



cantabristas

RECUPERAR LA VIDA EN EL CENTRO

*Proyecto del Conceju Local de
Cantabristas Santander para la actuación
sobre los solares abandonados del centro
de Santander con el fin de construir
vivienda social.*

Índice

| | |
|--|-----------|
| 1 - <u>El problema de los solares abandonados en Santander</u> | 3 |
| 2 - <u>Análisis de la situación actual</u> | 3 |
| 2.1 - <u>¿Cómo hemos llegado a esto?</u> | 6 |
| 2.2 - <u>Posicionamiento político de Cantabristas Santander</u> | 7 |
| 3 - <u>Propuesta de reurbanización de solares abandonados y zonas degradadas</u> | 7 |
| 3.1 - <u>¿Dónde construimos las 1.217 viviendas?</u> | 8 |
| 3.2 - <u>¿Cómo construimos las 1.217 viviendas de Cantabristas?</u> | 13 |
| 4 - <u>Metodología para el cálculo de viviendas</u> | 16 |
| 5 - <u>Propuestas complementarias</u> | 18 |
| 5.1 - <u>Ordenanza de estilos arquitectónicos</u> | 18 |
| 5.2 - <u>Desarrollo de zonas urbanizables en el centro urbano</u> | 19 |
| 5.3 - <u>Uso de los locales bajos de las viviendas</u> | 19 |
| 5.4 - <u>Urbanización de solares vacíos en la periferia</u> | 19 |
| 6 - <u>Es hora de recuperar la vida en el centro</u> | 20 |

1 - EL PROBLEMA DE LOS SOLARES ABANDONADOS EN SANTANDER

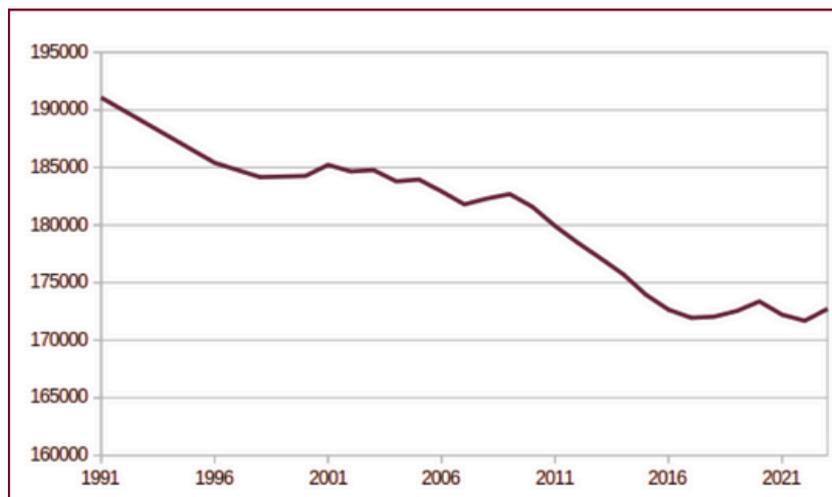
En Cantabristas tenemos claro que, para mejorar la calidad de vida de la gente que vivimos en Santander y poder afrontar los retos venideros, es imprescindible volver a llenar de vida nuestra ciudad, volviendo a hacer habitable el centro de la capital y revitalizando un núcleo urbano que languidece año a año ante la inoperancia de un Ayuntamiento que solo gobierna pensando en las élites turísticas. Por eso, una de las propuestas vertebrales del Concejo Local de Cantabristas Santander siempre ha sido avanzar hacia un modelo de ciudad compacta, en el que se deje de expulsar a las clases populares hacia la periferia y en el que las calles de nuestra ciudad se vuelvan a llenar de vida y comercio local y de cercanía. Siguiendo esta línea, ya presentamos en nuestro programa electoral municipal de 2023 la propuesta de crear un plan de reurbanización de zonas degradadas, poniendo especial hincapié en los solares abandonados y la rehabilitación de vivienda degradada.

Llevamos casi un año viendo cómo los diferentes partidos políticos de la oposición van desfilando por los despachos del Ayuntamiento para pedirle a Gema Igual, sin éxito alguno, que diseñe un catálogo de solares vacíos y espacios degradados para poder poner en marcha planes de reurbanización. En Cantabristas nos hemos cansado de esta situación y hemos ido un paso más allá: hemos elaborado con nuestros propios medios ese catálogo de solares vacíos con todos los que hemos detectado en el centro de la ciudad, a pesar de no disponer de los recursos que otros partidos políticos de Santander perciben por su inoperancia. A partir de este catálogo, que hemos registrado el pasado 3 de julio de 2025, hemos elaborado esta propuesta de recuperación de los solares degradados del núcleo urbano para construir un total de 1.217 nuevas viviendas sociales en el centro de nuestra ciudad.

Con esta propuesta, queremos ofrecer una alternativa realista y posible para poner fin a la imposibilidad de acceder a una vivienda digna en Santander, tanto en régimen de alquiler como en compra, que padecemos los y las vecinas de este municipio desde hace ya demasiado tiempo. Queremos frenar la nociva dinámica que se ha asentado en la capital cántabra de expulsión forzosa de la población del centro urbano hacia la periferia u otros municipios colindantes. Queremos volver a poner la vida en el centro, con esta propuesta de reurbanización de zonas degradadas para mejorar la vida de la población santanderina.

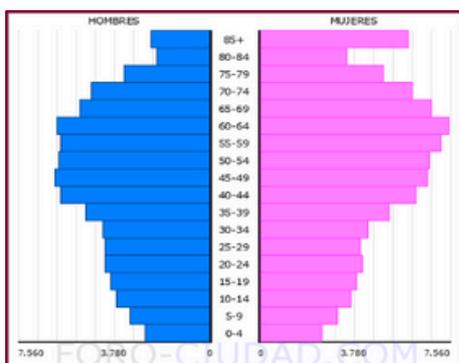
2 - ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Santander ha perdido aproximadamente 30.000 habitantes en los últimos 30 años: de las 191.079 personas que vivían en el municipio en el año 1991 a las 172.726 habitantes censadas en enero del año 2023. Perder aproximadamente 1.000 habitantes al año es, sin duda, una cifra muy preocupante para una ciudad de un tamaño mediano como Santander.



Una de las principales causas de este preocupante descenso es el progresivo envejecimiento demográfico, que tiene poca perspectiva de revertirse en el corto-medio plazo y que resulta especialmente evidente cuando lo comparamos con otras zonas periurbanas, como puede ser el municipio de Camargo.

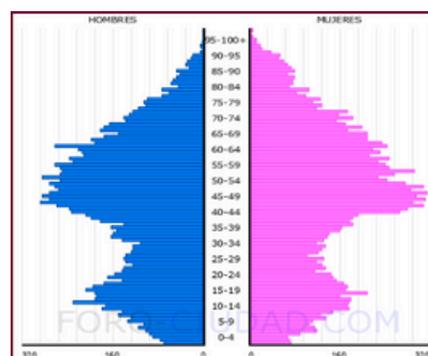
POBLACIÓN - SANTANDER - 2022



Población total en el Municipio: 171.693
 Población hombres: 79.116
 Población Mujeres: 92.577

Fuente INE, Gráfico elaborado por FORO.CIUDAD.COM para todos los municipios de España

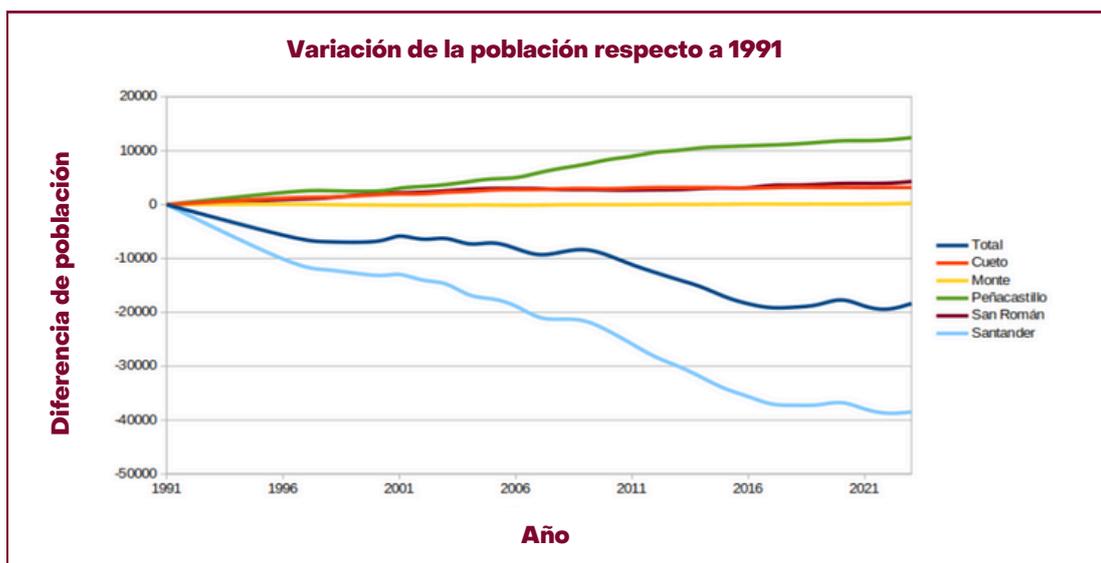
POBLACIÓN - CAMARGO - 2022



Población total en el Municipio: 30.374
 Población hombres: 14.824
 Población Mujeres: 15.550

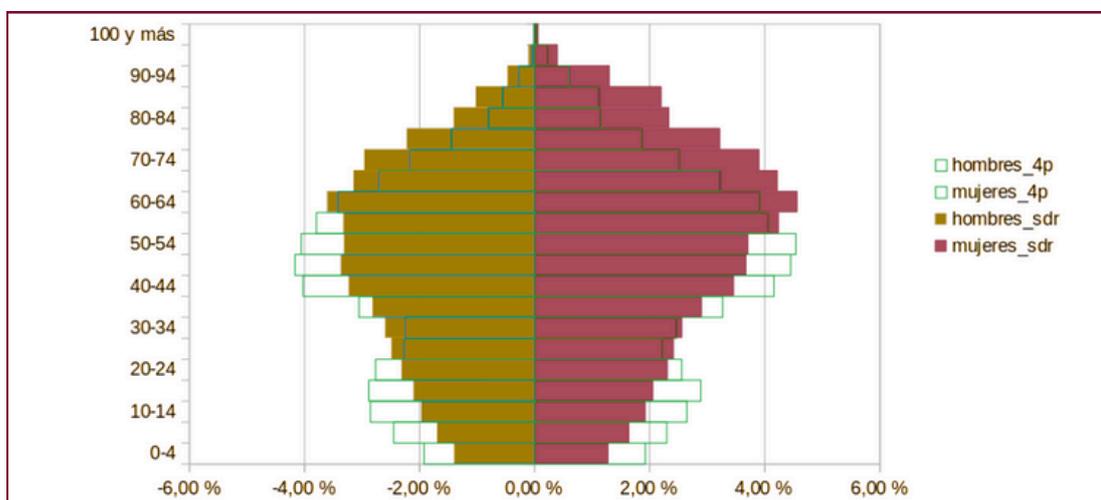
Fuente INE, Gráfico elaborado por FORO.CIUDAD.COM para todos los municipios de España

De hecho, la situación es más grave de lo que estos datos muestran, dado que la población aquí referida es la de todo el término municipal, cuando son bien conocidas las diferencias demográficas entre los pueblos del municipio, -Cueto, Monte, San Román y Peñacastillo-, que han experimentado en las últimas décadas un paulatino crecimiento poblacional y un rejuvenecimiento demográfico, sobre todo si lo comparamos con el centro de la ciudad. Así, los pueblos de Santander han sido utilizados como áreas de crecimiento habitacional, descuidando por completo el mantenimiento y la conservación de las viviendas del centro urbano.



A nivel estadístico, en los últimos 30 años se han registrado unos 38.500 vecinos que han abandonado la ciudad de Santander, haciendo que la población urbana pase de representar el 86% de la población total del municipio en 1991, a tan solo el 73% del total que representa en la actualidad. En este periodo, la población de Peñacastillo casi se ha triplicado; Cueto y San Román han crecido alrededor de un 50%; y la población de Monte se ha mantenido sostenida a lo largo de los años.

Pirámide de población SDR vs 4 pueblos



Fuente ICANE (2022)

El resultado directo de este abandono del núcleo urbano de la ciudad de Santander es el vaciamiento constante de las viviendas del centro, con su consecuente deterioro. En muchos casos, el deterioro ha llegado a su máximo exponente convirtiendo zonas donde antes vivía gente en solares abandonados que solo son focos de suciedad, abandono y nidos de ratas. Esto, unido a los factores que mencionaremos en el apartado posterior, ha desembocado en la situación presente: Santander afronta en la actualidad un problema de vivienda crónico que, con el paso de los años y ante la ausencia de medidas desde las diferentes administraciones públicas -especialmente desde el Ayuntamiento de Santander- no hace más que agravarse.

2.1. ¿Cómo hemos llegado a esto?

Las causas del estado actual de la vivienda en nuestra ciudad son diversas. En primer lugar, hemos de remontarnos al año 1941, cuando el incendio que destruyó gran parte del núcleo urbano fue aprovechado por las élites gobernantes para expulsar a las clases populares del centro de la ciudad. El lienzo en blanco que dejó el incendio fue utilizado por el régimen franquista y sus afines para edificar Santander según sus propios designios y preferencias, transformando una ciudad de ligero carácter de burguesía industrial en una ciudad propiedad de familias adineradas cuyo poder radicaba en la posesión de inmuebles y rentas generadas por los mismos.

En los años sesenta, la vivienda construida en la ciudad no lograba satisfacer la demanda de población provocada por el éxodo rural a las ciudades. En lugar de planificar este proceso y acoger ordenadamente a esta nueva población, se dejó que la ciudad creciera arbitrariamente hacia su periferia, en completa ausencia de cualquier plan urbanístico, de forma desmesurada en diferentes urbanizaciones o barrios de forma disgregada y caótica.

Esta dinámica ha sido tomada como norma en Santander, y desde los años 80 hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, la construcción de nueva vivienda se ha centrado en la periferia de la ciudad. Una parte importante fue la urbanización del llamado polígono de Cazoña o la urbanización y multiplicación de la población en los pueblos de Cueto, San Román y Peñacastillo, quedando en muchos casos mal conectadas con el centro urbano y los servicios públicos básicos.

Por causas derivadas de la crisis económica del año 2008, una parte de la población que estaba en edad de emanciparse de vio abocada al paro o la precariedad, impidiendo que adquiriera vivienda en Santander. Esta situación llevó a que mucha vivienda quedara, por mudanza o fallecimiento, vacía y sin salida al quedar el mercado de compraventa paralizado por la crisis. Creció por necesidad, entonces, el mercado de alquiler, que estaba en su mayor parte en manos de propietarios individuales, que usaban esas rentas como principal vía de acumulación económica, por lo que la especulación inmobiliaria quedó desatada.

Recientemente, la masificación turística que sufre Cantabria y, en particular, Santander, no ha hecho sino agravar la situación. Los pisos de alquiler vacacional y su falta de regulación - aproximadamente el 90% de las viviendas en régimen de alquiler vacacional no están registrados como tal- están devorando todo el centro urbano, impidiendo a las clases populares vivir en él y acentuando, más si cabe, los procesos de vaciado y expulsión que han sido explicados en este apartado. La alcaldesa Gema Igual ha comunicado recientemente su decisión de no atender los solares abandonados hasta dentro de más de 6 años. Esto no es por dejadez o vagancia: responde a esos intereses especulativos que quieren que nuestros barrios se caigan para luego reconstruirlos al antojo de las élites y del turismo masivo.

2.2. Posicionamiento político de Cantabristas Santander

A la luz de estos datos e informaciones, desde el Conceju Local de Cantabristas Santander mostramos públicamente nuestro compromiso por avanzar hacia una nueva Santander, en la que se entienda la planificación urbanística de la ciudad como una herramienta al servicio de la mayoría social, que evite la especulación urbanística y que pueda utilizarse para avanzar hacia un nuevo modelo de ciudad para construir una nueva Santander.

Para ello es imprescindible dar pasos hacia una ciudad compacta, redensificando el núcleo urbano mediante la construcción de nueva vivienda asequible. Así, podremos conseguir que la población pueda volver a plantearse vivir en el centro de la ciudad y, con ello, estimular la actividad comercial minorista para reavivar la actividad del comercio local, y reducir el tráfico motorizado que entra diariamente en la ciudad para hacer más amable y saludable la vida urbana.

Por eso, planteamos esta propuesta de reurbanización de solares vacíos y zonas degradadas para avanzar hacia un modelo de ciudad compacta, en el que la vida se ponga en el centro para contribuir a revitalizar el comercio local y la calidad de vida de Santander.

3 - PROPUESTA DE REURBANIZACIÓN DE SOLARES ABANDONADOS Y ZONAS DEGRADADAS

No hay un solo vecino o vecina de Santander que no se haya percatado de que hay zonas del centro urbano de la ciudad que son un auténtico erial. Desde hace años, se multiplican los solares vacíos y las zonas degradadas a las que no se les da (ni se les busca) ninguna utilidad, con ejemplos flagrantes en el Cabildo y algunas áreas de la calle Alta, en la zona de Entrehuertas o el Prado San Roque, por no mencionar muchos otros espacios que salpican de abandono el corazón de la ciudad.

Aunque llevamos meses escuchando quejas de las formaciones políticas de la oposición y viendo a Gema Igual mirar hacia otro lado, nadie ha movido un dedo para cambiar la situación. Nadie salvo Cantabristas, que nos hemos puesto manos a la obra y hemos elaborado un catálogo de solares vacíos y zonas degradadas del centro de Santander que registramos el 3 de julio de 2025 oficialmente, instando al Ayuntamiento a que actúe. Para la elaboración de este catálogo solo nos hemos fijado en parcelas que tienen la categoría de solar, es decir, que se encuentren en terreno urbano al haberse realizado todas las obras de urbanización y dotación de servicios. De hecho, la mayor parte de los solares que hemos catalogado ya fueron urbanizados en su momento y, debido al abandono y deterioro de los mismos, han terminado siendo declarados ruina, llegando algunos a derrumbarse con el paso de los años.

A partir de ese catálogo, desde el Conceju Local de Cantabristas Santander hemos diseñado una propuesta para la construcción de un total de 1.217 viviendas sociales en el centro de la ciudad, proyectando el coste económico de su ejecución y estableciendo las medidas legales que habría que tomar para su puesta en marcha.

3.1. ¿Dónde construimos las 1.217 viviendas de Cantabristas?

Aunque los datos integrales de todos los solares abandonados detectados y catalogados por Cantabristas estén ya en manos del Ayuntamiento de Santander (aproximadamente se han localizado unos 444 solares abandonados en todo el municipio, de los cuales, aproximadamente 130 se encuentran en el centro de la ciudad y, por tanto, son objeto de este proyecto político que estamos presentando), procedemos a exponer un listado de las referencias catastrales de los solares vacíos para poder proyectar dónde estarían ubicadas esas 1.217 viviendas sociales que proponemos:

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 3222019VP3132A | 397 |
| 3420808VP3132A | 1807 |
| 3423607VP3132C | 123 |
| 3520001VP3132B | 456 |
| 3521206VP3132B | 182 |
| 3522302VP3132B | 289 |
| 3522314VP3132B | 363 |
| 3622415VP3132B | 101 |
| 3726007VP3132F | 350 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 3922802VP3132B | 432 |
| 3922802VP3132B | 378 |
| 3922804VP3132B | 340 |
| 3922804VP3132B | 347 |
| 4023509VP3142C | 110 |
| 4023510VP3142C | 101 |
| 4023511VP3142C | 103 |
| 4023512VP3142C | 173 |
| 4023513VP3142C | 192 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 4023515VP3142C | 975 |
| 4025328VP3142E | 250 |
| 4128036VP3142G | 525 |
| 4128036VP3142G | 646 |
| 4525212VP3142F | 111 |
| 4525214VP3142F | 145 |
| 4525212VP3142F | 311 |
| 4525217VP3142F | 131 |
| 4525219VP3142F | 211 |
| 4525220VP3142F | 244 |
| 4525221VP3142F | 64 |
| 4525226VP3142F | 62 |
| 4525227VP3142F | 134 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 4525228VP3142F | 506 |
| 4525229VP3142F | 134 |
| 4525230VP3142F | 121 |
| 4525232VP3142F | 107 |
| 4525233VP3142F | 116 |
| 4525403VP3142F | 104 |
| 4525404VP3142F | 32 |
| 4525405VP3142F | 144 |
| 4525406VP3142F | 150 |
| 4525407VP3142F | 295 |
| 4525410VP3142F | 97 |
| 4525411VP3142F | 112 |
| 4529209VP3142H | 162 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 4529211VP3142H | 33 |
| 4529212VP3142H | 48 |
| 4532024VP3143B | 315 |
| 4532030VP3143B | 203 |
| 4625701VP3142F | 63 |
| 4625702VP3142F | 169 |
| 4625703VP3142F | 312 |
| 4625706VP3142F | 123 |
| 4625707VP3142F | 130 |
| 4625708VP3142F | 105 |
| 4625712VP3142F | 84 |
| 4625713VP3142F | 82 |
| 4830504VP3143B | 291 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 4830511VP3143B | 116 |
| 4830521VP3143B | 216 |
| 4831427VP3143B | 226 |
| 4831429VP3143B | 41 |
| 4831430VP3143B | 33 |
| 4831431VP3143B | 34 |
| 4831432VP3143B | 37 |
| 4831433VP3143B | 37 |
| 4930003VP3143B | 570 |
| 4930011VP3143B | 210 |
| 4931303VP3143B | 60 |
| 4931303VP3143B | 95 |
| 4931315VP3143B | 68 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 4931316VP3143B | 55 |
| 5029202VP3152G | 113 |
| 5029508VP3152G | 153 |
| 5029512VP3152G | 549 |
| 5029518VP3152G | 66 |
| 5030303VP3153A | 94 |
| 5030701VP3153A | 77 |
| 5030702VP3153A | 36 |
| 5030703VP3153A | 76 |
| 5030705VP3153A | 49 |
| 5030706VP3153A | 73 |
| 5030707VP3153A | 117 |
| 5030708VP3153A | 277 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 5030709VP3153A | 29 |
| 5030710VP3153A | 43 |
| 5030711VP3153A | 501 |
| 5030725VP3153A | 700 |
| 5033503VP3153C | 345 |
| 5033506VP3153C | 649 |
| 5033507VP3153C | 402 |
| 5033508VP3153C | 94 |
| 5033510VP3153C | 70 |
| 5033511VP3153C | 91 |
| 5033512VP3153C | 83 |
| 5033513VP3153C | 83 |
| 5033514VP3153C | 52 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 5129010VP3152G | 183 |
| 5129017VP3152G | 298 |
| 5129018VP3152G | 1174 |
| 5129025VP3152G | 188 |
| 5129027VP3152G | 122 |
| 5129028VP3152G | 315 |
| 5132702VP3153A | 141 |
| 5132710VP3153A | 190 |
| 5132711VP3153A | 50 |
| 5133701VP3153C | 248 |
| 5133702VP3153C | 222 |
| 5133703VP3153C | 289 |
| 5133704VP3153C | 298 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|
| 5133705VP3153C | 1232 |
| 5229014VP3152G | 176 |
| 5229015VP3152G | 46 |
| 5229016VP3152G | 253 |
| 5330114VP3153A | 1049 |
| 5330115VP3153A | 283 |
| 5330419VP3153A | 73 |
| 5330420VP3153A | 73 |
| 5628109VP3152H | 219 |
| 5729002VP3152H | 186 |
| 5729003VP3152H | 77 |
| 5729004VP3152H | 107 |
| 5729005VP3152H | 214 |

| Referencia Catastral | Metros cuadrados | Referencia Catastral | Metros cuadrados |
|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| 5729006VP3152H | 112 | 6427015VP3162E | 129 |
| 6032420VP3163A | 191 | 6427016VP3162E | 319 |
| 6032458VP3163A | 1558 | 6730016VP3163B | 218 |
| 6427002VP3162E | 747 | 6730018VP3163B | 258 |
| 6427011VP3162E | 678 | | |

3.2. ¿Cómo construimos las 1.217 viviendas de Cantabristas?

El marco legal en materia urbanística en Santander, ante la anulación del Plan General de Ordenación Urbana del año 2012, está vigente aún el Plan General del año 1997. Toda ella debe, a su vez, ajustarse a la regulación urbanística autonómica, en concreto, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. A través de los mecanismos previstos en todo este entramado legal, es posible construir un total de 1.217 viviendas sociales que proponemos.

Este marco legislativo considera, acertadamente, que el suelo urbano tiene una función social, principalmente enfocada a proporcionar vivienda de calidad, dotada de todos los servicios básicos y, preferiblemente, a un precio asequible (ya sea en compra o alquiler). De esta manera, los propietarios particulares del suelo urbano tienen también unos derechos, proporcionados por las administraciones públicas, como poder disponer de agua, alcantarillado, electricidad, gas o redes de telecomunicaciones, así como acceso a la educación, sanidad o servicios públicos en el entorno de este suelo o quedando cubierto mediante transporte público accesible.

Parejos a estos derechos, los propietarios del suelo urbano tienen también una serie de deberes, como, precisamente, edificar en este suelo para proporcionar viviendas al conjunto social y mantenerlas en buen estado de conservación. Sin embargo, en Santander no se están haciendo efectivos estos deberes, dado que muchas edificaciones no son mantenidas en condiciones dignas por sus propietarios, acabando en un estado de deterioro que en muchas ocasiones termina en la declaración de ruina y acabando como un solar vacío. Además, estos solares no se están volviendo a urbanizar, sino que están siendo objeto de especulación, a la espera de que la gentrificación pueda ofrecer ocasiones de máxima rentabilidad económica para reedificar la zona deteriorada.

En Cantabristas estamos en contra de seguir esperando a que los propietarios actúen por su propia voluntad por dos motivos principales: primero, que los procesos de gentrificación son lentos y requieren de un deterioro generalizado para que culminen, causando grandes problemas al vecindario durante el proceso; y segundo, que permitir esto acaba facilitando la entrada de grandes constructoras y fondos de inversión que no dudan en expulsar a las clases populares del centro de las ciudades. Por eso, consideramos que la solución es que el Ayuntamiento adquiera en propiedad (o saque al mercado para buscar nuevos propietarios privados) todos esos solares vacíos con el compromiso de reedificarlos. Para ello, planteamos dos vías administrativas para acabar con el problema de vivienda en el centro de la ciudad. Una primera, preferente, que cuente con la colaboración de los propietarios, y una segunda, si no se puede llegar a ningún tipo de acuerdo, que fuerce la edificación mediante la ejecución subsidiaria de la construcción o mediante la expropiación en base a criterios sociales y de beneficio para la mayoría.

3.2.1. Vía colaborativa

Uno de los problemas a los que nos enfrentamos a la hora de dar salida a nuestro catálogo de solares vacíos es la excesiva parcelación de los mismos. Las zonas a reedificar están subdivididas en parcelas de tamaño irregular, cuyos tamaños en ocasiones no alcanzan los 80m², por lo que, teniendo en cuenta las formas irregulares de la edificación y que es necesario restar una serie de metros cuadrados para los espacios comunes, la escalera y el ascensor; lo que termina haciendo que estas parcelas tengan muy poco atractivo (por su rentabilidad económica) para ser urbanizadas.



Además, nos topamos ante otro fenómeno bastante común y es que, al provenir los solares de antiguas edificaciones, no existe un único propietario, sino que los propietarios de las antiguas viviendas tienen distintos coeficientes de propiedad sobre ese solar, dependiendo de los metros de la vivienda anterior. Para complicar más la situación, el paso del tiempo ha provocado que muchos de esas fracciones de propiedad se hayan dividido aún más a través de herencias. Esto nos lleva a que un solar tenga muchos propietarios, con una grandísima variabilidad de

coeficiente sobre la propiedad, lo que dificulta mucho la posibilidad de alcanzar un acuerdo para la venta o para proceder a la edificación.

| Información de parcelas e inmuebles | |
|-------------------------------------|---|
| 4525404VP3142F0001XP | CL ALTA 10 Es:E Pl:00 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas % 0 |
| 4525404VP3142F0002MA | CL ALTA 10 Es:E Pl:01 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas 7 m ² % 0 |
| 4525404VP3142F0003QS | CL ALTA 10 Es:E Pl:02 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas 7 m ² % 0 |
| 4525404VP3142F0004WD | CL ALTA 10 Es:E Pl:03 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas 7 m ² % 0 |
| 4525404VP3142F0005EF | CL ALTA 10 Es:E Pl:04 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas 7 m ² % 0 |
| 4525404VP3142F0006RG | CL ALTA 10 Es:E Pl:+1 Pt:01 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas 4 m ² % 0 |

Para simplificar los problemas de geometría y fragmentación de la propiedad, promovemos la aplicación del artículo 141.2 de la Ley 5/2022 para reparcelar las fincas, de manera que todos los polígonos catastrales en los que existan varios solares se unifiquen en una sola unidad. De esta manera, se le asignará a cada propietario, siguiendo el artículo 144 de la Ley 5/2022, derecho a metros horizontales de las futuras construcciones que se realicen, abonando o recibiendo los saldos correspondientes a la diferencia de cuota resultante. Es lógico pensar que, a la hora de ejecutar las obras, se edificarán, en promedio, más alturas de las que ya existían, para obtener un mayor aprovechamiento de los metros cuadrados de la finca y poder hacer más sugerente esta vía colaborativa. Así, se generaría más vivienda de la que existía en la anterior edificación, por lo que, si cada propietario asumiera una vivienda, la obra en su conjunto generaría viviendas adicionales que podrían salir al mercado con carácter social.

Para llevar a cabo las gestiones de este método, proponemos una administración facilitadora y colaboradora, que medie con los propietarios, adquiriendo los porcentajes de edificación de aquellos que no quieran o puedan edificar, y facilitando su venta a otros interesados. Así mismo, la administración asumiría los costes de edificación de la parte proporcional a las viviendas adicionales mencionadas en el párrafo anterior.

Con esta vía colaborativa, el Ayuntamiento de Santander lograría la ejecución de un grupo de viviendas que, mantendría la propiedad de los propietarios del suelo, y además permitiría a la administración local ampliar el parque público de viviendas con la finalidad de sumarlas al parque público de alquiler.

3.2.2. Vía forzosa

Si no fuera posible llegar a un entendimiento a través de la vía colaborativa, la legislación cántabra (Ley 5/2022) establece en su artículo 193 que los propietarios de suelo urbano deben

edificarlo en un periodo máximo de 4 años. Superado ese plazo, los propietarios estarían incumpliendo su deber y vulnerando la función social del uso del pueblo. Por eso, el artículo 194 habilita la opción de que esos solares se ejecuten a través de su inclusión en un catálogo, como el que desde Cantabristas hemos elaborado y que la legislación señala como obligatorio para municipios con más de 20.000 habitantes.

La inclusión en este registro implica unas condiciones de aprovechamiento del mismo por parte del Ayuntamiento de Santander: transcurrido un año de la notificación a los propietarios, el ayuntamiento puede comenzar el proceso de venta forzosa (artículo 223 de la Ley 5/2022) mediante subasta pública del bien. En esta situación, proponemos que el propio Ayuntamiento de Santander participe en la subasta a fin de adquirir suelo edificable de gran rentabilidad económica, con el fin de generar vivienda de protección oficial en régimen de alquiler.

4 - METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE VIVIENDAS

Para elaborar el catálogo de los solares vacíos, hemos procedido a identificar en el catastro los terrenos ubicados en la ciudad de Santander cuyo suelo tiene la categoría de urbana o urbanizable de acuerdo con la legislación vigente y en los que, en la actualidad, no hay ninguna edificación levantada o se encuentra en estado ruinoso. En el caso de encontrar varias parcelas colindantes sin edificar dentro del mismo polígono catastral, se ha sumado la superficie total que se obtendría a partir de un reparcelamiento del polígono.

Con el fin de estimar el número total de viviendas que se podrían edificar en las parcelas resultantes de este proceso, se ha tenido en cuenta la altura total de los edificios que rodean la misma medido en número de plantas, para evitar edificar por encima de la línea de horizonte de la vivienda más elevada. No se han tenido en cuenta para el número de alturas la existencia de áticos o elementos arquitectónicos similares (como trasteros) que pudieran surgir del aprovechamiento del tejado, por lo que el número de viviendas potenciales podría ser ligeramente superior a las 1.217 si se optara por edificar vivienda en estos espacios.

Del producto entre la superficie del solar reparcelado y del número de plantas, hemos obtenido la superficie total edificable. A este valor le hemos aplicado un coeficiente de aprovechamiento entre el 0,75 y el 0,93, para calcular el espacio destinado a escalera, ascensor, portal y otros elementos comunes que no formarían parte del terreno edificado destinado a cada vivienda. En aquellos solares de mayor superficie total se ha aplicado un coeficiente mayor, al poder emplear la misma superficie de portal para acceder a un mayor número de viviendas, que en un solar de poco tamaño (al que se le ha aplicado un coeficiente menor).

Con el valor resultante se ha calculado el número de viviendas edificables en cada una de las parcelas, teniendo en cuenta que se plantean viviendas estandarizadas de 65m², 80m² y 100m² (dependiendo de los espacios y habitaciones de cada una). Evidentemente, estas dimensiones

podrían sufrir pequeñas variaciones al realizar los estudios arquitectónicos precisos para cada una de las parcelas.

Excepcionalmente, en aquellos terrenos que son urbanizables y se encuentran sin haber realizado las obras de urbanización pertinente, se ha aplicado un factor de aprovechamiento del 0,55 a la superficie total de la parcela antes de los cálculos y estimaciones explicados con anterioridad. Este valor es el que indica el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Santander que deben ceder los propietarios a la hora de urbanizar los bienes comunes de la ciudad.

A continuación, adjuntamos unas tablas (con diferentes combinaciones de viviendas públicas de 100, 80 y 65m²) en las que hemos proyectado económicamente el proceso de construcción por años, valorando los costes de edificación y las inversiones requeridas:

| Año | Coste Edificación (M€) | | N.º viviendas públicas | | | Inversión (M€) | | | Neto (M€) |
|-------|------------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------|------------|-----------|
| | Pública | Privada | 100 m ² | 80 m ² | 65 m ² | Δ IBI | Deuda | Alquileres | |
| 25 | 10,57 | 31,72 | 10 | 21 | 10 | 6 | 5 | 0 | 0,43 |
| 26 | 10,08 | 30,23 | 8 | 27 | 35 | 6 | 5 | 0 | 1,35 |
| 27 | 13,03 | 39,08 | 20 | 37 | 25 | 6 | 5 | 0,37 | -0,31 |
| 28 | 9,25 | 27,76 | 13 | 28 | 18 | 6 | 2,5 | 1 | -0,06 |
| 29 | 7,73 | 23,20 | 8 | 25 | 19 | 6 | 0 | 1,72 | -0,08 |
| 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,25 | 2,17 |
| 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,71 | 4,88 |
| Total | 50,66 | 152,00 | 59 | 138 | 107 | 30 | 17,5 | 8,05 | 4,88 |

| Año | Coste Edificación (M€) | | N.º viviendas públicas | | | Inversión (M€) | | | Neto (M€) |
|-------|------------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------|------------|-----------|
| | Pública | Privada | 100 m ² | 80 m ² | 65 m ² | Δ IBI | Deuda | Alquileres | |
| 25 | 21,15 | 21,15 | 20 | 42 | 20 | 10 | 12 | 0 | 0,85 |
| 26 | 20,16 | 20,16 | 16 | 55 | 71 | 10 | 10 | 0 | 0,69 |
| 27 | 26,06 | 26,06 | 40 | 73 | 49 | 10 | 15 | 0,73 | 0,37 |
| 28 | 18,5 | 18,5 | 26 | 56 | 36 | 10 | 5 | 2,00 | -1,13 |
| 29 | 15,47 | 15,47 | 14 | 50 | 38 | 10 | 3 | 3,42 | -0,16 |
| 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,51 | 4,35 |
| 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,42 | 9,77 |
| Total | 101,33 | 101,33 | 117 | 277 | 214 | 50 | 45 | 16,10 | 9,77 |

| Año | Coste Edificación (M€) | | N.º viviendas públicas | | | Inversión (M€) | | | Neto (M€) |
|-------|------------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------|------------|-----------|
| | Pública | Privada | 100 m ² | 80 m ² | 65 m ² | Δ IBI | Deuda | Alquileres | |
| 25 | 31,72 | 10,57 | 30 | 64 | 30 | 20 | 12 | 0 | 0,27 |
| 26 | 30,23 | 10,08 | 24 | 82 | 107 | 20 | 10 | 0 | 0,04 |
| 27 | 39,08 | 13,03 | 60 | 110 | 74 | 20 | 18 | 1,10 | 0,06 |
| 28 | 27,76 | 9,25 | 40 | 84 | 54 | 20 | 5 | 3,00 | 0,3 |
| 29 | 23,20 | 7,73 | 21 | 75 | 57 | 20 | 3 | 5,16 | 5,26 |
| 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,76 | 12,02 |
| 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8,13 | 20,15 |
| Total | 152,00 | 50,66 | 174 | 415 | 322 | 100 | 48 | 24,15 | 20,15 |

5 - PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS

En Cantabristas, aunque tratemos de plantear soluciones a corto y medio plazo, como en esta propuesta, también pensamos a largo plazo, intentando proyectar la Santander que queremos en un futuro, tratando de dibujar horizontes esperanzadores donde la sostenibilidad y la calidad de vida se den la mano. Por eso, como no podía ser de otro modo, acompañamos este proyecto de reurbanización de zonas degradadas con una serie de propuestas complementarias que deberían tenerse muy presentes en la ejecución de cualquier plan a corto plazo, sino acompañarlos desde el inicio, para no correr el riesgo de que el día a día y lo inmediato termine perjudicando otros objetivos y metas del mañana.

5.1. Ordenanza de estilos arquitectónicos

De igual modo que establecemos en este proyecto que las 1.217 viviendas sociales de Cantabristas no deben tener una altura superior a aquellas que la rodean, creemos también en la necesidad de integrar las nuevas construcciones en el entorno, respetando la identidad de los barrios en los que se inserten. Por eso, todas ellas deben cumplir unos requisitos de estilo arquitectónico que favorezcan la existencia de una coherencia urbana.

Para ello, consideramos imprescindible la elaboración de una ordenanza de estilos arquitectónicos centrada en las características principales de la estética santanderina popular, adaptando su diseño a las innovaciones arquitectónicas de estos tiempos (por ejemplo, los tradicionales miradores o balcones que antes se construían con madera, en la actualidad se pueden hacer con materiales más modernos como el PVC o el acero, añadiendo sus ventajas a la esencia tradicional). En ningún caso puede ser aceptable incluir más edificios en zonas céntricas que rompan por completo la estética identitaria de nuestra ciudad. Esta ordenanza de estilos

obligaría a los edificios de nueva planta que se encuentren en el centro de la ciudad a mantener esa coherencia estilística con el urbanismo tradicional de Santander.

5.2. Desarrollo de zonas urbanizables en el centro urbano

A día de hoy, siguen existiendo en el centro urbano zonas que tienen la categoría de urbanizables, pero que están sin desarrollar. Es decir, que pese a tener esa categoría desde hace años, todavía no se han iniciado ninguna obra o plan parcial para su urbanización y dotación de servicios básicos. Destaca entre ellos el terreno existente entre Tantín, Santa Lucía, San Simón, la calle Aguayos y el Río de la Pila, que proponemos urbanizar para, posteriormente, poder plantear su edificación, junto a algunos otros que se encuentran en condiciones semejantes.



5.3. Uso de los locales bajos de las viviendas

Al margen de que algunos locales de los bajos de las nuevas viviendas pudieran ser cedidos mediante diversas fórmulas a entidades asociativas para estimular el tejido comunitario del barrio, también podría reservarse, en cada nuevo edificio cuyas características lo permitieran, un espacio que funcionaría como dotación complementaria de las viviendas para aparcar y guardar bicicletas, con el fin de contribuir a la promoción de la movilidad sostenible en el núcleo urbano.

5.4. Urbanización de solares vacíos en la periferia

Aunque no sea tan urgente como la reurbanización del centro de Santander, hay también grandes parcelas de carácter urbano en la periferia del municipio de la capital cántabra que podrían edificarse siguiendo los criterios del modelo de ciudad compacta, en el que las distancias a los servicios básicos públicos fueran breves, accesibles y eficientes.

Por ejemplo, pensamos en el conocido sector 4, cuyo plan de ejecución data de hace más de 15 años y que todavía no ha concluido su fase de construcción, dado que se rige no solo por criterios de necesidad social, sino también por los intereses privados especulativos de las

constructoras e inmobiliarias. En estos casos, se podría también incluir los solares que aún permanezcan vacíos en el catálogo municipal para forzar a las constructoras propietarias de los terrenos a la ejecución de la vivienda en un plazo de un año o, en caso de no poder hacerlo, subastar dichos solares de forma pública.

6 - ES HORA DE RECUPERAR LA VIDA EN EL CENTRO

Ante la pretensión del Ayuntamiento de Santander de esperar más de 6 años para actuar en los solares abandonados de la ciudad, desde Cantabristas tenemos claro que esto solamente responde a una serie de intereses especulativos que quieren ver los barrios del centro de la ciudad caerse a pedazos, llenarse de solares abandonados y edificios ruinosos para más adelante poder demoler todo y reurbanizar el centro de acuerdo a sus pretensiones elitistas y turistificadoras.

En los barrios del Pílon, Entrehuertas, Tetuán y la calle Alta (especialmente en la zona del Cabildo) hay en estos momentos más de 130 solares en un estado de absoluto abandono, generando problemas entre el vecindario por cuestiones de suciedad e higiene, entre otros. Es inaceptable que el Ayuntamiento de Santander siga mirando hacia otro lado mientras nuestros barrios languidecen y mientras nuestra ciudad pierde población (como ya se ha explicado, el centro ha perdido unos 40.000 habitantes en los últimos 30 años).

Con esta iniciativa que presentamos a través del presente documento, Cantabristas propone la construcción de aproximadamente 1.217 viviendas en estos solares vacíos, a través de las herramientas legislativas de que se dispone en la actualidad. El suelo urbano está para utilizarlo. Es un suelo dotado de servicios que estamos pagando todo el vecindario de Santander, y que Gema Igual está dejando que caiga en la ruina sin preocuparse de los problemas que esto genera para la gente que vivimos ahí. El Ayuntamiento del PP solo parece estar preocupado por los bolsillos de sus amistades, que pueden enriquecerse mucho con la especulación que ya está afectando al núcleo urbano santanderino.

Es hora de actuar. Desde Cantabristas planteamos posibilidades reales, que solo requieren de voluntad política e interés por mejorar el bienestar general de la ciudadanía de Santander. Las ideas están aquí, las cuentas salen. Si no lo hacen, es porque no quieren.