAS ESPECIFICAS MODELO TERRITORIAL: USOS CARACTERISTICOS

4. ORDENACIÓN

El Plan, en congruencia con la Ley del Suelo, entiende que un terreno está ordenado, a nivel de Plan General, en una de las dos siguientes circunstancias:

- Se han concretado suficientes condiciones de edificación y uso para que la concesión de licencias sea un acto reglado.
- Se han concretado suficientes parámetros y condicionantes para hacer posible la redacción y aprobación reglada, de darse condiciones de conveniencia y oportunidad, de los documentos exigidos por la Ley o por el Plan para el desarrollo del planeamiento.

En el Plan, cualquier punto del término municipal queda incluido en una, y sólo una, de esas categorías que pueden denominarse ordenación directa y ordenación indirecta. Ambas tienen o pueden tener ciertos elementos comunes.

4.1. Elementos comunes: trazado; condiciones generales

El principal elemento común de ordenación viene dado, en el plan, por el trazado, entendiéndose como tal:

- Las alineaciones explícitas, que configuran manzanas y que definen el viario como parte esencial de la escena pública.
- Los espacios libres, en todas sus modalidades, que en conjunción con lo anterior definen el espacio abierto al uso público.

Estos dos elementos se complementan con alineaciones de viario, interiores a las manzanas, que en ocasiones se grafían explícitamente y, en otras, quedan implícitas en la base cartográfica en que figuran las situaciones existentes.

El Plan también establece determinadas condiciones generales, tanto de edificación como de uso, que deben cumplirse en todo y cualquier punto del término municipal, sin perjuicio de la mayor pormenorización que pueda producirse, además, por la ordenación directa o indirecta.

4.2. Ordenación directa

El Plan produce la ordenación directa en los siguientes casos:

- Sistemas generales, que no se regulan individualizadamente en ficha de área específica. Sus condiciones son las que corresponden a la ordenanza aplicable o, en caso de tratarse de equipamientos, a la aplicable al equipamiento en cuestión.
- Suelos urbanos de nivel 1, 2 y 3; se regulan asignándolos a una zona cuya ordenanza, categoría (o nivel de intensidad) y grado (o usos) pormenoriza las condiciones a cumplir.

- Suelos urbanos en áreas específicas de mantenimiento y reordenación que no precisan de mayor desarrollo de planeamiento, circunstancia que también puede darse en las áreas específicas singulares.
- Suelos urbanos en áreas específicas remitidas, en las que se asume, con alguna condicionante ocasional, la ordenación producida en desarrollo del planeamiento anteriormente vigente.
- Suelos urbanos en áreas específicas diferidas, o suelos urbanizables, programados o no, para los que desarrollo el Plan fija determinadas calificaciones de viario, espacios libres, equipamientos o infraestructuras.

4.3. Ordenación indirecta

Se produce cuando el Plan, por obligación legal o por razones de conveniencia y oportunidad, no ultima la ordenación sino que la condiciona, delegando su concreción última en figura de planeamiento que lo desarrolle. Esta situación se produce:

- En suelo urbano: en áreas específicas que por Ley (conjuntos históricos artísticos, área de servicios del puerto), por las singulares características del ámbito (estaciones), o por las especiales características o minuciosidad de información y diseño que se estiman necesarios (y que no se considera posible o conveniente aportar desde el Plan) quedan encomendadas a desarrollo ulterior del planeamiento.
- En ciertos sistemas generales de gran extensión e interés de diseño (las Llamas, Cabo Mayor).
- En la totalidad de los suelos urbanizables pese a los grados de precisión introducidos por el Plan en algunos sectores

5. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS⁷⁹

Por imperativo de la Ley del Suelo, la totalidad del suelo urbano se articula en áreas de reparto⁸⁰ cuyo aprovechamiento tipo el Plan calcula individualmente.

Conforme a la ley, el 10% de los derechos conferidos por el aprovechamiento tipo corresponde al Ayuntamiento y el 90% restante a los titulares de los terrenos. Las únicas excepciones a esta regla correspondería a edificios o áreas de rehabilitación preferente; determinadas áreas específicas señaladas por el Plan, como compensación de exceso de cargas; y, los supuestos previstos por el Real Decreto Legislativo 7/1996.

Además de lo anterior, el Plan define directamente lo que puede construirse, o materializarse, en cada parcela o terreno. El aprovechamiento que a ello corresponde se denomina por la Ley aprovechamiento materializable.

Puede haber, es normal que haya, diferencias entre el aprovechamiento materializable en un solar y el aprovechamiento al que su titular tiene derecho como propio; y esa es la diferencia que recibe el Ayuntamiento como cesión.

Para realizar la cesión se pueden utilizar varias opciones, que, en síntesis, pueden resumirse en tres. Se puede entregar la cesión en:

- Terrenos susceptibles de ser edificados, cuyo contenido urbanístico sea igual al que se debe ceder al Ayuntamiento.
- Terrenos dotacionales cuya superficie (derechos de aprovechamiento) se corresponda con la cuantía de aprovechamiento que el Ayuntamiento debe recibir.
- Cálculo y abono en metálico de los derechos.

Desde este marco de referencia, y teniendo en cuenta las características de la base cartográfica y correspondientes mediciones, el Plan adopta criterios y procedimientos tendentes a facilitar la ejecución del planeamiento y el cumplimiento de las obligaciones de cesión y equidistribución.

5.1. Areas de reparto y unidades de ejecución

En el suelo urbano las áreas de reparto incluyen suelos de un mismo nivel o categoría, son relativamente pequeñas y, tienden a ser razonablemente homogéneas en ordenanzas o edificabilidades. Pese a ello la mayoría podrían resultar excesivamente grandes como para ser acometidas simultáneamente y solidariamente por todos los propietarios. Por eso:

- En el suelo urbano de niveles 1, 2 y 3, se declara preferente el sistema de cooperación.
- En los suelos urbanos de nivel 1 y 2 se permite, con ciertas reglas, subdividir las áreas de reparto en unidades de ejecución menores, (que pueden llegar a ser una manzana o incluso una porción clara de manzana).
- En los suelos urbanos de áreas específicas, se indica individualizadamente cuales son en sí unidades de ejecución y cuales pueden subdividirse en dos o más.

⁷⁹ El contenido de este epígrafe tiene carácter orientativo para los no versados. No pretende, ni debe interpretarse, como sustitutivo o transcripción formal de la Ley del Suelo.

⁸⁰ Area de reparto es el ámbito cuyos derechos de edificabilidad, o aprovechamiento urbanístico se "equidistribuye" (en términos de la Ley) o distribuye por igual (en términos legos) entre todos los propietarios afectados proporcionalmente, fundamentalmente, a la superficie de los suelos de que son titulares

5.2. Aprovechamiento tipo y cesión

El Plan calcula y establece el aprovechamiento tipo de cada área de reparto teniendo en cuenta el aprovechamiento propio del área delimitada expresamente y la superficie de suelo inicial en su interior⁸¹.

Hecho eso, calcula el exceso de aprovechamiento de cada área y lo expresa, tanto en unidades de aprovechamiento como en cuantía de suelo equivalente.

CAPITULO 10: DIMENSIONES DE LA PROPUESTA

1. INTRODUCCION

El presente capítulo reúne los resultados de mediciones de la revisión del P.G.O.U. de Santander realizadas a escala uniforme 1/2000. Como cada clase de suelo tiene un sistema diferenciado de ordenación y calificación, las correspondientes mediciones se presentan separadamente, precedidas por las de clasificación del suelo y seguidas por una tabla resumen total.

2. CLASIFICACION DE SUELO

El siguiente cuadro muestra la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo para el conjunto del término municipal.

CUADRO 1: CLASIFICACION DEL SUELO. (en Has)

	HAS		%	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
URBANO				
- NIVEL 1	575,5		16	
- NIVEL 2	144,4		4	
- NIVEL 3	316,6		9	
		1.036,6		29
- A. ESP. 1, MANTENIMIENTO	42,1		1	
- A. ESP. 2, REORDENACION	121,0		3	
- A. ESP. 3, SINGULARES	11,6		0	
- A. ESP. 4, DIFERIDAS	91,9		3	
- A. ESP. 5, REMITIDAS	280,0		8	
		546,6		15
URBANIZABLE				
- EN EJECUCION	20,1		1	
- PROGRAMADO	64,2		2	
- NO PROGRAMADO	272,4		8	
		356,7		10
NO URBANIZABLE				
- NUCLEOS RURALES	55,0		2	
- COMUN	419,0		12	
- PROTEGIDO	371,0		10	
- DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE	72,0		2	
- PLAYAS	19,4		1	
		936,4		26
SISTEMAS GENERALES				
- URBANOS	569,1		16	
- URBANIZABLE PROGRAMADO	0,0		0	
- URBANIZABLE NO PROGRAMADO	36,3		1	
- NO URBANIZABLE	96,2		3	
		701,6		20
TOTAL		3.577,8		100

Nota: la medicion de Areas Especificas no incluye la superficie que corresponde a las que son Sistemas Generales

⁸¹ A este respecto hay que hacer constar que el catastro en ocasiones identifica parcela/propietario con la huella de la edificación ignorando o no manifestándose respecto de la titularidad de los espacios interbloques. El Plan, que ha utilizado planos y datos catastrales, ha hecho lo posible por corregir este sesgo explicitando en planos de información cuales son los terrenos considerados como ya obtenidos y cuales, por diferencia, los que deben figurar en el denominador del cálculo de aprovechamientos tipo.

El conjunto del suelo urbano, incluidas las áreas específicas y sistemas generales, asciende a 2.146 Has. La mayoría, casi cuatro de cada cinco metros, corresponde a situaciones urbanizadas, consolidadas o en avanzado estado de consolidación. Al suelo de nivel 3 corresponden 317 Has y otras 92 a áreas específicas en las que cabría entender que se dan condiciones análogas a las de nivel 3; conjuntamente representan el 19% del total de suelo urbano.

El suelo urbanizable programado y en ejecución, que engloba los compromisos ciertos de desarrollo a corto y medio plazo, totaliza 84 has. o el 2,4% del término.

El suelo no programado, que constituye la principal reserva de oportunidad a largo plazo, cubre 272 Has. o el 8% del término.

El suelo no urbanizable viene a ser algo más de la cuarta parte del término municipal. Su protección, incluido el dominio marítimo terrestre, se extiende al 12% del término; mientras que el no urbanizable común, incluidos núcleos rurales, representa otro 14%.

Entendidos en términos de capacidad de crecimiento, los resultados indican:

- Una previsión de crecimiento tradicional, mediante operaciones de pequeña, media escala, para la que se califican 317 Has. sin asignarlas plazos específicos: es el escenario de la actuación ordinaria en la que el Ayuntamiento habrá de desempeñar un papel impulsor.
- Una previsión de crecimiento organizado, básicamente residencial-dotacional, en acciones de promoción y urbanización de mayor escala apoyadas en la iniciativa privada, para la que se clasifican 92 Has. de suelo e incluyen plazos concretos.
- Una reserva o previsiones de ocupación a largo plazo, reversible y/o movilizable en función de futuros acontecimientos, para usos diversos, para la que se clasifican 273 Has.

Con todo ello el Plan organiza el territorio municipal como escenario de lo previsible y marco de acogida de posibles oportunidades. Facilita la ordenada integración de lo seguro y lo posible, tanto a pequeña como a gran escala.

3. SUELO URBANO

Se examinan separadamente las superficies de calificación de suelo y las edificabilidades.

3.1. Calificaciones del suelo

El cuadro 2 muestra, en Has, las cuantías de suelo urbano de niveles 1 a 3. En áreas específicas, cuyo esquema de calificación es por definición diferente, los resultados serían los que muestra el cuadro 3.

Agregando los usos característicos residenciales y productivos de ambas categorías de suelo urbano, niveles y áreas específicas se tendría:

- Superficie total del suelo urbano: 1.569 has (sin sis.gen)
- Usos característicos residenciales: 758 has (parcela neta)
- Usos característicos productivos: 176 has

CUADRO 2: MEDICIONES EN SUELO URBANO: NIVELES 1 A 3 (Has)

	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	TOTAL
- MANZANA ALINEADA	68,5	0,6	0,0	69,2
- EDIFICACION ABIERTA	170,3	27,0	97,1	294,4
- EDIFICACION UNIFAMILIAR	19,2	55,5	74,7	149,4
- NUCLEOS	43,1	0,5	10,7	54,3
SUBTOTAL RESIDENCIAL	301,2	83,6	182,5	567,3
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	30,5	11,6	7,4	49,5
SUBTOTAL RES- PROD.	30,5	11,6	7,4	49,5
- ESPACIOS LIBRES	34,1	9,4	47,6	91,1
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	40,8	9,9	18,3	69,0
- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	29,5	7,6	0,8	37,9
- INFRAESTRUCTURAS	4,2	0,0	0,1	4,2
- VIARIO Y ANEXOS	135,4	22,2	59,9	217,6
SUBTOTAL EQIP. INFR. Y VIARIO	243,9	49,2	126,7	419,8
TOTAL	575,5	144,4	316,6	1.036,6

CUADRO 3: MEDICIONES EN SUELO URBANO: AREAS ESPECIFICAS (HAS)

TIPO Y USO	E. LIBRE	EQUIP E INFRAEST.		VIARIO	SUELO TOTAL	
		PUBLICO	PRIVADO			
RESIDENCIAL						
	1	2,4	0,7	2,6	4,2	42,1
	2	9,3	4,2	1,3	20,7	65,5
	3	0,8	0,0	0,0	1,1	3,1
	4	3,4	1,4	0,0	7,2	50,2
	5	64,8	13,9	6,8	36,1	210,3
SUBTOTAL		80,7	20,2	10,7	69,2	371,1
PRODUCTIVO						
	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	0,2	3,6	0,5	12,5	55,5
	3	0,6	0,0	0,0	1,3	8,6
	4	1,0	3,1	0,0	4,6	41,7
	5	5,6	1,5	0,0	14,3	69,7
SUBTOTAL		88,1	8,2	0,5	32,7	175,5
TOTAL		168,8	28,4	11,2	101,9	546,6

Conforme a estos cuadros y en términos de instrumento y usos

- El instrumento de ordenación dominante es el de suelo urbano de nivel 1, seguido muy de cerca de las áreas específicas, en concordancia con el modo de formación de Santander y las características del tejido urbano preexistente.
- Los usos característicos residenciales, en niveles 1 a 3 ocupan 567 has. de parcela calificada lo que representa el 55% del ámbito total reglado mediante ordenanzas; incluido su viario.
- Los usos productivos, en igual ámbito, totalizan 50 has. o el 5%.
- En el resto del suelo urbano de niveles 1 a 3, con 420 has, o el 40%, está destinado a viario (20%), equipamientos (10%) y espacios libres (9%).

En términos de ordenanzas:

- La ordenanza dominante es la de edificación abierta, mayoritaria en suelos de nivel 1 y en el conjunto reglado por ordenanza.
- La ordenanza unifamiliar ocupa un segundo lugar con aproximadamente la mitad de superficie; es más prevalente en suelos de nivel 3.
- La ordenanza de manzana alineada ocupa un tercer lugar y la mitad de área que la anterior; está concentrada casi totalmente en suelos de nivel 1.
- Las actividades productivas se regulan mayoritariamente, cuatro de cada cinco metros, mediante el mecanismo de áreas específicas.
- En suelo urbano de niveles 1 a 3 representan poco menos del 5% del total. En áreas específicas el porcentaje se eleva al 32%.

3.2. Edificabilidades en suelo urbano

El cuadro 4 resume las edificabilidades lucrativas a que darían lugar las calificaciones y condiciones de ordenación en suelo urbano.

CUADRO 4: EDIFICABILIDADES EN SUELO URBANO (EN MILES DE M2)

	USO CARACTERISTICO							TOTAL	
	RESIDENCIAL						PRODUC.		
	MANZ	ABIERTA	UNIF.	NUCLEOS	EQ. PRI.	RESID			TOTAL
NIVEL 1	2.788	1.336	91	218	137		4.569	308	4.877
NIVEL 2	15	170	301	3	32		522	124	646
NIVEL 3	0	649	366	51	4		1.069	52	1.122
SUBTOTAL	2.804	2.155	758	271	172	0	6.160	517	6.644
AR. ESP. 1						402	402	0	402
AR. ESP. 2						428	428	507	934
AR. ESP. 3						26	26	43	69
AR. ESP. 4						269	269	399	668
AR. ESP. 5						1.411	1.411	622	2.033
SUBTOTAL						2.536	2.536	1.570	4.107
TOTAL	2.804	2.155	758	271	172	2.536	8.696	2.087	10.751

Los resultados son expresivos:

- El grueso de la edificabilidad, el 97%, se regula mediante ordenanzas de aplicación directa o mediante condiciones precisas en las correspondientes áreas específicas⁸².
- El 19% de la edificabilidad total corresponde a usos productivos⁸³

4. SUELO URBANIZABLE

Se examina separadamente cada categoría: en ejecución; programado; no programado.

4.1. Suelo Urbanizable en ejecución

Está formado por un único sector, E2, para el que se respetan las determinaciones preexistentes. Por ello se opta por consignar su superficie como superficie total consignada al uso dominante residencial. Los datos (estimados) son:

CUADRO 5: SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION (EN MILES DE M2) (1)

	SUPERFICI EN Has	EDIFICABILIDAD		
		RESID.	PROD.	TOTAL
E.2	20	96	5	101

NOTA: PREVALECE LOS CONTENIDOS DE LOS CORRESPONDIENTES DOCUMENTOS

4.2. Suelo urbanizable programado

Compuesto por tres sectores. El cuadro 6 expresa las superficies destinadas por el Plan a los distintos tipos de usos globales o calificaciones. La medición de lo directamente señalado por el Plan aparece sobre la fila del total. Las cifras que aparecen a continuación bajo la denominación "calificaciones estimadas" representan el complemento de espacios libres, equipamientos y viario que se estima habrán de ser calificados en desarrollo del planeamiento y/o para completar el viario señalado directamente por el Plan⁸⁴. Como tales, carecen de valor normativo: serán las que resulten de cada plan parcial que, de necesitarlas, habrá de mermar las superficies brutas de suelo de las demás ordenaciones tipo, o usos globales.

CUADRO 6: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO; MEDICIONES (en M2)

	PRIMER CUATRIENIO			
	S1	S3	S4	TOTAL
USO				
- RESIDENCIAL URBANA	0	40.352	105.259	145.611
- RESIDENCIAL INTENSIVA	107.686	19.805	4.210	131.701
- PRODUCTIVO	22.064	0	13.228	35.292
SUBTOTAL	129.750	60.157	122.697	312.604
CALIFICACIONES				
- ESPACIOS LIBRES	8.871	18.246	130.849	157.966
- EQUIPAMIENTOS	6.382	8.340	14.849	29.571
- VIARIO Y ANEXOS	26.069	49.409	66.448	141.926
SUBTOTAL	41.322	75.995	212.146	329.463
TOTAL	171.072	136.152	334.843	642.067
CALIFICACIONES ESTIMADAS				
- ESPACIOS LIBRES	10.890	0	0	10.890
- EQUIPAMIENTOS	14.320	12.340	30.446	57.106
- VIARIO Y ANEXOS	16.699	0	0	16.699
SUBTOTAL	41.909	12.340	30.446	84.695

Los resultados muestran:

82 Suelos urbanos de nivel 1 a 3; áreas específicas tipo 1, 2, 3 y 5 y parte de 4

83 De su capacidad da buena idea el que, prescindiendo del empleo residenciado en usos compatibles de áreas centrales y residenciales, podría llegar a albergar hasta cerca de 40.000 empleos y de 50.000 con mayor especialización, sin incluir el ámbito portuario.

84 Se incluyen a efectos de contabilizar mejor las superficies de cesión y ajustar con mayor precisión los cálculos de aprovechamiento

- El carácter dominante es el residencial.
- Las ordenaciones preferentes son las denominadas "urbana" e "intensiva" relegando las otras dos a situaciones de menor incidencia territorial.
- Por sus características y posición el sector 4 tiene señalada una gran extensión de espacio libre.

La asignación de edificabilidades a los sectores se ciñe a una regla algebraica exacta aplicada a la superficie total. En base a consideraciones de diverso tipo⁸⁵, el Plan fija la edificabilidad mediante un índice de m²/m² no susceptible de variación⁸⁶ aplicable a la superficie total. Los datos de edificabilidad estimada figuran en el siguiente cuadro, junto con los de número de viviendas-tipo establecido para cada sector.

CUADRO 7 : SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO; EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS-TIPO

	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS	
		M2/M2	TOTAL	V/HA.	TOTAL
1 AMPLIACION CIERRO ALISAL	171.072	0,55	94.090	55,0	941
3 PEÑACASTILLO SUR	136.152	0,60	81.691	62,5	851
4 CRUCE PRIMERO DE MAYO	334.843	0,45	150.679	50,0	1.674
TOTAL	642.067		326.460		3.466

4.3. Urbanizable no programado

El Plan define un total de once ámbitos cuyas mediciones⁸⁷ en términos de usos globales y calificaciones se reflejan en el cuadro 8. La traducción de sus determinaciones a edificabilidades, se refleja en el mismo cuadro, que también señala número de viviendas-tipo por ámbito

CUADRO 8 : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO; EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS-TIPO

AMBITO	SUPERFICIE			EDIFICAB. TOTAL	USOS					VIVIENDAS
	INTERIOR	S.G. EXTER	TOTAL		RESID.	PRODUC.	PRD.-COM.	DOTACION	MIXTO	
1	172.473	16.169	188.642	60.366	0	0	0	45.274	15.091	0
2	58.699	13.696	72.395	23.480	8.218	11.740	0	3.522	0	110
3	80.198	11.457	91.655	32.079	11.228	11.228	0	0	9.624	160
4	337.106	37.456	374.562	84.277	84.277	0	0	0	0	562
5	267.742	38.249	305.991	53.548	53.548	0	0	0	0	357
6	402.752	44.750	447.502	100.688	100.688	0	0	0	0	806
7	327.986	76.530	404.516	131.194	45.918	65.597	0	19.679	0	417
8	145.577	50.952	196.529	43.673	0	0	30.571	0	13.102	0
9	269.444	33.681	303.125	121.250	121.250	0	0	0	0	1.102
10	84.444	10.556	95.000	38.000	0	38.000	0	0	0	0
11	244.415	0	244.415	85.545	25.664	0	0	51.327	8.555	285
TOTAL	2.390.836	333.496	2.724.332	774.100	450.790	126.565	30.571	119.802	46.372	3.844

5. SISTEMAS GENERALES

Los datos que figuran en el siguiente cuadro muestran las cuantías de suelo definidas por el Plan como sistemas generales.

85 Se tiene en cuenta, entre otros factores, el tipo de ordenación, el grado de detalle con el que el Plan avanza la ordenación resultante, la posición relativa de cada sector respecto de su entorno.

86 De producirse adecuación de superficie total, por mayor precisión de medición u otra cosa, el ajuste de contenido se produciría automáticamente.

87 En este caso no se incluyen cuantías estimadas para calificaciones de adicionales espacios libres, equipamiento o viario, ya que no inciden en la determinación de aprovechamientos tipo. Ver nota 65

CUADRO 9 : MEDICION DE SISTEMAS GENERALES

	SUPERFICIE (MILES M2)
URBANO	
EQUIPAMIENTOS	995
ESPACIOS LIBRES	566
INFR. FERROVIARIA	429
INFR. PORTUARIA	2.324
INFR. RODOVIARIA	6
INFRAS. BASICAS	67
VIARIO	1.303
SUBT. URBANO	5.690.525
UR.NO PRG.	
ESPACIOS LIBRES	339
VIARIO	24
SUBT. NO PROGRAMADO	363.361
NO.URBZL	
EQUIPAMIENTOS	318
ESPACIOS LIBRES	275
INFRAS. BASICAS	110
VIARIO	260
SUBT. NO URBANIZABLE	961.621
TOTAL	7.015.507

En términos de ordenación, destacan dos hechos.

- La singular importancia territorial, 232 Has, del espacio portuario que por si sólo representa el 33% del total correspondiente a sistemas generales.
- La cuantía señalada por el Plan para espacios libres: 118 Has., el 17% del total de sistemas generales.

6. CAPACIDAD DE ACOGIDA

A efectos del presente epígrafe, se entiende por capacidad de acogida residencial tanto la edificabilidad de uso característico residencial como el número autorizado, o estimado, de viviendas en cada clase de suelo, o ámbito; y como capacidad de acogida productiva la edificabilidad y número potencial de empleos en suelos de uso característico productivo.

El procedimiento para estimar o fijar el número de viviendas varía según la clase y categoría de suelo. En suelo urbano se han utilizado ratios agregados de metros cuadrados de edificabilidad por vivienda o puesto de trabajo; ratios que varían según el modo de ordenación y categoría de suelo para reflejar, sintetizándolas, las condiciones medias de las viviendas y su coexistencia con usos no residenciales⁸⁸. En suelos urbanizables se han utilizado cifras señaladas por el planeamiento. Para el cálculo de capacidad de acogida de empleo se han tenido en cuenta los suelos de uso característico productivo más un porcentaje (el 10%) de los de uso característico residencial, para reflejar usos productivos compatibles. La capacidad de acogida, estimada o fijada por el Plan para las distintas clases de suelo es la reflejada en el cuadro 10, tanto para usos residenciales como productivos.

⁸⁸ Los valores resultantes, especialmente en nivel 1 tienen carácter orientativo.

CUADRO 10: CAPACIDAD DE ACOGIDA

	EDIF. RES (MILES M2)	Nº DE VIV	EDIF. PROD. (MILES M2)
URBANO			
- NIVEL 1	4.569	53.600	308
- NIVEL 2	522	6.137	124
- NIVEL 3	1.069	10.680	52
- A.R. ESP. 1	402	4.733	402
- A.R. ESP. 2	428	4.297	934
- A.R. ESP. 3	26	258	69
- A.R. ESP. 4	269	2.879	668
- A.R. ESP. 5	1.411	11.460	2.033
SUBT. URB.	8.696	94.043	4.591
URBANIZABLE, E.J. Y PR.			
- E 2	96	960	5
- S 1	78	941	16
- S 3	82	851	
- S 4	151	1.674	
SUBT. PROGR.	407	4.426	21
URBANIZ. NO PROGR.			
- A 1	60	0	
- A 2	23	110	14
- A 3	32	160	13
- A 4	84	562	0
- A 5	54	357	0
- A 6	101	806	0
- A 7	131	417	65
- A 8	44	0	31
- A 9	121	1.102	37
- A 10		0	38
- A 11	86	285	0
SUBT. NO PROG.	736	3.799	198
TOTAL	9.839	102.267	4.809

Interesa contrastar sus cifras con los parámetros de referencia presentados al final del capítulo 3 de este documento.

6.1. Capacidad de acogida: viviendas

En el momento inicial, el presente:

- La necesidad estimada de calificación residencial se situaba en 5.9 millones de m². El suelo urbano de nivel 1, más las áreas específicas no diferidas totalizan 8.4 millones de m². El resultado refleja holgura teórica entre lo preciso y lo disponible, pero ajustada en la realidad o no demasiado desajustada debido a que la capacidad estimada del suelo de nivel 1 (4,6 millones de m²) presupone un cierto grado de sustitución.
- La entrada en uso y/o ordenación de los suelos urbanos de nivel 2 y 3 más áreas específicas diferidas, aportaría 1.8 millones de m²; pero esta aportación no es instantánea, por lo que en el inicio del primer cuatrienio el impulso habría de estar principalmente en los suelos de nivel 2 y 3 y, probablemente más en estos últimos.
- El total de suelo urbano, medido en viviendas estimadas, y excluidas áreas específicas diferidas, se sitúa en algo más de 91.000. Esta cifra supera la estimada como necesaria en el momento inicial e iguala prácticamente la necesaria para el final del primer cuatrienio.

En el momento final, tras el segundo cuatrienio, y excluyendo el suelo no programado.

- La edificabilidad residencial disponible (ordenada) se situaría en 9.1 millones de m² frente a una cuantía estimada de 8.4: un margen de holgura que se considera razonable habida cuenta de la escasa probabilidad de colmatación de suelo urbano en tan breve plazo.
- En número de viviendas, el suelo ordenado tendría una capacidad de 103.200 viviendas, cifra igual a las 106.300 postuladas como referencia.⁸⁹

⁸⁹ La diferencia se debe a haber utilizado como media para capacidad de acogida en suelo urbano nivel 1 una superficie ligeramente mayor de la utilizada como normativa en el cálculo de parámetros de referencia. De ese modo se expresa la dificultad de remodelar a la baja patrimonio existente y colmatar la edificabilidad en situaciones parcialmente edificadas.

6.2. Capacidad de acogida: empleo

- La edificabilidad potencial en actividades productivas, excluyendo áreas específicas remitidas y suelos no programados, prácticamente iguala las necesidades: 1.7 millones de m² frente a 1.6.
- La edificabilidad total, incluyendo todo tipo de suelos, alcanza los 2,3 millones de m².
- La holgura teórica que supone lo anterior queda compensada, a menos, por las cuantías de sustitución que, para alcanzarla, serían necesarias en suelo urbano; y, a más, por la posibilidad de asentamiento de empleo en suelos de uso característico residencial.

Teniendo en cuenta todos los factores, se puede afirmar que las previsiones del Plan permiten acomodar sin distorsiones las necesidades y posibilidades de asentamiento de empleo en el término municipal.

6.3. Régimen de las viviendas

En principio el Plan no condiciona el desarrollo de sus determinaciones residenciales vinculándolas a algún régimen de protección o promoción pública. Sin embargo es plenamente sensible a esa realidad. Y la atiende mediante tres determinaciones genéricas que, a la vista de la experiencia habida en Santander, se estiman tan eficaces o más que la vinculación directa de suelos:

- Desligar en la práctica totalidad del suelo urbano la relación entre edificabilidad y número de viviendas; relación que se había mostrado como uno de los principales obstáculos, sino el principal.
- Extender análoga medida, con cautelas referidas a la idoneidad de espacios libres y dotaciones, a las actuaciones del Cierro del Alisal y de Valdenoja.
- Dimensionar la capacidad de sectores y ámbitos en base a ratios de edificabilidad total por vivienda inferiores a los aplicados por el Plan que se revisa los que se adoptan son plenamente coherentes con las tipologías de vivienda más adecuadas a fórmulas de promoción protegida o pública.

Además el Plan mantiene las condicionantes previamente establecidas en algún área específica y abre oportunidades singulares en el conjunto del suelo no programado.

7. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

La presente sección verifica el cumplimiento, por el Plan, de los estándares obligados por Ley. A este respecto conviene hacer dos aclaraciones;

- La Ley no establece estándares detallados para suelo urbano: tan sólo el relativo a 5 m²/habitante de espacio libre de carácter general (artículo .72); estándar que también se aplica en suelo urbanizable.
- El cumplimiento de estándares detallados en suelo urbanizable tiene carácter automático: sin ello no pueden aprobarse los correspondientes planes parciales.

Teniendo en cuenta estos factores, la presente sección: detalla las mediciones de espacios libres y equipamientos aplicables a suelo urbano; y resalta el cumplimiento de lo obligatorio.

7.1. Espacios libres

El cuadro 11 refleja la provisión de espacios libres ubicados en suelo urbano o señalados como sistema general.

CUADRO 11: ESPACIOS LIBRES: URBANOS Y SISTEMAS GENERALES (en miles M2)

	URBANOS		SIST. GEN.	TOTAL	OTROS	TOTAL
	NIVELES	AREAS-ESP		NOMINAL		AJUSTADO
L1Y L2: ESPACIOS LIBRES	579	954		1.460		1.460
L3: PARQUE EQUIPADO	332		1.180	1.511		1.360
PLAYAS					19	19
DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE					66	66
PEÑACASTILLO					340	340
TOTAL	911	954	1.180	2.972	425	3.246

Conforme a estos resultados:

- Aún mermando la cuantía de parques equipados en un montante igual al máximo teóricamente ocupable por equipamientos, lo previsto en suelo urbano, más los sistemas generales, supone un total de 2.820.000 metros cuadrados de espacios libres⁹⁰.
- Los más de un millón ochocientos mil metros cuadrados de espacios libres urbanos se aplicarían a las noventa y cuatro mil viviendas que tendría este suelo como capacidad límite, dando una media de 19.8 m² por vivienda⁹¹.

⁹⁰ Sin incluir playas

⁹¹ Que equivale a unos 4.95 m²/persona para los tamaños familiares medios previsibles; cifra que compara muy favorablemente con los estándares del Reglamento de Planeamiento, pensados para un tamaño familiar medio de 4 personas.

- Sin incluir otras previsiones, para el conjunto de la ciudad, los sistemas generales de espacios libres totalizarían comodamente más de cinco m² cuadrados por persona⁹², cifra superior a la mínima exigida.
- Las cifras anteriores se ven, a su vez, incrementadas con otras tres determinaciones del Plan: playas; la superficie costera exterior al deslinde marítimo terrestre; y, la voluntad de convertir, a medio-largo plazo los suelos protegidos de Peñacastillo en sistema general, no urbanizable, de espacios libres.

7.2. Equipamientos

El cuadro 12 presenta la previsión de equipamientos en suelo urbano y los señalados como sistema general

CUADRO 12 : EQUIPAMIENTOS URBANOS Y SISTEMAS GENERALES

	SUELO URBANO	SISTEMA GENERAL
DEPORTIVO	162	274
EDUCACIONAL	458	304
INT. PUBLICO Y SOCIAL	404	161
RELIGIOSO	45	5
ESPECIAL	106	546
POR ESPECIFICAR	304	22
TOTAL	1.478	1.313
M²/VIVIENDA	15,4	13,7

Nota: en miles de m²

Conforme a estos resultados:

- La dotación total urbana se situaría, en casi millón y medio de metros cuadrados, sin incluir sistemas generales.
- La dotación media urbana se situaría, en: 15.7 m²/vivienda, a las que habría que añadir 12.8 m² de equipamiento de sistema general, elevando el total a 28.5 m²/vivienda, cifra que compara favorablemente con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizables.
- A las cifras del cuadro 12 cabría añadir otros ciento cincuenta y un mil metros cuadrados, correspondientes al ajuste expresado en el cuadro 11 respecto de la superficie de parques equipados, con lo que el total se lleva a, prácticamente, 30 m²/vivienda.

⁹² Como población de referencia, según los ratios agregados población/vivienda que aparecen para 2006 en el cuadro de la página 49, debe tomarse un total de $(214.932 / 106.332) \times 102.287 = 206.755$ personas. La dotación media sería: $1.180.000 / 206.755 = 5.70$ m²/persona, que, ajustado, daría 5,14 m²/persona.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA;**Error! Marcador no definido.**

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PROGRAMA

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

CAPITULO 11: PROGRAMACION_{Error! Marcador no definido.}

1. PROGRAMACION

El Programa del Plan General se concreta mediante el establecimiento de plazos para el desarrollo y ejecución del Planeamiento. Para cada área de reparto, sector, ámbito o elemento a desarrollar por planeamiento, la previsión de programación se lleva a cabo de alguno de las siguientes maneras

- Por remisión a las normas generales del Plan si no se requiere desarrollo del Plan y/o ejecución de urbanización.
- Por fijación de plazo para el desarrollo del planeamiento y alegación en esta de la determinación de plazos.
- Por fijación de plazo para el desarrollo de planeamiento y para uno o más de los plazos posteriores, sin alegarlo totalmente en la correspondiente figura de planeamiento.

De conformidad con este criterio el listado anexo detalla la programación para todos los elementos territoriales que el Plan debe programar.

- X : plazo fijado por el Plan
- PL : plazo a fijar por la figura de planeamiento que desarrolla el Plan
- - : remisión a las normas generales

Las fichas de áreas específicas y sectores fijan, en algunos casos, condiciones más precisas.

¡Error!Vínculo no válido.

¡Error!Vínculo no válido.

¡Error!Vínculo no válido.

CUADRO 2 : PROGRAMACION: SISTEMAS GENERALES

NUM	CLASE DE SUELO	PROGRAMACION		SUELO A OBTENER		
		CUATR. 1	CUATR. 2	CUATR. 1	CUATR. 2	
SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO						
1	CIRIEGO NORTE	NO URBZL	0,30	0,70	52.723	123.021
2	CIRIEGO PARKING	NO URBZL	1,00	0,00	12.337	0
6	AMPL. DEPURADORA	NO URBZL	1,00	0,00	57.102	0
10	FARO	NO URBZL	1,00	0,00	961	0
11	CABO MAYOR NORTE	NO URBZL	0,25	0,75	23.261	69.782
12	CABO MAYOR SUR	URBANO	0,75	0,25	85.710	28.570
15	LAS LLAMAS OESTE	UR.NO.PRG.	0,30	0,70	99.623	232.455
16	AV LOS CASTROS, GTZ SOLANA Y J.M. COSIO	URBANO	1,00	0,00	11.002	0
30	TUNEL PEÑACASTILLO	NO URBZL	0,00	1,00		
38	AMPLIACION DEL COMPL. DEPORT. MUNICIPAL	URBANO	0,00	1,00	0	36.150
40	EQUIP ALBERICIA OESTE	URBANO	0,00	1,00	0	22.213
46	PALACIO DE DEPORTES	URBANO	0,00	1,00	0	43.164
47	ESTADIO	URBANO	1,00	0,00	9.885	0
77	ACCESO A CIRIEGO, NORTE	NO URBZL	0,50	0,50	5.216	5.216
78	AVENIDA ALCALDE VEGA LAMERA	URBANO	1,00	0,00	12.474	0
TOTAL AYUNTAMIENTO					370.294	560.570
SISTEMAS GENERALES: OTROS						
8	AUTOVIA BEZANA-SARDINERO ESTE	URBANO	1,00	0,00	833	0
14	RECINTO UNIVERSITARIO	URBANO	0,75	0,25	2.093	698
17	DISTRIBUIDOR LA MARGA NORTE	URBANO	0,00	1,00	0	17.833
21	DISTRIBUIDOR LA MARGA SUR	URBANO	0,50	0,50	340	340
27	CTA BURGOS	URBANO	1,00	0,00	96.429	0
29	DISTRIBUIDOR OESTE, SEGMENTO MEDIO	URBANO	1,00	0,00	10.435	0
34	AUTOVIA OJAIZ	NO URBZL	0,30	0,70	6.759	15.772
36	AUTOVIA LLUJA	NO URBZL	0,30	0,70	20.410	47.622
71	CRUCE DE LAS LLAMAS OESTE	U.NO. PROG	1,00	0,00	6.036	0
72	BAJADA DE POLIO	U.NO. PROG	1,00	0,00	12.091	0
76	ACCESO A CIRIEGO, SUR	URBANO	1,00	0,00	4.659	0
TOTAL OTROS					160.084	82.264
TOTAL GENERAL					530.378	642.835

CAPITULO 12: APROVECHAMIENTOS Y CESIONES ¡Error! Marcador no definido.

1. INTRODUCCION

El presente capítulo describe los cálculos utilizados y presenta los resultados obtenidos por el Plan respecto de los aprovechamientos de las distintas áreas de reparto y las cesiones que por mandato de la Ley del Suelo correspondería realizar en cada caso.

La medición detallada de superficies de suelo y edificabilidades conferidas es punto de partida obligatorio de todo cuanto sigue; razón esta por la que estima aconsejable explicitar el procedimiento empleado así como los problemas encontrados, los criterios con que se han abordado y las soluciones, o mecanismos de seguridad que el propio Plan incorpora.

1.1. Superficies de suelo

Se han medido, sin ningún problema teórico, las superficies brutas, o totales, de las áreas de reparto, específicas, sectores, ámbitos y sistemas generales. La escala de medición ha sido 1/2000. El procedimiento: integración gráfica por ordenador.

Para explicitar qué suelos se han considerado como aportados y cuáles como existentes obtenidos, y por tanto no computables a efectos de aprovechamiento tipo, el Plan incorpora, con el estatus de planos de información, la definición gráfica de lo que se ha considerado como cada uno de estos tipos de suelo.

Puede, sin embargo, darse el caso de que tal expresión gráfica presente algunas lagunas. Para salvar estos posibles problemas el Plan introduce en su normativa, los siguientes mecanismos correctores:

- Las diferencias que puedan resultar por mediciones más precisas, incluidas las de ajustes en las condiciones de titularidad, no constituyen modificación del Plan si no, corrección de error material o adecuación del Plan.
- El Ayuntamiento, a iniciativa propia o de particulares, queda expresamente facultado para revisar las mediciones de toda o cualquier área de reparto⁹³ y ajustar los cálculos que puedan resultar de las nuevas mediciones⁹⁴.

1.2. Edificabilidad materializable

El cálculo de edificabilidad materializable acarrea menos problemas teóricos, pero no está exento de ellos. La situación es distinta según la clase y nivel de suelo.

En suelo urbano incluido en áreas de reparto, que no fuesen áreas específicas, la edificabilidad materializable expresa el producto entre la superficie zonificada en una determinada ordenanza y el índice de edificabilidad materializable correspondiente. Aunque el principio es claro, la aplicación presenta dos dificultades:

- Las ya expresadas respecto de la situación de suelos iniciales.
- La específica de zonas con ordenación de manzana (especialmente en las tradicionales e intensivas) ya que el cálculo exacto sólo puede darse tras analizar individualmente las condiciones de geometría y colindancias de cada parcela, labor que desborda con creces la que solventemente puede realizarse a nivel de planeamiento general.

Esta segunda dificultad ha sido paliada sustituyendo el cálculo parcela a parcela, edificio a edificio, por valores (o índices) expresivos de las situaciones tipo y contrastando los resultados con datos sobre edificabilidades existentes.

En suelo urbano de áreas específicas se dan dos tipos de situación. En unos casos la edificabilidad se calcula por aplicación de índices, y se está por tanto en situación análoga a la que se acaba de comentar. Y En otros casos, las edificabilidades asignadas son fijas; no plantean problemas en cuanto a totales pero pueden plantearlos en cuanto a índices (debido a lo ya comentado a propósito de superficies).

En suelos urbanizables la edificabilidad se fija directamente, por índices m²/m² aplicables a superficie bruta.

Las soluciones aportadas por el Plan, para salvar los posibles riesgos de matiz en el cálculo de edificabilidades son las ya comentadas a propósito de medición de superficies: correcciones de errores materiales; adecuación; medición y recálculo pormenorizados; y están reglados en cuanto a sus efectos para que no supongan **variación** en los criterios del Plan.

2. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO: PROCEDIMIENTO

Debido al distinto modo de regulación, los cálculos y determinaciones de aprovechamiento, se hacen separadamente para los dos tipos de áreas de reparto definidas en suelo urbano: áreas de reparto en niveles 1 a 3; y, áreas específicas. Los resultados, sin embargo son de naturaleza análoga.

2.1. Conceptos previos

Cada área de reparto tiene definido el uso y tipología característica. A efectos de cálculo de aprovechamiento:

- Los usos característicos se resumen en dos:

93 Tanto en lo que se refiere a superficies de suelo como a contenidos edificatorios.

94 Disposición transitoria primera de la normativa del Plan

- . Residencial.
- . Actividades productivas.
- Las tipologías características se definen explícitamente tanto en cada áreas específicas, como para cada áreas de reparto, por remisión en este caso a listado de área específica.

Dados los criterios de delimitación de las áreas de reparto, y la correlación que en cada una de ellas domina entre uso y tipología (vía ordenanzas). Se ha estimado clarificador y correcto asignar valor unidad a los coeficientes de homogeneización en razón de tipología⁹⁵, remitiendo a los usos la equiparación de aprovechamientos.. Como consecuencia se diferencian tan sólo dos tipos de áreas de reparto y, por tanto, de unidades de aprovechamiento:

- Residenciales: cuya unidad de aprovechamiento viene expresada en m² de edificabilidad de uso característico residencial-vivienda por m² de suelo.
- Actividades productivas, o productivas; cuya unidad de aprovechamiento viene expresada en m² de edificabilidad de uso característico de actividades productivas de industria-almacenaje por m² de suelo.

Los factores de homogeneización aplicables en cada una de ellas son los definidos en la normativa del Plan que se reproducen en el siguiente cuadro.

CUADRO 1 FACTORES DE HOMOGENEIZACION

USO INDIVIDUALIZADO	USO CARACTERISTICO	
	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO
RESIDENCIAL	1,00	1,20
INDUSTRIA, ALMACENAJE	1,00	1,00
OFICINAS	1,20	1,00
COMERCIAL	1,20	1,20
ESPACIO LIBRE (PRIVADO)	0,00	0,00
EQUIPAMIENTO (PRIVADO)	0,50	0,50
INFRAESTRUCTURAS	0,00	0,50
GARAGES Y APARC. (COMPUTABLE)	0,50	1,00
GASOLINERAS, ESTACION SERVICIO	1,50	2,00

El cálculo de aprovechamiento materializable máximo en cada área de reparto está sujeto a innumerables imponderables ya que dependerá de uso que en cada caso se haga respecto de la implantación de usos individualizados permitidos en cada actuación⁹⁶

Los cálculos realizados por el Plan: han utilizado como referencia el grado (o condiciones pormenorizadas de uso) de cada unidad de zona; y, aplicado a los totales parciales los coeficientes de homogeneización correspondientes al grado en cuestión (ver título 10 de la Normativa).

2.2. Aprovechamientos tipo

El cálculo, o estimación de aprovechamiento tipo se ha realizado dividiendo el aprovechamiento total, en Uas, por el total de suelos aportados, o computables, dentro de la correspondiente área de reparto. Se ha tendido a asimilar las condiciones para suelos urbanos de nivel 3 a las aplicables al suelo urbanizable.

2.3. Cesiones

El aprovechamiento-tipo es punto de partida para el cálculo de la edificabilidad propia o patrimonializable: la correspondiente al 0.90% del tipo. La diferencia entre este valor y el de edificabilidad materializable sería el exceso a percibir por el Ayuntamiento mediante cualquiera de los procedimientos previstos al efecto por la Ley y el Plan. El Plan calcula esta diferencia, o exceso, expresándola tanto en unidades de aprovechamiento como en metros cuadrados de suelo equivalente.⁹⁷

3. SUELO URBANO: NIVELES 1 A 3; AREAS ESPECIFICAS

Los listados incorporados como anexo de la memoria reflejan los cálculos realizados por el Plan para cada área de reparto en suelo urbano, bien para áreas de reparto en niveles 1 a 3, bien para áreas de reparto coincidentes con o integrantes de áreas específicas.

Sobre estos resultados conviene hacer las siguientes observaciones:

⁹⁵ Operando en espacios territorialmente delimitados no se detectan variaciones significativas de precio de repercusión en función de determinaciones tipológicas.

⁹⁶ Que pueden ser distintos del característico (por ejemplo uso comercial en plantas bajas de áreas residenciales) y no tienen carácter obligatorio ni el mismo coeficiente de homogeneización

⁹⁷ En ubicaciones análogas.

- Los valores aportados, en términos de unidades de aprovechamiento por m², son susceptibles de adecuación conforme a las disposiciones de la normativa del Plan.
- Los valores estimados para áreas específicas remitidas tienen únicamente efectos indicativos, debido a la diferencia de conceptos y definiciones de sus contenidos respecto de los utilizados por el Plan. La cesión a realizar en cada caso será la que corresponda en aplicación directa de la Ley del Suelo, en base a su contenido y a su estado de ejecución.

Los valores de cesión efectivos (que no teóricos) estimados no son, directamente el 10% del total. Están minorados, donde procede, para reflejar la existencia de situaciones consolidadas.

El cuadro 2, sintetiza los resultados globales.

CUADRO 2: SUELO URBANO, APROVECHAMIENTO URBANISTICO, RESUMEN

	APROVECHAMIENTO		
	TOTAL U.A's	CESIONES	
		U.A's	SUELO
NIVELES 1A 3	6.621.481	269.981	459.194
AREAS ESPECIFICAS	4.187.840	281.839	294.664
TOTAL	10.809.321	551.820	753.858

Conforme a estos resultados, la ejecución realista de las determinaciones del Plan en suelo urbano supondría cesiones potenciales de:

- Algo más de medio millón de unidades de aprovechamiento (551.820 UAs)
- Alternativamente, algo más de setenta y cinco hectáreas de suelo equivalente, de las que cuarenta y seis corresponderían al suelo regulado por ordenanzas y veintisiete a las áreas específicas.

4. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

Sujetos a cesión del 10% del aprovechamiento total con las vinculaciones de sistemas generales establecidas por el planeamiento que se desarrolla. Las cifras estimadas aparecen en el siguiente cuadro.

CUADRO 3: SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION
APROVECHAMIENTO URBANISTICO, RESUMEN

	APROVECHAMIENTO		
	TOTAL U.A's	CESIONES	
		U.A's	SUELO
E.2	102.000	15.194	28.757

NOTA: Prevalen los contenidos y cargas de los documentos de planeamiento

5. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El aprovechamiento tipo se fija en 0,5500 m²/m² para el primer cuatrienio, referido a edificabilidad de uso característico residencial, vivienda. El Plan calcula el aprovechamiento total, U.A's, que resultaría al aplicar el aprovechamiento tipo a la mencionada superficie, y lo compara con el resultante de la aplicación directa de los contenidos asignados por el plan. La diferencia puede ser positiva (exceso de aprovechamiento) o negativa (defecto de aprovechamiento). El Plan también calcula las cuantías que cada sector habría de aportar en concepto de 10% de cesión.

Los sectores 1 y 3 presentan exceso de aprovechamiento mientras que el 4 presenta, como contrapartida inevitable de lo anterior, defecto de aprovechamiento.

La más elevada proporción de cargas del Sector 4 se reconoce, en el Plan mediante habilitación expresa para compensarlas como proceda con las cesiones a realizar por el sector, dato a tener en cuenta en la interpretación del cuadro 4 que resume las cesiones a realizar por los sectores. El cuadro 4 presenta los resultados para cada sector.

CUADRO 4: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO; APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SECTORES	APROVECHAMIENTO		
	TOTAL UA'S	CESIONES	
		M2	UA'S
1 AMPLIACION CIERRO ALISAL	94.090	17.107	9.409
3 PEÑACASTILLO SUR	81.691	13.615	8.169
4 CRUCE PRIMERO DE MAYO	150.679	33.484	15.068
TOTAL Progr.	326.460	64.207	32.646

Conforme a este cuadro:

- La cuantía neta a percibir por el Ayuntamiento sería de 32.646 UA's en el primer cuatrienio.
- Estas cuantías equivaldrían a 64.207 m² de suelo o sistemas generales exteriores.

6. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En el caso de los ámbitos, se ha establecido un aprovechamiento tipo que, en prácticamente todos los sectores, requiere que los suelos expresamente señalados como tales se complementen con porciones de sistema general, cuyas cuantías se calculan; cuantías que habría que añadir a las obtenidas por cesión del 10%. Los resultados se muestran en el cuadro 5.

CUADRO 5 : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO; APROVECHAMIENTOS

SECTORES	APROVECHAMIENTO			SISTEMAS GENERALES VINCULADOS
	TOTAL UA'S	CESIONES		
		M2	UA'S	
1	37.728	18.864	3.773	16.169
2	21.719	7.240	2.172	13.696
3	32.079	9.165	3.208	11.457
4	84.277	37.456	8.428	37.456
5	53.548	30.599	5.355	38.249
6	100.688	44.750	10.069	44.750
7	121.355	40.452	12.135	76.530
8	58.959	19.653	5.896	50.952
9	121.250	30.312	12.125	33.681
10	38.000	9.500	3.800	10.556
11	59.882	24.442	5.988	0
TOTAL NO Progr.	729.484	272.433	72.948	333.496

Conforme a este cuadro:

- Las cuantías a percibir por el Ayuntamiento totalizarían 72.948 UA's o, alternativamente, 27 Has de suelo equivalente.
- Adicionalmente se deberían recibir **33** Has de sistemas generales, o equivalente.

7. RESUMEN DE CESIONES

El siguiente cuadro sintetiza las cuantías de cesiones, máximas resultantes del Plan.

CUADRO 6 : RESUMEN DE CESIONES

CLASE DE SUELO	APROVECHAMIENTO			SISTEMAS GENERALES VINCULADOS
	TOTAL UA's	CESIONES		
		UA's	SUELO	
URBANO:REPARTO	6.621.481	269.981	459.194	
URBANO:AR.ESPECIFICAS	4.187.840	281.839	294.664	
URBANIZABLE EN EJECUCION	102.000	15.194	28.757	
URBANIZABLE PROGRAMADO 1er C	326.460	64.207	32.646	
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	729.484	272.433	72.948	333.496
TOTAL	11.967.265	903.654	888.209	172.901.347

Nota: los suelos aportados por el sector E2, computados como dotacional, no S.G.

El cuadro muestra que; si todas las cesiones se convirtiesen en suelo y se ejecutase la totalidad del planeamiento:

- El suelo urbano puede aportar 83.3 Has. de suelo.

- El urbanizable en ejecución y programado, podría superar 6 Has.
- El urbanizable no programado cubriría hasta 27 Has. más 33.3 vinculadas.

Conjuntamente los suelos podrían aportar 112 Has. de suelo equivalente más 33.3 de sistemas generales vinculados. Alternativamente, sin contar con estos últimos, se podrían recibir cerca de setecientas mil U.A.'s.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA; **Error! Marcador no definido.**

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

CAPITULO 13: NECESIDAD DE RECURSOS: INFRAESTRUCTURAS BASICAS

1. INTRODUCCION

Seguidamente se realiza una estimación del coste de los sistemas generales infraestructurales básicos propuestos por el presente PGOU de Santander.

Para ello se utilizan costes unitarios⁹⁸ sancionados por la práctica ingenieril, aplicados a macromediciones, aunque conviene indicar que las valoraciones resultantes pueden estar sujetas a sensibles distorsiones y no podrán concretarse mientras no se redacten los posteriores planes y proyectos, lógicamente de mayor concreción que la derivada del planeamiento urbanístico general.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Como se indica al final del apartado, la estimación de las inversiones en esta infraestructura se adopta empíricamente. No obstante, se considera conveniente realizar una previa valoración de las propuestas que, a expensas de posteriores determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras Sanitarias de Santander (PEISS), propone el presente PGOU:

- Renovación de abducción: 4.300 m de \square 1.000 mm a 125 mill/km = 540 millones.
- Rectificación de abducción: 650 m de \square 900 mm a 100 mill/km = 65 millones.
- Ampliación de depósitos actuales: 60.000 m³ a 15.000 pta/m³ = 900 millones.
- Nuevas arterias generales: 21.500 m de ϕ 600 a 60 mill/km y 9.500 m de ϕ 400 a 40 mill/km = 1.670 millones.

Tan sólo la valoración de estas propuestas representa unos 3.000 millones⁹⁹, lo que indica la importante inversión precisa en esta infraestructura.

Por su parte, un estudio, realizado en 1991 por el SEMAS, Necesidades en la Red de Distribución, estimó una inversión de 2.700 millones en red arterial y 2.600 millones en renovación de red secundaria. Actualizando estas cuantías se obtiene un inversión conjunta del orden de 6.000 millones¹⁰⁰.

Por lo tanto, no parece aventurado suponer que el PEISS comportará inversiones superiores a 8.000 millones en esta infraestructura.

Estimando deseable que los déficit actuales y necesidades futuras se financien en un plazo de 10 años, la inversión propuesta por el Plan se concreta, aparte de unos 50 millones de coste del PEISS y sus diversos estudios complementarios (tanto en abastecimiento como en saneamiento), en unos 800 millones al año, durante los dos cuatrienios del PGOU.

3. SANEAMIENTO Y DEPURACION

Realizando consideraciones similares a las anteriores, inicialmente se valoran las propuestas del Plan (para después hacer una estimación de las inversiones que conllevará el PEISS):

- Ampliación de la EDAR actual: Incremento de capacidad para 100.000 nuevos habitantes equivalentes, a 12.000 pta/hab. equiv = 1.200 millones.
- Bombeo Principal vertidos meridionales: 600 l/s caudal medio, 500 kW, estimación de 80 millones.
- Colector Bombeo Principal a EDAR: 5.000 m de \square 150 cm a 170 mill/km = 850 millones.
- Ampliación Bombeo Llamas: estimación de 40 millones.
- Colector Bombeo Llamas a EDAR: 5.200 m de \square 150 cm a 170 mill/km = 880 millones.
- Colector de Margen: 6.200 m de \square 120 cm a 135 mill/km = 840 millones.
- Restantes Colectores Generales: 22.000 m de \square medio 100 cm a 105 mill/km = 2.310 millones.
- Encauzamiento Arroyo Llamas: 2.900 m a 150 mill/km = 430 millones.

La inversión conjunta de las acciones anteriores asciende a unos 6.300 millones y, al igual que en la infraestructura de abastecimiento, sin considerar acciones en colectores primarios ni en renovación de alcantarillados secundarios.

Por ello, parece probable que las estimaciones inversoras del PEISS sean, en esta infraestructura, análogas a las de abastecimiento, adoptándose por tanto otros 630 millones /año.

98 De ejecución por contrata

99 Sin tener en cuenta la necesaria renovación de redes secundarias

100 Y ello sin considerar las necesidades de abastecimiento que comportan los nuevos desarrollos propuestos por el presente PGOU.

4. ELECTRICIDAD

Las propuestas de electricidad, por su mayor sencillez y concreción (en comparación con las de las infraestructuras anteriores) y por sus diferentes imputaciones inversoras, se exponen con un mayor grado de desglose:

- Desvío Línea Aérea 220 kV: 750 m a 75 mill/km = 55 millones, con cargo a sistemas generales.
- Desvío occidental Línea Aérea 55 kV: 1.100 m a 50 mill/km = 55 millones, con cargo a urbanización.
- Desvío oriental Línea Aérea 101 55 kV: 700 m a 70 mill/km = 50 millones, con cargo a urbanización.
- Subterrneización Líneas orientales 55 kV zona SW: 2.200 m (de triple circuito) a 110 mill/km = 240 millones, con cargo a urbanización.
- Subterrneización Línea occidental 55 kV zona SW: 1.900 m (simple circuito) a 65 mill/km = 120 millones, un tercio con cargo municipal y dos tercios a urbanización.
- Subterrneización Línea sur 55 kV zona Llamas: 300 m (simple circuito) a 65 mill/km = 20 millones, con cargo a sistemas generales.
- Subterrneización Línea noroeste 55 kV: 2.050 m (simple circuito) a 65 mill/km = 135 millones, con cargo a ayuntamiento.
- Nueva Línea subterránea 55 kV anillo central: 9.000 m (simple circuito) a 65 mill/km = 585 millones, con cargo a compañía eléctrica.
- Nueva Línea subterránea 55 kV conexión anillos: 900 m (simple circuito) a 65 mill/km = 60 millones, con cargo a compañía eléctrica.
- Nueva Subestación anillo central: 20 MVA, estimación 140 millones, con cargo a compañía eléctrica.

En resumen la inversión en sistemas generales eléctricos se estima en unos 1.500 millones.

5. GAS

La propuesta principal gásica, de evidente amplitud, corresponde a la ampliación del sistema general de media presión ϕ 63 mm en una longitud de 29.300 m que, con un coste unitario de 10 mill/km, comporta una inversión de 290 millones.

6. TELEFONIA

La propuesta de nuevas canalizaciones telefónicas (supuestas holgadamente de 12 tubos), con una longitud de unos 27.000 m y un coste unitario de 15 mill/km, representa una inversión de 405 millones.

Por último, el cuadro siguiente resume las inversiones en infraestructuras básicas del PGOU de Santander:

7. RESUMEN Y ASIGNACION DE COSTES

El cuadro 1 resume el conjunto de inversiones necesarias y las asigna a los distintos agentes de inversión. La distribución de inversiones en abastecimiento y saneamiento parte de la hipótesis de que, dentro del Plan Integral en curso, el Ayuntamiento asumirá el 75% de los costes de infraestructura básica de abastecimiento y el 20% de los de saneamiento, correspondiendo el resto a Otros.

CUADRO 1: INFRAESTRUCTURAS BASICAS: RECURSOS NECESARIOS

DENOMINACION	CARACTERISTICAS	COSTES		PRIVADOS		AYUNTAMIENTO		OTROS	
		UNITARIO	TOTAL	CUAT. 1	CUAT. 2	CUAT. 1	CUAT. 2	CUAT. 1	CUAT. 2
ABASTECIMIENTO									
- PLAN ESP. INFR. SANIT. PEISS (1)	ESTUDIO		50			50			
- INVERSIONES DEL PEISS	OBRAS DERIV. PEISS	630 MILL./AÑO	6.300			1.260	1.260	1.260	1.260
SANEAMIENTO Y DEPURACION (1)									
- INVERSIONES DEL PEISS	OBRAS DERIV. PEISS	800 MILL./AÑO	8.000			640	640	2.560	2.560
ELECTRICIDAD									
- DESVIO LINEA AREA 220 KV	750 M, 1 CIRCUITO	75 MILL./KM	55	37		37		18	
- DESVIO W LINEA AREA 55 KV	1100 M, 1 CIRCUITO	50 MILL./KM	55	37		18			
- DESVIO E LINEA AREA 55 KV	700 M, 2 CIRCUITOS	70 MILL./KM	50	80	80	18			
- SUBT. LINEAS E 55 KV ZONA SW	2.200 M, 3 CIRCUITOS	110 MILL./KM	240	40	40	40	40		
- SUBT. LINEA W 55 KV ZONA SW	1.900 M, 1 CIRCUITO	65 MILL./KM	120			20	20		
- SUBT. LINEA S 55 KV ZONA LLAMAS	300 M, 1 CIRCUITO	65 MILL./KM	20				20		
- SUBT. LINEA NW 55 KV ZONA LLAMAS	2.250 M, 1 CIRCUITO	65 MILL./KM	135				135		
- NUEV. LIN. SUBT. 55 KV ZONA CENTRC	9.000 M, 1 CIRCUITO	65 MILL./KM	585					300	285
- NUEV. LIN. SUBT. 55 KV ZONA NORTE	900 M, 1 CIRCUITO	65 MILL./KM	140					60	
- NUEVA SUBESTACION 55/12KV (2)	20 MVA		140						140
GAS									
- SISTEMA GENERAL MEDIA PRESION	29.300 o 63 MM	10 MILL./KM	290					130	160
TELEFONIA									
- SISTEMA GENERAL CANALIZACIONES	7.000 M, 12 CONDUC	15 MILL./KM	405					175	230
TOTAL			16.585	194	120	2.083	2.115	4.503	4.635

COSTES DE EJECUCION CONTRATA EN MILLONES, AY: AYUNTAM.; MOP: M OPTMA; SM: SEM AS; EV: ELECTRA DE VIESGO; CG, CEGASA; TF, TELEFONICA

NOTA (1): EL PEISS COMPRENDE LOS ESTUDIOS, TANTO DE ABASTECIMIENTO COMO DE SANEAMIENTO

NOTA (2): EL COSTE DE LA SUBESTACION DE NUEVA MONTAÑA NO SE CONSIDERA, POR ESTAR EN FASE DE IMPLANTACION

CAPITULO 14: NECESIDADES DE RECURSOS: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO¡Error!
Marcador no definido.

1. INTRODUCCION

El presente capítulo tiene por objeto estimar el conjunto de recursos de inversión, que además de los relacionados con las infraestructuras básicas, serían necesarios para la ejecución de las propuestas del Plan. Su análisis se desdobra en dos componentes:

- Obra urbanizadora que habría de ejecutar el sector privado.
- Adquisición de suelo, obras y equipamientos a realizar el Ayuntamiento y por otras instituciones o niveles de administración.

Los siguientes epígrafes analizan separadamente cada uno de estos estratos, valorando todos los resultados en millones de pesetas actuales (de 1994). Los datos y estimaciones en que se basan los cuadros incorporados a este capítulo son resumen de los listados presentes en el volumen, separado, de Anexos a la Memoria y Estudio Económico Financiero

2. SECTOR PRIVADO

Las obras imputables al sector privado son, exclusivamente, las que les son exigibles por Ley¹⁰², que en el contexto del presente Plan y afectos exclusivamente de estimar recursos necesarios se interpretan como sigue:

Suelo urbano

- En nivel 1, prácticamente ninguna; en niveles 2 y 3 viario e infraestructuras y espacios libres locales al servicio de unidades de ejecución.
- En áreas específicas de nivel 1, prácticamente ninguna; en las demás al igual que suelos de nivel 2 y 3.

Suelo urbanizable

- Ejecución de la urbanización interior excluida la de sistemas generales vinculados, si los hubiera.

En todos los casos se han estimado los costos totales y el porcentaje que, en función de la programación y/o previsiones de desarrollo, sería razonable estimar para cada cuatrienio. Las estimaciones pormenorizadas por área de reparto, en suelos de nivel 1 a 3 o en áreas específicas, se presentan únicamente a efectos informativos y sin que quepa atribuirles carácter vinculante o normativo alguno.

2.1. Suelo urbano niveles 1 a 3

El siguiente cuadro sintetiza los resultados obtenidos en suelo urbano de nivel 1 a 3.

CUADRO 1 : SUELO URBANO: COSTES PRIVADOS

	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
NIVEL 1	82	82
NIVEL 2	94	125
NIVEL 3	1.104	1.104
TOTAL	1.280	1.311

Nota: Valores en millones

Conforme a él, la inversión privada total en ejecución de planeamiento en este tipo de suelos urbanos, sin incluir edificación, puede cifrarse en torno a trescientos veinte millones año en el primer cuatrienio y trescientos treinta en el segundo.

2.2. Suelo urbano, áreas específicas

Se ha estudiado individualizadamente cada área específica para tener en cuenta su nivel, su probable y programado ritmo de ejecución, su grado de consolidación y sus necesidades de urbanización. Los resultados agregados los presenta el cuadro 2.

¹⁰²Artículo 151.1 y concordantes.

CUADRO 2 : SUELO URBANO, AREA ESPECIFICAS: COSTES PRIVADOS

	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
1 MANTENIMIENTO	20	20
2 REORDENACION	59	117
3 SINGULAR	115	115
4 DIFERIDA	216	432
5 REMITIDA	123	123
TOTAL	533	808

Las inversiones más significativas corresponden a las áreas diferidas y se ubican en el segundo cuatrienio. Las singulares y remitidas se sitúan casi por igual en segundo lugar, repartidas parejamente en ambos cuatrienios. La inversión total presenta del orden de 133 millones anuales en el primer cuatrienio y de 202 en el segundo.

2.3. Suelo urbanizable en ejecución

Se incluye exclusivamente como aproximación. Se contabiliza en algo menos de seiscientos millones centrados en el primer cuatrienio.

CUADRO 3: SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION, COSTES PRIVADOS

	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
E. 2	374	0

Nota: Valores en millones

Nota: estimacion : espacios libress 10%; viariosl 20%

2.4. Suelo urbanizable programado

Se han estimado los costos separadamente por cada sector suponiendo que la obra urbanizadora se inicia en el mismo cuatrienio en que se programa el desarrollo del planeamiento y se ultiman en el del segundo. Los resultados aparecen en el siguiente cuadro¹⁰³

CUADRO 4: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: COSTES PRIVADOS

	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
S. 1	24	60
S. 3	31	77
S. 4	105	263
TOTAL	160	399

Nota: Valores en millones

2.5. Resumen de costos privados

El siguiente cuadro integra todos los resultados situando la inversión global entorno a 587 millones año durante el primer cuatrienio y 630 el segundo.

CUADRO 5: RESUMEN: COSTES PRIVADOS

	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
NIVEL 1	82	82
NIVEL 2	94	125
NIVEL 3	1.104	1.104
A. ESPECIFICAS	533	808
URB. EN EJECUCION	374	0
URB. PROGRAMADO	160	399
TOTAL	2.347	2.519

¹⁰³Las estimaciones de costos guardan relación con las cargas en UA's negativas estimadas para cada sector, si bien no son necesariamente coincidentes dada la no monetarización de unidades de aprovechamiento, los distintos modos de cómputo y distintos fines para los que se realiza la estimación.

3. SECTOR PUBLICO

En el cálculo de inversión a realizar el sector público se ha desdoblado en:

- Ayuntamiento, que engloba el total de la inversión municipal incluidos todos sus servicios.
- Otros, que engloba el resto de las administraciones públicas.

Las componentes de inversión se han desdoblado en tres grandes apartados:

- Obtención de suelos para sistemas generales.
- Ejecución material de los sistemas generales.
- Ejecución de equipamientos.

3.1. Suelo de sistemas generales

Se estima en hectáreas, sin monetizarlo, habida cuenta de que para verificar la capacidad de gestionarlo se confrontará con la posibilidad de obtenerlo mediante mecanismos directos de cesión de suelo. Se consignan aquellos que corresponden al Ayuntamiento.

CUADRO 6: SISTEMAS GENERALES, SUELO A OBTENER

	AYUNTAMIENTO			OTROS	
	CUATR. 1	CUATR. 2	TOTAL	CUATR. 1	CUATR. 2
URBANO	119.071	130.097	249.168	114.788	18.870
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	99.623	232.455	332.078	18.127	0
NO URBANIZABLE	151.600	198.019	349.618	27.169	63.394
TOTAL	370.294	560.570	930.864	160.084	82.264

La totalidad de suelo a obtener en los dos cuatrienios se sitúa entorno a las noventa y tres hectáreas, 37 en el primer cuatrienio y el resto en el en el segundo. El cuadro incluye los suelos no urbanizables correspondientes, básicamente, a la circunvalación de la autovía a Bilbao y las ampliaciones del parque de Cabo Mayor y de la estación de depuración.

3.2. Ejecución de sistemas generales

Los costes de ejecución de sistemas generales se han estimado en base a costos unitarios (por m² o hectárea) y se han distribuido:

- En el tiempo, conforme a predicciones de ejecución en cada cuatrienio.
- Entre administraciones según el grado y responsabilidades de ejecución de cada nivel.

El ya mencionado Volumen de Anexos presenta el desglose pormenorizado utilizado a efectos de cálculo sin que quepa asignar a su contenido carácter normativo o vinculante alguno.

El siguiente cuadro muestra los resultados desagregados por uso.

CUADRO 7: EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, COSTES PUBLICOS

	TOTAL		
	TOTAL	CUATRIENIO 1	CUATRIENIO 2
MUNICIPIO	4.775	1.321	3.455
OTROS	2.684	1.622	1.062
TOTAL	7.615	2.943	4.672

Conforme a él

- La inversión municipal se situaría entorno a cuatro mil ochocientos millones de pesetas; la de "otros" en dos mil setecientos.
- La principal inversión correspondería a viario nacional y autonómico seguida de la correspondiente a parques equipados.

3.3. Ejecución de equipamientos

El cálculo de costes o necesidades de inversión para equipamientos de nueva creación se enfrenta a una doble dificultad.

- La correspondiente a los equipamientos sin especificar, cuyo contenido último será consecuencia de la propia ejecución del Plan.
- El carácter variado y cambiante de los distintos equipamientos y de los acuerdos, convenios y conciertos tendentes a su mejor y pronta ejecución.

Para paliar ambas se han llevado a cabo hipótesis simplificadoras tendentes, fundamentalmente, a promediar edificabilidades costos y distribución entre niveles para cada categoría de equipamientos la razón para actuar de este modo está en el deseo de obtener cifras agregadas fiables, pese a los sesgos o, en términos más precisos, simplificaciones que pudieran atribuirse a cada equipamiento en particular.

El siguiente cuadro muestra los resultados globales. No incluyen los equipamientos con carácter de sistema general, ya contabilizados en el epígrafe precedente.

CUADRO 8: EJECUCION DE EQUIPAMIENTOS, COSTES PUBLICOS

	MUNICIPIO		OTROS	
	1 CUAT	2 CUAT	1 CUAT	2 CUAT
1 DEPORTIVO	149	30	209	46
2 EDUCACIONAL	0	0	0	2.441
3 INT PUB. SOCIAL	0	538	0	998
4 RELIGIOSO	0	0	156	0
5 ESPECIAL	788	0	0	0
6 POR ESPECIFICAR	277	636	225	1.181
TOTAL	1.214	1.204	590	4.666

Conforme a los resultados la ejecución de equipamientos recaería, principalmente en otros niveles de la administración, predominantemente en lo educacional .La inversión municipal máxima se situaría entorno a los trescientos millones al año, pudiendo ser menor en función del destino a que se dediquen y el ritmo a que se implementen los denominados equipamientos “por especificar”.

CAPITULO 15: VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA ¡Error! Marcador no definido.

1. INTRODUCCION

El presente capítulo tiene por objeto constatar la viabilidad o verosimilitud económico-financiera de la propuesta de Revisión del Plan General. Ahora bien, este propósito que suena simple a priori requiere algunos comentarios previos.

Un Plan General establece previsiones a medio y largo plazo cubriendo con cierto detalle al menos dos cuatrienios. Y apoya sus previsiones en hipótesis sobre futuros desarrollos. De esta forma construye una cadena condicionada de relaciones causa-efecto. Muchas de las inversiones necesarias sólo serán precisas si se producen determinadas pautas de crecimiento o evolución, puesto que están a su servicio. Y, en contrapunto, sólo si se produce ese desarrollo se podrá contar con los recursos necesarios. Necesidad de inversión y capacidad de recursos corren parejas desde el momento en que por imperativo constitucional el sector público, y especialmente el Ayuntamiento, participa relevantemente en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Fuera de esta perspectiva el estudio de viabilidad económico-financiera carecería de sentido. Ningún Ayuntamiento podría (ni debería) llevar a cabo con los recursos de hoy las inversiones de la ciudad de mañana. Salvo en un margen razonable de anticipación, carecería de sentido, hasta llegar al despropósito, llevar a cabo inversiones para las que no hubiera demanda efectiva.

Al margen de los aspectos logísticos que se acaban de comentar, hay otro que conviene destacar. El grueso de la legislación presupuestaria española, nacional, autonómica y local, obliga a la aprobación anual de los presupuestos y limita y condiciona estrictamente la posibilidad y capacidad de asumir compromisos ciertos de inversión plurianual. Con esta condicionante, no es posible afirmar con seguridad que en un determinado momento del futuro se podrá disponer de una determinada cantidad de recursos para un determinado uso o una determinada inversión.

Las condiciones que se acaban de hacer sirven de prólogo obligado para enmarcar el alcance y propósito del presente capítulo; mostrar que:

- Las previsiones del Plan respecto de evolución urbanística influyen en la de recursos disponibles.
- Las cuantías de inversión, interpretadas en términos absolutos y relativos guardan relación de dependencia con la capacidad real de hacerlas frente y estas, a su vez, con que se cumplan o no las previsiones de desarrollo

Dicho en términos más directos: el presente capítulo tendría por objeto verificar que lo propuesto por el Plan no violenta la lógica económica ni plantea demandas extravagantes o excesivas sobre las haciendas públicas o privadas, si no que, por el contrario, se mantiene en los límites de la prudencia.

El capítulo se estructura en tres epígrafes:

- Sector privado
- Sector municipal
- Otras instituciones y administraciones

2. SECTOR PRIVADO

El capítulo precedente estimaba las cuantías de inversión urbanizadora requeridas para poner en condiciones de uso efectivo las distintas clases de suelo. El modo más directo de constatar la verosimilitud o viabilidad de esas cifras es el contrastarlas con lo que con ellas se consigue.

Para ello:

- Se ha estimado la cuantía total de m² que quedarían ordenados al final de cada cuatrienio en los distintos niveles y clases de suelo¹⁰⁴.
- Se ha obtenido el cociente entre los costes estimados y la antedicha edificabilidad.

El resultado expresaría la repercusión¹⁰⁵ de urbanización por metro cuadrado de edificabilidad. Los resultados agregados aparecen en el cuadro I

¹⁰⁴Proporcionalmente a la cuantía de ejecución utilizada para el cálculo de recursos necesarios. Excluye sectores en ejecución que disponen de su propio estudio económico financiero

¹⁰⁵Se utiliza el concepto de repercusión habitual en el que no se incluyen posibles costes adicionales de ajardinamiento interior u otros correspondientes a proyecto de obras

CUADRO 1: SECTOR PRIVADO: VIABILIDAD ECONOMICA

	VIVENDAS	PESETAS (millones)		M2 NUEVOS (miles)		RATIO POR M2	
		CUAT. 1	CUAT. 2	CUAT. 1	CUAT. 2	CUAT. 1	CUAT. 2
- NIVEL 1	53.600	82	82	122	122	673	673
- NIVEL 2	6.137	94	125	37	49	2.550	2.550
- NIVEL 3	10.680	1.104	1.104	201	201	5.501	5.501
- A. ESPECIFICA	23.626	533	808	533	808	1.000	1.000
- URBANIZ. PROG.	4.426	160	399	65	163	2.447	2.447
TOTAL	98.469	1.973	2.519	958	1.343	2.060	1.876

Nota: M2. "nuevos" en áreas de reparto y específicas incluyen actividades productivas

Los resultados son elocuentes: los costos básicos se sitúan como máximo en 5.500 pts./m², con valores medios de entre 2.060 y 1.876 pts./m² respectivamente. Aún admitiendo posibles sesgos a la alta, se sitúan evidentemente dentro de los márgenes fácilmente asumibles en los precios de mercado¹⁰⁶.

3. SECTOR PUBLICO LOCAL

Se examinan separadamente diversos aspectos.

3.1. Recursos necesarios

El conjunto de recursos necesarios, conforme a lo expresado en los capítulos 13 y 14 se sintetiza en el siguiente cuadro

La cifra total de inversión es del orden de quinientos millones año en el primer cuatrienio y a quinientos veinticinco en el segundo. Esta cifra no incluye la obtención de suelos de sistemas generales que, conforme se ha dicho, no se monetariza por justificarse mediante contraste con los derechos de cesión a percibir en ejecución del Plan.

3.2. Presupuesto municipal

La capacidad actual de captación de recursos e inversión municipal puede deducirse del presupuesto de gastos e ingresos de 1.994, cuyas grandes cifras se resumen (en millones de ptas.) en el siguiente cuadro.

CUADRO 3 : RESUMEN DE PARTIDAS URBANISTICAS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

INVERSIONES URBANISTICAS	GASTO E INVERSION	INGRESOS	INGRESOS URBANISTICOS
- TERRENOS	792	2.934	CONTRIB. URBANA Y RUSTICA -
- TRAFICO	716	500	INCREMENTO VALOR TERRENOS -
- PLANEAMIENTO	75	550	IMPUESTOS OBRAS Y CATASTRAL -
- ALUMBRADO	-	400	LICENCIAS URBANISTICAS -
- AGUA Y ALCANTARILLADO	237	1.093	CESIONES URBANISTICAS -
- VIARIO	796		
SUBTOTAL	2.616	5.477	SUBTOTAL
OTROS CONCEPTOS	17.373	14.512	OTROS CONCEPTOS
TOTAL	19.989	19.989	TOTAL

Fuente: liquidación provisional del presupuesto de 1994; previsiones definitivas.

Estos datos muestran rasgos sumamente significativos

- Los ingresos de origen urbanístico (o base urbana) exceden a las inversiones, en un importe prácticamente idéntico al de la contribución urbana y rústica¹⁰⁷
- Lo obtenido por obras, catastro, cesiones y licencias cubre la mayor parte de la inversión urbanística¹⁰⁸. La diferencia la cubriría casi en su totalidad el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos.

Conforme se ha comentado en la introducción, la correlación entre gastos (inversiones) e ingresos de índole urbanística no es sorprendente. De hecho es consustancial con la dinámica del proceso urbano: la viabilidad de los recursos propuestos dependerá de los recursos que el propio desarrollo del Plan genere.

La cuantía de recursos futuros puede agruparse en tres grandes categorías:

¹⁰⁶Para viviendas de 100 m² construidos se mantendría en el entorno de 336.000 a 560.000 ptas./vivienda

¹⁰⁷Ingresos excluida contribución 5.477 - 2.934 = 2.543 millones frente a 2.616 de gastos

¹⁰⁸2.043 millones frente a 2.616

- **Impuesto relacionados con los valores catastrales:** pueden relacionarse con la evolución total de edificabilidad. La cuantía global percibida, $(500 + 2.934 = 3.434$ millones) corresponde a una edificabilidad actual estimada del orden de 5.5 millones de m², por lo que conservadoramente se puede adoptar la cifra de 624,2 millones de pesetas anuales por cada millón de metros cuadrados.
- **Licencias y afines:** Su aparente complejidad de cálculo puede, al igual que lo anterior relacionarse con la edificabilidad total, La cuantía global $(550 + 400 = 950$ millones)correspondería a 172,7 millones de pesetas anuales por cada millón de metros de cuadrados de edificabilidad.
- **Cesiones urbanísticas:** Calculadas expresamente en el capítulo 12 del presente documento.

A partir de sus cifras es posible estimar con razonable aproximación la cuantía de recursos urbanísticos que podrían estar disponibles en cada cuatrienio. La comparación de estos resultados con las necesidades de recursos formuladas en el cuadro 2 permite verificar lo plausible de las propuestas

CUADRO 4: SECTOR PUBLICO LOCAL; RECURSOS URBANISTICOS

	CUATRIENIO	CUATRIENIO 2
INGRESOS		
- VALORES CATASTRALES	18.461	22.734
- LICENCIAS Y AFINES	5.173	6.289
SUBTOTAL	23.634	29.024
CESIONES EN U.A. 's		
- URBANO	275.910	275.910
- URBANIZ. EN EJECUCION	15.194	
- URBANIZ. PROGRAMADO	64.207	
- URBANIZ. NO PROGRAMADO		272.433
SUBTOTAL	355.311	548.343
CESIIONES EN SUELO EQUIV (Has)		
- URBANO	37,69	37,69
- URBANIZ. EN EJECUCION	2,88	
- URBANIZ. PROGRAMADO	3,26	
- URBANIZ. NO PROGRAMADO		40,64
SUBTOTAL	43,84	78,33

Nota: valores en millobes

Nota: El montante de ingresos, agregado para todo el cuatrienio

3.3. Primer cuatrienio

En términos de obtención de suelo, las cesiones a recibir en suelos urbanos y urbanizables equivaldrían , en el primer cuatrienio, a 43.84 hectáreas frente a un total de 21.9 hectáreas a obtener. Restarían por obtener 15.2 hectáreas en suelos no urbanizables ,cuantía en cualquier caso inferior al excedente potencial de, también, 21,9 hectáreas en suelos urbanos y urbanizables $(43.8 - 21.9 = 21.9)$. Suponiendo, como primera aproximación, que cada cinco hectáreas de suelo no urbanizable equivaliesen a efectos de adquisición a una hectárea de suelo urbano - urbanizable, restaría un excedente de 17.5 hectáreas $(21.9 - 21.9/5 = 17.5)$ de capacidad equivalente de cesión; capacidad que, como no es necesaria para la obtención de sistemas generales, se obtendría en cesión de aprovechamiento hasta un montante medio del orden de 140.000 UA's¹⁰⁹.

Las necesidades de inversión para la ejecución de infraestructuras básicas, sistemas generales y equipamientos se situarían, para el primer cuatrienio, en 2.535 millones $(1.321 + 1.214 = 2.635)$ frente a ingresos totales estimados en 23.634 (en comparación con los actuales equivalentes de 17.753 en un periodo de cuatro años¹¹⁰.)

La situación resultante es extremadamente clara: el aumento de ingresos municipales de indole urbanística permitiría sufragar la inversiones sin necesidad de reunir a monetizar las cesiones de aprovechamiento no consumidas por la obtención de sistemas generales. Con ellas el Ayuntamiento podría contar con recursos adicionales (en UA's) para incrementar, complementar o acelerar las inversiones previstas y para desarrollar otros aspectos de política urbana, especialmente los relacionados con política de suelo, vivienda y tráfico, dotaciones, recuperación medio-ambiental urbana, y apoyo al asentamiento de actividades productivas¹¹¹.

3.4. Segundo cuatrienio

Utilizando análogo esquema se constata que la capacidad de obtención de sistemas generales del segundo cuatrienio es superior a las necesidades: en suelos urbanos y urbanizables 54.8 frente a 26.2 hectáreas. Las 19.8 hectáreas a obtener en suelo no

109 $(355.311 / 43.84) \times 17.5 = 141.832$.

110 $(5.477 - 1.039) \times 4 = 17.752$.

111 La previsión de inversiones ha seguido una pauta conservadora en los objetivos, la cobertura y los plazos. No ha incluido mejoras sobre lo existente.

urbanizable (equivalentes a 4.0) dejan un excedente de 24.6 ($54.8 - 26.2 - 4 = 24.6$) que corresponden a 170.00 UA's disponibles 112.

Las necesidades de inversión estimadas como necesarias se situarían en 4.659 millones ($3.455 + 1.204 = 4.659$) frente a ingresos estimados en 29.024 (en comparación igualmente con los actuales equivalentes de 17.753 en un periodo de cuatro años).

3.5. A modo de conclusión

El estudio de viabilidad económico-financiera municipal demuestra que las previsiones del Plan, reconocidamente limitadas a los mínimos estructuralmente necesarios, deja al Ayuntamiento en una posición muy favorable: parte de su capacidad de inversión y gran parte de los aprovechamientos urbanísticos a obtener por cesión podrían utilizarse, en los fines que la Ley autoriza, para ahondar o perfilar la política urbana; y, alternativamente, los resultados demuestran que existe suficiente margen como para que la viabilidad del Plan esté asegurada aun cuando no se llegasen a cumplir la totalidad de las previsiones de ejecución del Plan.

Asimismo demuestra que dispondría de capacidad bastante para hacer frente, con cargo las UA's a que ha derecho, a participar en la ejecución de infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento en mayor proporción a la estimada en el capítulo 13.

4. OTRAS ADMINISTRACIONES E INSTITUCIONES

El siguiente cuadro presenta los datos agregados.

CUADRO 5: SECTOR PUBLICO : OTROS : RECURSOS NECESARIOS

	TOTAL	CUAT. 1	CUAT. 2
SISTEMAS GENERALES			
ABASTECIMIENTO	2.520	1.260	1.260
SANEAMIENTO	5.120	2.560	2.560
ELECTRICIDAD	803	378	425
GAS	290	130	160
TELEFONIA	405	175	230
EQUIP. Y VIARIO	2.684	1.622	1.062
SUBTTAL SITEMAS GENERALES	11.822	6.125	5.697
EJECUCION DE EQUIPAMIENTOS			
DEPORTIVO	255	209	46
EDUCACIONAL	2.441	0	2.441
INT PUB. SOCIAL	998	0	998
RELIGIOSO	156	156	0
ESPECIAL	0	0	0
POR ESPECIFICAR	1.406	225	1.181
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS	5.257	591	4.666
TOTAL	17.079	6.716	10.363

Nota: valores en millones de ptas.

Nota: la obtencion ed suelo por el Ayuntamiento incluye, como hipótesis, los

Sistemas Generales 14, 46, 71, 72 y 76; además de lo especificado en el anexo 7.

Las necesidades de inversión asignadas a otras administraciones e instituciones no se puede examinar en su conjunto. Es preciso desglosarla sectorialmente y analizar o comentar separadamente cada epígrafe. distintas previsiones. El resto de esta sección comenta separadamente los distintos conceptos en que se desglosa el cuadro 5:

- **Abastecimiento y saneamiento:** en el capítulo 12, se ha asignado en "otras" el 50% del costo de ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento y el 80% de las de saneamiento dentro del PEISS. La razón de hacerlo radica en la disponibilidad de financiación comunitaria que, debido a la componente medio-ambiental del programa, hace posible la captación de recursos adicionales a los municipales. Conviene no obstante destacar, conforme ya se ha comentado, que de no conseguirse esas ayudas se podría: extender el plazo (a 13 años en lugar de 10); o, utilizar recursos propios, que conforme ha quedado demostrado, serían sobradamente suficientes.
- **Electricidad, gas, telefonía:** corresponde a inversiones ordinarias de las compañías suministradoras reflejadas en, y financiadas por, la estructura tarifaria.
- **Equipamiento deportivo:** corresponde a las cuantías a percibir (y a percibir) mediante los mecanismos actuales como complemento a inversiones municipales previstas. Conviene destacar que las cuantías a percibir excederían a la cuantía consignada.
- **Ampliación de la Universidad:** corresponde a la ampliación y adecuación del campus de la avenida de los Castros, en su actual emplazamiento y en la ampliación sobre suelos adicionales que el Plan prevé sean cedidas o puestas a disposición por el

$$112(548.343 / 78.33) \times 24.6 = 172.210.$$

- Ayuntamiento. La ejecución procedería de las partidas ordinarias de la Universidad, del Ministerio de Educación y de demás entidades y fondos relacionados. La cuantía consignada está en línea con las previsiones actuales de actuación en el campus.
- **Equipamiento educacional:** corresponde al complemento y eventual ampliación de la formación profesional y está en línea con (e incluso por debajo de) la trayectoria de inversiones reales habida en Santander en este sector.
 - **Equipamiento sin especificar:** el grueso de lo consignado corresponde a las operaciones vinculadas a las actuales instalaciones de Tabacalera, para las que se han consignado además recursos municipales. La naturaleza de esta operación y la estructura de convenios o acuerdos de cooperación entre administraciones (local, autonómica, estatal) hace perfectamente plausible lo propuesto. En todo caso conviene destacar que su realización con cargo, exclusivamente, a recursos locales queda dentro de los holgados márgenes comentados en los puntos 3.1 y 3.2 de este capítulo
 - **Viarío nacional, autonómico:** se corresponde prioritariamente al enlace y distribuidor de la Marga y en segundo lugar al enlace de la autovía de Bilbao, obras ambas de especial relevancia en la armazón arterial de Santander e incluidas en las previsiones, sin plazo, del Ministerio. El Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento de los suelos del distribuidor, como instrumento para hacer viable y acelerar su ejecución¹¹³.
 - **Ejecución de equipamientos:** todos los programas entran en las líneas ordinarias de actuación sectorial no cabiendo esperar, salvo modificaciones estructurales no predecibles, alteración en la futura disponibilidad de recursos.

Dos comentarios adicionales:

- Al comienzo de este epígrafe se comentó que estas inversiones no son examinables en conjunto. No obstante hay un dato que resulta revelador. La cuantía total representa el equivalente a menos de 10.000 ptas./persona/año; cifra que se reduce a menos de 7.000 si se suponen niveles coherentes de financiación comunitaria para las infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento.
- No se han tenido en cuenta posibles ingresos adicionales de origen comunitario¹¹⁴ que descargarían las demandas de inversión local y/o generarían recursos adicionales.

113 La inversión conjunta planeada 2.654 millones representa una cuantía media de 13.420 pesetas/habitante sobre un plazo de ocho años, lo que representa menos de mil setecientas pesetas per cápita por año: cifra totalmente coherente con los presupuestos sectoriales.

114 Vinculados a temas medioambientales y/o de mejora de condiciones de polígonos industriales.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANTANDER - CANTABRIA;**Error! Marcador no definido.**

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ANEXOS A LA MEMORIA, PROGRAMA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA, 1997

ANEXO 1: AREAS DE REPARTO

COLOCAR LAS 45 PAGINAS DE AREAS DE REPARTO
PAGINAS 216 A 260

ANEXO 2: AREAS ESPECIFICAS

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 2, AREAS ESPECIFICAS

N.	TIPO	CALIFICACION						TITULARIDAD DEL SUELO		CONTE			
		EQUIPE INFRAEST.		VIARIO	E. LIBRE	PARCELAS NETAS	TOTAL	APORTADO	NO COMP.	EDIFICAB. TOTAL	APROB. TOTAL		
		PUBLICO	PRIVADO										
1	1	Chalets de la Tierrauca	0	0	0	0	13.130	13.130	13.130	0	7.470	7.470	
2	2	Ciudad Jardin	0	0	16.194	0	80.914	97.108	80.914	16.194	48.629	48.629	
3	1	Grupo Santos Martires	0	0	0	0	8.272	8.272	8.272	0	13.860	13.860	
4	1	Barrio Obrero del Rey	0	0	0	0	12.184	12.184	12.184	0	11.581	11.581	
5	1	Quinta Porrua	0	0	5.388	2.500	37.041	44.929	38.541	6.388	60.282	60.282	
6	1	Grupo Jose Maria Pereda	0	0	0	0	6.633	6.633	6.633	0	11.083	11.083	
7	1	Grupo Pronillo	0	324	0	0	12.335	12.659	12.659	0	4.733	4.733	
8	1	Santiago el Mayor	1.196	0	0	819	12.592	14.607	13.411	1.196	13.930	13.930	
10	4	Bajada del Gurugú	5.348	0	2.600	1.500	17.160	26.608	20.493	6.115	20.493	20.493	
11	4	Unión	0	0	699	0	5.288	5.987	5.115	872	11.974	11.974	
12	5	Paseo Pereda - Castelar	0	0	53.173	0	20.373	73.546	20.373	53.173	119.575	119.575	
13	5	Cuartel Maria Cristina	5.000	0	7.115	11.617	4.794	28.526	28.526	0	17.687	17.687	
14	2	Las Cachavas	0	0	3.037	1.376	0	4.413	2.325	2.088	12.800	12.800	
16	5	Rio de la Pila	18.314	5.743	40.968	84.345	91.616	240.986	157.925	83.061	189.510	189.510	
18	5	Sardinero	9.554	33.006	62.280	192.837	262.986	560.663	328.119	232.544	177.931	177.931	
19	1	Chalets de Prieto Lavin	0	0	0	0	7.575	7.575	7.575	0	3.951	3.951	
20	3	Avenida de los Castros	0	0	10.616	8.025	12.109	30.750	30.750	0	25.800	25.800	
21	1	Barrio Pesquero	5.410	724	12.137	0	19.687	37.958	37.958	8.028	33.202	33.202	
22	2	Prisión Provincial	0	0	2.678	6.416	1.900	10.994	10.325	669	12.000	12.000	
23	5	Cazoña	50.185	28.243	71.187	282.948	225.216	657.779	558.628	99.151	418.971	418.971	
24	2	Cajo	0	0	636	4.841	9.571	15.048	14.991	57	12.791	12.791	
25	1	Grupo Sixto Obrador	0	0	585	0	5.540	6.125	6.125	0	12.127	12.127	
26	1	Viviendas de RENFE	0	0	1.114	0	11.164	12.278	12.278	0	10.744	10.744	
27	1	Grupo San Ramón	0	0	397	0	3.562	3.959	3.959	0	7.301	7.301	
28	2	San Lorenzo	0	0	1.175	1.698	484	3.357	2.630	727	2.350	2.350	
29	4	Talleres RENFE	13.752	0	10.685	5.539	17.791	47.767	47.626	141	23.884	23.884	
30	1	Grupo Montemar	0	0	0	460	10.629	11.089	11.042	47	22.670	22.670	
31	2	Montevideo	0	0	1.598	2.649	2.847	7.094	6.166	928	11.120	11.120	
32	1	Colonia Virgen de Mar	0	0	329	0	10.486	10.815	10.486	329	5.434	5.434	
33	1	Grupo Maria Blanchard	0	0	5.519	12.866	13.181	31.566	31.566	0	36.932	36.932	
34	1	Grupo Nuestra Señora de Belér	0	0	4.400	69	24.938	29.407	24.938	4.469	33.896	33.896	
35	4	Barrio Cañas	0	0	0	2.016	15.868	17.884	17.075	809	17.884	17.884	
36	1	Carlos Ruiz, Este	0	0	0	0	1.159	7.040	8.199	7.919	280	3.520	3.520
37	2	Carlos Ruiz, Oeste	0	406	4.180	4.263	20.001	28.850	28.686	164	10.190	10.190	
38	1	Grupo Gerardo Diego	0	0	348	0	5.183	5.531	5.193	338	11.286	11.286	
39	1	Grupo Manuel Llano	0	0	1.054	0	8.415	9.469	8.014	1.455	16.434	16.434	
40	2	Iberotanagra	3.317	0	28.788	16.741	20.570	69.416	65.730	3.686	62.474	62.474	
41	1	Grupo Pedro Velarde	0	0	3.420	5.696	10.369	19.485	19.448	37	23.408	23.408	

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 2, AREAS ESPECIFICAS

N.	TIPO	CALIFICACION						TITULARIDAD DEL SUELO		CONTENIDOS		
		EQUIPE INFRAEST.		VIARIO	E. LIBRE	PARCELAS NETAS	TOTAL	APORTADO	NO COMP.	EDIFICAB. TOTAL	APROVECH. TOTAL	
		PUBLICO	PRIVADO									
45	4	Bajada de San Juan	0	0	1.544	0	7.966	9.510	9.510	0	8.083	8.083
46	5	Mendicouague	5.445	0	9.800	8.064	25.792	49.101	46.879	2.222	34.760	34.760
47	2	General Dávila	0	0	2.859	4.264	1.807	8.930	8.265	665	10.337	10.337
48	5	Cierro del Alisal	40.517	0	68.938	42.158	73.611	225.224	225.224	157.346	144.210	144.210
49	2	Manzana 5 del Cierro del Alisal	0	0	0	225	8.087	8.312	7.609	703	12.735	12.735
50	2	Candina	31.039	5.023	95.502	900	254.333	386.797	261.607	125.190	381.500	419.650
51	5	Nueva Montaña Quijano	14.709	0	98.190	55.423	252.453	420.775	365.673	55.102	324.848	357.333
52	2	Industrial Isla del Oleo	0	0	9.244	0	36.678	45.922	37.217	8.705	40.939	45.033
53	4	Barrio del Carmen	0	0	2.310	2.300	13.545	18.155	16.929	1.226	6.354	6.354
54	2	Primero de Mayo	0	0	0	1.000	10.093	11.093	9.623	1.470	6.340	6.340
55	2	San Martin del Pino	3.222	0	0	0	13.672	16.894	14.353	2.541	13.164	13.164
56	3	PRYCA	0	0	8.646	6.224	51.995	66.865	64.171	2.694	30.684	36.821
57	3	El Zoco	0	0	4.225	0	14.588	18.813	14.654	4.159	12.400	14.880
59	5	PERI de la Albericia	10.156	1.339	38.948	25.852	152.811	229.106	179.895	49.211	274.103	274.103
60	1	Ateca	0	0	2.815	0	19.946	22.761	22.761	0	12.000	12.000
62	4	La Torre - Monte, Norte	0	0	2.211	0	8.099	10.310	8.723	1.587	3.053	3.053
65	1	Urbanizacion Altamira	0	0	2.424	0	12.478	14.902	14.902	0	12.294	12.294
66	4	Barrio de la Sierra	0	0	20.773	1.538	142.861	165.172	145.044	20.128	66.069	66.069
67	2	Corcho	5.327	0	9.913	0	84.138	99.378	99.378	0	71.517	78.669
69	1	Residencial Isla del Oleo	0	0	876	200	17.294	18.370	17.863	507	9.700	9.700
70	2	Santiago el Mayor	0	0	2.522	0	15.589	18.111	17.666	445	13.200	13.200
71	5	Alto de Valdenoja	0	0	8.495	0	28.280	36.775	32.894	3.881	20.394	20.394
72	1	Joaquín Cayón	0	0	735	0	9.672	10.407	9.204	1.203	4.836	4.836
74	4	Albericia Industrial	3.330	0	7.428	4.550	31.000	46.308	44.899	1.409	23.154	27.785
75	4	Bajada del Caleruco, Norte	0	0	13.625	0	26.753	40.378	35.098	5.280	22.208	22.208
77	5	Nueva Montaña Industrial sur	0	0	44.698	255	231.155	276.108	269.998	6.110	296.998	296.998
78	4	Bajada del Caleruco, Sur	0	0	2.725	8.126	21.319	32.170	30.316	1.854	17.694	17.694
79	2	Albericia, Remate Este	1.763	0	15.447	4.255	4.311	25.776	24.398	1.378	20.621	20.621
81	2	Las Carolinas	0	0	1.980	2.683	5.118	9.781	9.781	0	11.500	11.500
82	4	General Dávila, Bajada de Polic	0	0	2.511	2.513	16.215	21.239	17.888	3.351	12.912	12.912
83	2	Convento de las Clarisas	1.796	0	2.506	7.714	1.368	13.384	13.332	52	8.000	8.000
84	5	Hotel Bahia	0	0	0	0	1.556	1.556	1.556	0	14.004	14.004
86	2	Tetuan	0	0	1.874	1.251	3.050	6.175	4.456	1.719	9.807	9.807
87	4	Eduardo Garcia del Rio	2.800	0	8.995	5.250	31.956	49.001	49.001	0	26.950	26.950
88	1	Mutua Montañesa	0	25.132	0	0	0	25.132	25.132	0	10.053	5.027
91	2	Floranes	0	0	908	0	1.183	2.091	1.650	441	9.054	9.054
92	2	San Roman - el Mazo	5.006	8.879	17.806	15.279	67.265	114.235	112.217	2.018	34.270	34.270
93	4	Final de las Llamas	5.609	0	7.314	5.125	22.251	40.299	34.223	6.076	19.142	19.142

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 2, AREAS ESPECIFICAS

N.	TIPO	CALIFICACION						TITULARIDAD		CON	
		EQUIP E INFRAEST.		VIARIO	E. LIBRE	PARCELAS NETAS	TOTAL	DEL SUELO		EDIFICAB.	A
		PUBLICO	PRIVADO					APORTADO	NO COMP.		
94	2	Bajada de San Juan, Este	0	0	105	0	2.778	2.883	2.883	0	2.306
95	2	San Pedro	0	0	894	0	2.071	2.965	2.962	3	8.551
96	4	Calle Justicia	0	0	312	3.930	1.226	5.468	5.461	7	4.200
97	2	Oeste de Calle Juan Blanco	0	0	2.237	0	3.029	5.266	5.266	0	3.423
98	2	Prolongacion de Via Comelia	0	0	657	387	1.534	2.578	2.578	0	2.578
99	2	Peña la Achicoria	0	0	5.532	0	1.412	6.944	5.909	1.035	7.796
100	1	Colonia los Pinares	0	0	500	0	22.719	23.219	21.361	1.858	9.544
101	2	Barrio Camino	0	0	2.290	324	2.714	5.328	3.977	1.351	10.347
102	2	Guardia Civil	0	3.291	1.266	1.211	2.585	8.353	8.134	219	7.755
105	2	Ojaiz	23.745	0	83.618	11.923	0	119.286	113.667	5.619	30.303
106	2	Oeste de Tabacalera	0	0	3.070	4.399	1.344	8.813	7.810	1.003	5.227
107	2	Puerta del Sardinero	0	0	2.666	437	2.743	5.846	3.988	1.858	3.202
108	4	Cardenal Herrera Oria Este	0	0	2.365	1.510	19.472	23.347	22.323	1.024	12.841
109	4	Cardenal Herrera Oria Centro	0	0	2.041	0	12.612	14.653	13.765	888	8.059
110	4	Cardenal Herrera Oria Oeste	0	0	2.140	0	13.542	15.682	14.503	1.179	8.625
111	2	El Cruce	3.212	0	14	0	3.920	7.146	6.969	177	6.000
112	4	Nueva Montaña Industrial Norte	13.945	0	28.278	0	280.876	323.099	319.764	3.335	351.740
113	2	Residencial Oeste Cazoña	0	0	0	0	8.312	8.312	8.312	0	18.700
114	2	Rancho Grande. Oeste	0	0	10.126	1.334	11.532	22.992	22.992	0	12.685
115	4	Rancho Grande. Sur	0	0	0	0	5.944	5.944	5.944	0	2.883

NOTA : GESTION; R=1; área de rehabilitación preferente
 GESTION; 100% =1; compensación por diferencia entre aprovechamientos y cargas

ANEXO 3: SUELO URBANO; CESIONES

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO; ANEXO 3; SUELO URBANO CESIONES

	SUELO		TOTAL EN UA,S	APROVECHAMIENTOS				
				CESIONES				
	TOTAL	COMPUTA		TEORICA		PREVISIBLE		
		M2	UA'S	%	M2	UA'S		
AREAS DE REPARTO								
0	1.689.923	915.777	2.828.164	91.578	282.816	0,25	22.894	70.704
1	223.092	206.347	65.178	20.635	6.518	0,75	15.476	4.888
2	79.549	65.540	39.235	6.554	3.923	0,25	1.638	981
3	253.088	211.662	102.805	20.700	10.280	0,50	10.350	5.140
4	56.972	51.504	20.418	5.150	2.042	0,25	1.288	510
5	320.592	311.193	130.635	31.119	13.063	1,00	31.119	13.063
6	244.529	164.293	67.327	16.429	6.733	1,00	16.429	6.733
8	70.632	67.922	66.937	6.792	6.694	0,75	5.094	5.020
9	88.858	76.367	29.304	7.637	2.930	0,25	1.909	733
10	103.921	102.747	43.575	10.275	4.357	1,00	10.275	4.357
11	714.738	662.716	203.179	66.272	20.318	1,00	66.272	20.318
12	98.031	76.210	33.811	7.621	3.381	0,25	1.905	845
14	31.194	29.535	24.833	2.954	2.483	0,25	738	621
19	239.356	155.758	131.369	15.576	13.137	0,25	3.894	3.284
21	937.931	853.406	400.639	85.341	40.064	1,00	85.341	40.064
22	355.293	339.021	109.916	33.902	10.992	0,50	16.951	5.496
23	179.638	104.051	85.737	10.405	8.574	0,25	2.601	2.143
24	484.223	301.919	208.722	30.192	20.872	0,25	7.548	5.218
25	4.895	4.895	9.960	490	996	0,25	122	249
28	297.220	203.984	161.386	20.398	16.139	0,25	5.100	4.035
29	215.781	157.553	104.470	15.755	10.447	0,25	3.939	2.612
30	14.217	8.721	20.881	872	2.088	0,25	218	522
31	110.439	68.925	47.791	6.893	4.779	0,25	1.723	1.195
32	4.118	4.118	9.715	412	972	0,25	103	243
33	622.196	441.507	293.320	44.151	29.332	0,25	11.038	7.333
37	454.410	412.099	231.104	41.210	23.110	0,25	10.302	5.778
38	180.869	159.175	67.211	15.918	6.721	0,25	3.979	1.680
39	162.159	54.329	32.616	5.433	3.262	0,25	1.358	815
40	106.932	96.042	33.781	9.604	3.378	0,25	2.401	845
41	360.384	336.510	120.200	33.651	12.020	1,00	33.651	12.020
42	89.003	87.210	45.199	8.721	4.520	0,25	2.180	1.130
44	291.752	281.047	96.100	28.105	9.610	0,75	21.079	7.207
45	186.445	170.794	142.776	17.079	14.278	0,25	4.270	3.569
47	135.492	102.431	80.648	10.243	8.065	0,15	1.536	1.210
48	244.732	227.601	115.315	22.760	11.531	0,75	17.070	8.649
49	101.646	90.823	57.420	9.082	5.742	0,25	2.271	1.435
50	150.334	124.845	127.073	12.485	12.707	0,25	3.121	3.177
51	38.101	35.529	13.116	3.553	1.312	0,25	888	328
52	14.775	14.243	9.126	1.424	913	0,25	356	228
53	18.639	11.317	15.397	1.132	1.540	0,75	849	1.155
54	67.721	61.277	32.908	6.128	3.291	1,00	6.128	3.291
56	54.077	39.589	43.533	3.959	4.353	0,25	990	1.088
57	106.385	101.584	71.902	10.158	7.190	0,75	7.619	5.393
59	100.402	95.382	27.750	9.538	2.775	1,00	9.538	2.775
60	60.879	56.416	19.003	5.642	1.900	1,00	5.642	1.900
SUBT	10.365.562	8.143.913	6.621.481	813.925	662.148	0,56	459.194	269.981

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO; ANEXO 3; SUELO URBANO CESIONES

	SUELO		TOTAL EN UA,S	APROVECHAMIENTOS				
				CESIONES				
	TOTAL	COMPUTA		TEORICA		PREVISIBLE		
		M2	UA'S	%	M2	UA'S		
AREAS ESPECIFICAS								
1	13.130	13.130	7.470	1.313	747	0,00	0	0
2	97.108	80.914	48.629	8.091	4.863	1,00	8.091	4.863
3	8.272	8.272	13.860	827	1.386	0,00	0	0
4	12.184	12.184	11.581	1.218	1.158	0,00	0	0
5	44.929	38.541	60.282	3.854	6.028	0,00	0	0
6	6.633	6.633	11.083	663	1.108	0,00	0	0
7	12.659	12.659	4.733	1.266	473	0,00	0	0
8	14.607	13.411	13.930	1.341	1.393	0,00	0	0
10	26.608	20.493	20.493	2.049	2.049	1,00	2.049	2.049
11	5.987	5.115	11.974	512	1.197	1,00	512	1.197
12	73.546	20.373	119.575	2.037	11.958	1,00	2.037	11.958
13	28.526	28.526	17.687	2.853	1.769	0,10	285	177
14	4.413	2.325	6.400	233	640	0,00	0	0
16	240.986	157.925	189.510	15.793	18.951	0,00	0	0
18	560.663	328.119	173.121	32.812	17.312	0,15	4.922	2.597
19	7.575	7.575	3.951	758	395	0,00	0	0
20	30.750	30.750	25.800	3.075	2.580	1,00	3.075	2.580
21	37.958	37.958	33.202	3.796	3.320	0,00	0	0
22	10.994	10.325	12.000	1.033	1.200	0,00	0	0
23	657.779	558.628	418.971	55.863	41.897	0,00	0	0
24	15.048	14.991	12.791	1.499	1.279	1,00	1.499	1.279
25	6.125	6.125	12.127	613	1.213	0,00	0	0
26	12.278	12.278	10.744	1.228	1.074	0,00	0	0
27	3.959	3.959	7.301	396	730	0,00	0	0
28	3.357	2.630	2.350	263	235	0,00	0	0
29	47.767	47.626	26.272	4.763	2.627	1,00	4.763	2.627
30	11.089	11.042	22.670	1.104	2.267	0,00	0	0
31	7.094	6.166	11.120	617	1.112	0,00	0	0
32	10.815	10.486	5.434	1.049	543	0,00	0	0
33	31.566	31.566	36.932	3.157	3.693	0,00	0	0
34	29.407	24.938	33.896	2.494	3.390	0,00	0	0
35	17.884	17.075	17.884	1.708	1.788	0,00	0	0
36	8.199	7.919	3.520	792	352	0,00	0	0
37	28.850	28.686	10.190	2.869	1.019	1,00	2.869	1.019
38	5.531	5.193	11.286	519	1.129	0,00	0	0
39	9.469	8.014	16.434	801	1.643	0,00	0	0
40	69.416	65.730	62.474	6.573	6.247	1,00	6.573	6.247
41	19.485	19.448	23.408	1.945	2.341	0,00	0	0
45	9.510	9.510	8.083	951	808	1,00	951	808
46	49.101	46.879	34.760	4.688	3.476	1,00	4.688	3.476
47	8.930	8.265	10.337	827	1.034	1,00	827	1.034
48	225.224	225.224	144.210	22.522	14.421	1,00	22.522	14.421
49	8.312	7.609	12.735	761	1.274	1,00	761	1.274
50	386.797	261.607	419.650	26.161	41.965	1,00	26.161	41.965
51	420.775	365.673	357.333	36.567	35.733	1,00	36.567	35.733
52	45.922	37.217	45.033	3.722	4.503	1,00	3.722	4.503
53	18.155	16.929	6.354	1.693	635	1,00	1.693	635
54	11.093	9.623	6.340	962	634	1,00	962	634
55	16.894	14.353	13.164	1.435	1.316	1,00	1.435	1.316
56	66.865	64.171	36.821	6.417	3.682	0,25	1.604	921
57	18.813	14.654	14.880	1.465	1.488	0,25	366	372
59	229.106	179.895	274.103	17.990	27.410	0,80	14.392	21.928
60	22.761	22.761	12.000	2.276	1.200	0,00	0	0
62	10.310	8.723	3.053	872	305	1,00	872	305
65	14.902	14.902	12.294	1.490	1.229	0,00	0	0
66	165.172	145.044	66.069	14.504	6.607	1,00	14.504	6.607
67	99.378	99.378	78.669	9.938	7.867	1,00	9.938	7.867
69	18.370	17.863	9.700	1.786	970	0,00	0	0
70	18.111	17.666	13.200	1.767	1.320	1,00	1.767	1.320
71	36.775	32.894	20.394	3.289	2.039	0,70	2.303	1.428
72	10.407	9.204	4.836	920	484	0,00	0	0
74	46.308	44.899	27.785	4.490	2.779	1,00	4.490	2.779
75	40.378	35.098	22.208	3.510	2.221	1,00	3.510	2.221
77	276.108	269.998	296.998	27.000	29.700	1,00	27.000	29.700
78	32.170	30.316	17.694	3.032	1.769	1,00	3.032	1.769
79	25.776	24.398	20.621	2.440	2.062	1,00	2.440	2.062

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO; ANEXO 3; SUELO URBANO CESIONES

	SUELO		TOTAL EN UA,S	APROVECHAMIENTOS CESIONES				
				TEORICA		PREVISIBLE		
	TOTAL	COMPUTA		M2	UA'S	%	M2	UA'S
81	9.781	9.781	11.500	978	1.150	1,00	978	1.150
82	21.239	17.888	12.912	1.789	1.291	1,00	1.789	1.291
83	13.384	13.332	8.000	1.333	800	0,00	0	0
84	1.556	1.556	14.004	156	1.400	1,00	156	1.400
86	6.175	4.456	9.807	446	981	1,00	446	981
87	49.001	49.001	26.950	4.900	2.695	1,00	4.900	2.695
88	25.132	25.132	5.027	2.513	503	1,00	2.513	503
91	2.091	1.650	9.054	165	905	0,00	0	0
92	114.235	112.217	34.270	11.222	3.427	1,00	11.222	3.427
93	40.299	34.223	19.142	3.422	1.914	1,00	3.422	1.914
94	2.883	2.883	2.306	288	231	1,00	288	231
95	2.965	2.962	8.551	296	855	0,00	0	0
96	5.468	5.461	4.200	546	420	1,00	546	420
97	5.266	5.266	3.423	527	342	1,00	527	342
98	2.578	2.578	2.578	258	258	1,00	258	258
99	6.944	5.909	7.796	591	780	1,00	591	780
100	23.219	21.361	9.544	2.136	954	0,00	0	0
101	5.328	3.977	10.347	398	1.035	1,00	398	1.035
102	8.353	8.134	7.755	813	776	1,00	813	776
105	119.286	113.667	30.303	11.367	3.030	0,00	0	0
106	8.813	7.810	5.227	781	523	1,00	781	523
107	5.846	3.988	3.202	399	320	1,00	399	320
108	23.347	22.323	12.841	2.232	1.284	1,00	2.232	1.284
109	14.653	13.765	8.059	1.377	806	1,00	1.377	806
110	15.682	14.503	8.625	1.450	863	1,00	1.450	863
111	7.146	6.969	6.000	697	600	1,00	697	600
112	323.099	319.764	351.740	31.976	35.174	1,00	31.976	35.174
113	8.312	8.312	18.700	831	1.870	1,00	831	1.870
114	22.992	22.992	12.685	2.299	1.269	1,00	2.299	1.269
115	5.944	5.944	2.883	594	288	1,00	594	288
SUBT	5.466.086	4.620.285	4.187.840	462.029	418.784	0,64	294.664	281.869
TOTA	15.831.648	12.764.198	10.809.321	1.275.954	1.080.932	0,59	753.858	551.850

ANEXO 4: SUELO URBANIZABLE; MEDICION Y CESIONES

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, ANEXO 4; SUELO URBANIZABLE; MEDICIONES Y CESIONES

	SUELO					APROVECHAMIENTO				
	INTERIOR				TOTAL	SIS. GEN EXTERIOR	TOTAL	TOTAL UAS	CESIONES	
	EQUIP.	E.LIBRE	VIARIO	P. NETA					M2	UAS
PROGRAMADO										
S1	6.382	8.871	26.069	129.750	171.072	0	171.072	94.090	17.107	9.409
S3	8.340	18.246	49.409	60.157	136.152	0	136.152	81.691	13.615	8.169
S4	14.849	130.849	66.448	122.697	334.843	0	334.843	150.679	33.484	15.068
SUBTOTAL	29.571	157.966	141.926	312.604	642.067	0	642.067	326.460	64.207	32.646
NO PROGRAMADO										
1	0	0	0	172.473	172.473	16.169	188.642	37.728	18.864	3.773
2	0	0	2.846	55.853	58.699	13.696	72.395	21.719	7.240	2.172
3	0	0	4.906	75.292	80.198	11.457	91.655	32.079	9.165	3.208
4	29.795	29.634	18.407	259.270	337.106	37.456	374.562	84.277	37.456	8.428
5	17.056	25.313	40.658	184.715	267.742	38.249	305.991	53.548	30.599	5.355
6	16.858	18.940	75.369	291.585	402.752	44.750	447.502	100.688	44.750	10.069
7	0	0	38.614	289.372	327.986	76.530	404.516	121.355	40.452	12.135
8	0	0	14.681	130.896	145.577	50.952	196.529	58.959	19.653	5.896
9	0	11.382	34.331	223.731	269.444	33.681	303.125	121.250	30.312	12.125
10	0	0	5.864	78.580	84.444	10.556	95.000	38.000	9.500	3.800
11	0	0	11.844	232.571	244.415	0	244.415	59.882	24.442	5.988
SUBTOTAL	63.709	85.269	247.520	1.994.338	2.390.836	333.496	2.724.332	729.484	272.433	72.948
TOTAL	93.280	243.235	389.446	2.306.942	3.032.903	333.496	3.366.399	1.055.944	336.640	105.594

ANEXO 5: SISTEMAS GENERALES

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 5, SISTEMAS GENERALES

	NOMBRE	SUPERFICIES		
		TOTAL	OBTENIDA	POR OBTENER
URBANO	EQUIPAMIENTOS	995.484	881.282	114.202
	ESPACIOS LIBRES	565.792	451.512	114.280
	INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	429.417	429.417	0
	INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	2.323.963	2.323.963	0
	INFRAESTRUCTURA RODOVIARIA	6.067	6.067	0
	INFRAESTRUCTURAS BASICAS	66.531	66.531	0
	VIARIO	1.303.271	1.148.927	154.344
	SUBT. URBANO	5.690.525	5.307.699	382.826
UR.NO PRG.	ESPACIOS LIBRES	339.182	7.104	332.078
	VIARIO	24.179	6.052	18.127
	SUBT. NO PROGRAMADO	363.361	13.156	350.205
NO.URBZL	EQUIPAMIENTOS	317.500	129.419	188.081
	INFRAESTRUCTURAS BASICAS	109.799	51.736	58.063
	ESPACIOS LIBRES	274.640	181.597	93.043
	VIARIO	259.682	158687	100995
	SUBT. NO URBANIZABLE	961.621	521.440	440.181
	TOTAL	7.015.507	5.842.295	1.173.212

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 5, SISTEMAS GENERALES

NUM	NOMBRE	CLASE SUELO	USO	SUPERFICIES		
				TOTAL	OBTENIDA	POR OBTENER
1	CIRIEGO NORTE	NO URBZL	E	175.744	0	175.744
2	CIRIEGO PARKING	NO URBZL	E	12.337	0	12.337
3	CEM. DE CIRIEGO	NO URBZL	E	110.912	110.912	0
4	CEM. DE SAN ROMAN	NO URBZL	E	3.254	3.254	0
5	DEPURADORA	NO URBZL	I.4	19.212	19.212	0
6	AMPL. DEPURADORA	NO URBZL	I.4	57.102	0	57.102
7	CEM. DE MONTE	NO URBZL	E	5.144	5.144	0
8	AUTOVIA BEZANA-SARDINERO ESTE	URBANO	V	224.220	223.387	833
9	CEM. DE CUETO	NO URBZL	E	3.608	3.608	0
10	FARO	NO URBZL	I.1	7.616	6.655	961
11	CABO MAYOR NORTE	NO URBZL	L	274.640	181.597	93.043
12	CABO MAYOR SUR	URBANO	L	328.196	213.916	114.280
13	ESTACION ELECTRICA	URBANO	I.4	8.211	8.211	0
14	RECINTO UNIVERSITARIO	URBANO	E	173.637	170.847	2.790
15	LAS LLAMAS OESTE	UR.NO.PRG.	L	339.182	7.104	332.078
16	AV LOS CASTROS, GTZ SOLANA Y J.M. COSIO	URBANO	V	176.694	165.692	11.002
17	DISTRIBUIDOR LA MARGA NORTE	URBANO	V	66.005	48.172	17.833
18	FACULTAD DE MEDICINA	URBANO	E	24.799	24.799	0
19	RESIDENCIA CANTABRIA	URBANO	E	58.910	58.910	0
20	C.M. MQS. VALDECILLA	URBANO	E	101.889	101.889	0
21	DISTRIBUIDOR LA MARGA SUR	URBANO	V	7.660	6.981	679
22	ESTACIONES (CON E 6.146: 3291 M2)	URBANO	I.2	231.409	231.409	0
23	CAUCE FERROVIARIO FEVE-RENFE	URBANO	I.2	125.802	125.802	0
24	CTA OVIEDO	URBANO	V	75.287	75.287	0
25	CTA AEROPUERTO	URBANO	V	137.104	137.104	0
26	PUERTO	URBANO	I.1	2.323.963	2.323.963	0
27	CTA BURGOS	URBANO	V	180.012	83.583	96.429
28	CAUCE FERROVIARIO FEVE	URBANO	I.2	72.206	72.206	0
29	DISTRIBUIDOR OESTE, SEGMENTO MEDIO	URBANO	V	19.267	8.832	10.435
30	TUNEL PEÑA CASTILLO	NO URBZL	V	0	0	0
31	CEM. LLUJA	NO URBZL	E	6.501	6.501	0
32	INSTITUTO FORMACION PROFESIONAL	URBANO	E	91.602	91.602	0
33	MERCA SANTANDER	URBANO	E	177.431	177.431	0
34	AUTOVIA OJAIZ	NO URBZL	V	22.531	0	22.531
35	FERROCARRIL PUERTO	NO URBZL	I.2	7.060	7.060	0
36	AUTOVIA LLUJA	NO URBZL	V	68.032	0	68.032
37	AUTOVIA BEZANA SARDINERO, OESTE	NO URBZL	V	156.079	156.079	0
38	AMPLIACION DEL COMPL. DEPORT. MUNICIPAL	URBANO	E	36.150	0	36.150
39	COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL	URBANO	E	128.051	128.051	0
40	EQUIP ALBERICIA OESTE	URBANO	E	22.213	0	22.213
41	INSTACIONES RACING	URBANO	E	30.506	30.506	0
42	PENINSULA MAGDALENA	URBANO	L	237.596	237.596	0
43	CABALLERIZAS MAGDALENA	URBANO	E	3.680	3.680	0
44	PALACIO MAGDALENA	URBANO	E	2.190	2.190	0

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO : ANEXO 5, SISTEMAS GENERALES

NUM	NOMBRE	CLASE SUELO	USO	SUPERFICIES		
				TOTAL	OBTENIDA	POR OBTENER
45	EQUIPAMIENTO ESPECIAL LA MAGDALENA	URBANO	E	19117	19117	0
46	PALACIO DE DEPORTES	URBANO	E	43.164	0	43.164
47	ESTADIO	URBANO	E	36.453	26.568	9.885
48	DEPOSITO DE AGUAS	URBANO	I.4	9.457	9.457	0
49	PARANINFO	URBANO	E	2.982	2.982	0
50	A YUNTAMIENTO	URBANO	E	2.330	2.330	0
51	DEPOSITO DE AGUAS	URBANO	I.4	20.475	20.475	0
52	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA	URBANO	E	8.795	8.795	0
53	PLAZA DE TOROS	URBANO	E	8.148	8.148	0
54	A SAMBLEA REGIONAL	URBANO	E	7.429	7.429	0
55	ESTACION DE AUTOBUSES	URBANO	I.3	6.067	6.067	0
56	CATEDRAL	URBANO	E	4.875	4.875	0
57	DIPUTACION REGIONAL	URBANO	E	1.041	1.041	0
58	ESCUELA DE NAUTICA	URBANO	E	5.524	5.524	0
59	PALACIO DE FESTIVALES	URBANO	E	4.568	4.568	0
60	ESTACION ELECTRICA	URBANO	I.4	5.018	5.018	0
61	CENTRAL DE BOMBEO	URBANO	I.4	9.171	9.171	0
62	ESTACION ELECTRICA	URBANO	I.4	14.054	14.054	0
63	DISTRIBUIDOR OESTE, SEGMENTO NORTE	URBANO	V	16.054	16.054	0
64	CAUCE FERROVIARIO FEVE	NO URBZL	I.2	18.809	18.809	0
65	ENLACE ESTE DE AUTOVIA	URBANO	V	8.431	8.431	0
66	AVENIDA DE CASTAÑEDA- REINA VICTORIA	URBANO	V	32.585	32.585	0
67	AVENIDA DE REINA VICTORIA	URBANO	V	62.123	62.123	0
68	EJE VIARIO CENTRAL	URBANO	V	118.364	118.364	0
69	AVENIDA DE CALDERON DE LA BARCA	URBANO	V	18.780	18.780	0
70	ESTACION DE BOMBEO	URBANO	I.4	145	145	0
71	CRUCE DE LAS LLAMAS OESTE	U. NO. PROG	V	8036	2000	6036
72	BAJADA DE POLIO	U. NO. PROG	V	16143	4052	12.091
73	TUNEL DE TETUAN	URBANO	V	13913	13913	0
74	AVENIDA CAMILO ALONSO VEGA	URBANO	V	29589	29589	0
75	CALLE JERONIMO SAINZ DE LA MAZA	URBANO	V	10382	10382	0
76	ACCESO A CIRIEGO, SUR	URBANO	V	31062	26.403	4.659
77	ACCESO A CIRIEGO, NORTE	NO URBZL	V	13040	2.608	10.432
78	AVENIDA ALCALDE VEGA LAMERA	URBANO	V	12474	0	12474
79	CALLE CASTILLA	URBANO	V	31152	31152	0
80	CALLES M DE LA HERMIDA-A LOPEZ	URBANO	V	32113	32113	0
TOTAL				7.015.507	5.842.295	1.173.212

USOS

E : EQUIPAMIENTO

I: INFRAESTRUCTURA: 1, portuaria; 2, ferroviaria; 3, rodoviaria; 4, básicas

L : ESPACIO LIBRE

V : VIARIO

ANEXO 6: EQUIPAMIENTOS

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6, EQUIPAMIENTOS

SUBTOTALES	PUBLICO			PRIVADO	TOTAL
	EXISTENTE	CESION	EXPROPIACION		
URBANO	589724	375713	20155	494822	1480414
URBANIZABLE	0	75241	0	0	75241
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	0	71384	0	0	71384
NO URBANIZABLE	68941	0	0	14875	83816
TOTAL	658665	522338	20155	509697	1710855

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6; EQUIPAMIENTOS

No incluye los que son sistema general, que figuran en el anexo 5.

Nº	CATG	NOMBRE	SUPERFICIE			PUB/PRIV	CLASIF.
			ESTIMADA	OBTENIDA	OBTENER		
1	1	Bolera el Verdoso	2.340	2.340	0	PR	URB
2	2	Colegio Compañía de María	10.372	10.372	0	PR	URB
3	5	Central Sindical	666	666	0	PR	URB
4	4	Iglesia c/ del Monte	584	584	0	PR	URB
5	5	Bomberos Voluntarios	625	625	0	PU	URB
6	6	Convento Clarisas	1.796	0	1.796	PU	URB
7	2	Gota de Leche	433	433	0	PU	URB
8	3	Villafiorida Centro Cultural	2.754	2.754	0	PU	URB
9	4	Parroquia San Francisco	1.504	1.504	0	PR	URB
10	5	Edif. Adm. Vargas	1.943	1.943	0	PU	URB
11	6	Las Carolinas	5.132	5.132	0	PR	URB
12	2	Colegio las Mercedes	7.664	7.664	0	PR	URB
13	3	Biblioteca Menéndez Pelayo	3.238	3.238	0	PU	URB
14	4	Parroquia San Juan Bautista	707	707	0	PR	URB
17	2	I.N.B. José María Pereda	7.522	7.522	0	PU	URB
18	3	Ambulatorio c/ Vargas	1.040	1.040	0	PU	URB
19	4	Convento	1.559	1.559	0	PR	URB
20	5	Juzgados	1.070	1.070	0	PU	URB
21	6	La Cubana	6.360	0	6.360	PU	URB
22	2	Colegio la Salle	12.919	12.919	0	PR	URB
23	3	INEM Las Llamas	11.487	11.487	0	PU	URB
24	4	Parroquia Consolación	1.000	1.000	0	PR	URB
25	5	Altamira (Conservatorio)	224	224	0	PU	URB
25	5	Altamira (Conservatorio)	451	451	0	PU	URB
25	5	Altamira (Espacio libre)	15.016	15.016	0	PU	URB
26	3	Finca Maternidad y Talleres Dip	30.175	30.175	0	PU	URB
27	2	Escuela Magisterio	1.509	1.509	0	PU	URB
28	3	Centro Inerso	683	683	0	PU	URB
30	5	Centro Meteorológico	397	397	0	PU	URB
31	6	Ant.Residencia Militar-1	1.368	1.368	0	PU	URB
32	2	Colegio Numancia	4.102	4.102	0	PU	URB
33	3	Ctro. Cultural Modesto Tapia	1.841	1.841	0	PR	URB
34	4	Parroquia Anunciación	792	792	0	PR	URB
35	5	Banco de España	1.804	1.804	0	PU	URB
36	6	Ant. Cuartel-1	868	868	0	PU	URB
37	2	Colegio Magallanes	718	718	0	PU	URB
38	2	Colegio la Atalaya	3.411	3.411	0	PR	URB
39	4	Iglesia Residencia Jesuitas	1.623	1.623	0	PR	URB
40	5	Correos	1.075	1.075	0	PU	URB
41	6	Ant. Residencia Militar-2	1.451	1.451	0	PU	URB
42	2	Colegio Ramón Pelayo	5.297	5.297	0	PU	URB
43	3	Centro Cultural Jado	10.642	10.642	0	PU	URB
44	4	Parroquia de Santa Lucía	1.141	1.141	0	PR	URB
46	6	Mercado del Este	2.335	2.335	0	PU	URB
47	2	Colegio Purísima Concepción	3.269	3.269	0	PR	URB
48	3	Sanatorio de Santa Clotilde	24.144	24.144	0	PR	URB
49	4	Convento Siervas de María	2.531	2.531	0	PR	URB
50	5	Mercado la Esperanza	3.063	3.063	0	PU	URB
51	6	Antig. Guardia Civil	197	197	0	PU	URB
52	2	Instituto Santa Clara	5.083	5.083	0	PU	URB
54	4	Parroquia el Carmen	1.775	1.775	0	PR	URB
55	5	Delegación de Gobierno	796	796	0	PU	URB
56	6	Palacio de Pronillo	3.011	3.011	0	PU	URB
57	2	Colegio San José	3.352	3.352	0	PR	URB
58	4	Parroquia Bien Aparecida	1.169	1.169	0	PR	URB
59	5	Gobierno Militar	427	427	0	PU	URB
60	3	Area Sanitaria	3.323	3.323	0	PU	URB
61	4	Parroquia Santa María	324	324	0	PR	URB
62	5	Delegación de Hacienda	1.283	1.283	0	PU	URB
63	2	Colegio Salesianos	19.520	19.520	0	PR	URB
64	5	Cámara de Comercio	327	327	0	PR	URB
66	5	Fundación Botín	402	402	0	PR	URB
67	6	Kotska	1.564	1.564	0	PR	URB
68	5	Ateneo	457	457	0	PR	URB
69	2	Colegio Divinas Pastoras	1035	1035	0	PR	URB
70	5	Cámara de la Propiedad	1127	1127	0	PU	URB
71	2	Colegio M. Pelayo	3049	3049	0	PU	URB
73	2	Escuelas Verdes	2094	2094	0	PU	URB
74	2	Colegio Haypo	1283	1283	0	PR	URB
76	2	Colegio Quinta Porrua	902	902	0	PU	URB

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6; EQUIPAMIENTOS

No incluye los que son sistema general, que figuran en el anexo 5.

Nº	CATG	NOMBRE	SUPERFICIE			PUB/PRIV	CLASIF.
			ESTIMADA	OBTENIDA	OBTENER		
77	2	Colegio Manuel Llano	8364	8364	0	PU	URB
78	4	Parroquia Visitación	2935	2935	0	PR	URB
80	3	Palacete del Embarcadero	591	591	0	PU	URB
81	2	Colegio Calvo Sotelo	1227	1227	0	PU	URB
83	6	Solar Diputación Regional	791	791	0	PU	URB
84	6	Solar Policía Nacional	990	990	0	PU	URB
85	2	Colegio San José de Calasanz	13045	13045	0	PR	URB
86	1	Piscina cubierta	984	984	0	PR	URB
87	3	Mercado C. Cultural Dr. Madrazo	1364	1364	0	PU	URB
88	2	Colegio e Iglesia de San Antonio	2384	2384	0	PR	URB
89	6	Solar Diputación Regional	3348	3348	0	PU	URB
90	2	Colegio Angeles Custodios	3934	3934	0	PR	URB
91	2	Colegio-Resid. M ^o Inmaculada	3135	3135	0	PR	URB
92	3	Residencia Capitán Palacios	5348	5348	0	PU	URB
95	2	Colegio Castro Verde	4574	4574	0	PR	URB
96	2	Colegio M ^o R. Inmaculada	3529	3529	0	PR	URB
97	1	Deportivo Río La Pila	1779	1779	0	PU	URB
98	2	Colegio M ^o Blanchard	7655	7655	0	PU	URB
99	3	Guardería El Nido	1337	1337	0	PR	URB
100	6	Antig. Cuartel-2	1313	1313	0	PU	URB
101	3	Centro Cultural	295	295	0	PU	URB
103	3	Cocina Económica	844	844	0	PR	URB
104	4	Iglesia San Joaquín	406	406	0	PR	URB
105	2	Escuela Náutica	2076	2076	0	PU	URB
105	2	Escuela Náutica	2076	2076	0	PU	URB
106	6	Instituto Oceanográfico	5643	5643	0	PU	URB
107	1	Deportivo Tetuán	1986	1986	0	PU	URB
108	3	Centro de Salud, Tetuan	2868	2868	0	PU	URB
109	1	Club de Tenis	9751	9751	0	PR	URB
110	1	Anejo Club de Tenis	5558	5558	0	PR	URB
113	2	Colegio Esclavas de María	15137	15137	0	PR	URB
114	6	Anejo Palacio de Festivales	4068	4068	0	PU	URB
116	4	Parroquia Redentor	2970	2970	0	PR	URB
117	1	Pabellón Deportivo	449	449	0	PU	URB
118	2	Instituto Villajunco	7214	7214	0	PU	URB
119	2	Trinitarias	5876	5876	0	PR	URB
120	2	Colegio el Sardinero	6378	6378	0	PU	URB
121	4	Parroquia San Roque	1239	1239	0	PR	URB
122	2	Colegio San Roque	1321	1321	0	PR	URB
123	3	Ambulatorio y Admón. Sanitaria	2428	2428	0	PU	URB
124	5	Residencia Pres. Gobierno	4489	4489	0	PU	URB
125	2	C.M.Juan de la Cosa	4379	4379	0	PU	URB
128	2	Colegio García Barredo	10947	10947	0	PU	URB
129	1	Piscina Municipal	10443	10443	0	PU	URB
132	6	Sin nombre	11905	0	11905	PU	URB
133	2	Colegio San Agustín	23521	23521	0	PR	URB
134	3	Residencia del tiempo libre	10253	10253	0	PU	URB
135	2	Ctro. E. T. Empresariales	6048	6048	0	PR	URB
136	1	Deportivo Obra San Martín	1116	1116	0	PR	URB
137	6	Dotacional ,acceso a Monte	2630	0	2630	PU	URB
138	3	Mutua Montañesa	25132	25132	0	PR	URB
139	6	Sin nombre	4413	0	4413	PU	URB
140	5	Aduana	1800	1800	0	PU	URB
141	4	RR.PP. Pasionistas	1304	1304	0	PR	URB
142	3	Delegación de Sanidad	1186	1186	0	PU	URB
143	2	Colegio	4613	4613	0	PU	URB
144	6	Edificio Tabacalera	11506	0	11506	PU	URB
145	3	Centro de Salud	3190	3190	0	PU	URB
146	6	Cuartel Ingenieros	3291	3291	0	PU	URB
147	2	Escuela Orientación Marítima	416	416	0	PU	URB
148	4	Parroquia Mater Amabilis	724	724	0	PR	URB
149	2	Instituto	630	630	0	PU	URB
150	3	Casa del Mar	1850	1850	0	PU	URB
151	3	INEM Barrio Pesquero	1260	1260	0	PU	URB
152	2	Colegio	1254	1254	0	PU	URB
153	2	Colegio "El Vivero"	956	956	0	PU	URB
155	2	Colegio	3064	3064	0	PU	URB
156	3	Residencia de Ancianos	3893	3893	0	PR	URB
157	5	Mercado de Méjico	4304	4304	0	PU	URB
159	3	Asilo San Cándido	26540	26540	0	PR	URB

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6; EQUIPAMIENTOS

No incluye los que son sistema general, que figuran en el anexo 5.

Nº	CATG	NOMBRE	SUPERFICIE			PUB/PRIV	CLASIF.
			ESTIMADA	OBTENIDA	OBTENER		
160	4	Parroquia N. S. de los Dolores	661	661	0	PR	URB
161	2	Colegio General A. Sagardia	8668	8668	0	PU	URB
162	3	Centro de Salud	4745	4745	0	PU	URB
163	3	Residencia de Ancianos	263	263	0	PR	URB
164	3	Residencia S. José	4075	4075	0	PU	URB
165	3	INEM Cazoña	11539	11539	0	PU	URB
166	2	Colegio Santa María Micaela	14218	14218	0	PR	URB
167	2	Colegio Canda-Landaburu	12471	12471	0	PU	URB
168	3	Asistencial	1974	1974	0	PU	URB
169	3	Residencia Virgen del Mar	2659	2659	0	PR	URB
170	5	Policia Nacional	8063	8063	0	PU	URB
171	3	INEM La Albericia	12260	12260	0	PU	URB
173	3	Residencia de Ancianos	5681	5681	0	PR	URB
174	2	Colegio	5052	5052	0	PU	URB
175	3	Guardería	1655	1655	0	PR	URB
176	1	Deportivo	3280	3280	0	PU	URB
177	3	Guardería	1460	1460	0	PR	URB
178	4	Parroquia	2053	2053	0	PR	URB
179	5	INCE	3247	3247	0	PU	URB
180	5	Mercado	1839	1839	0	PR	URB
181	2	Colegio Gerardo Diego	11022	11022	0	PU	URB
182	3	R. Ancianos "Hogar Santa Lucia"	14849	14849	0	PR	URB
183	3	Escuela Hog Operarias Misioneras	5144	5144	0	PR	URB
188	1	Pabellón de Deportes	7753	7753	0	PU	URB
189	1	Deportivo	3925	3925	0	PU	URB
190	1	Deportivo San Juan	6191	6191	0	PU	URB
191	1	Deportivo Grupo Ateca	9440	0	9440	PU	URB
192	3	Asistencial Grupo Ateca	3949	0	3949	PU	URB
193	4	Parroquia Sagrada Familia	1339	1339	0	PR	URB
194	2	Instituto La Albericia Este	7842	7842	0	PU	URB
195	5	Laboratorio Agrario Regional	4284	4284	0	PU	URB
196	6	Antiguo F.P.	17938	17938	0	PU	URB
198	1	Escuela de Vela	1614	1614	0	PU	URB
200	3	H. Psiquiatrico N.S. del Rosario	23378	23378	0	PR	URB
201	2	Colegio Marques de Estella	8254	8254	0	PU	URB
204	6	Antana	2418	2418	0	PU	URB
205	1	Deportivo Santiago El Mayor	3670	3670	0	PU	URB
210	4	Ermita Virgen del Mar	938	938	0	PU	NO.URB
215	2	Educacional Monte	10650	0	10650	PU	URBZ.NP
217	3	Residencia Insero	14352	14352	0	PU	URB
218	4	Parroquia de Cueto	594	594	0	PR	NO.URB
220	3	Centro Social Bellavista	4922	4922	0	PR	URB
221	3	Consultorio Seguridad Social	380	380	0	PU	URB
222	1	Club de Tiro al Plato	14281	14281	0	PR	NO.URB
223	1	Club Deportivo España de Cueto	37331	37331	0	PU	NO.URB
224	5	Centro Meteorológico en Cueto	13140	13140	0	PU	NO.URB
226	2	Insto Valdenoja	9451	0	9451	PU	URB
227	4	Centro de Culto Bajo Valdenoja	2018	0	2018	PU	URB
228	1	Deportivo Alto Valdenoja	4411	0	4411	PU	URB
229	3	Servicios Alto Valdenoja	8475	0	8475	PU	URB
230	2	Equipamiento Virgen de Faro	4105	4105	0	PU	URB
231	4	Parroquia Virgen del Faro	1443	1443	0	PR	URB
232	2	Educativo P.P.Valdenoja 1	8752	0	8752	PU	URBZ
233	3	Equipamiento P.P. Valdenoja 1	2334	0	2334	PU	URBZ
234	3	Equipamiento P.P. Valdenoja 2	932	0	932	PU	URB
235	1	Deportivo P.P.Valdenoja 1	8641	0	8641	PU	URBZ
236	2	Educativo P.P.Valdenoja 2	7667	0	7667	PU	URBZ
237	1	Deportivo P.P. Valdenoja 2	20150	0	20150	PU	URBZ
238	6	Dotacional Camping	40558	0	40558	PU	URB
239	2	Obra San Martín	18686	18686	0	PR	URB
240	3	Ampros	18029	18029	0	PR	URB
241	6	Lavadero Mazo	4444	4444	0	PR	URB
242	2	Seminario de Corbán	27427	27427	0	PR	URB
243	3	Equipamiento San Román-Este	8879	8879	0	PR	URB
244	3	Dotacional Mazo	7439	0	7439	PU	URB
245	3	Equipamiento San Román	2021	0	2021	PU	URB
247	3	Equipamiento .El Mazo	969	0	969	PU	URB
248	3	Equipamiento Mazo-San Román	2519	0	2519	PU	URB
249	3	Equipamiento San Román	1507	0	1507	PU	URB
250	3	Ambulatorio San Román	293	293	0	PU	URB

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6; EQUIPAMIENTOS

No incluye los que son sistema general, que figuran en el anexo 5.

Nº	CATG	NOMBRE	SUPERFICIE			PUB/PRIV	CLASIF.
			ESTIMADA	OBTENIDA	OBTENER		
251	2	Colegio Manuel Cacedo	9548	9548	0	PU	URB
252	6	Equipamiento El Mazo	12716	0	12716	PU	URBZ.NP
253	6	Equipamiento San Román- Sur	5931	0	5931	PU	URB
255	2	Colegio Verdemar	7786	7786	0	PR	URB
256	2	H. Operarias Misioneras	15605	15605	0	PR	URB
258	3	Equipamiento Altamira	5742	0	5742	PU	URB
259	6	Equipamiento en Millajo	1676	0	1676	PU	URB
260	3	Equipamiento en Millajo	4824	0	4824	PU	URB
261	2	Educacional Albericia Este	7623	0	7623	PU	URB
262	2	Educacional Albericia Oeste	12314	0	12314	PU	URB
263	5	Ampliación Policía Nacional	4261	0	4261	PU	URB
265	2	Colegio Eloy Villanueva	5731	5731	0	PU	URB
266	4	Parroquia Barrio Bolado	1666	1666	0	PR	URB
267	6	Consultorio Monte	3214	0	3214	PU	URB
268	4	Parroquia San Román	1031	1031	0	PR	URB
269	6	Asociación de Vecinos S.Román	486	486	0	PU	URB
270	6	Dotacional Monte-Noroeste	11136	0	11136	PU	URB
272	6	Dotacional Monte-Noreste	13312	0	13312	PU	URB
275	6	Dot. No Programado Monte	16858	0	16858	PU	URBZ.NP
278	5	I.T.V.	6530	6530	0	PU	URB
279	6	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso1	16031	0	16031	PU	URB
280	6	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso2	7714	0	7714	PU	URB
281	3	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso3	3187	0	3187	PU	URB
282	3	Dotacional Este-Camarreal	4734	0	4734	PU	URB
284	5	Cocheras Municipales	21018	0	21018	PU	URB
286	4	Parroquia Peñacastillo	6931	6931	0	PR	URB
287	3	Ambulatorio Peñacastillo	187	187	0	PU	URB
288	2	Educativo Peñacastillo-Oeste	2715	0	2715	PU	URB
290	2	Educativo Peñacastillo Sur	8448	0	8448	PU	URBZ
291	4	Iglesia Barrio San Martín	402	402	0	PR	URB
292	5	Instalaciones MOPU	10117	10117	0	PU	URB
294	1	Deportivo junto a F.P.	3212	0	3212	PU	URB
295	6	Dotación Camarreal	10226	0	10226	PU	URB
296	2	Escuela S.Lorenzo	3222	3222	0	PU	URB
298	1	Deportivo 1º de Mayo Norte	8955	8955	0	PU	URB
299	1	Deportivo 1º de Mayo-Este	20149	0	20149	PU	URB
300	2	Educativo Jado	8100	0	8100	PU	URBZ
301	1	Deportivo Jado	4767	0	4767	PU	URBZ
302	3	Dotación Nueva Montaña	5395	0	5395	PU	URB
303	2	Educativo N.Montaña2	6801	0	6801	PU	URB
304	2	Educativo Nueva Montaña	2512	0	2512	PU	URB
305	3	Dotación Santiago Mayo	3559	0	3559	PU	URB
307	6	Dotación Cruce Jado	2275	0	2275	PU	URB
309	6	Dotación San Román Sur-Oeste	13965	0	13965	PU	URBZ.NP
310	6	Dotacional Monte N.P.	10789	0	10789	PU	URBZ.NP
311	6	Dotacional Caleruco	5609	0	5609	PU	URB
312	6	Dotacional Peñacastillo	4325	0	4325	PU	URB
313	1	Deportivo Talleres Renfe	13752	0	13752	PU	URB
315	6	Dotacional Este del Cierro	6382	0	6382	PU	URBZ
317	6	Dotacional Cierro del Alisal Norte	1696	0	1696	PU	URB
318	4	Religioso Cierro del Alisal	837	0	837	PU	URB
319	6	Dotacional Cierro del Alisal Sur	6998	0	6998	PU	URB
320	6	Dotacional Cierro del Alisal	1699	0	1699	PU	URB
321	6	Dotacional Monte Noreste	6406	0	6406	PU	URBZ.NP
323	6	Dotacional Albericia	502	0	502	PU	URB
325	4	Parroquia Nª Sra del Carmen	1308	0	1308	PU	URB
327	6	Salesianos	1101	1101	0	PR	URB
328	5	El Bocal	16962	16962	0	PU	NO.URB
330	5	Guardia Civil	1835	1835	0	PU	URB
331	1	Deportivo El Alisal	9749	9749	0	PU	URB
332	3	Cultural El Alisal	19538	19538	0	PU	URB
333	1	Deportivo La Marga	5927	5927	0	PU	URB
334	1	La Gandara	504	0	504	PU	URB
335	1	Rumayor	584	0	584	PU	URB
336	2	Colegio Cumbres	1184	1184	0	PR	URB
337	3	Mercado Miranda	111	111	0	PU	URB
338	1	Deportivo Bolado	448	0	448	PU	URB
339	1	Deportivo Santiago El Mayor	1196	1196	0	PU	URB
340	6	Area Deportiva La Albericia	972	0	972	PU	URB
341	6	Gutierrez Solana	705	705	0	PU	URB

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 6; EQUIPAMIENTOS

No incluye los que son sistema general, que figuran en el anexo 5.

Nº	CATG	NOMBRE	SUPERFICIE			PUB/PRIV	CLASIF.
			ESTIMADA	OBTENIDA	OBTENER		
342	6	Castros	2937	2937	0	PU	URB
344	6	Dotacional Sardinero	1281	0	1281	PU	URB
345	6	Dotacional Corbán	4634	0	4634	PU	URB
346	3	Dotacional Rucandial	1391	0	1391	PU	URB
347	6	Dotacional San Román-EL Mazo I	3265	3265	0	PU	URB
348	6	Dotacional Sardinero	8881	8881	0	PU	URB
349	6	Dotacional San Martín - Monte	1735	1735	0	PU	URB
350	6	Dotacional San Román - El Mazo	2016	2016	0	PU	URB
351	1	Deportivo Este Ojaiz - El Pedroso	4584	4584	0	PU	URB
352	6	Dotacional Los Castros	2288	0	2288	PU	URB
353	3	Dotacional Peñacastillo -LLuja	570	570	0	PU	NO.URB
354	6	Dotacional Albericia - Este	3330	0	3330	PU	URB
355	6	Dotacional Albericia	1415	1415	0	PU	URB
356	6	Dotacional Estación	3432	3432	0	PU	URB
357	5	Mercado de Cazoña	2854	2854	0	PU	URB
358	1	Centro Deportivo	945	945	0	PU	URB
359	4	Parroquia Mendicoague	700	700	0	PU	URB
360	6	Dotacional Peña del Cuervo	1089	1089	0	PU	URB
361	3	Centro Albericia	660	660	0	PU	URB
362	1	Deportivo San Justo	8344	8344	0	PU	URB
363	6	Dotacional Puerto Pesquero	8649	0	8649	PU	URB
364	1	Deportivo San Francisco	805	805	0	PU	URB
365	6	Dotacional Barrio San Francisco	5327	0	5327	PU	URB
366	3	Dotacional Fumoril Este	5638	0	5638	PU	URB
367	6	Dotacional Guardia Civil	3291	3291	0	PU	URB
369	6	Dotacional	3188	0	3188	PU	URB
370	6	Dotacional	6235	0	6235	PU	URB
371	3	Centro de Monte	1973	0	1973	PU	URB
372	3	Asistencial La Albericia	840	0	840	PU	URB
373	3	Comunitario Iberotanagra	3317	3317	0	PU	URB
374	3	Dotacional	375	375	0	PU	URB
375	1	Deportivo Feygon	8500	8500	0	PR	URB
377	2	Educacional Monte, 1	1813	1813	0	PR	URB
378	2	Educacional Monte, 2	4839	4839	0	PR	URB
379	6	Dotacional Monte	309	309	0	PU	URB
381	6	Dotacional Cazoña, 1	1761	1761	0	PU	URB
382	6	Dotacional Cazoña, 2	2067	2067	0	PU	URB
383	2	Educacional La Marga	2055	2055	0	PU	URB
384	5	Equipamiento Especial La Marga	234	234	0	PU	URB
385	6	Dotacional Sotileza	3400	3400	0	PU	URB
386	2	Educacional junto a F.P.	10134	10134	0	PU	URB

ANEXO 7 : COSTES PRIVADOS DE URBANIZACION

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 7, COSTES PRIVADOS DE URBANIZACION

	SUPERFICIES A EJECUTAR				COSTES DE EJECUCION						M2. NUEVOS (MILES)	
	TOTAL	VIARIO	ESP. LIBRES	EDIF.RES-PRO	%		MILLONES		%		MILLONES	
					%	MILLONES	%	MILLONES	%	MILLONES	CUATR. 1	CUATR. 2
URBANO												
NIVEL 1	5.755.360	1.125.021	340.926	4.864.300	0,05	164	0,50	82	0,50	82	122	122
NIVEL 2	1.444.213	160.336	94.201	613.771	0,20	313	0,30	94	0,40	125	37	49
NIVEL 3	3.165.988	588.386	475.889	1.115.196	0,90	5.521	0,20	1.104	0,20	1.104	201	201
AE 1	420.661	42.041	23.769	402.271	0,20	82	0,25	20	0,25	20	20	20
AE 2	1.209.871	331.323	95.570	934.211	0,08	235	0,25	59	0,50	117	19	37
AE 3	116.428	23.487	14.249	68.884	1,00	231	0,50	115	0,50	115	34	34
AE 4	918.981	118.556	43.897	668.201	1,00	1.080	0,20	216	0,40	432	134	267
AE 5	2.800.145	503.792	703.499	2.032.991	0,20	1.228	0,10	123	0,10	123	41	41
SUBT.	15.831.648	2.892.941	1.792.000	10.699.825		8.853		1.813		2.119	607	771
URB. PROGRAMADO												
S1	171.072	34.214	17.107	94.090	1,00	120	0,20	24	0,50	60		
S2	136.152	49.409	18.246	81.691	1,00	154	0,20	31	0,50	77		
S3	334.843	66.478	130.849	150.679	1,00	526	0,20	105	0,50	263		
SUBT.	642.067	150.101	166.202	326.460		799		160		399		
TOTAL	16.473.715	3.043.042	1.958.203	11.026.285		9.652		1.973		2.519		

NOTA: LAS MEDICIONES DEL SECTOR 1 SE HAN AJUSTADO A: VIARIO, 20%; ESP.LIBRES 10%

NOTA: LOS PRECIOS UNITARIOS UTILIZADOS EN SUELO URBANO HAN SIDO:

- VIARIO URBANO NIVEL 1: 2000 PTS M2
- VIARIO URBANO OTROS: 8000 PTS M2
- ESPACIOS LIBRES : 3000 PTS M2

ANEXO 8: COSTES DE SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 8 COSTES; SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS

NUM	NOMBRE	SUPERFICIES					COSTES DE EJECUCION						
		TOTAL	EJECUTAR	VIARIO	ESPLIBRES	EQUIP.INF.	TOTAL		CUATR. 1		CUATR. 2		
							%	MILL.	%	MILL.	%	MILL.	
SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO													
1	CIRIEGO NORTE	175.744	175.744				175.744	1,00	527	0,30	158	0,70	369
2	CIRIEGO PARKING	12.337	12.337				12.337	1,00	16	1,00	16	0,00	0
10	FARO	7.616	961				961	1,00	3	1,00	3	0,00	0
11	CABO MAYOR NORTE	274.640	274.640			93.043		1,00	824	0,25	206	0,75	618
12	CABO MAYOR SUR	328.196	114.280			114.280		1,00	343	0,75	257	0,25	86
15	LAS LLAMAS OESTE	339.182	339.182			332.078		1,00	1.018	0,30	305	0,70	712
16	AV LOS CASTROS, GTZ SOLANA Y J.M. COSIO	176.694	11.002	11.002				1,00	110	1,00	110	0,00	0
30	TUNEL PEÑACASTILLO	5.850	5.850	5.850				1,00	975	0,00	0	1,00	975
38	AMPLIACION DEL COMPL. DEPORT. MUNICIPAL	36.150	36.150				36.150	1,00	253	0,00	0	1,00	253
40	EQUIP ALBERICIA OESTE	22.213	22.213				22.213	1,00	400	0,00	0	1,00	400
47	ESTADIO	9.885	9.885				9.885	1,00	99	1,00	99	0,00	0
77	ACCESO A CIRIEGO, NORTE	13.040	10.432	10.432				1,00	83	0,50	42	0,50	42
78	AVENIDA ALCALDE VEGA LAMERA	12474		12474				1,00	125	1,00	125		
TOTAL AYUNTAMIENTO		1.414.021	1.012.676	39.758	539.401	257.290		4.775		1.321		3.455	
SISTEMAS GENERALES: OTROS													
8	AUTOVIA BEZANA-SARDINERO ESTE	224.220	833	833				1,00	8	1,00	8	0,00	0
14	RECINTO UNIVERSITARIO	173.637	2.790				2.790	1,00	56	0,75	42	0,25	14
17	DISTRIBUIDOR LA MARGA NORTE	66.005	17.833	17.833				1,00	178	0,00	0	1,00	178
21	DISTRIBUIDOR LA MARGA SUR	7.660	679	679				1,00	7	0,50	3	0,50	3
27	CTA BURGOS	180.012	96.429	96.429				1,00	964	1,00	964	0,00	0
29	DISTRIBUIDOR OESTE, SEGMENTO MEDIO	19.267	10.435	10.435				1,00	104	1,00	104	0,00	0
34	AUTOVIA OJAIZ	22.531	22.531	22.531				1,00	225	0,30	68	0,70	158
36	AUTOVIA LLUJA	68.032	68.032	68.032				1,00	680	0,30	204	0,70	476
46	PALACIO DE DEPORTES	43.164	22.164				22.164	0,25	233	0,00	0	1,00	233
71	CRUCE DE LAS LLAMAS OESTE	8.036	6.036	6.036				1,00	60	1,00	60	0,00	0
72	BAJADA DE POLIO	16.143	12.091	12.091				1,00	121	1,00	121	0,00	0
76	ACCESO A CIRIEGO, SUR	31.062	4.659	4.659				1,00	47	1,00	47	0,00	0
TOTAL OTROS		859.769	264.512	239.558	0	24.954		2.684		1.622		1.062	
TOTAL GENERAL		2.273.790	1.277.188	279.316	539.401	282.244		7.460		2.943		4.517	

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 8: COSTES, EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO			COSTE DE EJECUCION									
			SUPERFICIE		AYUNTAMIENTO				OTROS			
					ESTIMADA	TOTAL	CUATRIENIO 1		CUATRIENIO 2		CUATRIENIO 1	
Nº	CATG			%	MILL	%	MILL	%	MILL	%	MILL	
191	1	Deportivo Grupo Ateca	9.440	57			0,40	23				
228	1	Deportivo Alto Valdenoja	4.411	26	0,40	11			0,60	16		
235	1	Deportivo P.P.Valdenoja 1	8.641	52	0,40	21			0,60	31		
237	1	Deportivo P.P. Valdenoja 2	20.150	121	0,40	48			0,60	73		
294	1	Deportivo junto a F.P.	3.212	19			0,40	8			0,60	12
299	1	Deportivo 1º de Mayo. este	20.149	121	0,40	48			0,60	73		
301	1	Deportivo Jado	4.767	29	0,40	11			0,60	17		
313	1	Deportivo Talleres Renfe	13.752	83								
334	1	La Gandara	504	3	1,00	3						
335	1	Rumayor	584	4	1,00	4						
338	1	Deportivo Bolado	448	3	1,00	3						
SUBTOTAL 1			86.058	516		149		30		209		46
215	2	Educacional Monte	10.650	399							1,00	399
226	2	Instituto Valdenoja	9.451	354							1,00	354
232	2	Educativo P.P.Valdenoja 1	8.752	328							1,00	328
236	2	Educativo P.P.Valdenoja 2	7.667	288							1,00	288
261	2	Educacional Albericia Este	7.623	286								
262	2	Educacional Albericia Oeste	12.314	462								
288	2	Educativo Peñacastillo-Oeste	2.715	102							1,00	102
290	2	Educativo Peñacastillo Sur	8.448	317							1,00	317
300	2	Educativo Jado	8.100	304							1,00	304
303	2	Educativo Nueva Montaña 2	6.801	255							1,00	255
304	2	Educativo Nueva Montaña	2.512	94							1,00	94
SUBTOTAL 2			85.033	3.189		0		0		0		2.441
192	3	Asistencial Grupo Ateca	3.949	97			0,35	34			0,65	63
229	3	Servicios Alto Valdenoja	8.475	208			0,35	73			0,65	135
233	3	Equipamiento P.P. Valdenoja	2.334	57			0,35	20			0,65	37
234	3	Equipamiento P.P. Valdenoja	932	23			0,35	8			0,65	15
244	3	Dotacional Mazo	7.439	182			0,35	64			0,65	118
245	3	Equipamiento San Román	2.021	50			0,35	17			0,65	32
247	3	Equipamiento .El Mazo	969	24			0,35	8			0,65	15
248	3	Equipamiento Mazo-San Román	2.519	62			0,35	22			0,65	40
249	3	Equipamiento San Román	1.507	37			0,35	13			0,65	24
258	3	Equipamiento Altamira	5.742	141			0,35	49			0,65	91
260	3	Equipamiento en Millajo	4.824	118			0,35	41			0,65	77
281	3	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso	3.187	78			0,35	27			0,65	51
282	3	Dotacional Este-Camarreal	4.734	116								
302	3	Dotación Nueva Montaña	5.395	132			0,35	46			0,65	86
305	3	Dotación Santiago Mayor	3.559	87			0,35	31			0,65	57
346	3	Dotacional Rucandial	1.391	34			0,35	12			0,65	22
366	3	Dotacional Fumoril Este	5.638	138			0,35	48			0,65	90
371	3	Centro de Monte	1.973	48			0,35	17			0,65	31
372	3	Asistencial La Albericia	840	21			0,35	7			0,65	13
SUBTOTAL 3			67.428	1.652		0		538		0		998

MEMORIA Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: ANEXO 8: COSTES, EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO		COSTE DE EJECUCION									
		SUPERFICIE ESTIMADA TOTAL		AYUNTAMIENTO				OTROS			
				CUA TRIENIO 1		CUA TRIENIO 2		CUA TRIENIO 1		CUA TRIENIO 2	
Nº	CATG			%	MILL	%	MILL	%	MILL	%	MILL
227	4	Centro de Culto Bajo Valdenoja	2.018	76				1,00	76		
318	4	Religioso Cierro del Alisal	837	31				1,00	31		
325	4	Parroquia Nª Sra del Carmen	1.308	49				1,00	49		
SUBTOTAL 4			4.163	156		0	0		156		0
263	5	Ampliación Policía Nacional	4.261	160							
284	5	Cocheras Municipales	21.018	788	1,00	788					
SUBTOTAL 5			25.279	948		788		0	0		0
6	6	Convento Clarisas	1.796	44							
1	6	La Cubana	6.360	156	1,00	156					
132	6	Sin nombre	11.905	292							
137	6	Dotacional, acceso a Monte	2.630	64			0,35	23		0,65	42
139	6	Sin nombre	4.413	108							
144	6	Edificio Tabacalera	11.506	282							
238	6	Dotacional Camping	40.558	994							
252	6	Equipamiento El Mazo	12.716	312			0,35	109		0,65	203
253	6	Equipamiento San Román - Sur	5.931	145							
259	6	Equipamiento en Millajo	1.676	41			0,35	14		0,65	27
267	6	Consultorio Monte	3.214	79							
270	6	Dotacional Monte-Noroeste	11.136	273							
272	6	Dotacional Monte-Noreste	13.312	326							
275	6	Dot. No Programado Monte	16.858	413							
279	6	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso 1	16.031	393							
280	6	Dotacional Ojaiz-EL Pedroso 2	7.714	189							
295	6	Dotación Camarreal	10.226	251			0,35	88		0,65	163
307	6	Dotación Cruce Jado	2.275	56			0,35	20		0,65	36
309	6	Dotación San Román Sur-Oeste	13.965	342							
310	6	Dotacional Monte N.P.	10.789	264							
311	6	Dotacional Caleruco	5.609	137			0,35	48		0,65	89
312	6	Dotacional Peñacastillo	4.325	106							
315	6	Dotacional Este del Cierro	6.382	156			0,35	55		0,65	102
317	6	Dotacional Cierro del Alisal	1.696	42	0,35	15			0,65	27	
319	6	Dotacional Cierro del Alisal	6.998	171	0,35	60			0,65	111	
320	6	Dotacional Cierro del Alisal	1.699	42	0,35	15			0,65	27	
321	6	Dotacional Monte Noroeste	6.406	157							
323	6	Dotacional Albericia	502	12	0,35	4			0,65	8	
340	6	Area Deportiva La Albericia	972	24	0,35	8			0,65	15	
344	6	Dotacional Sardinero	1.281	31			0,35	11		0,65	20
345	6	Dotacional Corbán	4.634	114			0,35	40		0,65	74
352	6	Dotacional Los Castros	2.288	56	0,35	20			0,65	36	
354	6	Dotacional Albericia - Este	3.330	82			0,35	29		0,65	53
363	6	Dotacional Puerto Pesquero	8.649	212			0,35	74		0,65	138
365	6	Dotacional Barrio San Francisco	5.327	131			0,35	46		0,65	85
369	6	Dotacional	3.188	78			0,35	27		0,65	51
370	6	Dotacional	6.235	153			0,35	53		0,65	99
SUBTOTAL 6			274.532	6.726		277		636		225	1.181
TOTAL			542.493	13.187		1.214		1.204		591	4.666

PLANOS

El presente anexo reproduce, a escala mitad, los distintos planos que integra la Revisión del Plan General:

PLANO 1: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANO 1: ORDENACIÓN DEL CAMPUS UNIVERSITARIO

PLANO 2: RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO

PLANO 2: P.E.R.I. DEL RÍO DE LA PILA; ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLANO 2: P.E.R.I. DE LA ALBERICIA; ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLANO GUÍA DE ÁREAS DE REPARTO

PLANO GUÍA DE SISTEMAS GENERALES

PLANO GUÍA DE EQUIPAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS: PROPUESTA DE SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

INFRAESTRUCTURAS; PROPUESTA DE SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

INFRAESTRUCTURAS: PROPUESTA DE SISTEMA DE GAS

INFRAESTRUCTURAS; PROPUESTA DE SISTEMA DE ELECTRICIDAD

INFRAESTRUCTURAS: PROPUESTA DE SISTEMA DE SISTEMA DE TELEFONÍA

CATALOGO (Anexo 2 de la Normativa)

El presente anexo incorpora los planos correspondientes al catálogos de elementos protegidos recogidos en el anexo 2 de la Normativa de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

AREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL (Anexo 3 de la Normativa)

El presente anexo incorpora los planos que delimitan las Areas de Protección Ambiental a que hace referencia el anexo 3 de la Normativa de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.