Facultad de Filosofía y Letras

Grado en Geografía y Ordenación del Territorio

Los baldíos urbanos de la ladera Sur de General Dávila

Urban wastes of General Davila's south hillside

Autor/a Elena Viejo del Río

Director/a: Ángela de Meer Lecha- Marzo

Curso 2016 /2017

Fecha: 16 de junio de 2017

ÍNDICE

Resumen…….. 2

Introducción y objetivos……... 3

1. Metodología y fuentes……... 5

2. Estado de la cuestión y concepto de espacio baldío…… 7

3. Delimitación y caracterización del área de estudio: la ladera Sur de General Dávila como espacio urbano inacabado ……... 10

4. La expansión urbana de Santander: un proceso de crecimiento desordenado…….. 13

   4.1 Evolución histórica……. 13

   4.2 Situación actual: análisis y diagnóstico de los baldíos urbanos……. 18

5. Propuestas de urbanismo sostenible……. 22

   5.1 Los proyectos de urbanismo sostenible e iniciativas en baldíos urbanos…… 24

   5.2 Propuestas de intervención: el urbanismo sostenible como alternativa…….. 26

Conclusiones……. 30

Índices de figuras, tablas, cuadros y gráficos…… 31

Bibliografía y fuentes…… 32

Anexo I: Tabla Resumen de las actuaciones propuestas…… 36

Anexo II: Entrevista realizada a los miembros de la Asociación Prado San Roque…….. 47

RESUMEN

El presente trabajo aborda el estudio de los baldíos urbanos como un fenómeno frecuente pero poco tratado hasta el momento y de gran interés para el urbanismo actual, puesto que este tipo de espacios ofrecen la posibilidad de ser rehabilitados e integrados de nuevo en la trama urbana como áreas de gran valor para conseguir un desarrollo urbano sostenible, apoyado en la regeneración de espacios centrales degradados y en la mejora de la calidad medioambiental y social.

Palabras Clave: baldíos, espacios vacíos, planificación urbanística y rehabilitación.

ABSTRACT

This work deals about the study of the urban wasteland as a frequent phenomenon but little treated and big interest to the current planning. This kind of spaces offer the possibility of being rehabilitated and integrated into the urban fabric as areas of great value to achieve sustainable urban development, supported by the regeneration of degraded central spaces degraded and in improving the environmental and social quality.

Key words: urban waste, empty areas, urban planning and rehabilitation.

INTRODUCCIÓN

La ciudad es el resultado de un complejo proceso de crecimiento y transformación, cuyos espacios están planificados, ordenados, urbanizados y equipados, en comparación con otras áreas desordenadas, sin rematar en las que aparecen solares vacíos y deteriorados.
En Santander se dan ambas situaciones, ya que en áreas no muy alejadas del ensanche planificado y del centro urbano, concretamente en la ladera Sur de General Dávila se ha configurado un sector en el que abundan espacios baldíos. Es un proceso urbano poco investigado y de gran interés en la actualidad, puesto que las tendencias del urbanismo sostenible están revalorizando su papel como espacio público y elemento de integración urbana.

Los espacios baldíos son espacios vacíos, aparentemente abandonados, ubicados en un tejido urbano consolidado y "que han perdido su funcionalidad, unas veces a la espera de su desarrollo, otras como lugares residuales" (Berruete Martínez, F, 2015). Las investigaciones sobre este tema son escasas, dada su valoración como zonas inútiles y donde las actuaciones son difíciles y complejas. Por esos motivos es necesario abordar esta cuestión con el fin de identificarlos, ponerles en valor y darles nuevas funciones, pues existen posibilidades de aprovechar sus ventajas al ser fragmentos de gran valor para la ciudad actual.

Así pues, este trabajo versará sobre el análisis de un problema geográfico en el campo del urbanismo, en el que la elaboración de material cartográfico constituirá un objetivo prioritario junto a su aplicación real en un informe urbanístico (diagnóstico y propuesta). A partir de estos planteamientos el estudio se centrará en la identificación, caracterización, análisis y propuesta de intervención en los espacios "baldíos" de un sector de la ladera Sur de General Dávila.

Las competencias necesarias y los objetivos de aprendizaje que se van a desarrollar con la realización de este trabajo aparecen recogidas en la tabla 1 y permitirán aplicar los conocimientos adquiridos en asignaturas del Grado en Geografía y Ordenación del Territorio como Geografía Urbana, Planificación y Gestión urbanística, Taller de proyectos SIG, SIG I y GIS II, Espacios Residenciales, Geografía de la Región Cantábrica o Técnicas de trabajo de campo.

Tabla 1. Competencias y objetivos del TFG.

Competencias	Objetivos
Capacidad de análisis, abstracción y síntesis de los espacios humanos, concretamente de los espacios baldíos de la ciudad.	Identificar y acotar un objeto de trabajo en el marco de una problemática científica o profesional relevante. En este caso, conocer la problemática de los espacios baldíos de un área de Santander, como resultado de un proceso de urbanización sin un planeamiento previo y delimitar la idoneidad del área de trabajo.
Capacidad para la argumentación, el razonamiento crítico y la formación de opinión propia.	Conocer y analizar de forma crítica las fuentes de documentación primaria, como pueden ser el Catastro, Cartografía histórica, bibliografía y planeamiento urbanístico.
Capacidad para desarrollar un trabajo de forma autónoma.	Conocer y valorar la bibliografía general y específica referente a la problemática y al objeto de estudio.
Capacidad para explicar las dinámicas territoriales ligadas a la actividad humana, utilizando los conceptos, teorías, métodos y escalas adecuados.	Expresar adecuadamente los resultados o conclusiones del trabajo, de forma tanto textual como gráfica de acuerdo con las convenciones de la comunicación científica.
Aplicar los conocimientos geográficos al diagnóstico de los baldíos urbanos de la ladera sur de General Dávila.	
Capacidad para la redacción de un documento final, que recoja todo el trabajo realizado	
Conocer y aplicar los fundamentos técnico-metodológicos del trabajo de campo	

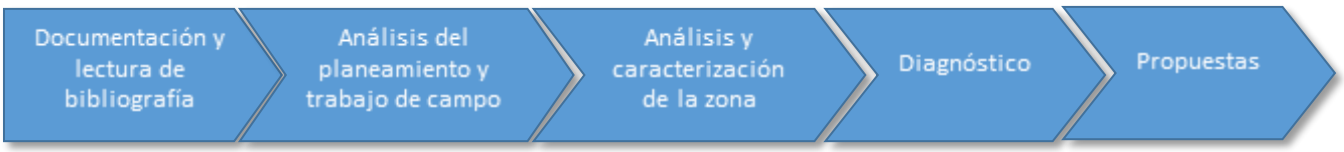
Fuente: elaboración propia a partir de la hipótesis de trabajo y las competencias y objetivos marcados para la realización de este trabajo.

1. METODOLOGÍA Y FUENTES

Este Trabajo de Fin de Grado plantea como hipótesis que los baldíos urbanos son el resultado de un proceso urbano sin rematar y que pueden convertirse en áreas de valor para la ciudad actual, planteando unas propuestas de intervención para rehabilitarles.

Partiendo de esta hipótesis el trabajo se ha dividido en varias fases (figura.1.1). La primera de ellas se ha centrado en la lectura de documentación y bibliografía, lo que ha permitido conocer las investigaciones sobre el tema, ampliar los conocimientos previos, así como definir los aspectos conceptuales y metodológicos. La búsqueda bibliográfica se ha realizado en dos vías, una general centrada en la cuestión analizada y en las investigaciones existentes para establecer el marco teórico, mientras que en la segunda se han analizado los estudios sobre la evolución urbanística de Santander como forma de acotar el ámbito espacial del trabajo y encuadrar los procesos dentro de la dinámica urbana de la ciudad.

Figura 1.1. Fases de trabajo seguidas durante el desarrollo del TFG.



Fuente: elaboración propia.

La siguiente fase centrada en el análisis del planeamiento ha servido para ver cómo han repercutido los instrumentos urbanísticos en la aparición de los baldíos urbanos, utilizando cartografía histórica y la información del Catastro. Posteriormente a través del trabajo de campo se han ido identificando cada uno de estos espacios vacíos[1].

Tras un primer conocimiento del área de estudio se procedió a su análisis y caracterización, para posteriormente indicar desde un punto de vista crítico los numerosos problemas y ventajas que pueden tener estos espacios en la actualidad, a través de la técnica DAFO. Este diagnóstico

[1] Durante el trabajo de campo se realizaron fotografías de los espacios baldíos identificados, que se recogen en el anexo I y sirven de apoyo visual para la explicación de las propuestas.

ha constituido el punto de partida para definir las propuestas de actuación según los principios del urbanismo sostenible[2].

Para desarrollar este Trabajo de Fin de Grado y conseguir alcanzar los objetivos propuestos se han utilizado las siguientes fuentes:

-Marco teórico y conceptual:

- Fuentes bibliográficas tanto para aspectos generales de urbanismo, como más específicas que sirven para analizar el tema.
- Documentación referida a ponencias en Congresos y Jornadas.
- Tesis Doctorales y Trabajos de Fin de Master de temas relacionados con los espacios vacíos.
- Páginas Web y blogs sobre casos concretos de proyectos llevados a cabo en solares vacíos.
- Fotografías aéreas de 1946, 1956, 1985 y 2014 de la Fototeca Digital del Centro Nacional de Información Geográfica.
- Documentos de planificación urbana como el Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

-Parte gráfica y cartográfica:

- Visualizador de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria: Mapas Cantabria.
- Google Maps 2017.
- Goolzoom 2017.
- Ortofoto del vuelo del PNOA 2014.
- Fotografías tomadas durante el trabajo de campo (entre enero y junio de 2017).

[2] Ver página 22, en el capítulo 5 se trata el tema del urbanismo sostenible y de sus criterios.

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN Y CONCEPTO DE ESPACIO BALDÍO

El estudio de los espacios urbanos es complejo dada su continua y cada vez más rápida transformación. Por ello debe abordarse desde varias perspectivas e intentar englobar todos sus elementos y procesos, ya que las investigaciones abordan el estudio de la ciudad como un conjunto más o menos compacto y no tratan los espacios vacíos o "baldíos"[3]. Estos son áreas sobrantes de proyectos de urbanización y construcción, que se dejan inutilizados, o el resultado de un crecimiento urbano sin planificación centrado en la construcción de viviendas, sin proyectos de ordenación o en los que se mantienen los usos rurales, apareciendo como un fenómeno urbano frecuente, aunque su consideración y estudio sea casi nulo.

Estos espacios empiezan a ser identificados y valorados como elementos con gran potencial, por su carácter integrador aunque existen autores que se limitan a identificar estos espacios, pero sin entrar en su estudio detallado, como Amparo Bernal[4] que en su trabajo sobre la evolución del paisaje urbano en España, a través de los testimonios de arquitectos, sitúa el origen de la aparición de muchos espacios vacíos en la aplicación en los años 60' de un modelo urbanístico proveniente de países nórdicos, basado en una baja densidad de viviendas, magníficos paisajes naturales y un clima adecuado, difícilmente aplicable a un país con una cultura del territorio tan diferente. Esto dio lugar a urbanizaciones de bloques aislados, con espacios vacíos sin uso entre ellos, generando espacios difícilmente integrables en la ciudad.

Investigadores como Claudio Curzio de la Concha han intentado encontrar una explicación a la aparición, caracterización y definición de lo que él denomina "fragmentos urbano- públicos residuales"[5], es decir "la porción derivada de una obra mayor o bien pueden ser la resultante de la transformación destructiva originada por diversos factores con el paso del tiempo, y en ambos casos pueden ser catalogados como privados o públicos, y pueden ser también urbanos o rurales". Para caracterizar estos espacios habla de su temporalidad, es decir de la variabilidad temporal que tienen ya que están a merced de los procesos de cambio de la ciudad, por lo que un espacio que ahora está vacío puede que en un futuro cercano cambie de uso; de su carácter

[3] Berruete Martínez, F. (2015). *Vacíos urbanos en la ciudad de Zaragoza (1975-2010). Oportunidades para la estructuración y continuidad urbana*. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, dpto. Urbanística y Ordenación del Territorio. Tesis Doctoral. En: http://oa.upm.es/36549/

[4] Bernal López-Sanvicente, A (2013). Tras las huellas de la descontextualización de la arquitectura y el paisaje urbano. *ZARCH*, nº. 1, pp. 82-93.

[5] Curzio de la Concha, C. (2008). El origen y características de los fragmentos urbano-públicos residuales. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, nº 42, pp. 53-82.

disfuncional, como espacios carentes de utilidad y del aislamiento que tienen respecto al resto de la ciudad, clasificándoles en dos tipos: aquellos surgidos tras una transformación, es decir los espacios residuales faltos de calidad o que caen en el abandono por los cambios en las necesidades de la población y aquellos que resultan de un proyecto urbano y que no tienen un uso definido. Este mismo planteamiento adopta Sonia Freire Trigo en su Trabajo de Fin de Master[6].

Otros autores, como Carmen Bellet Sanfeliu o Noemí Fernández Sánchez, tratan el tema desde el planteamiento de políticas de actuación en esos espacios, existiendo tesis recientes sobre el tema, como la elaborada por Francisco Berruete Martínez sobre la ciudad de Zaragoza, en la que aborda los espacios vacíos de forma integral, siendo un buen ejemplo de estudio y análisis, en el que se define el concepto de vacío urbano y posteriormente reflexiona sobre la escasez de tratamiento de los baldíos urbanos. Estudia estos espacios en el caso de Zaragoza, para lo que hace un análisis urbanístico y delimita los espacios vacíos en el contexto de la evolución de la ciudad. Es un estudio exhaustivo en el que utiliza cartografía histórica para determinar el origen de los vacíos y su evolución, identificarles, establecer unas áreas de estudio y caracterizarles (tipologías y clasificaciones).

En otros casos, el tema es abordado desde otras perspectivas, pero denotando un creciente interés en su estudio, o por lo menos en su identificación dentro de la ciudad[7].

La consideración de los espacios baldíos es difícil porque no permanecen estáticos en el tiempo, por la interdisciplinariedad de su estudio y porque la solución al problema es muy compleja, pero los diversos trabajos sobre el tema sacan a la luz una nueva tendencia hacia su consideración como lugares útiles, valiosos para la ciudad y para las nuevas tendencias del urbanismo que abogan por la sustitución de las políticas de crecimiento urbano hacia la periferia, en pos de la rehabilitación y regeneración urbana de los espacios centrales de la ciudad y de los espacios vacíos. Esta perspectiva recoge los criterios del urbanismo sostenible, que no apuesta por la expansión urbana, sino que vuelve la vista a los espacios centrales deteriorados para rehabilitarles, revalorizarles e integrarles en la trama urbana.

---

[6] En su Trabajo de Fin de Master estudia el origen delos "vacíos urbanos" y las causas que provocan la permanencia de esos espacios, partiendo de la hipótesis de que existe una relación de factores endógenos, común a todos ellos, causante de tal permanencia.

[7] Román López, E (2015). Paisajes de la crisis: problemas y oportunidades. *Cuadernos de Investigación Urbanística,* nº. 100, pp. 112- 118.

Por ello este trabajo aborda un tema de gran interés en la actualidad, no sólo por tratar una materia que hasta ahora ha sido poco analizada, sino porque los "baldíos" urbanos son el resultado de un crecimiento urbano desordenado, sin proyectos de ordenación o espacios sobrantes de proyectos de urbanización y construcción, que se dejan inutilizados o áreas en las que se mantienen los usos rurales, lo que permite profundizar en un análisis crítico de los procesos urbanos. Además, el área de estudio, situada en la ladera Sur de General Dávila favorece delimitar temporalmente su génesis, conocer su evolución y plantear medidas de intervención, de acuerdo a las nuevas tendencias de la intervención urbana.

Se parte del concepto de baldío urbano como espacio que ha perdido su funcionalidad, unas veces a la espera de su desarrollo, otras como lugares residuales. Espacios por tanto condicionados por elementos naturales; consecuencia frecuente de la zonificación de amplias zonas, o de un aumento general de la escala de los desarrollos urbanísticos; y en definitiva de un crecimiento sin precedentes de las áreas urbanas", (Berruete Martínez, F, 2015).
Este concepto se apoya en el utilizado en el mundo rural, donde los espacios baldíos son aquellos con tierras sin utilizar y abandonadas que no se usaban para el cultivo. El concepto de baldío en áreas urbanas tiene connotaciones similares, en cuanto a que son fragmentos considerados generalmente como inútiles y carentes de uso, pero con un matiz distinto, ya que, en áreas urbanas, el origen de los espacios baldíos es diferente al de los entornos rurales y agrarios. Como consecuencia el origen de este tipo de solares es complicado, ya que puede que lo que hoy en día es un espacio vacío, unas décadas antes fuera una parcela edificada o una huerta, que por motivos urbanísticos, sociales o políticos haya acabado siendo un espacio baldío, por las razones que algunos autores como Claudio Curzio de la Concha, se refieran a ellos como "fragmentos urbano-públicos residuales".

En conclusión, el análisis de la bibliografía permite plantear que no es tan importante la definición de la palabra baldío o vacío urbano, sino los procesos y problemas generados, ya que todos se encuadran en el mismo tipo de dinámicas al ser espacios edificados que se convierten en un solar por el derribo de una antigua vivienda o provenir de huertos abandonados, solares y espacios que nunca han sido utilizado.

3. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO: LA LADERA SUR DE GENERAL DÁVILA COMO ESPACIO URBANO INACABADO

La gran mayoría de ciudades actuales tienen abundantes espacios baldíos, que en muchos casos pasan desapercibidos. La ciudad de Santander no es una excepción, puesto que aparecen en muchos sectores, aunque destaca uno en que su presencia y carácter adquiere mayor interés. Se trata de la ladera sur de General Dávila, área surgida a partir de la segunda mitad del siglo XIX, al margen de la ciudad consolidada y que en etapas posteriores ha carecido de una planificación de conjunto.

Santander está marcada por el sinclinal de Santillana- San Román que tiene gran influencia en su trama urbana como ciudad lineal, con grandes contrastes entre áreas, como consecuencia de las diferencias topográficas generadas entre sus vertientes, en la ladera Sur donde se localiza el área de estudio (figura 3.1), con una superficie de 122.259,8 m², entre el centro de la ciudad y General Dávila, eje vertebrador del crecimiento periférico en la zona. La trama urbana es heterogénea, como consecuencia de la "difícil topografía" (Ordeig y Valtierra, 2011) que condiciona el espacio urbano y su sistema de ordenación[8], con mucha diversidad morfológica, al existir en la zona Oeste vivienda unifamiliar aislada en parcela, y vivienda en bloque de entre 3 y 6 alturas, mientras en la Este, la trama urbana es más regular, siendo una marcada diferencia entre los dos sectores. Uno desordenado, con mezcla de tipologías, abundantes espacios vacíos e infrautilizados, frente a otro más ordenado, con calles rectas y paralelas en la medida de lo posible.

Tabla 3.1. Tabla resumen de dimensiones en el área de estudio.

Superficie del área de trabajo	122.259,8 m²
Tamaño medio de los baldíos urbanos	576 m²
Tamaño mínimo de los baldíos	84 m²
Tamaño máximo de los baldíos	2.373 m²
Superficie total de los baldíos	17.927 m²

Fuente: elaboración propia, a partir de los datos obtenidos en Qgis y trabajo de campo en 2017.

[8] Sistemas de ordenación: por alineación de calle y edificación aislada en parcela. Alineación de calle: línea que establece los límites de la edificación a lo largo de aquélla. Sistema de ordenación utilizado en los cascos históricos, ensanches y ampliaciones del centro, en el que la calle establece la posición del edificio, su profundidad, la altura y el retranqueo de la fachada. Edificación aislada en parcela. el tamaño de la parcela determina la ocupación, el volumen edificable y las distancias a los lindes. Sistema utilizado en las áreas periféricas.

Este sector es fundamentalmente residencial puesto que apenas encontramos comercios o servicios, tan solo en el tramo final de la calle del Río de la Pila que transcurre por el área de estudio cabe destacar la existencia de varios bares y pubs, un centro cívico y por otro lado un centro de educación de adultos y el Colegio de Arquitectos de Cantabria.

FIGURA 3.1
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS, SISTEMA DE ORDENACIÓN Y BALDÍOS URBANOS

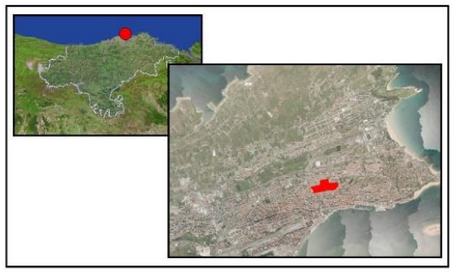
Leyenda:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:
- Bloque
- Vivienda Unifamiliar

SISTEMA DE ORDENACIÓN:
- Por Alineación de Calle
- Por Edificación Aislada en parcela

BALDÍOS URBANOS:
- Baldío
- Espacio acondicionado
- Microespacio
- ÁREA DE TRABAJO

FUENTE CARTOGRÁFICA:
Ortofoto del PNOA 2014



100 0 100 m

AUTOR/A: Elena Viejo del Río

Universidad de Cantabria
Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Trabajo de Fin de Grado
Curso 2016/2017

4. LA EXPANSIÓN URBANA DE SANTANDER: UN PROCESO DE CRECIMIENTO DESORDENADO

En primer lugar se van a estudiar las causas que han dado lugar a la aparición de los espacios baldíos, ya que para tratar un problema es necesario saber cuál ha sido su origen. Por ello este capítulo recoge cómo ha sido la evolución urbana de la zona de estudio, para así poder comprender cómo han surgido los espacios baldíos.

Santander tiene su origen en época romana (siglo I d.C) como indican los restos arqueológicos encontrados, etapa a partir de la cual se empezó a formar un núcleo, que poco a poco se fue ampliando y modificando, hasta ser la ciudad que es hoy en día. La ciudad ha sufrido un proceso casi continuo de crecimiento urbano hasta nuestros días, con etapas de estancamiento y periodos de rápida expansión, generalmente ligados al crecimiento y recesión económicas, que tienen su influencia directa en la demografía y en consecuencia en el modelo urbanístico (Capel, H. 2002). En las primeras etapas el crecimiento era lento y concentrado en los alrededores de la ciudad medieval, hasta que en el siglo XVIII Santander pasa de ser una villa a ser una ciudad, iniciándose la ampliación del puerto y la ciudad hacia el Este, y a partir del siglo XIX, la ciudad se fue expandiendo hacia el Norte por la ladera Sur de General Dávila, por el Este hacia el Sardinero y por el Oeste en los márgenes de la calle General Dávila. Dentro de esta evolución el sector estudiado no empieza a experimentar cambios significativos hasta el siglo XX.

4.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El área objeto de estudio empieza a ser ocupada a mediados del siglo XIX, porque hasta entonces el crecimiento de la ciudad de Santander se había producido primero en el casco histórico y posteriormente creando el barrio nuevo mercantil creciendo de forma paralela a la modernización del puerto en el siglo XVIII. Fue una expansión urbana planificada, siguiendo una trama urbana regular que ocupa la zona de rellenos. En ese contexto, en la segunda mitad del siglo XIX, el área de estudio formaba parte de la periferia,

Figura 4.1. El área de estudio en el plano de la ciudad de Santander 1865.
Fuente: Martín Latorre, E. (ed.) (1998). La memoria del territorio: Atlas histórico de Santander y su puerto.

siendo un entorno totalmente rural, dedicado a la agricultura, con alguna vivienda aislada, con prados, huertos y viñedos (ver figura 4.1).

La siguiente etapa, durante la primera mitad del siglo XX, la ciudad experimentó cambios al cobrar importancia la industria, lo que supone una demanda de mano de obra, un crecimiento demográfico y el correspondiente crecimiento urbano. A mediados de esta etapa (1941) se produjo el incendio del casco histórico de la ciudad, hecho que tuvo incidencia también en el crecimiento periférico de la ciudad (Martín Latorre, E. y Meer Lecha Marzo, A. 2003). Una parte la ocupación se produce en algunos sectores de la ladera Sur de General Dávila, donde se va consolidando un parcelario sin ordenación, planificación, apoyado en caminos rurales, que, junto con el desnivel de esta zona, dan lugar a la aparición de una trama urbana desordenada, con viviendas unifamiliares, viñedos, huertos y jardines. Como consecuencia, el área de estudio empieza a adquirir una estructura similar a la actual, apareciendo edificaciones en la calle San Celedonio, San Sebastián, Cuesta de la Atalaya y calle María Cristina, mientras que el sector Este apenas tiene edificaciones, tan solo alguna vivienda aislada.

La siguiente etapa, de 1955 a 1987 se aprueba un nuevo instrumento de planificación urbana: el Plan Comarcal de 1955 que propone un modelo de ciudad, con una segregación funcional y social de la misma. Su aplicación en la zona provoca un proceso de construcción sin precedentes en este área.

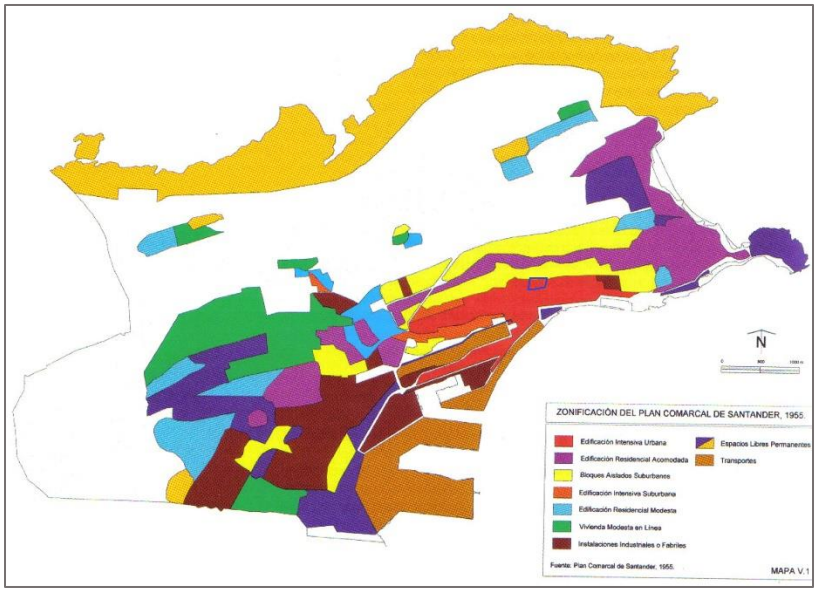


Figura 4.2. Plan Comarcal de Santander 1955.
Fuente: Martín Latorre, E. y de Meer Lecha Marzo, A. (2003). *Evolución urbanística de Santander, 1941-1990*. Santander: Ayuntamiento de Santander.

En el sector Este, se construyen las viviendas del grupo Miralmar, siguiendo una trama regular, con bloques aislados situados de forma paralela, frente al resto del área, donde no se ha seguido ninguna pauta aparente para la construcción. Además, el Plan Comarcal zonifica la ciudad en función de la clase social, planteando áreas para clases acomodadas, clases medias y clases

modestas, modelo en el que el área de estudio aparecía como de bloques aislados suburbanos, de clase media y la colonia de Miralmar para la clase popular humilde. En consecuencia, el Plan Comarcal es el origen de una segregación social que perdura todavía hoy en día si tenemos en cuenta la aparición de barriadas populares, convirtiéndose en una zona de alojamiento masivo de población trabajadora de carácter medio/ modesto como respuesta a la demanda de viviendas (Martín Latorre, E., 1995).

De 1987 a 1997 se aplica el primer Plan General de Ordenación Urbana de Santander (1987), instrumento urbanístico en el que el sector analizado aparece como suelo urbano, de edificación intensiva abierta, siendo en realidad una de las áreas menos edificada de la ciudad, puesto que el espacio resultante después de las actuaciones previas era escaso, lo que suponía que fuera una de las áreas con menos espacio para realizar cualquier promoción.

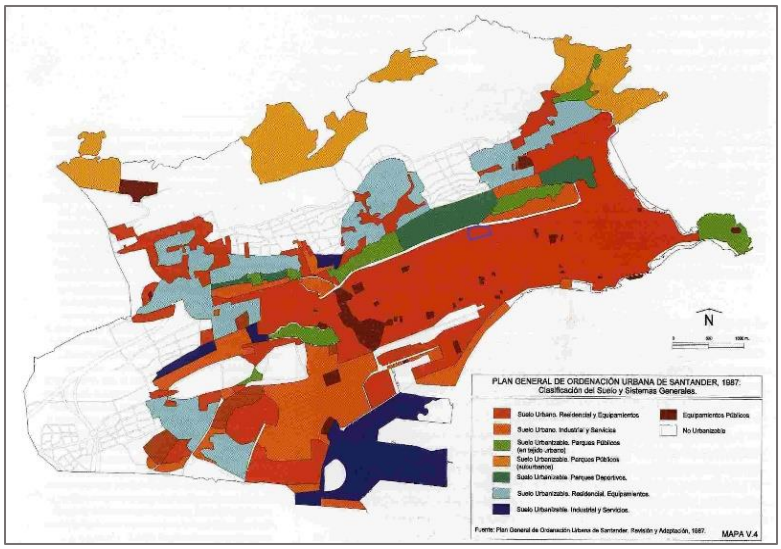


Figura 4.3. Plan General de Ordenación Urbana de Santander 1987.
Fuente: Martín Latorre, E. y de Meer Lecha Marzo, A. (2003). *Evolución urbanística de Santander, 1941-1990*. Santander: Ayuntamiento de Santander.

En 1993 se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior del Río la Pila, en el que se preveía intervenir en el trazado viario, dados sus problemas de pendiente y la falta de planificación urbanística, por lo que se proponía actuar en el centro del barrio creando espacios libres bien delimitados y mejorar la

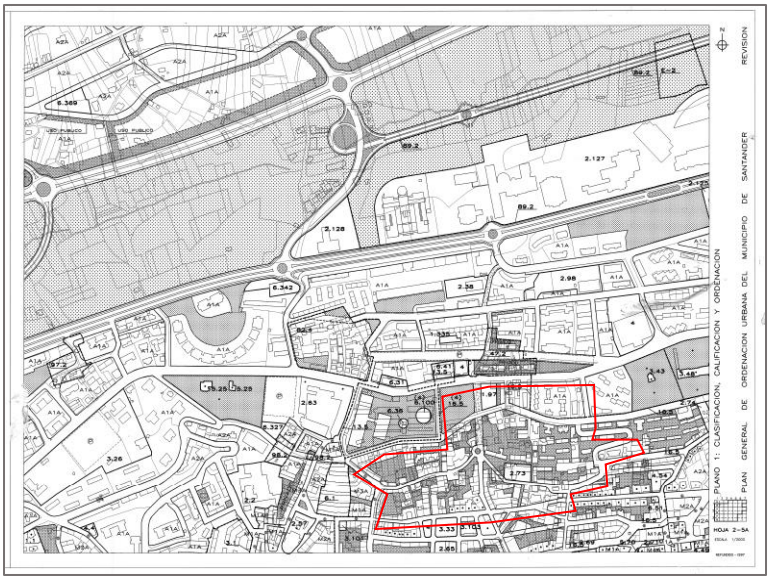


Figura 4.4. Plan General de Ordenación Urbana de Santander 1997.
Fuente: PGOU Santander (1997). Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Santander: Diputación Regional de Cantabria. (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de abril de 1997).

comunicación conel resto de la ciudad, mostrando una nueva orientación del planeamiento de la ciudad hacia la recuperación de las áreas centrales más degradadas de la ciudad.

Ahora bien, en realidad la recuperación ha dado lugar a un proceso de renovación urbana en el área de estudio desde finales del siglo XX a la actualidad. Esta estrategia se explica porque el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 se centraba principalmente en el crecimiento periférico de la ciudad hacia el Norte, a través de planes parciales y proyectos de urbanización, mientras que se intervenía en los barrios existentes, salvo en el área del Rio la Pila, donde se aplica el Plan Especial de Reforma Interior de 1993, pero cuyas acciones terminan en 2008 con la inauguración del funicular que comunica la calle Río la Pila con General Dávila. Actuación centrada en la construcción del funicular, la peatonalización de la calle y una escasa rehabilitación de la edificación, lo que en el resto del área incrementó el deterioro urbanístico.

Tabla 4.1. Evolución urbanística del área.

Etapa	Procesos y proyectos urbanos
1865-1900	Escaso número de edificaciones. Entorno rural de vivienda unifamiliar aislada. Ausencia total de planificación.
1900- 1955	Aparición de vivienda popular y ausencia de ordención.
1955-1987	Redacción del Plan Comarcal: área de bloques aislados suburbanos, de clase media y clase humilde.
1987- 1997	Redacción del primer Plan General de Ordenación Urbana de Santander: área de edificación intensiva abierta.
1997- 2017	Aprobación del PGOU de 1997 (actualmente vigente). Y revisión del PGOU de 2012 tras su anulación en 2016.

Fuente: elaboración propia a partir de la bibliografía y el planeamiento urbanístico. 2017.

FIGURA 4.5
PRODUCCIÓN URBANA DESDE MITAD DEL SIGLO XIX HASTA LA ACTUALIDAD

Leyenda:

ETAPA DE APARICIÓN:

- Siglo XIX
- Primera mitad siglo XX
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-1989
- 1990-1999
- 2000- 2017

ESPACIOS BALDÍOS:

- Baldío urbano
- Espacio renovado
- Microespacio
- ÁREA DE TRABAJO

FUENTE CARTOGRÁFICA:
Ortofoto del PNOA 2014

100 0 100 m

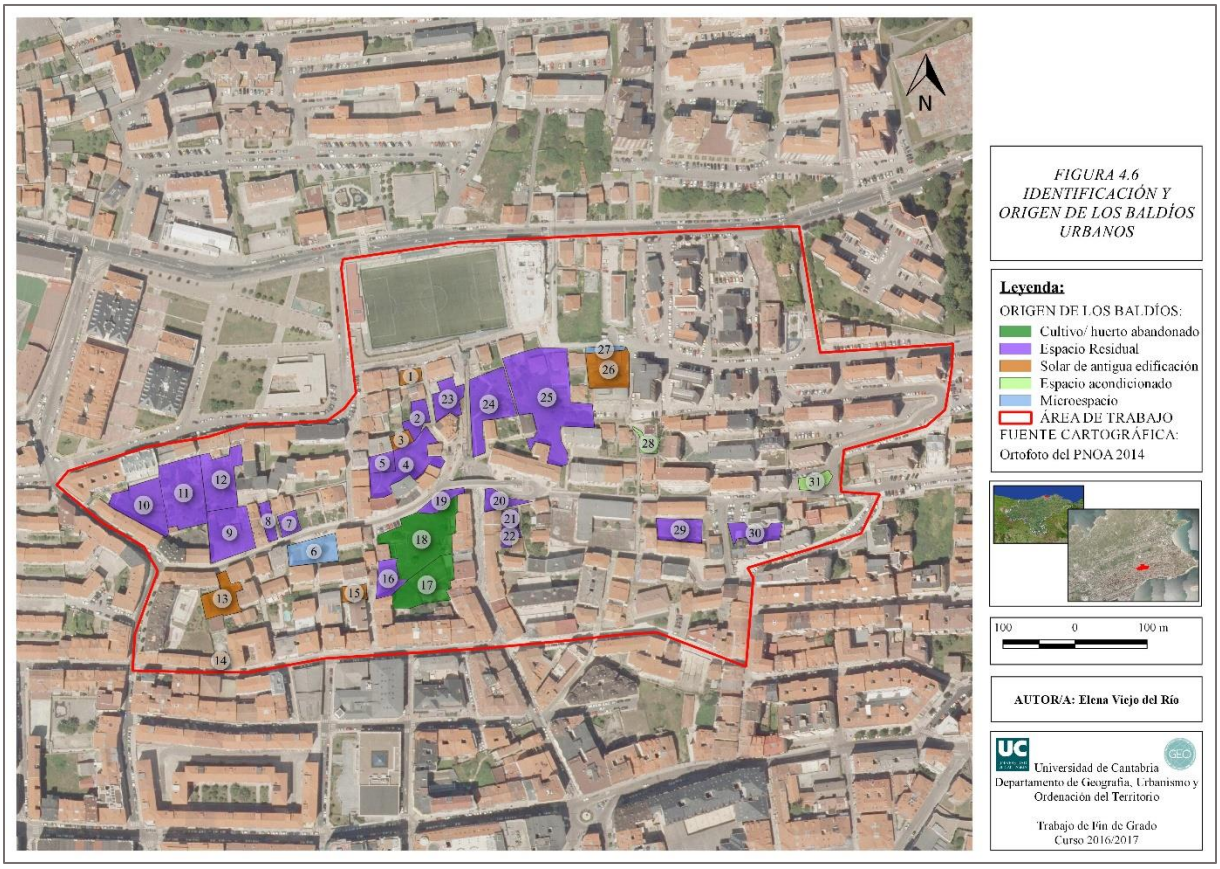
AUTOR/A: Elena Viejo del Río

Universidad de Cantabria
Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Trabajo de Fin de Grado
Curso 2016/2017

4.2 SITUACIÓN ACTUAL: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LOS BALDÍOS URBANOS

El análisis de la evolución urbanística del área de estudio permite abordar su caracterización, puesto que los procesos antes citados han ido configurando su fisionomía actual: un total de 17.927 m^2 de baldíos urbanos, siendo el factor común de su aparición la falta de planificación durante las fases de crecimiento urbano. La situación de origen varía entre los diferentes baldíos (ver figura 4.6), unos que son solares de antiguas viviendas, en otros casos son cultivos y huertos abandonados o espacios residuales resultado de la desordenada construcción.



El resultado es un área con un modelo de actuación urbanística inadecuado ya que el planeamiento se apoya en el crecimiento de la ciudad hacia la periferia, sin aplicar las nuevas tendencias de urbanismo que abogan por la regeneración de espacios centrales de la ciudad.

Por ello el proceso de rehabilitación es muy poco intenso en esta zona, se centra solo en la mejora de la movilidad (funicular) y la urbanización (calle Río de la Pila), con grandes déficits en el resto del área, a lo que tan solo se añade la iniciativa del Colegio de Arquitectos con creación de los llamados "microespacios", que pretenden iniciar un proceso de regeneración

urbana a través de la mejora y el acondicionamiento de los pequeños espacios residuales de la ciudad. En este barrio se crearon dos localizados uno en un antiguo parque infantil y el otro en un espacio dejado por un edificio, pero cuyo uso actualmente se ve alterado debido a las obras de construcción de un bloque de viviendas[9].

Figura 4.7. Micorespacios del área de estudio. De izquierda a derecha: espacio con máquinas de ejercicio y parque infantil.

Fuente: fotografías tomadas durante el trabajo de campo.

Esto muestra el escaso interés del Ayuntamiento en la mejora urbana de esta área, ya que ante la gran disponibilidad de espacios en los que llevar a cabo acciones, se eligió una parcela ya ocupada por un espacio público, mientras que las actuaciones se han limitado a la construcción de dos bloques de viviendas y no se han ejecutado los proyectos de creación de nuevos espacios verdes y equipamientos[10]. Ante la falta de actuaciones, debido en parte a que el vigente PGOU de 1997 no responde a las necesidades actuales de la ciudad, el barrio vive una situación de incertidumbre ante el futuro, mientras que el proceso de deterioro y gentrificación continúa[11].

Analizando las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (figura 4.7) de los baldíos previamente identificados en la figura 4.6[12] es posible realizar un diagnóstico adecuado, para a continuación poder plantear unas propuestas de intervención. Con esta herramienta es posible

[9] Ver figura *5.1. Identificación de los baldíos urbanos*, página 27.
[10] Este proyecto se paralizó con la anulación del PGOU de 2012
[11] Gentrificación: proceso por el cual la población residente de un barrio es desplazada paulatinamente por población de mayor nivel adquisitivo, aumentando el valor inmobiliario lo que acaba generando la expulsión de la población original del barrio. Fuente: Fundeu (2017). Gentrificación, neologismo válido en español. En: FundeuBBVA, consultado en junio de 2017 en: http://www.fundeu.es/recomendacion/gentrificacion/
[12] Ver anexo I donde aparecen los baldíos y sus fotografías.

conocer los factores externos e internos que favorecen o pueden influir negativamente en los baldíos, permitiendo minimizar las amenazas y debilidades y potenciar las fortalezas y oportunidades.

Figura 4.8. Análisis DAFO de los baldios urbanos de la zona de estudio.

DEBILIDADES:
- Carácter residual.
- Infrautilización.
- Deterioro.

AMENAZAS:
- Poca integración en la ciudad.
- Inexistencia de planes de regeneración.
- Gentrificación.
- Especulación inmobiliaria que apuesta por la construcción de nuevas edificaciones.

FORTALEZAS:
- Ubicación en el centro de la ciudad.
- Gran abanico de posibilidades de intervención.
- Apoyo vecinal a las actuaciones de renovación.

OPORTUNIDADES:
- Apoyo vecinal a las propuestas de rehabilitación del barrio.

Fuente: elaboración propia a partir de la bibliografía, el planeamiento urbanístico y el trabajo de campo.

En definitiva, los baldíos urbanos son muy abundantes, suponen un 15% de la superficie de suelo del área de trabajo (122.259,8 m²) ubicados en mayor medida en la parte Oeste del área de estudio. En ocasiones son solares de antiguas viviendas (figura 4.9), en otros casos son cultivos y huertos abandonados (figura 4.10) o espacios residuales muestra de la progresiva y desordenada ocupación de la ladera (figura 4.11), siendo el rasgo común de todos ellos su carácter residual, su infrautilización, su mal estado de conservación y que son el resultado de la falta de planificación urbana, lo que les aboca al abandono y progresivo deterioro si no se plantean actuaciones.

Figura 4.9. Baldío resultado del derribo de una vivienda

Figura 4.10. Antiguo viñedo, actualmente abandonado

Figura 4.11. Baldío resultado de la falta de planificación

Fuente: fotografías tomadas durante el trabajo de campo en 2017.

5. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN: EL URBANISMO SOSTENIBLE COMO ALTERNATIVA

La planificación urbana en España se apoya en un modelo predefinido por los Ayuntamientos aplicado a través de los Planes Generales de Ordenación Urbana, que han apostado por el crecimiento y la expansión urbana, tendencia que se vio frenada por la crisis económica de 2007, que afectó fuertemente al sector inmobiliario y a la construcción, y en consecuencia al proceso de urbanización[13]. A partir de este momento empiezan a plantearse nuevos modelos de intervención, que apuesten por la sostenibilidad económica, social, política y medioambiental de las ciudades "La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos." (Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, 2010). Aunque todavía no es una práctica extendida, ya que la mayoría de municipios no han adaptado su Plan General de Ordenación Urbana y siguen apostando por modelos de crecimiento urbano, pero sí existen iniciativas y acciones llevadas a cabo en algunos puntos de España y otros países, que apuestan por el urbanismo sostenible y cuyas medidas sirven de inspiración a nuevos modelos de intervención urbanística.

El urbanismo sostenible es una tendencia reciente, que aboga por la consecución de ciudades que satisfagan "las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias." [14] El término de desarrollo urbano sostenible aparece ya en 1987 en el conocido como Informe Brutland, redactado después de la reunión de la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo, que planteó la necesidad de llevar a cabo acciones y políticas que garanticen la disponibilidad y aprovechamiento de los recursos naturales y el progreso social actual y futuro. Por ello el desarrollo urbano sostenible surgió ya hace más de 30 años, aunque no ha sido hasta prácticamente el siglo XXI cuando se han

[13] "La existencia de planificación urbana es un elemento positivo de cara a la sostenibilidad de la ciudad en su territorio, como regulador imprescindible a medio y largo plazo, adaptando las necesidades de la población, marcando unas pautas de ordenación espacio- temporales importantes, y articulando todos los usos urbanos." (Higueras, E., 2009)

[14] Comisión Mundial del Medio Ambiente (1988). *Nuestro futuro común*, Alianza Editorial, Madrid. En el conocido como "Informe Brutland", llamado así por el que fue presidente de la Comisión. Ya en 1987 se definía el concepto de desarrollo sostenible, y aunque en términos generales, se establecía una base para el crecimiento futuro de las ciudades.

incorporado al planeamiento y las actuaciones urbanísticas. Hoy en día, el desarrollo urbano sostenible es un objetivo fundamental en muchos planes de ordenación territorial y urbanística, pero todavía hay que avanzar mucho en la incorporación de los criterios de sostenibilidad.

La sostenibilidad urbana abarca numerosos temas o principios a tener en cuenta, aunque los criterios generales sean los siguientes:

Cuadro 5.1. Criterios de sostenibilidad urbana.

Criterios de sostenibilidad urbana
1. Rehabilitación de la ciudad existente.
2. Control de la expansión urbana, evitando el crecimiento innecesario en pro del reaprovechamiento de los edificios existentes en la ciudad consolidada.
3. Preservación de los valores históricos y morfológicos que son patrimonio urbanístico.
4. Actuación en los espacios públicos deteriorados y creación de nuevos espacios libres y zonas verdes, para conseguir una ciudad con buena calidad ambiental.
5. Diversidad funcional y morfológica para estructurar mejor el espacio, adaptándose mejor a las condiciones del terreno y pudiendo albergar población variada en función de la renta o tipo de familia.
6. Optimizar el tráfico urbano, promoviendo planes de movilidad sostenible que impliquen la reducción del uso del vehículo privado.
7. Reducción y gestión adecuada de los residuos generados instalando contenedores de reciclado y plantas de reutilización de los residuos sólidos.
8. Cohesión social, económica y política, además de la equidad y el fomento de la participación ciudadana en todas las acciones urbanísticas.

Fuente: elaboración propia a partir de la bibliografía, 2017.

Siguiendo los principios del urbanismo sostenible se pueden ejecutar acciones encaminadas a mejorar la calidad del área de estudio e impulsar la rehabilitación y recualificación de este barrio, cuya experiencia y resultados podrán provocar la inclusión de planteamientos urbanísticos para el resto de la ciudad.

5.1 LOS PROYECTOS DE URBANISMO SOSTENIBLE E INICIATIVAS EN BALDIOS URBANOS

La ciudad de Vitoria es quizá el caso más relevante a nivel español en cuanto a la aplicación de un modelo urbano sostenible, destacando dentro de sus acciones y planes para la consecución de una ciudad más comprometida con el medio ambiente, la creación de huertos urbanos. En la actualidad existen diferentes tipos de huertos:

- Huertos Municipales del Anillo Verde: son dos huertos ubicados en un área periférica en dos parques del Anillo, que se construyeron para recuperar los huertos familiares desaparecidos a causa del deterioro producido en la zona. El primero se realizó en 1998, y el siguiente en 2007 para satisfacer la gran demanda que había de este tipo de espacios.
- Huertos ecológicos en los Centros Cívicos: sirven para fomentar la agricultura ecológica, el consumo responsable y la alimentación saludable y aprovechan espacios ajardinados entre los edificios donde se encuentran los centros cívicos, para ubicar los maceteros y semilleros.
- Huertos escolares: ubicados en las zonas verdes de los colegios o espacios libres de los mismos para desarrollar actividades agrícolas para los alumnos.
- Huerto del Jardín de Falerina: huerto aprovechado por un establecimiento hotelero ubicado en un centro cultural, que promovió la idea de usar productos de cultivo propio para su cocina.
- Huerto ecológico universitario: ubicado en un espacio verde en el comedor social del Convento de las Salesas, es aprovechado por los alumnos de la Universidad del País Vasco para realizar tareas de horticultura y cursos.

En conclusión, los huertos de Vitoria son un buen ejemplo de utilización de espacios verdes de todo tipo y para todos los colectivos, no sólo vecinos sino también escolares o incluso para la hostelería.

El proyecto "esto no es un solar"[15] llevado a cabo en Zaragoza convirtió casi 30 solares vacíos en nuevos espacios urbanos. Con esta iniciativa los arquitectos responsables querían reaprovechar numerosos espacios de la ciudad que habían sido abandonados, dotándoles de una nueva funcionalidad, con las propuestas variadas, como la creación de parques infantiles,

[15] "Los arquitectos Patrizia Di Monte e Ignacio Grávalos han recorrido Zaragoza con su proyecto "estonoesunsolar", ejecutando 29 intervenciones (14 en 2009 y 15 en 2010) en 13 meses (entre 2009 y 2010), logrando equilibrar la ciudad a través del reciclaje de más de 42.000 m2 de espacios en desuso en espacios públicos." (Tomás Franco, J, 2014)

huertos urbanos, áreas para jugar a la petanca o el ping pong, zonas deportivas, plazas, parques, zonas verdes o parque de juegos tradicionales.

El programa "Plan de Buits" del Ayuntamiento de Barcelona, "pretende favorecer la implicación de la sociedad civil en la definición, instalación y gestión de una veintena de espacios vacíos para dinamizarlos e integrarlos en la ciudad." (Bellet Sanfeliu, C, 2013). La iniciativa consta de un concurso de proyectos de actuación, premiando a los ganadores con la concesión de un solar en el que llevar a cabo la iniciativa financiada por el Ayuntamiento, que permite alcanzar varios objetivos del urbanismo sostenible: el aumento de la participación ciudadana, la rehabilitación urbana y la mejora de calidad de vida en ciudades.

En Newham, Londres se llevó a cabo un estudio sobre los espacios abiertos en desuso para proponer nuevos proyectos en ellos y darles un nuevo enfoque. Estos fueron llamados "espacios abiertos que no son parques (pensados para jóvenes)"[16], y que constan de un camino para bicis y otro para peatones que articulan los espacios sociales. Estos últimos son una colina cubierta de césped con una rampa escalonada a modo de anfiteatro verde que conecta con la parte superior donde se ubica una pista deportiva y un recinto social.

Otra experiencia en Europa aparece en Stiborg, al Norte de Dinamarca. En esa área se diseñó un Plan Urbano de Desarrollo, que incluía un proyecto de regeneración del área más próxima al puerto, creando un jardín urbano con diferentes tramas, texturas y cubiertas, que está diseñado sobre una superficie plana, donde las zonas vegetales, láminas de agua y superficies de hormigón se combinan formando figuras redondeadas y suaves, dando un nuevo enfoque al jardín urbano convencional.

Siguiendo con proyectos europeos, el Ayuntamiento de Glasgow ha llevado a cabo una iniciativa en los *stalled spaces* (espacios estancados en castellano) para promocionar el uso de los solares vacíos de la ciudad, incentivando la revitalización urbana. Son los propios ciudadanos y vecinos más próximos a los solares vacíos los que proponen actuaciones y se encargan de que funcionen. Los proyectos son variados, como un programa educativo usando la horticultura, jardines, zonas verdes o zonas deportivas, incluso cines al aire libre.

[16] El autor de este proyecto es Muf Architecture. Mozas, J. y Fernández Per, A. (2006). In common III: espacios colectivos- collective spaces, A+T Ediciones, Vitoria-Gasteiz.

En Milán se ha llevado a cabo una iniciativa parecida, realizando un proyecto piloto en un espacio escogido de todos los solares vacíos inventariados, que no sólo son espacios municipales, sino también edificios o espacios privados, lo que muestra que las intervenciones se pueden plantear en todos los espacios vacíos de la ciudad, no solo en aquellos suelos de titularidad pública.

Las experiencias observadas en diferentes ciudades de España y Europa permiten valorar los trabajos realizados y las ventajas que esas actuaciones han supuesto a cada ciudad, al mismo tiempo que se corrobora la importancia que tienen los baldíos urbanos para la regeneración de los barrios y el amplio abanico de posibilidades existentes.

5.2 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN: DEL ABANDONO A LA REHABILITACIÓN URBANA

Los baldíos urbanos son espacios muy adecuados para iniciar un proceso de rehabilitación urbana, dada su condición de infrautilización y carácter residual, puesto que la transformación de estos lugares de alto valor social y urbanístico mejoraría la calidad de vida de esta área e induciría a la mejora de la edificación. De esta manera a la falta de planificación urbana se responde con la actuación en los espacios abandonados, integrándoles en la ciudad a través de proyectos de recualificación urbana.

Las propuestas de intervención se adecuan a los principios del urbanismo sostenible, partiendo del hecho de que uno de los principales criterios es la rehabilitación de áreas centrales y los modelos de actuación van encaminados a aumentar la superficie de espacios verdes y espacios públicos, articular el barrio con el resto de la trama urbana, mejorar la calidad ambiental y social y dotar de nuevos usos a todos los baldíos.

Se van a proponer proyectos diferentes en función del espacio baldío de que se trate, ya que no todos presentan las mismas condiciones o posibilidades[17]. En la antigua zona de viñedos (baldíos 17 y 18) se propone aprovechar el abancalado para crear un anfiteatro vegetal o recuperar el viñedo, ocupando una superficie de aproximadamente 2.650 m^2, similar a la

[17] Los baldíos están identificados por un número (fig. 5.1) y en cada uno se realiza una propuesta, recogidas en el anexo I donde se pueden ver las fotografías y la referencia cultural de cada propuesta.

utilizada en los viñedos ubicados en el barrio de Montmatre (París), que abarcan una superficie aproximada de 2.000 m^2. El viñedo fue un cultivo presente en la ciudad durante muchos años y cuyos vestigios todavía se conservan hoy en día, lo que facilitaría su cultivo de nuevo y supondría la revalorización y creación de un espacio único dentro de la ciudad.

Los huertos urbanos se plantean como áreas orientadas a todo tipo de población, donde cada ciudadano interesado pueda llegar a disponer de una parcela de tierra para su cultivo con una instalación de apoyo. Los huertos se podrían ubicar en alguno de los baldíos (anexo I) y en los propios jardines o áreas de ocio, donde se dispondría de una zona de cultivo sobre macetas encima de pallets verticales u horizontales.

El jardín urbano se concibe como un espacio verde de ocio, esparcimiento y mejora ambiental que puede plantearse como un jardín convencional con una superficie ajardinada, unos caminos y árboles o como espacios con nuevos diseños con áreas con césped, caminos asfaltados, bancos, mesas de juegos, jardines verticales, creando por tanto espacios sociales abiertos, atractivos, que favorezca la vida local del barrio y de Santander. Por otro lado están los espacios sociales que no tienen porqué ser necesariamente jardines, sino recintos abiertos con bancos, mesas, sillas o tumbonas, acompañado de una zona de juego y esparcimiento.

Los parques para perros son áreas cercadas pensadas para personas que tengan una mascota, siendo de gran utilidad si se hace buen uso de ellos, puesto que sirven de lugar de sociabilidad para las mascotas y sus dueños, cubriendo la demanda de este tipo de espacios, ya que en Santander existe casi 20.000 perros censados, para los cuales en el centro de la ciudad sólo hay dos parques.

Por otro lado hay otros espacios baldíos donde las intervenciones que se pueden plantear son más complejas debido a su ubicación o a la pendiente. Esta situación se da en el baldío número 24, donde se podría ubicar una zona arbolada con especies autóctonas sirviendo de área verde con gran valor ambiental. O se podría ubicar un parque del agua en el que se crease un cauce artificial aprovechando el desnivel, recreando el antiguo río de la Pila lo que pondría en valor un espacio infrautilizado.

La intervención en los espacios baldíos tiene que ir acompañada de una mejora de los viales, las calles, el alumbrado y el mobiliario (papeleras, fuentes y bancos) de la zona, puesto que para

conseguir un desarrollo urbano sostenible es fundamental la eficiencia energética por lo que es necesario adecuar el alumbrado público y llevarlo a todos los espacios baldíos del barrio que no cuentan con él. La mejora del acceso a los nuevos espacios renovados es necesaria para conseguir una mayor integración de los espacios vacíos en el tejido urbano de la ciudad y para facilitar la entrada a los mismos, impulsando la rehabilitación morfológica de esta área a través de la rehabilitación de los espacios baldíos.

FIGURA 5.1
IDENTIFICACIÓN DE LOS BALDÍOS URBANOS

Leyenda:

ESPACIOS BALDÍOS:

- Baldío urbano
- Espacio renovado
- Microespacio
- ÁREA DE TRABAJO

FUENTE CARTOGRÁFICA:
Ortofoto del PNOA 2014

100 0 100 m

AUTOR/A: Elena Viejo del Río

Universidad de Cantabria
Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Trabajo de Fin de Grado
Curso 2016/2017

CONCLUSIONES

La elaboración de este Trabajo de Fin de Grado ha permitido aplicar de manera práctica los conocimientos adquiridos durante la carrera, pudiendo profundizar en la investigación y análisis de un problema real como son los baldíos existentes en un barrio de la ladera Sur de General Dávila.

La presencia de espacios vacíos en este sector de la ciudad se debe a la falta de planificación durante las etapas de crecimiento urbano, que tuvo como consecuencia la construcción de viviendas sin previa urbanización y de forma desordenada, quedando numerosos espacios sin edificar entre las edificaciones que se mantienen hoy en día. Estos baldíos no han sido objeto de rehabilitación o integración en la ciudad, sino que han permanecido sin uso y sin apenas mantenimiento, al margen de las actuaciones de mejora planteadas en el barrio.

Los baldíos son áreas de alto valor puesto que el desarrollo urbano sostenible pasa por la regeneración de los espacios centrales de la ciudad y la consecución de ciudades medioambientalmente mejores, donde haya cohesión social, económica y política. Las propuestas planteadas en este trabajo conseguirían poner en valor los baldíos urbanos e incentivar la rehabilitación de este barrio, evitando su degradación, gentrificación y posiblemente su desaparición.

ÍNDICE DE FIGURAS, TABLAS, CUADROS Y GRÁFICOS

Tabla 1. Competencias y objetivos del TFG……..... 4

Figura 1.1. Fases de trabajo seguidas durante el desarrollo del TFG……..... 5

Tabla 3.1. Tabla resumen de dimensiones en el área de estudio……... 10

Figura 3.1 delimitación del área de estudio. Tipologías edificatorias, sistema de ordenación y baldíos urbanos…… 12

Figura 4.1. Plano de la ciudad de Santander 1865 …….. 13

Figura 4.2 Plan Comarcal de Santander 1955……. 14

Figura 4.3 Plan General de Ordenación Urbana de Santander 1987……..... 15

Figura 4.4 Plan General de Ordenación Urbana de Santander 1997…….. 15

Tabla 4.1 Evolución urbana del área de estudio…… 16

Figura 4.5 Producción urbana desde mitad del siglo XIX hasta la actualidad…… 17

Figura 4.6 Identificación y origen de los baldíos…….. 18

Figura 4.7 Microespacios del área de estudio…… 19

Figura 4.8 Análisis DAFO de los baldíos urbanos del área de estudio…….. 20

Figura 4.9. Baldío resultado del derribo de una vivienda…… 21

Figura 4.10. Antiguo viñedo, actualmente abandonado…… 21

Figura 4.11. Baldío resultado de la falta de planificación……. 21

Cuadro 5.1. Criterios de sostenibilidad urbana…….. 23

Figura 5.1 Identificación de los baldíos urbanos…….. 29

BIBLIOGRAFÍA

ASOMA- Arquitectura, Sostenibilidad y Medio Ambiente (2016). Rehabilitación urbana: AGENDA LOCAL 21 en el barrio malagueño Trinidad y Perchel. *Planur-e,* nº 8. En: http://www.planur-e.es/articulos/ver/rehabilitaci-n-urbana-agenda-local-21-para-el-barrio-de-la-trinidad-y-el-perchel/completo

Ballesteros Díez, J. A. (2011). Baldíos y fanegas, dos indeterminaciones en el Catastro de Ensenada. El caso de la Provincia de Extremadura. *Revista de Estudios Extremeños*, vol. 67, nº 3, pp. 1445-1472.

Bellet Sanfeliu, C. (2014). La activación de solares urbanos. De práctica alternativa a objeto de programas municipales. *Biblio 3w. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XIX, nº 1058, p11.

Bellet Sanfeliu, C. (2013). La recuperación de solares y vacíos urbanos. *De espacios-problema a espacios-oportunidad. XXIII Congreso de Geógrafos Españoles*. Palma (Mallorca) de 23 a 25 de octubre de 2013.

Benito del Pozo, P. (2009). Crecimiento y transformación del espacio industrial en León. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº. 49, 2009, pp. 25-44.

Bernal López-Sanvicente, A (2013). Tras las huellas de la descontextualización de la arquitectura y el paisaje urbano. *ZARCH*, nº. 1, pp. 82-93.

Berruete Martínez, F. (2015). *Vacíos urbanos en la ciudad de Zaragoza (1975- 2010). Oportunidades para la estructuración y continuidad urbana*. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, dpto. Urbanística y Ordenación del Territorio. Tesis Doctoral. En: http://oa.upm.es/36549/

Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano.* Barcelona: Ediciones del Serbal.

Capel, H. (2005). *La morfología de las ciudades. II: Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios.* Barcelona: Ediciones del Serbal.

Comisión Mundial del Medio Ambiente (1988). *Nuestro futuro común*, Alianza Editorial, Madrid.

Cos Guerra, O.d. y Meer Lecha-Marzo, Á.d. (2007). Desarrollo urbano de Santander (1975-2001). En: Suárez Cortina, M. (Ed.). *Historia de Cantabria*, tomo III. Santander: Editorial Cantabria, 2007, pp. 129-137.

Curzio de la Concha, C. (2008). El origen y características de los fragmentos urbano-públicos residuales. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, nº 42, pp. 53-82.

Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo (2010). *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español.* Madrid: Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento.

Duval-Zack, Chloé (2006). El Gran Proyecto Urbano "Paris Rive Gauche": La transformación de un baldío ferroviario-industrial en un nuevo barrio parisino. *Revista de Urbanismo*, n°15, Santiago de Chile, publicación electrónica editada por el Departamento de Urbanismo, F.A.U. de la Universidad de Chile.

Fernández Águeda, B. (2010). Planificar la ciudad industrial en declive. La región de Nantes-Saint Nazaire. C*iudad, territorio y paisaje: Reflexiones para un debate multidisciplinar* / coord. Carlos Cornejo Nieto, Juan Morán Sáez, José Prada Trigo, pp. 204-220.

Freire Trigo, S. (2011). Los "vacíos urbanos". Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid. *Revista Territorios en Formación*, nº 01. Universidad Politécnica de Madrid: Trabajo de Fin de Master.

García Martín, B. (2002). Los baldíos de la ciudad y tierra de Salamanca en el siglo XVIII (Connotaciones de un proceso histórico). Salamanca. *Revista de Estudios*, nº 48, pp. 211-248.

Godoy, M. E.; Almeida, L.; Villegas, C. (2016). Análisis sobre espacios verdes en el sector urbanístico. Un comparativo entre Guayaquil, Curitiba, Vitoria- Gasteiz y Boston. *Delos: Desarrollo Local Sostenible*, vol. 9, nº 25, p. 15.

Higueras, E. (2009). El reto de la ciudad habitable y sostenible, *DAPP Publicaciones Jurídicas*, Pamplona, pp. 45-153.

Lois González, R.C., González Pérez, J.M. y Escudero Gómez, L.A. (2012). *Los espacios urbanos: el estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*, Biblioteca Nueva, Madrid, pp.403-432.

Martín Latorre, E. (1995). T*urismo y desarrollo urbano, Santander, 1960-1990*. Santander: Universidad de Cantabria, dpto. Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio. Tesis Doctoral.

Martín Latorre, E. y Meer Lecha Marzo, A. (2003). *Evolución urbanística de Santander, 1941-1990*. Santander: Ayuntamiento de Santander.

Martín Latorre, E., Alonso del Pozo, M. F. (1998). *La memoria del territorio: Atlas histórico de Santander y su puerto*. Santander: Autoridad Portuaria de Santander.

Mozas, J. y Fernández Per, A. (2006). *In common III: espacios colectivos- collective spaces*. Vitoria-Gasteiz: A+T Ediciones.

Nieto Fernández, F. (2013). El sistema como lugar. Tres estrategias de colectivización del espacio doméstico contemporáneo. *Proyecto, Progreso, Arquitectura*, nº 9, pp. 50-67.

Ordeig Corsini, J. M, Valtierra de Luis, C. (2011). Santander. Desarrollos urbanos desde 1950. En: Depósito Académico Digital de la Universidad de Navarra. *I Jornadas sobre urbanismo en el norte de España (2011)*, 9 y 10 de junio de 2011. Navarra: Universidad de Navarra, Departamento de Urbanismo.

Román López, E (2015). Paisajes de la crisis: problemas y oportunidades. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, nº. 100, pp. 112- 118.

Rueda Palenzuela, S. (2012). *El urbanismo ecológico*. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. Consultado en marzo de 2017 en: http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/UrbanismoEcologicoSRueda.pdf

Rueda Palenzuela, S. (2012). *Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local en la Era de la Información*. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en colaboración con la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. http://www.mapama.gob.es/es/calidad-y-evaluacion-ambiental/temas/medio-ambiente-urbano/libro_verde_final_15.01.2013_tcm7-247905.pdf

Thomas, A.G. (2008). Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de Parque de los Patricios: de espacio vacío a recurso. *AIBR: Revista de Antropología Iberoamericana*, vol. 3, nº. 3, pp. 332-365.

FUENTES

- **Legislación urbanística:**

PGOU Santander (1997). Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Santander: Diputación Regional de Cantabria. (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de abril de 1997).

PGOU Santander (1987). Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Santander: Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio e Industria, (BOC de 11 de febrero y (Boletín Oficial del Estado)) de 27 de febrero de 1987).

- **Ortofoto e imagen satélite:**

Mapas Cantabria, Visualizador de Información geográfica. Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social. http://mapas.cantabria.es/

IGN (2017). Fototeca Digital: Vuelos fotogramétricos. En: Centro Nacional de Información Geográfica. Ministerio de Fomento. Consultado en mayo de 2017 en: https://fototeca.cnig.es/

IGN (1946). Vuelo Americano, Serie A: 1:43.000, Hoja nº 35 (Santander). Años 1945-1946, información cedida por el Ministerio de Defensa (CECAF), con la colaboración del Ejército del Aire.

IGN (1985). Vuelo Nacional, Serie: 1:30.000, pasada k, Hoja nº 35 (Santander). Junio de 1985. Madrid: Instituto Geográfico Nacional.

- **Hemeroteca:**

Ahumada, J (2017). "2.000 viviendas buscan constructor en Santander". En: El Diario Montañés. Consultado en junio de 2017, en: http://www.eldiariomontanes.es/cantabria/201706/05/viviendas-buscan-constructor-santander-20170604195440.html

Catena de Carli, N (2010). "París Bohemio, ayer, hoy y siempre". En: El Litoral, consultado en junio de 2017 en: http://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2010/02/27/nosotros/NOS-12.html

Cruz, Helena (2014). "Vacíos urbanos, un derecho, una oportunidad". En: ElDiario.es, Blog de Pistas Urbanas. Consultado en: http://www.eldiario.es/catalunya/pistaurbana/urbanismo-desigualdad_espacial-ciudadania_6_340575961.html

Gosálvez, P (2011). "Las 'caries' del centro de la ciudad. Los solares ya no son cosa de la periferia - La crisis perpetúa los vacíos urbanos dentro de la M-30." En: El País Madrid. Consultado en Marzo de 2017 en: http://elpais.com/diario/2011/01/29/madrid/1296303855_850215.html

- **Webs y blogs digitales:**

Ajuntament de Barcelona (2017). Plan de Buits. En: *Ecología, Urbanismo y Movilidad*. Consultado en mayo de 2017 en: http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es/plan-buits/edicion-2015

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (2017). Huertos Municipales del Anillo Verde. En: *Huertos Urbanos Ecológicos*. Consultado en mayo de 2017 en: http://www.vitoria-gasteiz.org/we001/was/we001Action.do?aplicacion=wb021&tabla=contenido&idioma=es&uid=u204c3ce3_1525d74a213__7fcc

Glasgow City Council (2017)[1]. Shettleston Community Growing Project (SCGP). En: Stalled Spaces- Local Spaces. Consultado en mayo de 2017 en: https://www.glasgow.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=9919&p=0

Glasgow City Council (2017)[2]. Ibrox Flower Field. En: Stalled Spaces- Local Spaces. Consultado en mayo de 2017 en: https://www.glasgow.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=25273&p=0

Ministerio de Hacienda y Función Pública (2017). Sede Electrónica del Catastro. En: Secretaría de Estado de Hacienda- Dirección General del Catastro. Consultado en mayo de 2017 en: https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Pastor Jiménez, S (2013). The high line / James Corner field operations y Diller Scofidio + Renfro /New York. En: *Espacio Lleno Vacío*, consultado en junio de 2017 en: https://espaciollenovacio.wordpress.com/2013/05/16/the-high-line-james-corner-field-operations-y-diller-scofidio-renfro-new-york/

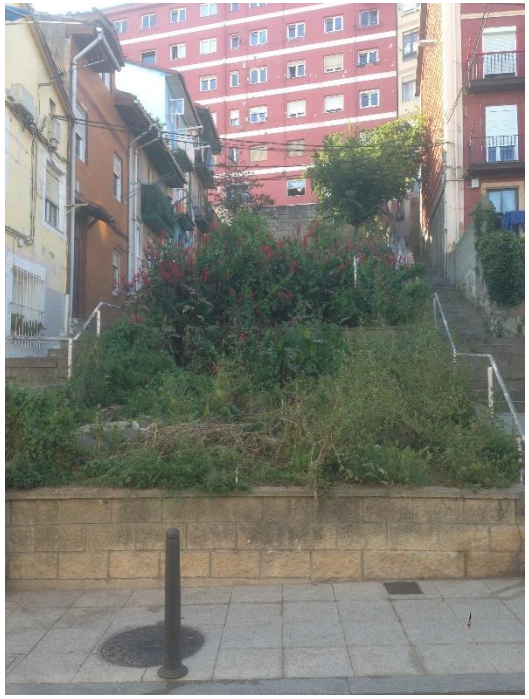
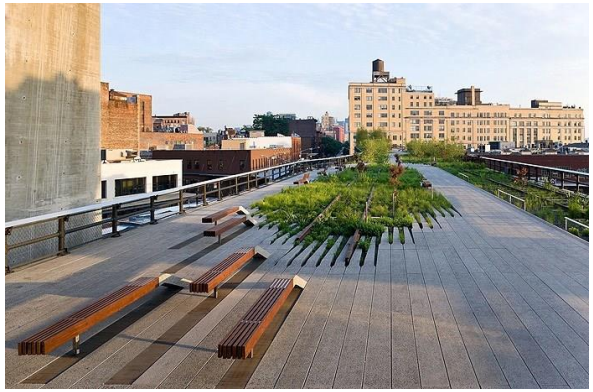
Tomás Franco, J (2014)[1]. "Esto no es un Solar": Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público [Parte I]. En: *Plataforma Arquitectura*. Consultado en mayo de 2017 en: http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-349303/esto-no-es-un-solar-reconvirtiendo-parcelas-vacias-en-espacio-publico-parte-ii

Tomás Franco, J (2014)[2]. "Esto no es un Solar": Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público [Parte II]. En: *Plataforma Arquitectura*. Consultado en mayo de 2017 en: http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-349303/esto-no-es-un-solar-reconvirtiendo-parcelas-vacias-en-espacio-publico-parte-ii

ANEXO I: TABLA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LOS BALDÍOS URBANOS

Espacio Baldío	Imagen	Tamaño (m^2)	Propuesta	Referencia cultural
1		145	Parque Infantil	ZARAGOZA: Iniciativa "esto no es un solar", (Tomás Franco, J, 2014[2])
2		296	Huerto urbano	ZARAGOZA: Iniciativa "esto no es un solar", (Tomás Franco, J, 2014[2])

3		139	Huerto Urbano	 VITORIA, Huerto en Olarizu (Ayuntamiento de Vitoria, 2017)
4		961	Huerto urbano	
5		227	Espacio social	 VITORIA, Huerto en el Centro Cívico Lakua (Ayuntamiento de Vitoria, 2017)

7		202	Jardín Urbano	 NUEVA YORK, High Line 4 (Pastor Jiménez, S, 2013)
8		199	Jardín Urbano	 GLASGOW, Ibrox Flower Field, (Glasgow City Council, 2017[2])

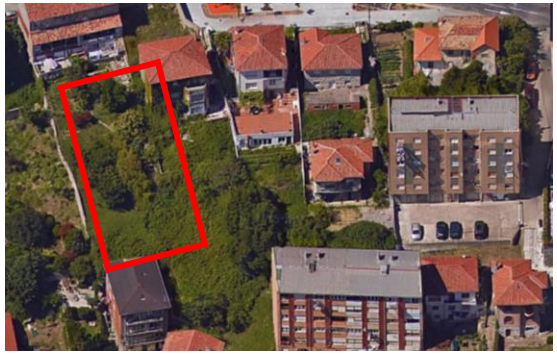
<table>
<tr><td>9</td><td rowspan="4">
Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/</td><td>992</td><td>Huerto Urbano</td><td rowspan="4">
VITORIA, Huertas de Urarte en Abetxuko, (Ayuntamiento de Vitoria, 2017)</td></tr>
<tr><td>10</td><td>939</td><td>Huerto Urbano</td></tr>
<tr><td>11</td><td>1334</td><td>Huerto Urbano</td></tr>
<tr><td>12</td><td>933</td><td>Huerto Urbano</td></tr>
<tr><td>13</td><td> </td><td>549</td><td>Espacio Social</td><td>
GLASGOW, Shettleston Community Growing Project, (Glasgow City Council ,2017[1])</td></tr>
</table>

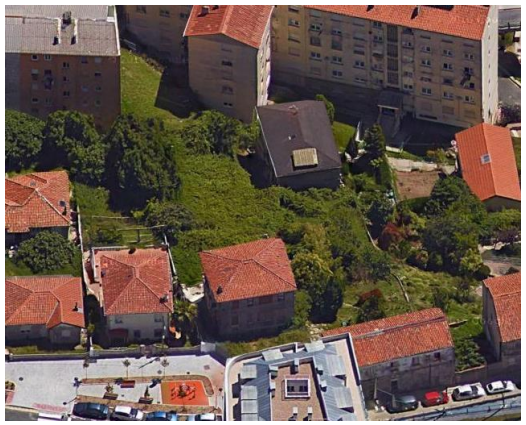
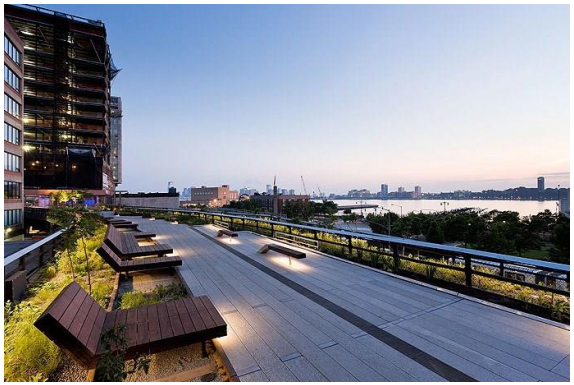
14	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	100	Espacio Social	 ZARAGOZA: Iniciativa "esto no es un solar", (Tomás Franco, J, 2014[2])
15	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	174	Jardín Urbano	 MILÁN (Italia), Plaza Fontana. Fuente: Martinez Gaete, C. (2015) 15 parques y plazas públicas del mundo que destacan por su mobiliario urbano. En: Plataforma Urbana- Urbanismo. Consultado en junio de 2017 en: http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/12/27/15-parques-y-plazas-publicas-del-mundo-que-destacan-por-su-mobiliario-urbano/

16	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	372	Espacio Social	 ZARAGOZA: Iniciativa "esto no es un solar", (Tomás Franco, J, 2014[1])
17		973	Iniciativa Recuperar Viñedos	 PARÍS (Montmatre), Fuente: Minacarson: consultado en: https://es.dreamstime.com/imagen-editorial-vi%C3%B1edo-visto-de-los-jardines-de-renoir-par%C3%ADs-de-montmartre-image62122050

18		1684	Iniciativa Recuperar Viñedos	 PARÍS (Montmatre), (Catena de Carli, N, 2010).
19		240	Espacio de apoyo a los viñedos (ubicación de un edificio para dar servicio al vieñedo)	 VITORIA, Edificio Bioclimático de apoyo a las huertas de Olarizu (Ayuntamiento de Vitoria, 2017)

21		127	Espacio Social	ZARAGOZA: Iniciativa "esto no es un solar", (Tomás Franco, J, 2014[1])
22		136		
23	Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	449	Jardín urbano	GLASGOW, Shettleston Community Growing Project, (Glasgow City Council ,2017[1])

24		318	Parque del agua	 ZARAGOZA, Parque del Agua Luis Buñuel. Fuente: Parque del Agua (2017). Galería de Fotos. En: Parque del Agua Luis Buñel- Ayuntamiento de Zaragoza, consultado en junio de 2017 en: http://www.parquedelagua.com/parque-del-agua/galeria-de-imagenes/1
25	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	2460	Parque parra perros	 CASTELLDEFELS, Parque canino. Fuente: Ruth in Gudog (2015). Parques para perros. En: Godog, consultado en junio de 2017 en: http://blog.gudog.com/mejor-parque-para-perros-en-barcelona/

26	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	728	Espacio social con jardín urbano	 NUEVA YORK, High Line 4 (Pastor Jiménez, S, 2013)
29	 Fuente: Visor de Mapas Goolzoom 2017: https://es.goolzoom.com/	480	Espacio Social/ jardín tradicional	 SANTANDER (Parque de Mataleñas). Fuente: JCalderón (2013). Parque de Mataleñas. Santander. En: Objetivocantabria.com, consultado en junio de 2017 en: http://objetivocantabria.eldiariomontanes.es/fotos-jcalderonwanadoofr/parque-matanas.-santander-1428199.html

30		384	Espacio Social	SANTANDER, Explanada de Gamazo. Fuente: Flores-Gispert, J. C (2015). "Un nuevo parque al borde del mar". En: El Diario Montañés, consultado en junio de 2017 en: http://www.eldiariomontanes.es/santander/201507/13/nuevo-parque-borde-20150712000303-v.html

Fuente: elaboración propia a través de las fotografías realizadas durante el trabajo de campo en 2017 y la bibliografía citada.

ANEXO II: ENTREVISTA A LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE PRADO SAN ROQUE

a) **El funicular del Río la Pila fue una actuación del Ayuntamiento encaminada a abrir un proceso de rehabilitación urbana de todo este sector, ¿Por qué creen que el Ayto. no ha seguido apostando por la renovación de esta zona, sino que ha permitido que se extienda el proceso de gentrificación?**
Lo que buscan es construir dos nuevas edificaciones para obtener beneficio económico, que rehabilitando el barrio no iban a conseguir.

b) **¿Cómo viven los vecinos el proceso de gentrificación que está sucediendo en el barrio?** Es difícil que te insten a dejar el barrio donde has vivido toda la vida, donde hay casas de casi 100 años y no te permitan rehabilitar las viviendas existentes. Además, este barrio en otras ciudades sería un lugar de gran valor donde se renovaría el barrio el lugar de derruir las casas y construir unas nuevas.

c) **¿Qué les parece a los vecinos la instalación de los denominados "micro espacios arquitectónicos" en vez de dedicar esos esfuerzos a la rehabilitación del barrio? ¿Les parecería suficiente que el Ayto. les permitiera rehabilitar las fachadas de los edificios, o consideran que la rehabilitación del barrio pasa por algo más que reformar la fachada?**
Los microespacios fueron una iniciativa que no resolvió nada, ya que en el Prado San Roque quitaron un parque para poner unas máquinas de ejercicio que al poco tiempo se vieron inutilizadas por las obras del edificio colindante.

d) **¿Cuáles son sus propuestas para el conjunto del barrio? Es decir, para todos los solares vacíos que quedan entre las viviendas.**
Nosotros propusimos al Ayuntamiento un proyecto para hacer huertos urbanos en todos los espacios verdes abandonados, pero no nos hicieron mucho caso, tan solo se limitaron a podar y limpiar un poco la maleza.