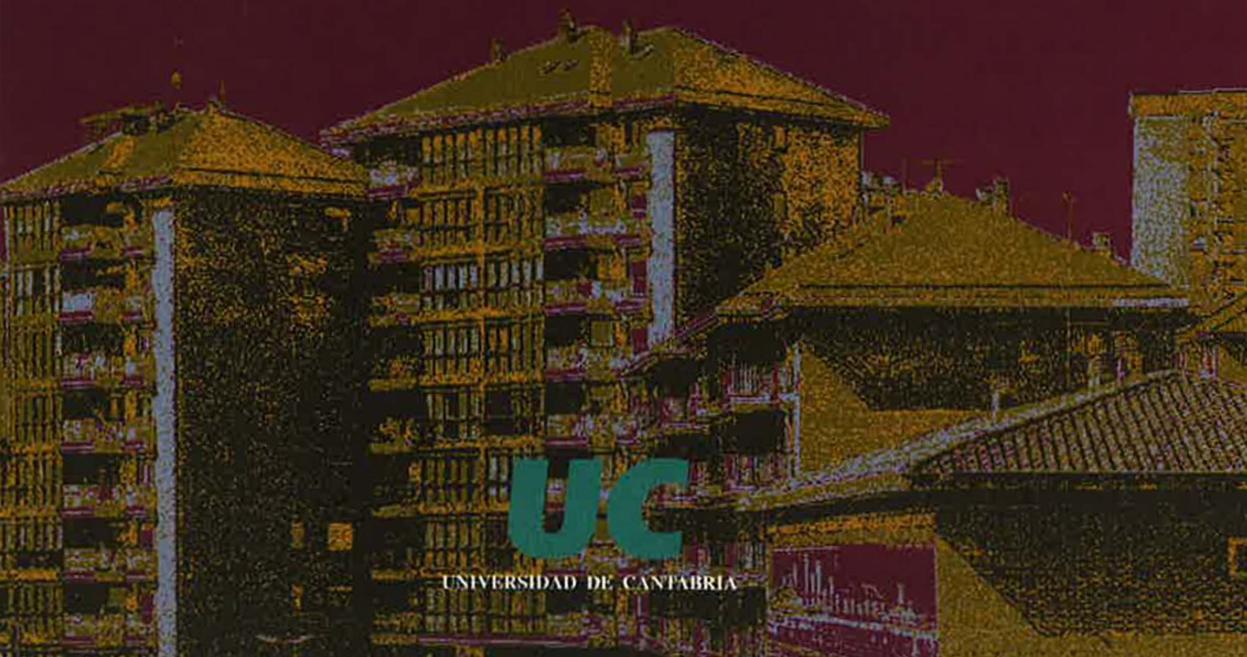


PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y CRECIMIENTO ESPACIAL

Santander
1955-1974

Alfredo Medina Saiz



Alfredo Medina Saiz (Santander, 1966) es Doctor en Geografía por la Universidad de Cantabria (1997) y Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias por la Universidad Politécnica de Madrid (1999). Formó parte del equipo que redactó el Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en 1997 y ha trabajado en ESRI-España como consultor. En la actualidad es profesor de Geografía e Historia en el IES Garcilaso de la Vega de Torrelavega.

**Promoción inmobiliaria y crecimiento espacial.
Santander1955-1974**

PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y CRECIMIENTO ESPACIAL. SANTANDER 1955-1974

Alfredo Medina Saiz

Medina Saiz, Alfredo

Promoción inmobiliaria y crecimiento espacial: Santander 1955-1974 / Alfredo Medina Saiz. -- Santander : Universidad de Cantabria : Parlamento de Cantabria, 2004

ISBN 978-84-8102-378-7

1. Urbanismo - España - Cantabria - S. XX 2. Promotores - España - Cantabria
3. Barrios (Urbanismo) · España - Cantabria 4. Ciudades - España - Crecimiento

1.TITULO

711.4(460.13} "19"

Esta edición es propiedad del Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria y no se puede copiar, fotocopiar, reproducir, traducir o convertir a cualquier medio impreso, electrónico o legible por máquina, enteramente ni en parte, sin previo consentimiento.

Diseño, maquetación y tratamiento digital de imágenes Daniel Díez Álvarez

Digitalización Manuel Ángel Ortiz Velasco [emeaov]

© Autor

© Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria

Avda. Los Castros, s/n.

39005 Santander

ISNI: 0000 0005 0686 0180

www.editorial.unican.es

ISBN: 84-8102-378-7

D.L.: SA 1.785-2004

Imprime: Gráficas Calima, S. A.

DOI: <https://doi.org/10.22429/Euc2022.023>

A mi madre

Índice

Prólogo	13
Introducción	17
PARTE INTRODUCTORIA. EL MARCO GENERAL	19
Capítulo Primerº	
Vivienda y bases del crecimiento de Santander	21
Los ciclos de la construccion de viviendas y la coyuntura economica	21
La expansion en la construccion de viviendas	22
Las multiples variables de la crisis de los setenta	25
El papel de la vivienda de proteccion oficial	30
La prolongada presencia del planeamiento de los años cincuenta	37
PRIMERA PARTE. LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA	41
Capítulo Segundo	
La promocion tutelada	45
La influencia estatal en las cooperativas que operan	48
Los problemas en las cooperativas formadas por la promocion privada	50
El significado de las cooperativas en el crecimiento de la ciudad	54
Capítulo Tercero	
La estructura de la promocion privada	56
Los diferentes componentes de la promocion privada	56
Una evolucion matizada en el tiempo	61
Capítulo Cuarto	
La ciudad y la promocion privada	65
De 1955 a 1974: los años abiertos a la promocion	65
El nacimiento de los grupos inmobiliarios	65
El conflicto entre los promotores y el ayuntamiento	68
La evolucion politica local y su gran incidencia sobre la tramitacion y aprobacion del planeamiento	72
Las causas economicas de la transformacion en la promocion inmobiliaria	73
Los cambios en los grupos y la reorganización de la promoción	76
Los cambios en el conjunto de los grupos	76
La dificil salida de la crisis de los setenta	78

Capítulo Quinto	
Los grupos promotores integrantes de la trama central de relaciones	81
La tupida red de los grupos mas grandes en el núcleo principal de la trama central de los grupos inmobiliarios	83
Los grupos con menor volumen de actuaciones dentro del nucleo central	88
Grupos pequeños y medianos con estrecha relacion en el borde del nucleo central	93
Los grupos perifericos en la trama de los promotores inmobiliarios	96
Capítulo Sexto	
Los grupos no integrados en la trama de la promoción	99
Los promotores desaparecidos con la reorganizacion	100
Los desaparecidos antes de 1969	100
Los grupos desaparecidos en el quinquenio de 1970 a 1974	103
Promotores desaparecidos en el quinquenio 1975 a 1979	108
Los promotores no englobados en el núcleo central pero con actividad antes y despues de la reorganizacion	112
Capítulo Séptimo	
Las dimensiones de la promocion inmobiliaria	117
La estrecha relacion entre la promocion inmobiliaria y las empresas constructoras y fabricantes de materiales de construccion	117
La evolucion de las empresas constructoras regionales y la influencia de los ciclos economicos	117
Fabricantes de material de construccion e inmobiliarias	118
El apoyo de las entidades financieras a la formacion de la trama central de los promotores	120
Una inevitable relacion con las actividades turísticas	123
SEGUNDA PARTE: LOS PROCESOS TERRITORIALES	125
Capítulo Octavo	
El crecimiento espacial de santander	127
El espacio central	130
La pronta consolidacion del espacio reconstruido	131
El Ensanche del Muelle	136
Los antiguos suburbios y parcelaciones al norte de la Alameda Primera y la calle Burgos	137
La zona de expansion del espacio central en San Fernando.....	139
La densificacion del antiguo espacio suburbano de la ciudad decimonónica	142
Ocupacion y transformacion de usos en el barrio de Castilla-Hermida	143
a) El borde sur frente al mar	147
b) El sector de las sustituciones masivas	148
c) El crecimiento en la parte más occidental	148
d) El polígono industrial de Candina	149
e) El Barrio Pesquero	149
La prolongacion del viejo arrabal de la calle Alta	150
a) La parte más oriental	151
b) Las intervenciones en la calle Vargas	152

c) La apertura de Isaac Peral	153
d) El lado sur de la calle Alta	156
Cajo y Valdecilla	157
La transformación de la Ciudad Jardín	159
Las esporádicas intervenciones en Porrua-Las Salesas	162
Los restos de los barrios de Perines y Balbuena	166
Los barrios de la subida al Alta	169
a) La incidencia de la calle a "media ladera"	169
b) Consolidación en la zona del Río de la Pila	174
El paseo de Menéndez Pelayo mirando hacia El Sardinero	178
Tetuán-San Martín, el cerco al antiguo suburbio	181
Crecimiento y renovación en El Sardinero	185
a) El espacio central	190
b) Entre Pérez Galdós y Reina Victoria	191
c) En torno a la Segunda Playa	192
d) La expansión por el borde occidental	192
La expansión del espacio suburbano	193
El gran crecimiento de la ciudad en el eje de General Dávila	194
a) Entre la bajada de la Encina y la de la Gándara	198
b) Entre la bajada de la Gándara y la de la Teja	202
c) El sector entre la bajada de la Teja y la de Rumayor	204
d) El sector situado entre las bajadas de Rumayor y de Polio	206
e) El sector entre la bajada de Polio y de la Media Luna	208
f) El sector de la Media Luna, bajada de Juan Blanco y la bajada de la Calzada hasta la bajada de San Juan	208
g) Entre la bajada de San Juan y la fábrica de Mendicouague	210
h) Desde la antigua fábrica de curtidos hasta Pronillo	212
El crecimiento ordenado en el polígono de Cazoña	215
La compleja integración de elementos en la periferia	222
La presencia de la promoción oficial en La Albericia	222
La expansión por la vaguada de Las Llamas y Valdenoja	225
a) El espacio construido dedicado a vivienda	225
b) La compleja solución del futuro de la vaguada de Las Llamas	228
La desarticulada y abandonada periferia de Santander	229
La incidencia de las sustituciones en la ciudad	234
Conclusiones	239
Anexos	
I. Viviendas de protección oficial por años	243
II. Los nombres de la promoción inmobiliaria	244
Bibliografía	265
Bibliografía sobre Santander	269
Índice de Cuadros	273
Índice Onomástico	277

Prólogo

Cuando Alfredo Medina vino a decirme que quería hacer su Tesis Doctoral sobre la promoción inmobiliaria en la ciudad de Santander experimenté una compleja mezcla de sensaciones. Por una parte conocía ya la habilidad de Alfredo para encontrar la información, por recóndita que estuviese, y su capacidad como investigador. Había hecho la tesina de licenciatura sobre uno de los barrios más interesantes de Santander, Tetúan, donde puso de relieve aspectos poco conocidos y de notable interés en la interpretación de la ciudad. Por eso sentí que se abría la esperanza de abordar una cuestión que me interesaba de forma especial en relación con el modelo del proceso de formación de la ciudad industrial en que yo había trabajado. Por otra parte, algunos años antes había desanimado a otra persona al exponerle las dificultades y problemas a que podía enfrentarse una tesis semejante y sabía que tales dificultades pueden acabar con la voluntad de quien lo intenta. Pero Alfredo es persistente, insistió combatiendo mis argumentos y asumió el riesgo con valentía.

La promoción de viviendas en las ciudades españolas ha atravesado una serie de etapas características desde mediados del siglo XX. Cuando las dificultades de la Guerra Civil cedieron en su intensidad, se inicia la primera fase que se desarrolla durante los años cincuenta y sesenta. Es la época de los constructores locales, que operan licencia a licencia sobre suelo urbano consolidado. Son operadores con escasa capacidad financiera, vinculados a recursos de capital local que frecuentemente se asocian con profesionales de la construcción. Estas limitaciones

les impiden arriesgarse más allá de algunas viviendas en un solo edificio en cada ocasión. Es en estos años cuando se sustituyen edificios en el casco histórico o se actúa en los ensanches, que acabarán colmatándose al final de este período. La necesidad de viviendas y el desarrollo de la doctrina de «todos propietarios» permitió a estos operadores encadenar unas promociones con otras, de manera que la mayoría de ellos pudieron enriquecerse rápidamente, enriquecimiento que se vio impulsado por la construcción de viviendas subvencionadas en las periferias que entonces se estaban formando. Al final de la etapa algunos de estos promotores enriquecidos se han convertido en personajes de la vida local y empiezan a tratar una red de relaciones con las élites locales y las fuerzas que dominan la ciudad.

La segunda fase, que se desarrolla durante los años setenta y parte de los ochenta, corresponde a un proceso de incremento de tamaño de algunas de las empresas locales y a un reparto de las áreas de actuación. Es la época de los polígonos del I.N.U.R, de las viviendas protegidas y de la compactación de las periferias. La promoción pública se reduce a una mera presencia testimonial dejando el campo a la promoción privada en operaciones cuya dimensión alcanza decenas o centenares de viviendas. Los operadores con menos capacidad son expulsados del ámbito urbano y comienzan a actuar en los municipios de la provincia, sobre las villas o núcleos más dinámicos. Las empresas constructoras que han quedado en la ciudad se han repartido las áreas de actuación, especialmente los planes parciales, pues las operaciones de sustitución en el interior del casco pierden interés, salvo actuaciones de cierta importancia sobre el solar de un colegio o de una fábrica. Al final del período puede suceder que los constructores locales se agrupen o concierten de alguna manera para intentar resistir la competencia de los grandes operadores de ámbito nacional. La asociación con el poder local de las empresas que se han mantenido es estrecha y sensible es su capacidad de presión o de influencia sobre los representantes públicos. Las decisiones de muchos ayuntamientos en la segunda mitad de los setenta son bastante expresivas de esta realidad, como lo es el condicionamiento o las presiones que se hacen en multitud de casos sobre el planeamiento y sus modificaciones. Pero esta situación también tenía los días contados.

Desde mediados de los ochenta, y a lo largo de los noventa, las grandes empresas constructoras de ámbito nacional o internacional se interesan por la construcción de los planes parciales en las ciudades medias españolas. Se trata de operaciones que alcanzan a centenares de viviendas incluidas en los extensos planes parciales planteados en el planeamiento de los años ochenta y comienzos de los noventa o el que había estado retenido desde los setenta; operaciones que requieren una fuerte capacidad de financiación. La penetración es inicialmente

lenta, pero enseguida se extiende a las áreas más interesantes, rompiendo el reparto territorial y las conexiones de las empresas locales, que solamente mediante grandes agrupaciones consiguen mantenerse reteniendo una parte del pastel en la construcción urbana. Las que son expulsadas del mercado urbano comienzan a actuar en el entorno de la ciudad, construyendo viviendas adosadas en urbanizaciones o promoviendo planes parciales en los municipios vecinos, o bien vuelven a las operaciones de sustitución en el suelo urbano. Esta pérdida de influencia en el poder local se relaciona con importantes cambios políticos. Es el momento en que se consolidan las administraciones autonómicas. El poder municipal, a pesar de que nominalmente tenga las competencias, pierde peso en la jerarquía del poder territorializado. La vieja trama de relaciones no deja de tener influencia a escala local, pero ahora se tejen nuevas tramas, hay cambios políticos que descolonizan relaciones antiguas cuya consolidación fue costosa, además, el mercado es más exigente con la calidad y estética de los edificios y las administraciones no pueden ser tan tolerantes como antaño. Todo ello beneficia a las grandes empresas que tienen gran capacidad de financiación y operan en múltiples lugares, compensando situaciones de un punto con las de otro. Los cambios políticos generalmente se han acompañado de cambios en la promoción y construcción de inmuebles, aunque no de modo simultáneo y unívoco en todas partes, aunque en algunos lugares la observación podría plantearse al revés.

Este proceso no ha ocurrido al mismo tiempo en todas las ciudades, hay desfases que tienen que ver con la evolución económica de la ciudad, con su tamaño y también con la evolución de la sociedad que hay en ella y de los poderes locales. Madrid, Barcelona y las ciudades turísticas del mediterráneo son excepciones porque en ellas se han formado las grandes empresas de ámbito nacional, de manera que desde mediados del siglo XX están prácticamente en la tercera fase. Es lógico, los poderes que actúan en estas ciudades, su escala y el carácter de sus administraciones desborda con mucho lo local. Lo que ocurría en Madrid o en Barcelona, pero también en Benidorm o en Marbella, eran hechos conocidos en toda España, las operaciones eran de escala masiva y no pocas veces se consideraban un ejemplo. Otras ciudades grandes como pueden ser Bilbao, Valencia, Zaragoza, Sevilla... evolucionan también más rápidamente y dan origen a algunas de las principales empresas españolas. De hecho en los años cincuenta están ya en la segunda fase. En estas ciudades como en las anteriores, El proceso se había iniciado a fines del XIX, de manera que la primera y parte de la segunda etapa se habían desarrollado en la primera mitad del XX. Las ciudades que a mediados de los cincuenta tenían una población entre 70.000 y 150.000 habitantes son las que responden más claramente a este modelo, aunque la cristalización temporal del proceso depende de su dinámica, de que sean o no capitales autonómicas o

de su estructura social. Estas causas, junto a la cuestión del tamaño y, consecuentemente, de la escala de las operaciones, son las que determinan los desfases en la sucesión de etapas que se registran en algunos casos.

La ciudad de Santander que está iniciando, desde fines de los noventa la tercera fase, es todo un paradigma de este proceso. Basta una ojeada a la sucesión de formas, lugares y empresas dedicadas a la promoción, para apreciar una estrecha correlación con la evolución de la vida local y con las formas de promoción en otros lugares de Cantabria. Pero también Valladolid es un excelente ejemplo, o San Sebastián o León, cada una de estas ciudades con sus etapas y rasgos propios, pero todas interpretables desde este punto de vista.

Sin embargo, el interés de este proceso, desde el punto de vista de nuestras líneas de investigación, no es su relación con la evolución política, como tampoco otras curiosas y no menos interesantes conexiones, como sucede con el deporte local, en especial el fútbol, sino el hecho de que la evolución de la promoción inmobiliaria está directamente relacionada con las últimas etapas del proceso de modernización de la ciudad y también con sus formas de crecimiento y la organización del espacio urbano. La duración en el tiempo de la primera etapa, es expresiva de un retraso en la modernización que puede asociarse a problemas en la economía urbana, al anquilosamiento social o a problemas de bloqueo de la accesibilidad y dificultades en las relaciones exteriores. Y ello, en relación con el modelo de formación de la ciudad moderna que he establecido en anteriores trabajos, permite explicar la organización del espacio urbano y las transformaciones en el área periurbana.

Así el trabajo de Alfredo se orientó al análisis de las primeras fases de la promoción urbana en Santander, cuando la situación excepcional creada por el incendio empieza superarse y se forman las empresas que acabarán construyendo lo que hoy constituye la parte esencial de la ciudad. Ha sido un trabajo intenso, y extenso, que ha requerido una larga y pesada labor de investigación en las fuentes, de ajustes metodológicos en el análisis, de consultas en múltiples lugares, de revisiones y contraste de datos. Pero Alfredo Medina es un investigador persistente que ha perseguid la información hasta conseguirla y que ha sabido superar todos los obstáculos y dificultades. En fin, confío en que este trabajo sirva al lector no solo para entender mejor el espacio urbano de Santander, sino también para entender los más recientes procesos de formación de las ciudades españolas, especialmente en lo que se refiere a los agentes que llevan a cabo la construcción física de la ciudad.

Santander a 10 de marzo de 2003

Luis Vicente García Merino

Introducción

En un principio pudiera parecer poco adecuado o anacrónico un trabajo sobre la ciudad de Santander que finaliza su estudio hace casi 30 años y que esencialmente recorre los veinte anteriores. Sin embargo hay diversas razones que nos deben de llevar a pensar en lo contrario.

En Santander, la espectacularidad del incendio de 1941 ha restado importancia a una etapa como esta que sin embargo ha tenido una trascendencia mayor dentro de la historia de la ciudad. Además, el paso del tiempo ha influido para que en la memoria de algunos santanderinos, y en este sentido me considero uno de ellos, esté más presente que otras. El Santander del que aquí se trata fue, en buena media también, el Santander de mi infancia, una ciudad que tengo muy interiorizada.

El gran incremento del parque de viviendas trajo consigo la necesidad de que el sector económico dedicado a promoverlas y construirlas modificara su organización y se transformara de cara a afrontar el gran reto, ello fue posible merced a la protección y a las ayudas que en los últimos años de la década de los cincuenta y primeros años de la década de los sesenta puso en marcha el estado.

De la investigación que aquí se presenta, posiblemente, la parte que más interés contenga es la de las relaciones dentro de los grupos inmobiliarios que operan en la ciudad. Estas relaciones estaban basadas en vínculos de tipo familiar y empresarial y aparecen ante nosotros según se van desarrollando los grupos inmobiliarios. Esta parte de la investigación ha representado un fragmento enormemente complejo del trabajo y fue acometida mediante una reiterada consulta al Registro Mercantil y a la prensa que ofrecía numerosos datos a través de las notas de sociedad y de las esquelas. Estas relaciones son importantes porque permiten enmarcar a los grupos inmobiliarios dentro de un contexto social en la ciudad, también por resultar sumamente útiles para esclarecer los mecanismos me-

diente los cuales se produce la reorganización de la promoción a partir de 1975 y la formación de un autentico bloque inmobiliario dentro de un marco de la actividad inmobiliaria radicalmente nueva encuadrada en una fuerte crisis.

Las viviendas construidas entre 1955 y 1974, es decir en veinte años, eran más de el doble de las que existían en el primero de estos años, con lo cual el cambio en la ciudad resulta evidente que fue de grandes proporciones. Afectó a las dimensiones mismas de la ciudad, que creció enormemente, también afectó a su estructura, que se terminó modificando, con una expansión del área central y la consolidación de una densa primera aureola de barrios suburbanos bien caracterizados. La segunda aureola de barrios suburbanos se completó después de 1975 a partir de algunas de las intervenciones que ya se habían producido en el período aquí analizado. En lógica correspondencia con aparición masiva de nuevos promotores, el tipo de espacio resultante fue masivo e improvisado.

Por otro lado, no puedo dejar de mencionar a las personas sin cuyo concurso decidido este libro no hubiera visto la luz. En primer lugar, Luis Vicente García Merino, el director de la Tesis Doctoral que está en el origen de la obra, y, junto con él, Carmen Delgado, las personas que dentro del Departamento de Geografía de la Universidad de Cantabria apoyaron el proyecto. En segundo lugar a Andrés Hoyo, el director del Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria, por su entusiasmo con un proyecto que ya estaba en marcha y a su antecesor en el cargo, Eloy Gómez Pellón, que me mostró una visión de la obra no totalmente explorada por mi y, finalmente, a mi amigo Ángel Pelayo, por no permitir que arrinconara unos papeles por los que tantas cosas dejé en el camino.

PARTE INTRODUCTORIA

El marco general

1

CAPÍTULO

Vivienda y bases del crecimiento de Santander

LOS CICLOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y LA COYUNTURA ECONÓMICA

Durante los veinte años que transcurrieron entre 1955 y 1974 fueron promovidas 34.357 viviendas. Este período ha sido el de mayor construcción de viviendas en la historia de la ciudad, ello implicó una sustancial transformación del parque inmobiliario de Santander y de las dimensiones de la ciudad misma.

Los ritmos en la construcción de estas viviendas han sido variables. Se han visto determinados por numerosos factores. Las fluctuaciones dentro del ciclo económico se pueden considerar como determinantes, junto a ellas se encuentran la capacidad de los promotores, la incidencia de las políticas de vivienda o las hormas impuestas por el planeamiento. Las necesidades de vivienda de la población, no así la demanda solvente, han sido tradicionalmente poco relevantes para comprender las alzas o bajas en el ritmo de la construcción de viviendas.

La promoción inmobiliaria en Santander ha tenido su momento de mayor intensidad en la década de los sesenta, especialmente en la segunda mitad. Después, durante la década de los setenta se mantuvo en unos niveles importantes pero algo inferiores. El ritmo de la promoción descenderá de manera importante a partir de la segunda mitad de los ochenta fuera del período que analizamos. La evolución comparada con la ciudad de Vitoria, una de las me-

jor conocidas, muestra semejanzas con la de Santander hasta 1970, incluso en los datos absolutos. Posteriormente, Vitoria mantuvo unos volúmenes de promoción de viviendas similares a los de la segunda mitad de la década de los sesenta como resultado de su despegue industrial, a diferencia de Santander donde descendió la construcción¹.

La expansión en la construcción de viviendas

En la evolución de la construcción anual de viviendas en Santander aparecen numerosas coyunturas que han dado lugar a fuertes variaciones interanuales no perceptibles con la agrupación quinquenal de los datos, observable en el Cuadro I, pero si apreciables en el Cuadro II que refleja el ritmo anual de solicitud de licencias. Los años cincuenta eran una época en la cual el ritmo en la promoción de viviendas estaba aún muy condicionado por la intervención estatal, tanto por la promoción oficial, que tenía una elevada presencia, como por la protección, de la cual precisaba la promoción privada. En todo caso la vivienda puesta en el mercado era reducida. La escasez de operaciones no relacionadas de alguna manera con la política oficial de vivienda, evidenciaba el escaso papel de las promociones libres para generar un incremento de la oferta de viviendas. Además, en los años finales del período de la autarquía se produjeron tensiones inflacionistas que desviaron fondos a la adquisición de títulos públicos². El componente inflacionista de la economía acentuaba el contenido especulativo, presente de por sí en una economía autárquica, lo cual hacía más difícil el acceso al suelo para la construcción de viviendas modestas.

Uno de los hechos destacables fue el reducido número de viviendas iniciadas en los años 1956 y 1957. La situación varió en los años 1958 y 1959 favorecida por el inicio de nuevos grupos oficiales y la aprobación de la ley de viviendas de Renta Limitada Subvencionada a la que se acogieron la mayoría de las solicitadas en 1959. Sin embargo, en julio de ese mismo año fue aprobado el Plan de Estabilización que contrajo durante un breve período la actividad económica. Como consecuencia, en 1960 se volvió a reducir el número de viviendas solicitadas, así mismo la política deflacionista redujo el precio de las viviendas en la ciudad.

¹ ARRIOLA AGUIRRE, Pedro María: *La producción de una ciudad máquina del capital: Vitoria-Gasteiz*. Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco. Bilbao, 1991. p. 179.

² DONGES, Juergen B.: *La industrialización en España*. Oikos-tau ediciones, Vilassar de Mar 1976, pp. 53 y 58.

Cuadro I.

LICENCIAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS DE NUEVA PLANTA DEDICADOS A VIVIENDA Y VIVIENDAS PROMOVIDAS EN SANTANDER ENTRE 1955 Y 1974 POR QUINQUENIOS.

	Licencias	Viviendas
1955-1959	387	5.190
1960-1964	365	8.685
1965-1969	347	12.483
1970-1974	237	7.999
TOTAL	1.336	34.357

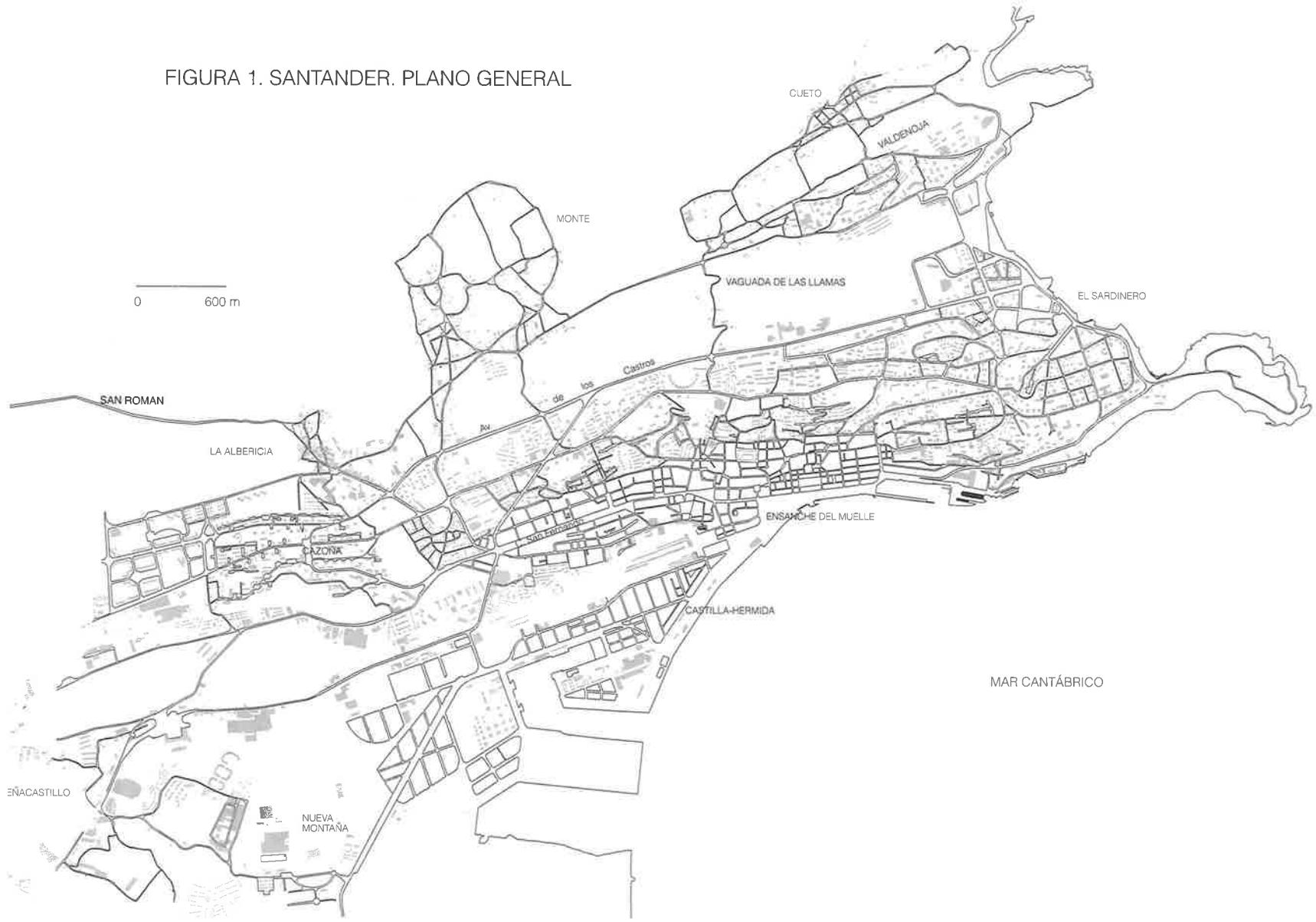
FUENTE. Licencias de Obra. Elaboración propia.

La recuperación era una realidad en 1961, al año siguiente se superó el máximo, alcanzado en 1959, de solicitud de viviendas por licencias de nueva planta en la ciudad. Se iniciaron numerosos grupos de colonias en la ladera norte de General Dávila. De las 2.513 viviendas solicitadas en 1962 el 79,2 % eran subvencionadas. Sumando a ellas las promovidas de Grupo I se alcanzó un 96,02 % de viviendas de protección oficial en ese año. La promoción descendió al año siguiente, sin duda, como consecuencia del abultado inicio de operaciones el año anterior. En 1964 se alcanzó un nuevo record, no superado hasta el momento, de solicitud de viviendas, se llegó a las 3.063. A partir de ese año y durante todo el quinquenio siguiente transcurrió el período de mayor importancia y más prolongado en la construcción de viviendas en la ciudad. Durante los seis años mencionados se iniciaron más de 15.500 viviendas en Santander.

El ciclo más expansivo para la promoción de viviendas coincidió con el descenso del apoyo estatal. Una evidencia del desarrollo alcanzado por los nuevos grupos inmobiliarios gracias al apoyo estatal. A partir de 1965 empezaron a funcionar los cupos para otorgar las subvenciones a las viviendas de Renta Limitada. Las del Grupo I se mantuvieron en un nivel similar a lo largo de la década de los sesenta, al tener sobre todo exenciones fiscales. Pero las “Subvencionadas”, con evidentes efectos presupuestarios, se vieron afectadas por una drástica reducción y pasaron de 5.864 en el primer quinquenio de los años sesenta a 2.064 en el segundo. Los cupos fueron aplicados por la administración cuando el ciclo del crecimiento económico era imparable y la capacidad de absorción del mercado bastante elevada³.

³ Vitoria también se vió afectada por la política de cupos. ARRIOLA AGUIRRE, Pedro María: *La producción ... op. cit, p. 392.*

FIGURA 1. SANTANDER. PLANO GENERAL



Las múltiples variables de la crisis de los setenta

Una de las mecanismos que permitió sostener el crecimiento económico en los años sesenta fue el mantenimiento artificialmente bajo de los tipos de interés. La actividad inmobiliaria está basada en el apalancamiento financiero y por lo tanto es muy susceptible a las variaciones en los tipos de interés. La estructura de los tipos utilizada por el Banco de España en aquellos años presentaba una excesiva complejidad haciendo difícil su subida. En 1969 el Ministerio de Hacienda aprobó una serie de medidas destinadas a la realización de una reforma amplia de los tipos de interés, por la necesidad de frenar las salidas del país de capital a corto plazo, las cuales estaban siendo impulsadas por las considerables diferencias entre los tipos españoles y los de los mercados internacionales de capital y ejercían un efecto desfavorable sobre la balanza de pagos⁴. Los tipos de interés rígidos pudieron sostenerse por el fuerte impulso de la economía productiva. Pero en la década de los setenta con un fuerte proceso inflacionario, primero, y una crisis de gran magnitud en el sistema productivo, después, se hizo necesaria la liberalización de los tipos que comenzó con varias medidas iniciadas en 1969. Los años siguientes continuaron estas medidas hasta el decreto de 23 de julio de 1977 que estableció la libertad de tipos para todas las operaciones a más de un año.

Uno de los problemas más delicados era la adecuación de los tipos de interés al incremento de los precios. A finales de la década de los sesenta, Estados Unidos acuciado por un imparable gasto público, acudió a la emisión de dólares para sostener este problema. Agravó así una situación que arrastraba toda la década, pues era el mismo sistema con el que financió los déficit de la balanza de pagos que había tenido a lo largo de los sesenta. Al ser el dólar, convertible en oro, la base del sistema monetario internacional Estados Unidos extendió un proceso inflacionario interno a todo el mundo.

España, con la presencia de una elevada inflación en los años sesenta, se vio especialmente afectada por el aumento de los precios a partir de 1970. En los años 1971 y 1972 la inflación empezaba a ser preocupante, España era el país de la O.C.D.E. en el que más se elevaban los precios, aunque las altas tasas de crecimiento de la economía, situadas en un 8 %, también de las más elevadas de la O.C.D.E., permitían seguir ignorando el problema. Sin embargo, hacia 1973 la situación empezó a ser especialmente grave para el sector de la construcción y, dentro de este, para el subsector de la vivienda, debido a la

⁴ Banco de España. Informe anual, julio 1970. Madrid 1970 pp. 45 y 46.

fuerte expansión de los precios de los materiales de construcción y de los costes salariales, ambos subían por encima de las medias anuales de inflación. En 1973 se iniciaron más de cuatrocientas mil viviendas en España una cantidad que no se ha vuelto a alcanzar hasta los últimos años de la década de los noventa. La prueba más evidente de la crisis posterior por la que atravesó el sector. En 1977 el proceso inflacionario alcanzó su punto álgido en nuestro país. Si entonces no se hubieran firmado los Pactos de la Moncloa entre las fuerzas políticas, España se hubiera deslizado a niveles de hiperinflación similares a los de algunos países de América del Sur.

Cuadro II.
VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SANTANDER ENTRE 1955 Y 1974

Año	Viviendas	Año	Viviendas	Año	Viviendas	Año	Viviendas
1955	775	1960	511	1965	2485	1970	1171
1956	505	1961	1321	1966	2387	1971	680
1957	398	1962	2513	1967	2418	1972	1729
1958	1046	1963	1277	1968	2300	1973	2010
1959	2466	1964	3063	1969	2893	1974	2409
TOTAL							34357

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

A esta situación es necesario añadir la crisis por el desequilibrio en los mercados petrolíferos que deterioró la economía productiva y sumó el estancamiento económico a la subida de precios, creando un nuevo modelo de crisis económica⁵. Una de las consecuencias de esta situación fue la bajada espectacular de la bolsa. El nivel base 1986 igual a 100, adoptado por la bolsa ese mismo año y que todavía rige en el mercado español, se corresponde con un valor de 150 % del año 1975, y con un valor inferior al 50 % a lo largo de prácticamente todo el año 1980.

Los grandes afectados por esta situación fueron los rentistas. Este grupo ya sufrió un fuerte golpe con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, desde entonces la inversión inmobiliaria parecía un negocio menos aconsejable. Pero el proceso inflacionario de los años setenta, con unos tipos de interés excesivamente bajos y las posteriores caídas de la bolsa, mermaron sus otras

⁵ Se puede encontrar una buena síntesis de la situación en esos momentos en TAMAMES, Ramón: *Estructura Económica de España*. Alianza Editorial decimosexta edición, Madrid 1985, p. 704.

Cuadro III.

VIVIENDAS INICIADAS EN SANTANDER Y EN ESPAÑA ENTRE 1970 Y 1974 Y PARTICIPACIÓN
PORCENTUAL DE LAS PRIMERAS EN LAS SEGUNDAS

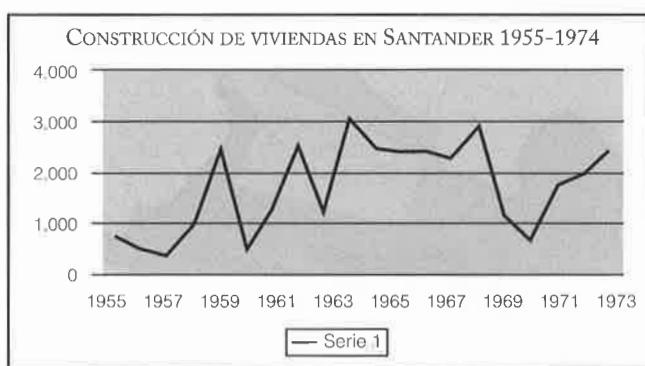
año	España	Santander	%
1970	344.900	1.171	0,34
1971	371.100	680	0,18
1972	356.300	1.729	0,48
1973	410.400	2.010	0,49
1974	380.400	2.409	0,63

FUENTE: Para las viviendas iniciadas en España Anuario "El Mundo". Años 1995 y 1996. Para las viviendas promovidas en Santander Licencias de Obras. Elaboración propia.

fuentes de ingresos. Muchos propietarios de inmuebles se vieron obligados a ponerlos en el mercado ante la falta de liquidez por la que atravesaban sus economías. Paralelamente se completaba el acceso a la propiedad de una vivienda de la mayoría de las familias iniciada unos años antes a raíz de la congelación de alquileres. Las viviendas adquiridas en la segunda mitad de los años sesenta se terminaron de pagar a lo largo de la siguiente década a unos precios ridículos gracias a la congelación de los intereses. Los préstamos hipotecarios, suscritos en su mayor parte con las cajas de ahorros por ser este un

mercado con nula presencia de los bancos, pudieron ser amortizados con mucha facilidad⁶.

En los años setenta los antiguos propietarios de inmuebles redujeron su importancia tanto en términos relativos como ab-

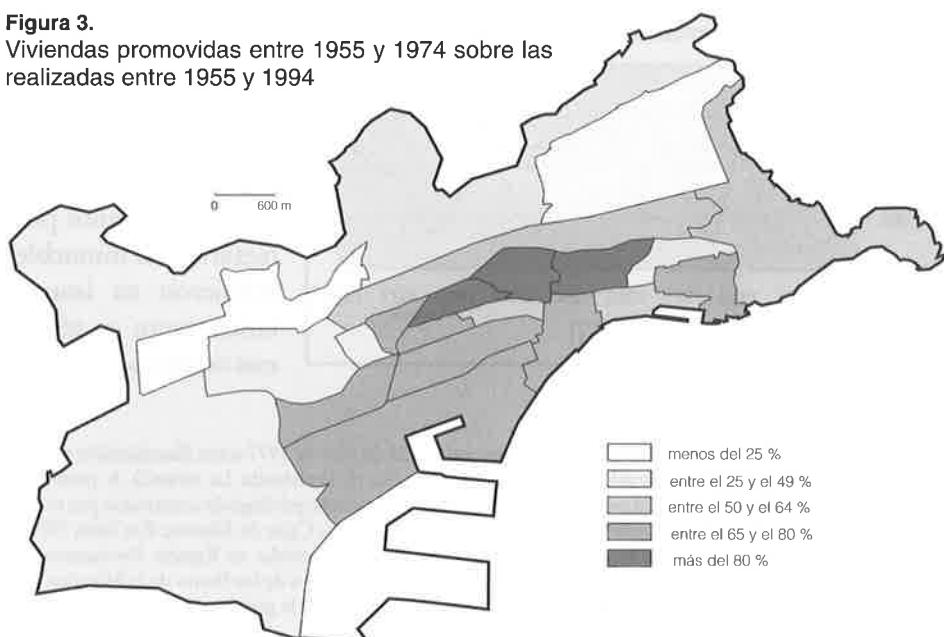


⁶ Precisamente la Orden del Ministerio de Economía de 23 de julio de 1977 sobre liberalización de tipos de interés supuso una modificación del marco financiero del sector de la vivienda. La vivienda de protección oficial se financiaba hasta el 70 % del precio de venta a través de un circuito privilegiado constituido por el coeficiente de inversión obligatoria en préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorros. Era hasta 1977 la más importante fuente de recursos financieros para la adquisición de viviendas en España. Precisamente la puesta en marcha de un amplio mercado hipotecario estaba entre los acuerdos de los Pactos de la Moncloa. Todo ello es más ampliamente tratado en RAFOLS ESTEVE, Juan: "La crisis de la política de vivienda en España: elementos para un debate" *Arquitectura* N° 213 julio-agosto 1977, pp. 64 -66.

Figura 2.
Zonas de Santander



Figura 3.
Viviendas promovidas entre 1955 y 1974 sobre las
realizadas entre 1955 y 1994

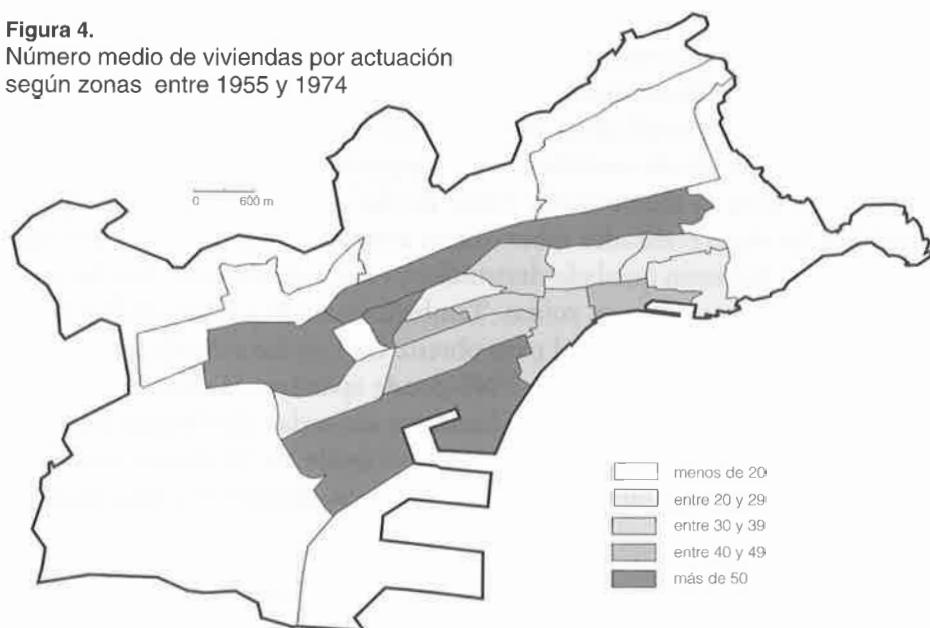


solutos. Los supervivientes se quedaron con los viejos edificios del centro, muchos de ellos sin ascensor y sin garaje, cada vez en peores condiciones de habitabilidad. Sólo les quedaba la posibilidad de especular con el derribo o la remodelación. En la década de los setenta todo el sector de antiguos propietarios de edificios padeció un duro golpe.

En la década de los setenta descendió el número de viviendas promovidas en relación con los años sesenta, entre 1970 y 1974 fueron construidas 7.999 viviendas en Santander, casi 4.500 menos que el período anterior.

La ciudad también atravesó por coyunturas específicas. En los años 1970 y 1971 hubo un importante descenso en relación a la actividad de los años precedentes, en ellos se presentaron problemas relacionados con la falta de suelo en Santander. Algunos sectores de la ciudad presentaban claros signos de colmatación. Otros atravesaron por un proceso de suspensión de licencias. Paralelamente se retrasaba la autorización para construir en el polígono de Cazoña, realizado por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR) en los años sesenta. La recuperación los años posteriores estuvo favorecida por el auge de la construcción en Cazoña en la que participó activamente la promoción oficial con una gran intervención de 680 viviendas en 1973.

Figura 4.
Número medio de viviendas por actuación
según zonas entre 1955 y 1974



Si la comparación la establecemos con los datos nacionales de viviendas iniciadas, la relación entre el total de las que se comenzaron a construir en España y las licencias presentadas en Santander que tenemos en el Cuadro III resulta muy evidente el fuerte descenso de los años 1970 y 1971.

En 1976 las viviendas construidas volvieron a estar por debajo de las mil por segunda vez después de 1961. Entre las causas, además de la curva descendente trazada por la promoción en España, hay que señalar nuevamente una suspensión de licencias en varios puntos de la ciudad, en esta ocasión motivada por la redacción del Plan Bahía.

EL PAPEL DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

Las viviendas acogidas a las numerosas fórmulas legales presentadas por la administración como apoyo a la promoción y adquisición de residencia alcanzaron la cifra de 20.483 unidades, lo cual ha supuesto el 59,63 % de las realizadas en el período estudiado⁷. Los tipos de viviendas protegidas, clasificadas según la ley a la que se acogieron, han sido cuatro. Las Bonificables, existentes desde los años cuarenta y los tres tipos de Renta Limitada Grupo I, Grupo II y Subvencionadas. Las del Grupo I y las Subvencionadas, al igual que ha ocurrido en otras ciudades como Vitoria, fueron los dos grupos más importantes de todos con bastante diferencia, alcanzando unos niveles que no se superaron con los tipos que aparecieron después. La segunda mitad de la década de los setenta coincidió con la aparición de nuevos tipos de protección configurando con ello un nuevo ciclo dentro de la protección oficial.

Las viviendas Bonificables nacieron con la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada "clase media". En el texto legal se presta atención a las obras realizadas sobre solares anteriormente ocupados por otras viviendas que hubieren quedado destruidas total o parcialmente. Son las atenciones propias de un país en ruinas. También se alude a la necesidad de fomentar las obras para mitigar el paro obrero. La Ley fue refundida en el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 donde apareció la denominación de Bonificables. Los beneficios eran aplicables a viviendas clasificadas en cuatro tipos según su superficie. Las superficies iban desde los 50 metros cuadrados hasta los 125 metros cuadrados en tres de los tipos, el cuarto era para las cons-

⁷ El resto no son todas libres. Hay un grupo de 1.326 realizadas por la promoción oficial y paraoficial - unas veinte operaciones- de las que no se ha encontrado la calificación de vivienda protegida.

truidas con dimensiones superiores a 125 metros sin especificar el máximo. A la bonificación podían acogerse edificios de primera calidad con escalera y portal con pavimento de mármol. El Decreto-Ley tenía una vigencia de doce meses, al igual que la Ley de 1944, pero ya en el primer texto se facultaba al Ministerio de Trabajo para que por decreto aprobado en Consejo de Ministros pueda conceder nuevos plazos de vigencia. Terminada la validez del Decreto-Ley de 1948 se reestableció mediante otro del 27 de noviembre de 1953 la vigencia del mismo “entre tanto se implanta un sistema definitivo”.

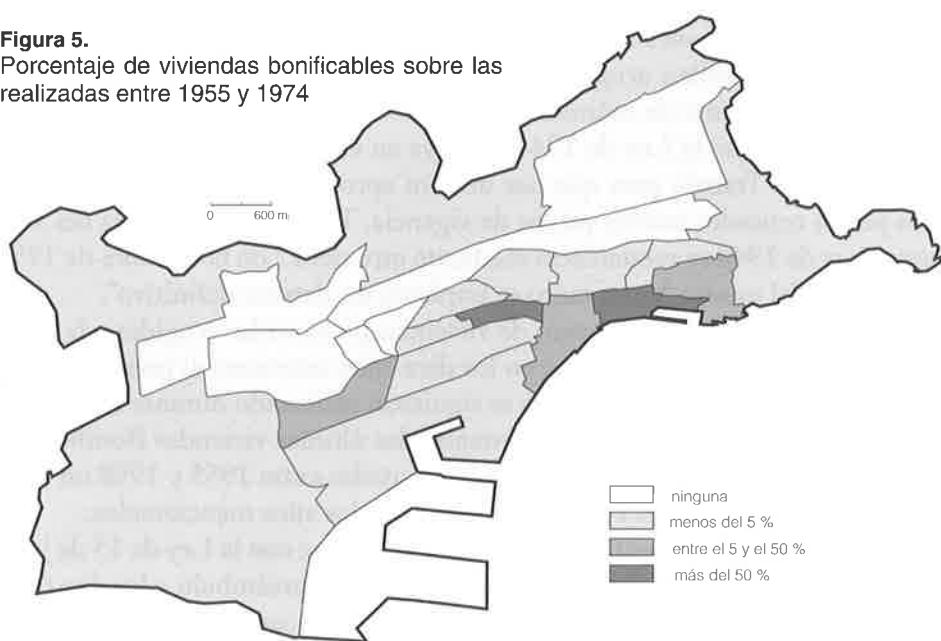
La etapa con mayor número de viviendas promovidas acogidas a la categoría de Bonificables transcurrió en los diez años anteriores al período que se analiza en el presente trabajo, pero se siguieron realizando durante la segunda mitad de los años cincuenta. En Santander las últimas viviendas Bonificables se promovieron en el año 1958. Fueron ejecutadas entre 1955 y 1958 un total de 790, la mayor parte de ellas en el primero de los años mencionados.

Las viviendas de Renta Limitada fueron creadas con la Ley de 15 de julio de 1954. El nuevo texto legal hacía referencia en el preámbulo a los dos tipos precedentes. El de las “viviendas protegidas” nacidas con la Ley de 19 de abril de 1939, que pretendieron corregir las deficiencias observadas en la antigua legislación de casas baratas y las denominadas por la Ley de 1954 “otras disposiciones dictadas con finalidad semejante que llevaron después una protección paralela a nuevos sectores sociales económicamente más fuertes que los anteriores”, es decir las viviendas bonificables. En la nueva Ley se pensó en la conveniencia de conceder un apoyo más intenso y eficaz a “los particulares, facilitándoles una amplia movilización del crédito inmobiliario”, para el cual se otorgaban las mayores Bonificaciones tributarias. La búsqueda de la colaboración de la iniciativa privada era algo novedoso, introducía una modificación en la política de vivienda anterior caracterizada por el protagonismo estatal.

Cuadro IV.
ACTUACIONES Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN SANTANDER POR CATEGORÍAS

Tipo	Número	Viviendas	Período
Bonificables	27	788	1955-1958
Grupo I	260	8.297	1955-1974
Grupo II	18	1.206	1956-1969
Subvencionadas	393	10.192	1958-1974
TOTAL	698	20.483	1955-1974

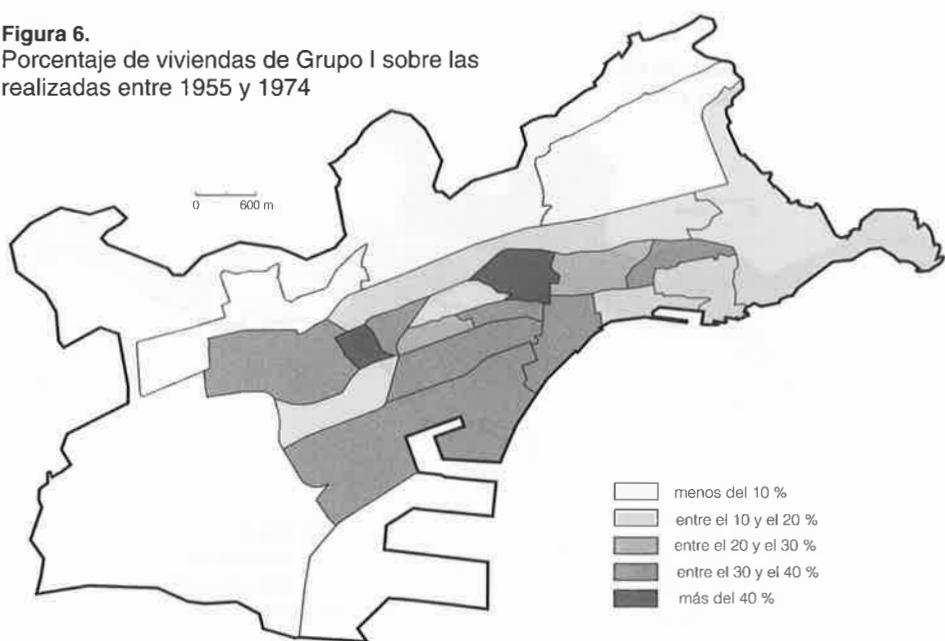
Figura 5.
Porcentaje de viviendas bonificables sobre las
realizadas entre 1955 y 1974



La Ley aprobada creaba dos tipos de viviendas, Grupos I y II. Las del grupo primero no solicitaban auxilios directos del estado, el segundo grupo sí podían solicitar auxilios directos. Las viviendas de Renta Limitada recibían del Estado anticipos con un bajo interés reintegrables a largo plazo, del 35 % del presupuesto las del Grupo I y del 50 % las del Grupo II. De alguna manera con las del Grupo I se intentaba sustituir a las Bonificables y con las del Grupo II a las viviendas protegidas, aunque reorganizando y unificando las bases legales de ambas categorías para así potenciarlas.

Cuando estas nuevas categorías estaban aún en los primeros años de rodaje se sumó una tercera, la de las viviendas Subvencionadas. Las Subvencionadas tuvieron su origen en la Ley de 13 de noviembre de 1957 sobre el Plan de Urgencia Social de Madrid. El Plan, encomendado al recién creado Ministerio de la Vivienda, consistía en la construcción de 60.000 viviendas en Madrid en el plazo de dos años. Las viviendas Subvencionadas fueron el estímulo adecuado que permitió potenciar a la iniciativa privada como agente esencial de la promoción inmobiliaria. Entre los beneficios de la nueva categoría se estableció el derecho a percibir una subvención a fondo perdido, este era el incentivo principal. La subvención fue de 30.000 pesetas. En el decreto de 22 de noviembre de 1957 se regulaba la nueva categoría de viviendas Subvencionadas, al fijar el programa de distribución interna de la vivienda se de-

Figura 6.
Porcentaje de viviendas de Grupo I sobre las realizadas entre 1955 y 1974



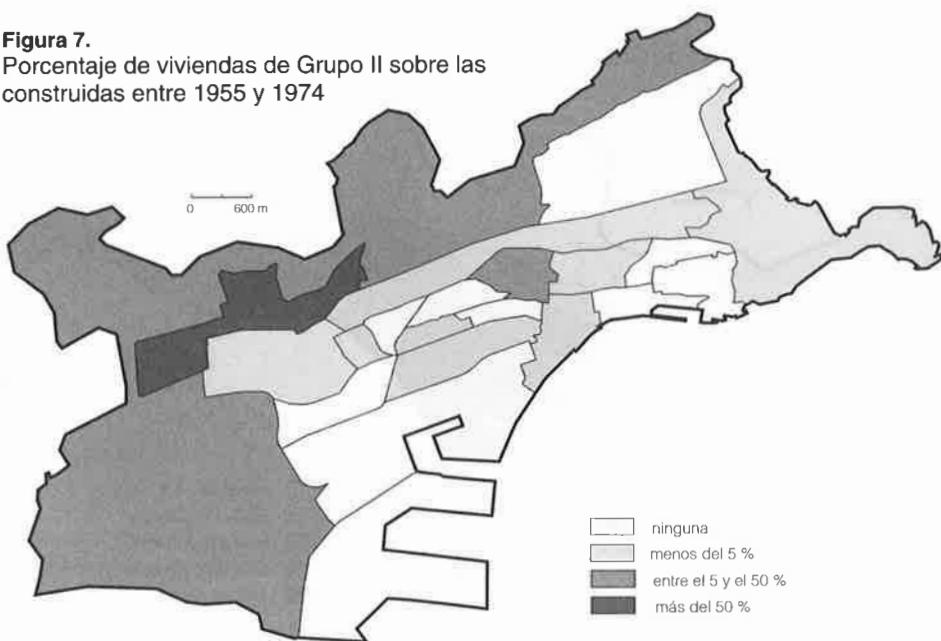
jaba este al libre criterio de los promotores. En todo caso cada una de ellas estará compuesta por un mínimo de tres piezas habitables, cocina y cuarto de baño. La norma permitía la realización de viviendas de sala y dos dormitorios, una distribución que abundó con las Subvencionadas.

El marco protector creado con las viviendas de Renta Limitada fue el más duradero, se prolongó desde mediados de los cincuenta hasta finales de los setenta. La Renta Limitada, sumando sus tres formas, ha sido además la forma más habitual de protección utilizada en la ciudad de Santander, incluidas categorías utilizadas en los años posteriores.

Del Grupo I se promovieron 8.297 viviendas en 260 intervenciones en los 20 años analizados sobre un total de 10.152 viviendas en 328 intervenciones entre los años 1955 y 1979 dentro de este grupo. El ritmo de las actuaciones fue bastante regular. En tres de los quinquenios, entre 1960 y 1979, se situaron en un volumen que rondaba las 1.700 viviendas por quinquenio. Sólo entre 1970 y 1974, se rompió la tendencia pero para ir a más, al alcanzar las 3.089 viviendas. La calificación de Grupo I se generalizó entre las viviendas destinadas a la clase media, la extensión de las calificaciones, sobre todo en los años sesenta, llevó las concesiones a numerosas intervenciones en el centro de Santander y también a varias de las construcciones de calidad realizadas en El Sardinero.

Figura 7.

Porcentaje de viviendas de Grupo II sobre las construidas entre 1955 y 1974



El Grupo II tuvo una menor importancia. Se realizaron 1.206 viviendas en 18 intervenciones, estas se prolongaron entre 1956 y 1969. Hasta el año 1959 hubo una continuidad en la construcción de las mismas, desde entonces las actuaciones fueron esporádicas aunque de un elevado número de viviendas por intervención. La serie de las promociones de viviendas del Grupo II en la década de los sesenta está plagada de calvas. Los promotores privados recurrieron muy poco a esta categoría, una de las escasas promociones fue la primera fase del grupo San Francisco en 1958 de 140 viviendas. La promoción privada en los años sesenta se decantó por las viviendas Subvencionadas, mientras al Grupo II acudió la promoción paraoficial, las constructoras benéficas, como la Obra Social de la Falange y Santiago el Mayor, y los patronatos, como el de Usuarios de la Junta de Obras del Puerto. Las viviendas catalogadas como del Grupo II acogieron a algunos de los sectores más bajos de la escala social.

El tercer grupo, las viviendas Subvencionadas realizadas en los veinte años analizados fueron 10.192 en 393 intervenciones, eso supone prácticamente todas las ejecutadas en la ciudad en su historia, contabilizando las realizadas los años posteriores se promovieron 10.457 unidades en 411 intervenciones. La categoría de las Subvencionadas fue la más utilizada por los pro-

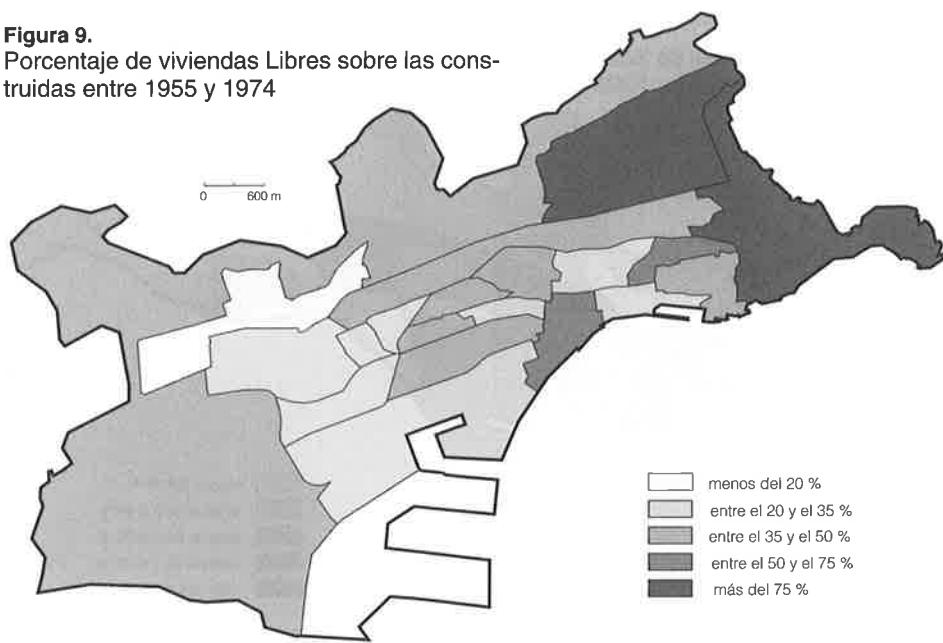
Figura 8.
Porcentaje de viviendas de Subvencionadas
sobre las construidas entre 1955 y 1974



motores, la mitad de las viviendas realizadas entre 1955 y 1974 con algún tipo de protección fueron Subvencionadas. Las viviendas Subvencionadas más que ningún otro tipo definieron una época. Las actuaciones se prolongaron ininterrumpidamente entre los años 1958 y 1977, pero el 56,07 % de los pisos fueron edificados en la primera mitad de los años sesenta. Por eso los años de 1960 a 1964 fueron, sobre todo, la época de las viviendas Subvencionadas. Las pequeñas viviendas Subvencionadas fueron la primera vivienda en propiedad de muchos españoles. La cantidad invertida por la administración en los cinco primeros años de la década de los sesenta fue considerable. Las 5.864 viviendas de la primera mitad de la década de los sesenta supusieron 175.920.000 pesetas de 1960, de las que tras aplicar el deflactor anual de la peseta salen 4.729 millones de pesetas de 2000. En un espacio de cinco años, con un Estado que en 1959 se encontraba al borde de la bancarrota, de menor capacidad inversora a la del actual, sólo para la ciudad de Santander y a fondo perdido, significó un gran esfuerzo.

La política de cupos, limitadora de la concesión de las distintas calificaciones de protección oficial a las viviendas, se inició a partir de 1965. Los cupos afectaron sobre todo a las viviendas Subvencionadas. Experimentaron una reducción muy fuerte en su numero, pasaron a 2.064 en la segunda mitad

Figura 9.
Porcentaje de viviendas Libres sobre las construidas entre 1955 y 1974



de la década de los sesenta, casi una tercera parte. Su reducción aligeraba la presión directa sobre las arcas del Estado⁸. Una vez logrado el objetivo de incentivar la actividad de promotores y constructores el Estado podía moderar su nivel inversor. Coinciendo con el inicio de la política de cupos, la promoción de viviendas alcanzó los mayores volúmenes en la ciudad. Se había puesto en marcha la actividad de los promotores como una auténtica locomotora, el objetivo perseguido. La disminución en el ritmo promotor de viviendas Subvencionadas continuó a lo largo de toda la década de los setenta, sólo se edificaron 1.329 viviendas en esos diez años. Entonces la subvención de 30.000 pesetas, que se mantenía, empezaba a ser meramente simbólica.

El marco legal de protección creado con las viviendas de Renta Limitada fue prolongado y estable al ser el utilizado en el período de vigencia del III Plan Nacional de la Vivienda entre los años 1961 y 1976, elaborado poco después del Plan de Estabilización. El Plan Nacional de Vivienda fue integrado

⁸ También en Vitoria hubo una fuerte reducción del número de viviendas subvencionadas promovidas a partir de 1966. ARRIOLA AGUIRRE, Pedro María: *La producción ...* op. cit. p. 391. Igualmente, se aprecia una dinámica parecida en la ciudad de Pamplona, SERRA DEL POZO, Pau: *Usos del suelo y promoción inmobiliaria en el área metropolitana de Pamplona: 1957-1997*. Eunsa, Pamplona 2000, p. 221.

en los tres Planes de Desarrollo Económico-Social, elaborados y aplicados sucesivamente durante la década de los sesenta y la primera mitad de los setenta.

LA PROLONGADA PRESENCIA DEL PLANEAMIENTO DE LOS AÑOS CINCUENTA

En 1955 fue aprobado el Plan Comarcal para Santander y varios municipios de la comarca de la Bahía (Camargo Astillero, Ribamontán al Mar y Marina de Cudeyo). Hasta ese momento en dos sectores de la ciudad habían estado en vigor sendos planes de ensanche. En Suroeste de la ciudad, en los amplios terrenos ganados al mar, estaba situado el Ensanche de Maliaño cuyo primer proyecto fue aprobado definitivamente en 1865⁹. Aunque el proyecto de Ensanche de Maliaño en vigor en 1955 era una reelaboración fechada en 1921. La otra parte de la ciudad ordenada mediante un Ensanche era El Sardinero. Este segundo plan fue más tardío y su aprobación definitiva tuvo lugar en 1925. El Ensanche de El Sardinero englobaba toda la parte este de la ciudad, El Sardinero y un amplia orla de barrios en torno al mismo. Se trataba de un Ensanche Suburbano y planteaba una expansión basada en la construcción de edificios unifamiliares en amplias fincas ajardinadas.

El Plan Comarcal fue la primera figura de planeamiento que abarcaba todo el municipio de Santander. Una de las grandes novedades era el establecimiento de la zonificación en la ciudad acorde con las propuestas de los postulados racionalistas, aunque en el Plan Comarcal estaba aún escasamente diversificada. La zonificación en la ciudad atendía a criterios morfológicos y a las densidades permitidas. Dentro del espacio dedicado a residencia dibujaba cinco zonas distintas, para cada una de las cuales se establecía una tipología edificatoria. Una de las características de las distintas zonas es su disposición este-oeste, alargada y estrecha sobre el plano, para adaptarse a la pendiente de las crestas que recorren en la misma dirección la ciudad.

Dos eran para la edificación intensiva. La zona intensiva urbana era de construcción entre medianeras. Abarcaba el amplio espacio entre San Martín y Cuatro Caminos e incluía las manzanas de las calles Castilla y Marqués de la Hermida, se extendía sobre los espacios llanos y trazaba el límite norte en la curva de nivel de los 25 metros, cuando la pendiente empezaba a ser fuerte.

⁹ Una detallada explicación de la génesis de este espacio se puede encontrar en ORTEGA VALCÁRCEL, José: "El Ensanche de Maliaño y el desarrollo urbano de Santander" *I Taller de Arquitectura en Santander*. Fundación Marcelino Botín y Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, pp. 21-47. Santander, 1993.

La zona de edificación intensiva suburbana era de manzana cerrada pero con edificación más baja y menor densidad por ello. Tenían esta normativa ambos lados de la calle Alta y la segunda fila de manzanas al norte de San Fernando.

Junto a estos sectores el Plan Comarcal señalaba otros tres donde localizaba la edificación abierta en bloques. El espacio de bloques aislados era para la construcción de uno de los éxitos de la arquitectura racionalista, el bloque de doble crujía que permitía la realización de inmuebles sencillos y con todas las habitaciones exteriores. El principal problema de la zona de bloques fueron las altas densidades autorizadas, se permitió construir 4 metros cúbicos por cada metro cuadrado de superficie del solar. El resultado, después, han sido unas densidades bastante elevadas en zonas que además tenían fuertes pendientes. Los espacios incluidos eran varios, una franja entre San Martín y la calle Pedro San Martín, este-oeste, situada entre la zona de edificación intensiva y la franja, perteneciente a otra zona, que hay en la parte más alta de General Dávila; la vertiente norte de General Dávila entre dicho paseo y la futura Avenida de los Castros; un tercer sector era Cajo y la zona de la Plaza de Toros. El plan, además, convertía la zonificación en segregación al establecer otras dos zonas. Una era la de edificación residencial acomodada, la tipología era idéntica a la de la zona anterior, pero tenía una menor volumetría, sólo estaban permitidos 2,5 metros cúbicos por cada metro cuadrado. El Plan Comarcal designaba El Sardinero y la parte más elevada de General Dávila como zona de residencia acomodada, a la que se otorgaba una menor densidad edificatoria para caracterizarla mejor. La otra zona era de edificación residencial modesta localizada en los núcleos urbanos San Román, Monte, Cueto, La Albericia y Adarzo.

Establecía también zonas para la localización de las actividades industriales en La Albericia y en toda la parte suroeste de la ciudad.

El Plan entraba poco en el detalle del diseño urbano, limitándose a señalar las principales arterias de la circulación. Dejaba sin resolver, con ello, las alineaciones de numerosas travesías y sobre todo el trazado caótico con calles sostenidas en escaleras, pasadizos y vías zigzagueantes presente en amplios sectores de la ciudad a los que sólo se daba un color en el plano. La evolución posterior de estas zonas fue especialmente lamentable. Se han visto sometidas, por la elevada edificabilidad, a una gran densificación, agravada por la ausencia de una verdadera ordenación.

El magro proyecto aprobado en 1955 no fue adaptado a la primera Ley del Suelo promulgada al año siguiente. Con esta nueva figura urbanística se

prefiguró el espacio que iba a protagonizar la expansión de la ciudad, la ladera norte de General Dávila. Un ámbito que abarcaba todo el borde norte de la ciudad, cuya ocupación hasta los años cincuenta consistía en construcciones de baja altura realizadas en los márgenes de varios caminos rurales. Las nuevas construcciones, a realizar al norte del paseo de General Dávila, tenían como límite la proyectada Avenida de Los Castros. La elevada edificabilidad establecida fue el gran incentivo para los promotores.

El desarrollo posterior del Plan pretendió eliminar algunas de las carencias y problemas expuestos. Aunque el despliegue de mayor importancia tuvo lugar al margen del proyecto inicial. El polígono de Cazoña fue una de las numerosas iniciativas del Instituto Nacional de Urbanización desarrolladas en las ciudades del país. Por su trama viaria y situación ha logrado, sobre todo en ciertos sectores del mismo, elevados grados de calidad ambiental. Por su parte, el Ayuntamiento en la década de los sesenta dividió la ciudad en sectores o polígonos, los numeró y designó a los técnicos municipales para redactar sobre cada uno un proyecto de alineaciones y zonificación que llamaron Plan Parcial¹⁰.

Los trabajos se elaboraron sobre las dos vertientes de General Dávila el área más comprometida y por la cual se estaba expandiendo la ciudad. En la parte sur estaban el de Menéndez Pelayo, desde Francisco Palazuelos hasta Canalejas, y el de San Fernando desde Numancia a Cuatro Caminos, ambos fechados en 1965. Había otros tres planes que se extendían por el sur y por el norte de General Dávila, desde algunas de las calles a media ladera en la vertiente sur hasta la proyectada Avenida de Los Castros. Los tres polígonos de Este a Oeste iban de Francisco Palazuelos hasta la Atalaya, de la Atalaya a hasta Camilo Alonso Vega y desde Camilo Alonso Vega hasta Pedro San Martín, los tramos tenían su prolongación en la vertiente norte, los tres polígonos fueron aprobados por el Ayuntamiento en 1968¹¹. Sólo concernientes a la vertiente norte fueron elaborados otros dos, ambos fechados en 1965, eran los de la Gárdara, que iba de la bajada de la Gárdara hasta la Avenida de los Infantes y el de La Albericia, este último también resultó aprobado por el Ayuntamiento¹². Una vez aprobados los promotores adecuaron sus interven-

¹⁰ El resultado son una serie de Planos de alineaciones. Algunos de los proyectos incluyen los alzados de las calles. En ningún caso aparecen memorias o documentos similares. Toda la información se encuentra en Archivo Municipal Arm LL, Leg. 1.527.

¹¹ Alerta. 7 de abril de 1968.

¹² Alerta. 29 de enero de 1965.

ciones a las alineaciones viarias planteadas, más detalladas que las del Plan Comarcal, en unos sectores por los que estaba creciendo la ciudad.

La vaguada de Las Llamas, al norte de la Avenida de Los Castros, era un espacio en el cual el Plan Comarcal no contemplaba ninguna intervención. Desde mediados de la década de los sesenta se empezaron a proyectar intervenciones sobre la misma por parte del grupo inmobiliario Feygón a las que el Ayuntamiento fue receptivo. Pese a las numerosas iniciativas no llegó a realizarse un Plan Parcial sobre la zona. Sí fue aprobado el Plan Parcial de Cabo Menor presentado por Edificios Feygón¹³. Era un proyecto mucho menos ambicioso que se limitaba a ordenar unas parcelas en la zona de la segunda playa, sin intervenir en la vaguada.

Problemas como el de Las Llamas, resultado de la espectacular expansión de Santander en los años sesenta, llevaron a la ciudad a plantearse una revisión del planeamiento vigente. El instrumento adoptado fue el inacabado Plan Bahía. La redacción del mismo comenzó en los últimos años de la década de los sesenta. Abarcaba igualmente a los municipios de la comarca de la Bahía y estaba pensado para encauzar y sostener el crecimiento espacial de la ciudad. Después de un prolongado período de gestación en 1977 fue aprobada su Red Arterial¹⁴. Sin embargo, estando el Plan parcialmente aprobado, a los pocos días se desató una campaña contra el mismo por parte de diversos agentes urbanos, especialmente beligerantes fueron los promotores, estos lograron, por un lado, paralizar el Plan y, por otro, la derogación de la Orden del Ministerio de Obras Públicas aprobando la Red Arterial.

La otra figura de planeamiento que se quiso poner en marcha en la primera mitad de los setenta fue el Plan Parcial de El Sardinero cuya elaboración fue paralela a la del Plan Bahía. El objetivo del mismo era ordenar la parte central de El Sardinero, fue aprobado definitivamente en 1974, sin embargo este Plan no fue tampoco aplicado. Como consecuencia en la década de los ochenta Santander continuó rigiéndose por el veterano Plan Comarcal de 1955.

¹³ Boletín Oficial del Estado. 13-II-1967.

¹⁴ Boletín Oficial del Estado.. 1-VI-1977.

PRIMER APARTE

La promoción inmobiliaria

Los agentes que intervienen en la promoción inmobiliaria son tres y a cada uno corresponde una forma de promoción. Los agentes son la administración, las cooperativas y las personas físicas o jurídicas como sociedades inmobiliarias. Las tres formas son la promoción oficial, la promoción tutelada y la promoción privada¹⁵. Esta división nace de un factor principal, que es el ánimo de lucro que tengan los agentes al acometer sus actuaciones. Así en el caso de la promoción oficial el objetivo del lucro no existe, aunque no se pueda afirmar lo mismo con rotundidad en el caso de la paraoficial englobada en ella. El propósito inicial de la promoción oficial es el de facilitar viviendas a quien las necesite al precio más bajo posible. Del mismo modo los cooperativistas, la promoción tutelada, lo que persiguen es adquirir las viviendas, también, al precio más bajo posible. Propician la rebaja suprimiendo el beneficio del promotor, convirtiéndose ellos mismos en promotores. Mientras que en el caso de la promoción privada el objetivo es únicamente el lucro. Otros factores, en parte derivados del principal, terminan por caracterizar a cada una de las formas de promoción, como el acceso al crédito y a la protección oficial, la localización, el modo de adquisición y el tipo de adquirentes de las viviendas.

Un elemento distorsiona el análisis de los tres tipos de promoción, en realidad, las formas de promoción no se comportan como compartimientos estancos sino que hay un continuo en la actuación de los promotores. La introducción de la promoción privada en las otras dos formas, buscando la obtención de créditos en mejores condiciones y la atracción de compradores de viviendas por las ventajas que ofrece la supuesta inexistencia de afán de lucro, es

¹⁵ En el presente trabajo no se analiza la promoción oficial, pues tuve la oportunidad de hacerlo en *Estudios Geográficos*, abril junio 2000 CSIC, pp. 283-299.

la que da lugar las distorsiones. De estas intromisiones la más relevante es la entrada de los promotores privados en las cooperativas de vivienda, fundadas por ellos mismos, supusieron aproximadamente un tercio de las viviendas de la promoción tutelada. En Santander el tipo de promoción más abundante es la privada. Esto es similar a lo que ocurre en otras ciudades españolas. Pero en el caso de nuestra ciudad resulta especialmente significativa, pues la promoción privada, incluyendo en ella a las cooperativas montadas por promotores, supone el 84,54 % de todas las viviendas promovidas entre 1955 y 1974. Una proporción superior a la de otras ciudades, como Vitoria que se sitúa en el 74% (aunque en este caso se desconoce la incidencia de la presencia de la promoción privada en la tutelada, que pudiera elevar la proporción total de la privada, aproximadamente, en un 3 %).



2
CAPÍTULO

La promoción tutelada

Con el nombre de promoción tutelada incluimos las promociones realizadas bajo el régimen de cooperativa. La tutela se realiza a través del Ministerio de Trabajo, pues las cooperativas de vivienda son uno de los tipos de cooperativa inscritos en los registros del ministerio. Las entidades tienen que presentar unos estatutos y los nombres de los miembros de la Junta Directiva, una información que se deposita en el expediente que tienen abierto. En la Delegación Ministerial de Cantabria existen al menos 150 expedientes de otras tantas cooperativas fundadas en la región desde 1946 a 1992. Aunque en realidad el auge de las cooperativas tiene lugar con posterioridad a 1965 y es una manifestación más de la política estatal de vivienda.

En el primer lustro de la década de los sesenta se generalizó la promoción privada de viviendas de Renta Limitada Subvencionadas, debido a las excelentes ventajas que ofrecían a los promotores. Pero en 1965 comenzaron a aplicarse cupos a la generosa política de subvenciones a fondo perdido. Además de producirse una reducción general en el número total de calificaciones, la disminución afectó especialmente a la provincia de Santander. En un artículo se afirmaba “la reducción del cupo de viviendas Subvencionadas afectará notablemente a Santander”, la aseveración se fundamentaba con varios datos, la asignación a la provincia de Santander pasó a ser el 1,05 % del total nacional, cuando en los últimos años se ha estado realizando como media el 1,5%¹⁶. Por lo tanto, Santander fue bastante afectada por los cupos, descendiendo el número de viviendas promovidas en esta categoría.

¹⁶ Alerta. 27-VI-1965.

Como lógica consecuencia se abrió, coincidiendo con el inicio de la política de cupos, un ciclo de promoción de viviendas mediante cooperativas, pues estas sí recibían sin restricción las ayudas oficiales. El ciclo cooperativista se extendió durante veinte años, entre 1965 y 1984, fuera ya del período que estudiamos. En la década de los sesenta la administración procuró fomentar la creación de estas entidades. Surgieron numerosas cooperativas de los sindicatos verticales o los Ayuntamientos formadas por trabajadores y funcionarios. Además la administración favoreció las iniciativas de las cooperativas ofreciéndoles suelo. El polígono de Cazoña fue expropiado en unas condiciones especiales para construir en él viviendas de promoción oficial o promovidas por cooperativas que podían acogerse a la protección oficial. De este modo los años setenta, los de máxima intervención en el polígono, permitieron la continuación del ciclo de las cooperativas que alcanzó su fase álgida en esa misma década. La gran etapa de la promoción tutelada continuó con un menor volumen hasta la primera mitad de los ochenta.

El término de promoción tutelada, que aquí se utiliza, es el resultado de tener en cuenta tanto del apoyo de la administración, que buscó de manera evidente la incorporación de los adquirentes de las viviendas al proceso de promoción, como de la canalización a través del Ministerio de Trabajo de los expedientes de las cooperativas. A esto hay que añadir la creación de la Unión Territorial de Cooperativas de Vivienda en 1965 con el apoyo de la Obra Sindical de Cooperación y el asesoramiento de la Unión Nacional de Cooperativas¹⁷.

El total de viviendas realizadas bajo el régimen de cooperativa en Santander entre 1955 y 1974 ha sido de 3.131. Estas resultan algo menos de la décima parte del total de viviendas promovidas en la ciudad en los mismos años, en concreto el 9,11 %. El número contrasta bastante con el de Vitoria que es notoriamente inferior, 2.723 viviendas, poco más del 5 % de las realizadas. Se debe señalar, dentro de las cooperativas que intervienen en la ciudad, la existencia de alguna que no aparece en el censo provincial, se las puede estimar como traspapeladas, inscritas en otra provincia o incluso no inscritas de manera efectiva.

Una vez dicho esto se debe poner de manifiesto otro aspecto referente a las dimensiones del movimiento cooperativista. Desde el comienzo del ciclo cooperativista se produjo una actuación desviada del espíritu del cooperativismo. Las cooperativas estaban acaparando los beneficios de la protección oficial. A ello respondieron los promotores creando sus propias cooperativas,

¹⁷ Alerta. 7-XII-1974.

mediante la gestión de las mismas podían seguir promoviendo con la subvención estatal o en los solares del polígono de Cazoña. A partir de esta afirmación el problema planteado es conocer las autenticas dimensiones de las actuaciones de las cooperativas y que porcentaje correspondió a las cooperativas inspiradas por promotores que son en realidad formas encubiertas de promoción privada. Este fenómeno fue relativamente habitual y correspondió aproximadamente al 32,54 % del total de viviendas promovidas como cooperativas, en concreto 1019 viviendas. Las autenticas suman una cantidad algo superior el 67,46 % y 2112 viviendas, por lo cual la importancia de las cooperativas en Santander pasa a ser más modesta, han supuesto el 6,14 % de las viviendas promovidas en la ciudad.

El modo de discernir entre las cooperativas auténticas y las que no lo son no puede limitarse a las licencias de obra, puesto que si en algunos casos aparece como firmante del expediente el promotor que la gestiona, en otras sólo figura nombre de la cooperativa o el de una persona que no dice nada. Por ello hay que recurrir a la revisión de las Juntas Rectoras de las cooperativas que figuran en los expedientes depositados en el Ministerio de Trabajo, una documentación de gran interés. En ellas aparecen personas vinculadas a grupos inmobiliarios. Surgen, así mismo, vínculos entre cooperativas por la presencia de individuos en varias de ellas al mismo tiempo. Desde el momento en el que se ha encontrado a una persona vinculada con un grupo inmobiliario o a una persona como promotor de varias cooperativas (siendo frecuente que esta misma persona aparezca también en sociedades inmobiliarias) se ha incluido a la entidad en el grupo de la promoción privada encubierta.

Cuadro V.

PROMOCIÓN DE COOPERATIVAS AUTÉNTICAS Y PROMOCIÓN PRIVADA ENCUBIERTA EN SANTANDER ENTRE 1955 Y 1974. VIVIENDAS Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LAS REALIZADAS EN LA CIUDAD DURANTE CADA QUINQUENIO.

Años	Auténticas		Promoción privada	
	Viviendas	%	Viviendas	%
1955-1959	66	1,27	—	0,0
1960-1964	14	0,16	239	2,75
1965-1969	763	6,11	578	4,63
1970-1974	1.269	15,86	202	2,52
TOTAL	2112	6,14	1019	2,97

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

Antes de pasar al análisis de las cooperativas es necesario destacar que tampoco la línea establecida entre cooperativas auténticas y la promoción privada encubierta es del todo clara. Una de las cosas que podía ocurrir, y de hecho ocurrió, es que un grupo o una persona experimentada en la gestión de una cooperativa auténtica, conociendo a los profesionales como arquitectos, constructores... y los mecanismos de tramitación de licencias decidió montar por si mismo otra cooperativa o se pasó directamente a crear una sociedad inmobiliaria. Ello, lógicamente, no deslegitima su primera intervención.

En el Cuadro V se aprecia con claridad lo apuntado en relación con los ciclos. Hasta 1965 la actuación mediante cooperativas es irrelevante y despega en esa misma fecha. En la década de los setenta, coincidiendo con la ocupación del polígono de Cazoña, la promoción mediante cooperativas alcanzó las mayores cotas.

LA INFLUENCIA ESTATAL EN LAS COOPERATIVAS QUE OPERAN

Dentro de las cooperativas que actúan como tales dos estaban formadas por empleados municipales. La Sagrada Familia, una de las primeras, promovió en 1959 la construcción de un edificio de 66 viviendas en la calle Vargas. De los 9 millones de pesetas a los que ascendía el presupuesto del inmueble, unas 136.363 pesetas cada vivienda, los cooperativistas aportaron 20.000 pesetas y esperaban dar sólo 50.000 más. El solar fue cedido por el propio Ayuntamiento, los cooperativistas confiaban obtener unos 2 millones de pesetas por la venta de los locales y contaban con un préstamo del Ministerio de la Vivienda a 20 años al 4,5 % de 400 pesetas por cada metro cuadrado construido¹⁸. Estas condiciones ofrecían un panorama óptimo para la promoción y muestran el fuerte compromiso de las Administraciones con las cooperativas. La Cooperativa Bien Aparecida acometió 429 viviendas entre 1966 y 1974, fue la segunda entidad creada por empleados municipales. Tuvo una intervención bastante destacada con 323 viviendas realizadas en varios edificios en las calles San Fernando, Floranes y Jiménez Díaz entre 1966 y 1969, aunque estas actuaciones tuvieron un triste colofón en algunos problemas financieros. No obstante la cooperativa pudo reorganizarse y realizar en 1974 una promoción de 96 viviendas en 2 edificios en Cazoña. Las cooperativas de empleados

¹⁸ Alerta. 31-X-1959.

municipales han tenido cierta relevancia y han servido para paliar, en parte, la ausencia del Ayuntamiento en la promoción oficial.

Otra entidad fue Nuestra Señora de la Esperanza fundada en 1966 por representantes y viajantes de comercio. Con 548 viviendas promovidas entre 1967 y 1974 es la más importante de las cooperativas que han actuado en Santander, incluyendo a las intervenciones de la promoción privada encubierta. En entidades como esta, surgidas de la agrupación de trabajadores de una rama de actividad solían integrarse, posteriormente, los trabajadores procedentes de otros sectores. De las numerosas intervenciones de la cooperativa, las dos más destacadas fueron el grupo Benidorm de 216 viviendas en General Dávila y 230 viviendas en 6 bloques promovidos en Cazoña en 1974. También entre las más importantes estaba la Cooperativa del Consejo Provincial de Trabajadores, la cual tuvo una única intervención de 352 viviendas en el polígono de Cazoña, se trataba de ocho edificios distribuidos en otras tantas parcelas en diferentes puntos del polígono. El presidente de la misma era Francisco Torralbo Expósito, entonces concejal del Ayuntamiento, ocupaba un puesto relevante en los desaparecidos sindicatos verticales.

Claramente se aprecia como era el estado el impulsor de las más importantes cooperativas a través de la administración local y los sindicatos. Otra de las iniciativas fue la de la Cooperativa Santanderina de Transportistas Cosantra que edificó 224 viviendas en la calle Marqués de la Hermida en dos fases, iniciadas en los años 1969 y 1970. El presidente de la junta rectora de la cooperativa, Alejandro Peña Pérez-Camino, es el ejemplo del trasvase de la gestión de cooperativas a la promoción inmobiliaria privada, puesto que Peña después de su intervención con los transportistas montó junto con otros socios la Inmobiliaria Sotileza.

Otra de las cooperativas fue la de los Alféreces Provisionales, la cual realizó 111 viviendas en 3 operaciones en El Sardinero y Cazoña. La de las Familias Numerosas promovió 164 viviendas en Cazoña entre 1972 y 1982. La cooperativa Farmacéutica de Viviendas acometió 48 viviendas en dos actuaciones, una en 1972 y otra en 1974, en la zona del Alto de Miranda.

Destaca, finalmente, la Cooperativa Sagrado Corazón que promovió las 120 viviendas del grupo Sixto Obrador para obreros ferroviarios, junto a los talleres de la Renfe en Cajo. El importe de estas viviendas iniciadas en 1968 era de 303.000 pesetas, 130.000 eran pagaderas con un préstamo de la Caja de Ahorros con el aval de Renfe, otras 60.000 eran de un préstamo hipotecario complementario, 30.000 eran entregadas por el Estado a fondo perdido, por ser Subvencionadas, 30.000 más recibidas de la entrega de los locales y

53.000 fueron pagadas por los cooperativistas en los 5 años que ha funcionado la cooperativa¹⁹. Las condiciones de la cooperativa del Sagrado Corazón y las facilidades de pago para sus integrantes contrastaron con los problemas que presentaron las otras cooperativas.

LOS PROBLEMAS EN LAS COOPERATIVAS FORMADAS POR LA PROMOCIÓN PRIVADA

La utilización de cooperativas como una manera de actuar por parte de los promotores es un hecho a tener en cuenta por aquellos que deseen analizar la promoción y los diferentes grupos inmobiliarios. Distinguir una cooperativa como actuación de la promoción privada presenta en ocasiones una gran dificultad, no tenemos porque asociar a las personas que aparecen en las juntas rectoras de las cooperativas con un grupo inmobiliario. En el presente trabajo la asimilación de una cooperativa a un determinado grupo inmobiliario, en ocasiones, ha sido el resultado de la reiterada consulta al registro mercantil y los anuarios de sociedades. La necesaria mención aquí, en el capítulo correspondiente a las cooperativas, de las surgidas por iniciativa de los promotores, responde a la comparación entre los dos tipos de cooperativa y a la ponderación de la importancia de ambos. Pero todas las viviendas y las intervenciones de las cooperativas creadas por los promotores inmobiliarios aparecerán contabilizadas e incluidas en los correspondientes grupos inmobiliarios en el capítulo de la promoción privada.

Los más afectados por la política de cupos fueron los promotores, perdían esas 30.000 pesetas que, como se ha visto en el caso de las viviendas de los obreros ferroviarios, aportaba el Estado a fondo perdido. Todavía era una cantidad respetable, aunque no ofreciera la misma rentabilidad que originariamente, en 1958. Los pisos de los grupos realizados en la primera mitad de la década de los sesenta se vendían por un precio que rondaba las 100.000 pesetas, con lo cual la subvención repercutía en un 30 %. A finales de la década podía aún repercutir, tal y como se aprecia en el caso de las viviendas de los obreros de Renfe, en un, nada despreciable, 10 % del precio de las viviendas. El comienzo de un ciclo de promoción de cooperativas, gracias al apoyo de la administración y como consecuencia de la política de cupos, evidenciaba la pretensión de continuar por otro camino, apoyando al adquirente de la vi-

¹⁹ Alerta. 30-XI-1971.

vienda, los esfuerzos estatales para la definitiva solución del problema de la vivienda. Sin embargo, aunque se pusieron en marcha un amplio número de entidades, se aplicaba la misma legislación para la protección a la vivienda que hacía beneficiario de las ventajas al promotor. Sin duda, se pensó que al ser los promotores los propios adquirentes se salvaba el obstáculo. Frente a la nueva situación la respuesta de los promotores inmobiliarios fue la constitución de cooperativas, no querían renunciar los beneficios económicos de la protección oficial. Los promotores fundaban la entidad e integraban el primer Consejo Rector, el cual se encargaba de realizar los trámites iniciales, la compra del solar y la contratación del arquitecto y la constructora. Posteriormente con todo montado se hacían cargo de la junta los residentes. La influencia de las falsas cooperativas fue muy grande, ellas controlaban la mencionada Unión Territorial de Cooperativas, presidida en 1974 por José Sánchez Aparcio uno de los más activos promotores privados de cooperativas.

Por otro lado, la figura del promotor de cooperativas ha ido evolucionando. Al perder importancia y desaparecer las ayudas económicas ofrecidas por las viviendas subvencionadas, las cooperativas siguieron ofreciendo otros atractivos para los promotores. Una de estas ventajas fue la posibilidad de promover en el polígono de Cazoña, cuyo destino era ser ocupado por la promoción tutelada y la oficial. Además, la entrada en una cooperativa es un indudable reclamo publicitario para aquellos que buscan vivienda. Ven en la promoción tutelada el mecanismo de ahorrarse el beneficio del promotor por medio de la autogestión de la promoción. Numerosos promotores han utilizado la formación de cooperativas como un medio legítimo de lucro, del cual obtenían un determinado porcentaje en concepto de gastos de gestión, habitualmente inferior al beneficio del promotor. Ello ha permitido a numerosos gestores tener una actividad prolongada a lo largo de los años. Sin embargo la actuación de los gestores de cooperativas se encuentra con algunas sombras. Probablemente se encuentran en las cooperativas los casos más graves de desfalcos y estafas a compradores de vivienda. Una llamada aparte merecen las comunidades de propietarios, con ellas las mínimas garantías, ofrecidas por la tutela ejercida desde la administración, desaparecen y son los adquirentes de las viviendas los responsables de los problemas que puedan surgir en la promoción.

Tres de los grupos inmobiliarios que han operado en la ciudad integran las juntas rectoras de una o más cooperativas en su trama de relaciones interna.

El primero y sin duda el grupo inmobiliario santanderino que más ha utilizado este sistema como modo de promoción es el de Casanueva y López-Tafall. A través de las cooperativas Bahía y Porlamar el grupo ha edificado

856 viviendas, 510 y 346 respectivamente. El caso más conocido fue el de la Cooperativa Bahía aprobada en 1967. La primera Junta Rectora estuvo constituida por Jesús López-Tafall Díaz, que ocupó el cargo de presidente; Alejandro Ramos Pérez, cuñado del promotor Damián Casanueva Fernández; Félix Díaz Alonso, tío del presidente de la cooperativa, y el A.P.I. José Antonio Rodríguez Martínez, que después ha sido Presidente de la Diputación Regional de Cantabria. Los problemas se produjeron en la promoción de 470 viviendas en dos edificios en una manzana partida circundada por las calles Castilla, Marques de la Hermida, Alféreces Provisionales y General Díaz de Villegas. Fue una única licencia.

La mencionada Junta encargó la construcción de las viviendas a la Sociedad Urbipla cuyos socios eran Damián Casanueva y Jesús López-Tafall Díaz. Con posterioridad la empresa Urbipla promovió un pleito reclamando cantidades superiores a las percibidas aduciendo su derecho a incrementar el precio pactado si así lo exigían las certificaciones entregadas por el arquitecto director de la obra. No les bastaba con las 30.000 pesetas otorgadas por el estado a cada vivienda, por ser estas Subvencionadas, de las cuales, según denunciaban rotativos nacionales, se había apropiado la constructora²⁰. La cantidad sumaba la nada despreciable cifra de 13.740.000 pesetas que la empresa Urbipla dijo no haber recibido y que según la Delegación de Hacienda si percibió el presidente de la cooperativa, Jesús López-Tafall²¹. A estos problemas, de los que se hacía recuento a modo de introducción, en una carta escrita en la Hoja del Lunes en 1979, se sumaron otros surgidos posteriormente, consecuencia también de la gestión de la primera junta, los cuales específicamente se querían poner en conocimiento de la opinión pública. Se trataba del embargo por la Delegación de Hacienda de los pisos y solares de algunos propietarios, adquiridos con documento privado a la primera junta gestora. Estimaba la Delegación que existió beneficio en la venta de los bajos y no pudiendo, por ello, considerar las viviendas realizadas protegidas, determinó la pérdida de las exenciones fiscales. Las dificultades provocadas por los desencuentros entre promotores y adquirentes fueron constantes. La misma cooperativa realizó otra promoción en El Sardinero, era de tan solo 40 viviendas y no presentó problemas.

Sin duda animado por el éxito, el grupo inmobiliario decidió montar una nueva cooperativa, en esta ocasión se llamó Porlamar. Aunque ninguna perso-

²⁰ Arriba y Pueblo. 3 VII-1974.

²¹ Hoja del Lunes. 31-XII-1979.

na relacionada con el grupo estuvo en la junta rectora varias licencias de las promociones acometidas fueron presentadas por Jesús López-Tafall. En esta cooperativa hubo un mayor número de actuaciones, cinco en total, y menor número de viviendas, 346. Las intervenciones se realizaron en varios puntos de la ladera norte de General Dávila y en los terrenos de una antigua propiedad de la familia Casanueva en la calle Alta, entre los años 1974 y 1978.

Un segundo grupo participante en el negocio de las cooperativas fue el de Miguel Gándara Saiz, el cual intervino personalmente en las juntas rectoras de varias entidades y, del mismo modo, estuvo presente en otras a través de varios familiares entre los que se encontraba Juan Salas Gómez, yerno suyo durante varios años. Gándara, socio del promotor Eugenio López-Chacarra en Quintres e Inmobiliaria Mouro, realizó tres operaciones en El Sardinero con la Cooperativa San Pancracio, en total 73 viviendas en la década de los setenta.

Un tercer grupo fue el de José Sánchez Aparicio, un auténtico profesional de las cooperativas mencionado ya por haber llegado a presidir la Unión Territorial de Cooperativas. A principios de la década de los sesenta, antes de iniciarse el ciclo cooperativista, era el delegado para Santander de la Cooperativa promotora para la construcción de viviendas Nuestro Hogar entidad domiciliada en Madrid cuyo vicepresidente Nacional era Enrique Armas Lechuona. Este último, una persona con buenas conexiones en el seno del régimen franquista, solicitó en nuestra ciudad una licencia para promover un edificio de 17 viviendas en el Alto de Miranda. El expediente de obras de dicho inmueble atestigua que su construcción estuvo plagada de irregularidades²². Nuestro Hogar realizó 3 intervenciones que totalizaron 239 viviendas. Dos de ellas fueron promociones en el centro de la ciudad, una en la calle Jesús de Monasterio y otra en San Fernando. La tercera iniciativa, de sólo 33 viviendas, se ejecutó en Vía Cornelia, uno de los barrios de la periferia histórica y tuvo un carácter más social. La actividad de Nuestro Hogar fue muy intensa, pues las mencionadas operaciones se concentraron entre los años 1960 y 1962. Sánchez Aparicio tardó bastante en volver a actuar. Lo hizo en la segunda mitad de la década de los setenta.

Otro promotor que acudió de manera aislada a la gestión mediante una cooperativa fue Alfonso Alonso Cobo. Con la Cooperativa Los Castros pro-

²² ARCHIVO MUNICIPAL. Armario J-dcho., Leg. 82, Nº 17.

movió 76 viviendas en 1967 en la Avenida de Los Castros. Sin embargo en este caso la cooperativa no aparece en el registro del Ministerio de Trabajo. Tampoco aparece la Cooperativa Cántabra de Viviendas promovida por los hermanos Canduela en 1965 para edificar 32 viviendas en San Fernando. Aunque cabe la posibilidad de que se hayan extraviado los expedientes, puede que no llegaran a ser aprobados por el ministerio. Los solicitantes de las licencias son promotores.

Lo importante tanto en las cooperativas como en las comunidades es el ajuste de las viviendas que se van a construir con el número de socios que la integran. Porque construir viviendas para venderlas es algo que realizan los promotores inmobiliarios, una actividad mercantil. Muchos de los grandes fiascos y fracasos de cooperativas y comunidades son fruto de errores en la concepción de lo que es un negocio.

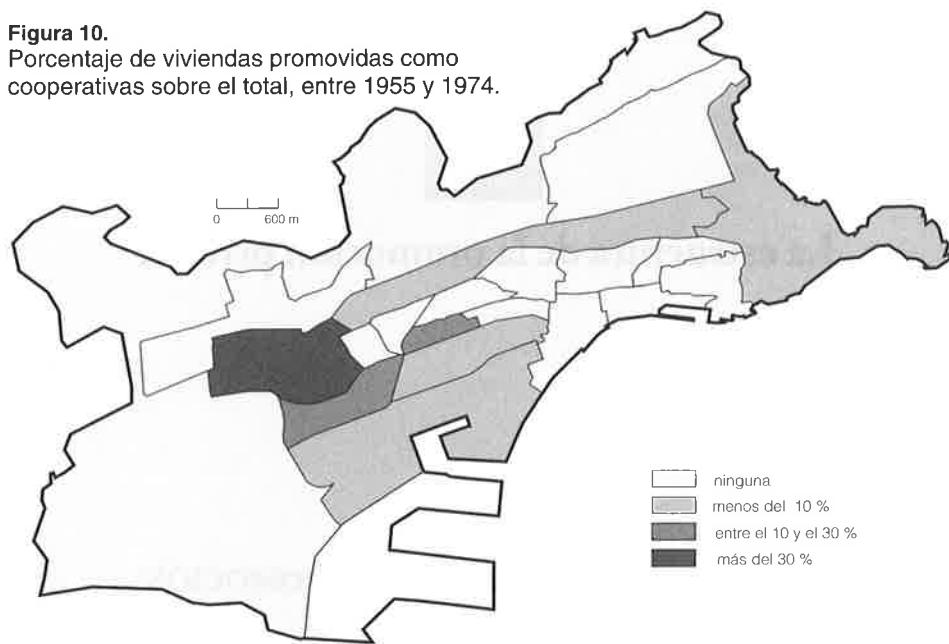
EL SIGNIFICADO DE LAS COOPERATIVAS EN EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

Las cooperativas propiciaron durante su período de auge una mejora de la calidad constructiva de las viviendas. Las cooperativas, al abaratar el precio de las viviendas, permitían introducir mejoras constructivas en estas, elevando, con ello, el grado de calidad de las condiciones exigidas a una vivienda. Se pasó en diez años de las lamentables operaciones de viviendas Subvencionadas en General Dávila, realizadas en la década de los sesenta, a los bloques de Cazoña. Las viviendas de la Cooperativa Montemar realizadas a finales de los setenta que contaban con una buena factura fueron un hito destacado en la mejora de las calidades. Las oportunidades brindadas por las cooperativas condujeron a la realización de operaciones de chalés adosados, en este caso los de la Cooperativa la Esmeralda fueron los primeros construidos en el área metropolitana de Santander.

Las tendencias de localización de las cooperativas se pueden dividir en dos. Por un lado, participaron en los procesos de consolidación y densificación de la ciudad ocupada con anterioridad a 1955. Las intervenciones fueron más importantes en las zonas de San Fernando y Cajo. Al ser un producto más barato las operaciones pudieron realizarse en las zonas más interesantes. Hubo una intensa presencia en San Fernando, Vargas y Floranes, en el centro de la ciudad. Además varias de las actuaciones se realizaron en El Sardinero, Alto de Miranda y Valdenoja. Otras intervenciones fueron más discretas, como la de Cosantra en Marqués de la Hermida, que se realizó en la mitad

Figura 10.

Porcentaje de viviendas promovidas como cooperativas sobre el total, entre 1955 y 1974.



oriental de la calle, la parte más próxima al centro o el grupo Benidorm en General Dávila, cerca de la bajada de la Encina. Por otro lado hay detrás del fenómeno cooperativista toda una vertiente colonizadora procedente, y heredera, de las viejas cooperativas de casas baratas. Algunas cooperativas buscan configurar ámbitos de calidad aunque sea alejados del casco urbano. El ejemplo más evidente de esta filosofía es el polígono de Cazoña, la zona de la ciudad donde más incidencia tuvieron las cooperativas, los cooperativistas dejaron atrás las altas densidades del centro de la ciudad en busca de calidad, amplios espacios, buen trazado y viviendas amplias y soleadas.

A partir de la década de los setenta, en Cazoña, parte de los cooperativistas se enfrentaron a problemas no deseados y muchos de los primeros residentes abandonaron sus viviendas, años después, tras la llegada de los ocupantes de las viviendas de promoción oficial. Pero el polígono de Cazoña está ahora mucho más integrado en la ciudad que en los años setenta. Los chalés adosados de Peñacastillo responden a una dinámica parecida, edificados por una cooperativa en la segunda mitad de la década de los setenta, la colonización ha derivado en la actual presión de Santander sobre la zona.

3

CAPÍTULO

La estructura de la promoción privada

LOS DIFERENTES COMPONENTES DE LA PROMOCIÓN PRIVADA

La promoción privada ha realizado 29.049 viviendas, el 84,59 % del total de las promovidas en la ciudad. Más que de predominio habría que hablar de hegemonía de la promoción privada en Santander. Dentro de ella es preciso establecer tres categorías. En primer lugar están las viviendas realizadas a través de licencias uni o bifamiliares. En segundo lugar la de los promotores ocasionales y en tercer lugar la de los grupos inmobiliarios.

Dentro de la primera de las categorías se han promovido 488 licencias y un total de 573 viviendas. Estas operaciones han sido, en el período analizado y después hasta la década de los noventa, la forma primordial de la ocupación en los lugares de Monte, Cueto, Peñacastillo y San Román. Dentro del casco urbano estas intervenciones han alcanzado cierta importancia en la Ciudad Jardín y en El Sardinero. La mayoría de los promotores solicita sólo una licencia, por ser viviendas dedicadas al propio uso. Excepcionalmente los promotores inmobiliarios, además de acometer diversas operaciones en la ciudad, promueven su propia vivienda. La escasa relevancia de ello y sobre todo el destino final de la promoción unifamiliar, aconsejan incluir las operaciones de una vivienda de grupos inmobiliarios en el conjunto de las unifamiliares. Son escasos los promotores que realizan más de una operación uni o bifamiliar. Las viviendas unifamiliares son, también, la manifestación de una actitud individual ante el problema de la vivienda.

Las licencias presentadas para las actuaciones de una o dos viviendas representan una tercera parte del total de las consultadas y una media aproximada de un centenar de actuaciones por quinquenio. Por el contrario, las viviendas realizadas por medio de solicitudes de licencias de una o dos viviendas son insignificantes dentro de las promovidas en la ciudad, representan el 1,66 % del total. Si establecemos una comparación con el total de viviendas promovidas lo más destacable es la importancia alcanzada por este tipo de intervención entre los años 1955 y 1959, cuando fueron el 5,08 % de las viviendas realizadas en la ciudad. Después, en el siguiente quinquenio se produce un descenso importante, la tendencia a la baja continua en dos quinquenios posteriores, cuando la promoción no alcanza el centenar de viviendas promovidas por quinquenio, fuera del ámbito de estudio se recuperó algo a partir del año 1975.

Pero cuando se hace referencia a la promoción privada no consideramos realmente a este conjunto de agentes sino a los otros dos. El segundo grupo es el de los promotores ocasionales, aquellos que realizan entre 3 y 99 viviendas, son 199 promotores. El tercero son los 78 grupos inmobiliarios, que constituyen el principal objeto de estudio del presente trabajo, formado por todos aquellos grupos que promueven más de 100 viviendas. La suma de los promotores ocasionales y los grupos es de 277 promotores. La evolución de la promoción privada por quinquenios es opuesta a la suma de la promoción oficial y de la promoción tutelada. Por lo tanto, los momentos de menor importancia de la privada se corresponden con el último quinquenio de la década de los años cincuenta y el primero de la década de los años setenta. En los cincuenta el peso de la promoción oficial, apoyada por la abundante promoción de viviendas unifamiliares, redujo la importancia de la promoción privada. En la primera mitad de la década de los setenta las cooperativas potenciadas por la administración y la promoción oficial sumadas representaron una cuarta parte de las promociones, en aquellos años se encontraba en pleno apogeo el proceso de ocupación del polígono de Cazoña. En los noventa la mayor parte de la promoción es privada por la práctica desaparición de las otras dos formas de promoción de la ciudad.

Los promotores ocasionales se dividen a su vez en dos subgrupos, uno son los que realizan entre 3 y 49 y el otro el de los que promueven entre 50 y 99 viviendas. En ambos casos se aprecia el carácter puntual de las realizaciones y el escaso número de intervenciones en la ciudad. La división en dos bloques permite conocer algún comportamiento interno.

Cuadro VI.

VIVIENDAS EN LICENCIAS DE 1 Ó 2 VIVIENDAS POR QUINQUENIOS Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LAS REALIZADAS EN LA CIUDAD DURANTE CADA QUINQUENIO.

Años	Licencias	Viviendas	%
1955-1959	231	262	5,08
1960-1964	125	153	1,76
1965-1969	73	87	0,69
1970-1974	59	71	0,88
TOTAL	488	573	1,55

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El primer subgrupo está formado mayoritariamente por personas que promueven sólo una licencia, entre ellos se han situado nueve comunidades de propietarios. Suman 189 promotores, es decir la inmensa mayoría de los promotores de la ciudad son ocasionales y han realizado menos de 50 viviendas, sin embargo no tienen un peso significativo en la promoción inmobiliaria, sólo han ejecutado 2.797 viviendas, esta cifra representa el 79,26 % de la promoción ocasional. La media de sus intervenciones es de 14,79 viviendas por promotor. El promotor ocasional más pequeño se mueve todavía en la frontera de la construcción para el propio uso y venta o alquiler del resto de los inmuebles, un buen número de operaciones tienen sólo 3 ó 4 viviendas. Junto con ellas se encuentran intervenciones de promotores de la provincia que realizan alguna actuación en la capital como Chiva o Lamadrid de Los Corrales y Cabezón respectivamente. Del mismo modo en este grupo se encuentran constructores y contratistas de obras que acometen una promoción con efectos simbólicos, en ella puede encontrarse su vivienda, la sede social de su empresa o ambas cosas.

Por otro lado se encuentran los que acometen entre 50 y 99 viviendas. Su número desciende bastante en relación con el subgrupo anterior. Estos promotores son muchos menos, 10 en total, y realizan 732 viviendas con una media de 73 viviendas cada uno. Pese al escaso número de agentes sus intervenciones alcanzan el 20,74 % de la promoción ocasional. El segundo grupo de promotores ocasionales forman un grupo muy característico. En realidad son promotores que no han llegado a formar un grupo inmobiliario. Por ello su presencia en la ciudad es diferente, presentan alguna operación más en su acervo, generalmente han realizado tres o cuatro. Están más insertados en las tramas de la promoción y en algunos casos habrá que mencionarles por su conexión con los grupos más grandes.

Los promotores ocasionales, en conjunto, estuvieron muy presentes en el primer quinquenio, como resultado del menor grado de consolidación de los grupos en los años cincuenta. Después descendieron en su importancia progresivamente a lo largo de las décadas de los sesenta y setenta. Tuvieron una autentica recuperación con posterioridad, en las décadas de los ochenta y noventa. Entre los promotores ocasionales se encuentran los agentes escasamente profesionalizados, y capitalizados, que tanto han perjudicado a la imagen de la promoción inmobiliaria con intervenciones esporádicas, algunas de las cuales han derivado en una sucesión de problemas para los adquirentes de las viviendas.

El tercer conjunto es el de los grupos inmobiliarios. Son los promotores que realizan más de 100 viviendas. Ciertamente, a partir de las 100 viviendas los grupos inmobiliarios empiezan a cuajar, realizan actuaciones en períodos más prolongados. Su presencia en la ciudad es susceptible de ser estudiada individualizadamente por la mayor coherencia que se aprecia en sus intervenciones, las ejecutadas por los grupos de menor tamaño están situadas en las 5 ó 6. La coherencia tiene dos componentes el territorial y el organizativo. La territorial se aprecia en la tendencia que tiene cada grupo a intervenir en determinadas zonas de la ciudad, en algunos casos este proceso ha sido el germen de una estrategia territorial de reparto del espacio en la ciudad. La coherencia en la organización aparece cuando un grupo acude, frecuentemente, a los mismos arquitectos o se integra en una trama de relaciones con otros grupos, que puede derivar a una estrategia de coalición²³.

Los 78 grupos inmobiliarios de la promoción privada han ejecutado 25.520 viviendas, estas suponen un 74,27 % del total de las realizadas de nueva planta en la ciudad entre 1955 y 1974. La causa de la gran importancia de los grupos inmobiliarios en la ciudad se encuentra en la transformación experimentada por la promoción a finales de la década de los cincuenta. Para compensar la reducción de las iniciativas oficiales y para impulsar la actividad de

²³ Por encima de las 100 viviendas se encuentran aún promotores que son poco más que ocasionales, personas a las que una buena coyuntura ofreció la oportunidad de operar, toda una pléyade de promotores sin importancia de los que nadie se acuerda. Personas que tras actuar por breves espacios de tiempo desaparecieron del panorama. Todo límite tiene algo de arbitrario. Era más fácil promover en los años sesenta con un mercado menos controlado, más apoyo estatal y mayor disponibilidad de suelo que en los ochenta y noventa. Del mismo modo, ahora las operaciones son más complejas, el mayor control municipal en los acabados, con la inevitable tardanza en la tramitación de las licencias, y las mayores exigencias de los compradores han hecho más difícil la promoción. Por otro lado, no es lo mismo promover 100 en unos puntos de la ciudad que en otros. Sin embargo, al margen de la utilización del límite de las 100 viviendas por Arriola o Vilagrassa (aunque lo que ello denominan gran promoción aquí se considera simplemente grupos inmobiliarios), se aprecia en los operadores de más de 100 viviendas los elementos de coherencia mencionados.

los agentes privados en la promoción de viviendas, fueron aprobadas las leyes de Renta Limitada de protección a la promoción de viviendas. Al amparo de ellas nacieron los conocidos constructores-promotores, junto a ellos un buen número de personas entraron en el mercado de la promoción, este fue el origen de los grupos inmobiliarios. Por otro lado, hubo un proceso donde incidieron también factores de índole local. Santander había reconstruido cerca de 14 hectáreas en el centro de la ciudad, la mayor parte ejecutado por la promoción privada, ello había permitido formar unos grupos que con el paso del tiempo han mostrado gran solidez. La media de la promoción privada en Santander es de 327 viviendas por grupo entre 1955 y 1974.

Cuadro VII.

LA PROMOCIÓN PRIVADA. VIVIENDAS EJECUTADAS POR LOS GRUPOS INMOBILIARIOS
Y PROMOTORES OCASIONALES POR QUINQUENIOS Y REPARTO PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS
DE LA PROMOCIÓN PRIVADA ENTRE LOS GRUPOS Y LOS PROMOTORES OCASIONALES.

Años	Datos absolutos			Datos porcentuales		
	Grupos	Ocasión	Total	Grupos	Ocasión	Total
1955-1959	3.154	1.112	4.266	73,93	26,07	100
1960-1964	6.965	1.085	8.050	86,52	13,48	100
1965-1969	9.818	1.050	10.868	90,34	9,66	100
1970-1974	5.583	282	5.865	95,19	4,81	100
TOTAL	25.520	3.529	29.049	87,85	12,15	100

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El estudio sobre la promoción se centrará en los 78 grupos inmobiliarios. El análisis debe de ser más profundo que el de los ocasionales, ya no se trata sólo de conocer cual ha sido la evolución del conjunto de los grupos, lo verdaderamente interesante es la evolución grupo por grupo. Descubriendo así la coherencia de cada cual. Dado el número de grupos que operan en Santander es preciso ofrecer una estructuración de los mismos. Por ello es necesario dividir a estos en pequeños, medianos y grandes, según el número de viviendas promovidas por cada uno.

Los pequeños se sitúan entre las 100 y las 249 viviendas realizadas. Son 32 grupos y promueven un total de 4.352 viviendas. Se trata de promotores de segunda fila y escasamente conocidos. Aunque realizan sólo el 17,05% de lo realizado por los grupos, el 12,66 % de lo ejecutado en la ciudad, han llegado a formar grupos con un grado de consolidación y una evolución que permite una explicación de sus actividades. Suelen acometer entre 5 y 10 actuaciones

durante varios años, construyendo según van vendiendo el producto de la anterior promoción. Entre ellos hay presencia de propietarios o constructores promoviendo de manera ocasional.

En segundo lugar están los grupos de tamaño intermedio, aquellos cuyo número de viviendas se sitúa entre las 250 y las 799. Son 34 grupos inmobiliarios y han realizado 11.191 viviendas, una tercera parte del total de las promovidas en la ciudad durante estos años y el 43,85 % de la promoción privada. Son unos grupos con gran potencial económico, sus responsables alcanzan un nivel fuerte de integración en el sector de la promoción y existe un buen conocimiento de sus actividades. Algunos de ellos tuvieron una dimensión mayor en determinados momentos, debido a que también participan en promociones emblemáticas, de grandes dimensiones.

Su peso ha ido progresivamente disminuyendo en los últimos años. El modelo de promotor medio en expansión de la década de los sesenta se convirtió pronto en una especie en extinción. Estos promotores, tras las sucesivas crisis atravesadas por el sector, han buscado una asimilación a los grandes, su camino ha sido la integración. La mayor parte de los que continúan promoviendo, se encuentran muy insertados en el sistema de alianzas entre grupos urdido en torno a los grandes a partir de 1975.

Los grandes grupos inmobiliarios son aquellos que superan las 800 viviendas. Han sido un total de 12. Estos promueven 9977 viviendas el 34,34 % de la promoción privada y el 39,09 % del total de los grupos, lo cual indica un fuerte grado de concentración en la promoción inmobiliaria en la ciudad. La importancia de los grandes grupos se ha ido acrecentando progresivamente juntamente con el debilitamiento de los medianos. Varias razones convierten a estos grupos en los auténticos demiurgos de la ciudad. Por el volumen realizado, sobre todo en relación con el reducido número de personas, por lo significativo de sus operaciones y también por la influencia que ejercen sobre otros promotores. Pequeños y medianos integran sociedades inmobiliarias con ellos, lo cual proyecta una influencia superior al número de viviendas realizado.

UNA EVOLUCIÓN MATIZADA EN EL TIEMPO

Sin embargo, con los datos apuntados hasta ahora no queda resuelto del todo el asunto de las dimensiones de los grupos. Cada grupo inmobiliario tiene un número total de viviendas realizadas. Dicho número lo sitúa entre los grupos pequeños, medianos o grandes según las categorías indicadas. Cuando hacemos un análisis de la evolución de las actuaciones de los grupos inmobiliarios

por quinquenios, situamos a cada uno siempre con los del mismo tamaño, una elección surgida del número final de viviendas promovidas entre 1955 y 1994, período del cual se dispone de datos. El cuadro resultante lo denominamos diacrónico-sincrónico. El problema principal surge como consecuencia de la evolución interna de los grupos inmobiliarios. Bastantes grupos cambian de dimensión a lo largo de los años, algo que se manifiesta en el aumento o disminución de las viviendas promovidas en cada quinquenio, además hay grupos que operan en períodos más breves de tiempo que otros, con lo cual todas las viviendas promovidas por ellos, situadas en uno o dos quinquenios, son muestra de una mayor capacidad cuando actuaron. Para apreciar la estructura sin la distorsión creada por la evolución interna se ha elaborado otro cuadro denominado sincrónico-sincrónico donde los grupos inmobiliarios se dividen en ocasionales, pequeños, medianos o grandes según la dimensión que tengan en cada quinquenio, independientemente de sus dimensiones globales. La comparación de los resultados de ambas clasificaciones resulta sumamente interesante.

En la consideración inicial, es decir el esquema diacrónico-sincrónico, entre 1960 y 1974, los años en los que más se construye, los promotores medianos han sido más importantes que los grandes, para luego ir perdiendo progresivamente fuerza. Además los pequeños aparecen como más importantes en los primeros quinquenios que en los últimos. Sin embargo la situación en el esquema evolutivo sincrónico-sincrónico es bastante diferente. En realidad los grandes son mucho más importantes, con 15.452 viviendas representan el 60,54 % de lo realizado por los grupos y casi la mitad de todo lo promovido en la ciudad. Los promotores medianos experimentan un descenso tanto en valores absolutos como relativos y no alcanzan los niveles del esquema diacrónico-sincrónico.

El cuadro sincrónico-sincrónico saca a la luz el proceso de la reorganización de la promoción, los grupos medianos que operaron en los años sesenta tenían una potencia y capacidad de intervención considerable, alcanzaron los niveles de los grandes, pero se produjo un aborto en la evolución de muchos grupos que podían haberse convertido en grandes siguiendo con esa misma tendencia. En Santander la gran promoción ha tenido una mayor importancia de la que se aprecia inicialmente. Es diferente la evolución en los pequeños, también reducen su importancia, pero son, por el contrario, más importantes en el último quinquenio. El cuadro sincrónico-sincrónico reduce la importancia de los grupos pequeños, estos son sólo el 5,99 %. Así, muchos de los grupos contabilizados como pequeños son, en realidad, grupos medianos que actúan durante poco tiempo. Muchos de los medianos han pasado a ser grandes.

La presencia de los ocasionales tiende a mostrar la descomposición de los grupos con operaciones cada vez más pequeñas o la aparición de promotores que no llegan a cuajar como grupos y se quedan en ese quinquenio, necesariamente, en ocasionales. Por eso, los ocasionales fueron, prácticamente, inexistentes en los años sesenta, estaban surgiendo grupos, no desapareciendo y los que surgían lo estaban haciendo con fuerza. Frente a ello, en la década siguiente, en los setenta se produjo una descomposición de algunos grupos como resultado de la reorganización que tuvo lugar.

La clave del cuadro sincrónico-sincrónico está en el auge de la promoción en los años sesenta y la eclosión de grupos inmobiliarios, unos grupos que operaron durante períodos de tiempo breves realizando importantes operaciones. La reordenación de las dimensiones de los grupos inmobiliarios añadiendo el factor tiempo es un elemento fundamental para apreciar las dimensiones de la reorganización de la promoción inmobiliaria que tuvo lugar en los años centrales de la década de los setenta.

Cuadro VIII.

VIVIENDAS EJECUTADAS POR LA PROMOCIÓN PRIVADA (GRUPOS Y OCASIONALES)
Y PORCENTAJE CON RESPECTO AL TOTAL DE LAS REALIZADAS
EN LA CIUDAD POR QUINQUENIOS.

Años	Prom. Privada	%	Años	Prom. Privada	%
1955-1959	4.266	82,16	1965-1969	10.868	87,06
1960-1964	8.050	92,69	1970-1974	5.865	73,32
TOTAL				29.049	84,55

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

Cuadro IX.

VIVIENDAS PROMOVIDAS DENTRO DE LA EVOLUCIÓN DIACRÓNICA-SINCRÓNICA
DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN SANTANDER. DATOS ABSOLUTOS.

Años	Pequeños	Medianos	Grandes	Total
1955-1959	535	1.049	1.570	3.154
1960-1964	1.551	2.889	2.525	6.965
1965-1969	1.710	4.244	3.864	9.818
1970-1974	556	3.009	2.018	5.583
TOTAL	4.352	11.191	9.977	25.520

FUENTE: Idem.

Cuadro X.

VIVIENDAS PROMOVIDAS DENTRO DE LA EVOLUCIÓN DIACRÓNICA-SINCRÓNICA
DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN SANTANDER. DATOS PORCENTUALES.

Años	Pequeños	Medianos	Grandes	Total
1955-1959	16,96	33,26	49,78	100
1960-1964	22,27	41,48	36,25	100
1965-1969	17,42	43,23	39,35	100
1970-1974	9,96	53,89	36,15	100
TOTAL	17,05	43,85	39,10	100

FUENTE: Ibídem.

Cuadro XI.

VIVIENDAS PROMOVIDAS DENTRO DE LA EVOLUCIÓN SINCRÓNICA-SINCRÓNICA
DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN SANTANDER. DATOS ABSOLUTOS.

Años	Ocasión	Pequeños	Medianos	Grandes	Total
1955-1959	35	444	852	1.823	3.154
1960-1964	8	388	2.482	4.087	6.965
1965-1969	25	331	2.908	6.554	9.818
1970-1974	139	366	2.090	2.988	5.583
TOTAL	207	1.529	8.332	15.452	25.520

FUENTE: Ibídem.

Cuadro XII.

VIVIENDAS PROMOVIDAS DENTRO DE LA EVOLUCIÓN SINCRÓNICA-SINCRÓNICA
DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS EN SANTANDER. DATOS PORCENTUALES.

Años	Ocasión.	Pequeños	Medianos	Grandes	Total
1955-1959	1,11	14,08	27,01	57,80	100
1960-1964	0,11	5,57	35,64	58,68	100
1965-1969	0,25	3,37	29,62	66,76	100
1970-1974	2,49	6,56	37,43	53,52	100
TOTAL	0,81	5,99	32,65	60,55	100

FUENTE: Ibídem

4

CAPÍTULO

La ciudad y la promoción privada

La evolución de los grupos inmobiliarios de la ciudad es compleja, dentro de ellos han tenido lugar cambios de dimensión producto de crisis económicas e internas, la continuidad de los mismos a lo largo del tiempo se ha visto sometida a múltiples incidencias. Para mostrar la evolución creo necesario primero mostrar la peripécia de la actividad promotora entre 1955 y 1974. Desde 1955 hasta el primer lustro de la década de los setenta los grupos presentan una gran sencillez. Fue a raíz de la crisis ocurrida en aquellos años, cuando se produjo la desaparición de bastantes de los grupos existentes y la transformación de las relaciones entre la mayoría de los supervivientes que se hicieron más estrechas y complejas.

DE 1955 A 1974: LOS AÑOS ABIERTOS A LA PROMOCIÓN

El nacimiento de los grupos inmobiliarios

Fueron veinte años en un ciclo, indudablemente, expansivo en la construcción de viviendas. La promoción privada adquirió mayor protagonismo tras el repliegue de la oficial. Pero antes, al igual que otras actividades económicas, la promoción tuvo que pasar por una breve pero grave crisis provocada por el Plan de Estabilización. En 1960 hubo un fuerte descenso en el precio de las viviendas y en las ventas. En el caso de Santander se produjeron descensos de un 15 % en el corto período de seis meses y una disminución de la actividad constructora con motivo de la reducción en las ventas²⁴. Efectivamente,

²⁴ Alerta. 3-III-1960. Suplemento especial dedicado a la construcción. Hace referencia a viviendas de 300.000 pesetas que se pueden encontrar por 50.000 menos.

se contrajo la actividad constructora, pero únicamente retrasó unos meses el inicio de la expansión. Esta se realizó en el marco del gran crecimiento de la economía española en los años sesenta, durante la etapa del “desarrollismo”.

Era un momento oportuno para promover. Las necesidades de vivienda eran apremiantes. El informe económico de la Confederación de Cajas de Ahorros consideraba la existencia de un déficit de 3.004 viviendas en la ciudad en 1960, sobre las 12.572 viviendas de déficit de toda la región, las necesidades eran de un total del 11,1 % sobre el patrimonio inmobiliario²⁵. Este mismo informe consideraba que en 1967 pese al incremento de las necesidades, el fuerte aumento de las disponibilidades había llevado el déficit en toda la región a 492 viviendas. Aunque seguramente el déficit era mayor, por ello fue necesaria aún la ejecución de grandes grupos de promoción oficial a finales de los años sesenta y principios de los setenta. Por lo que se refiere a la actividad de los promotores privados, la gran capacidad de absorción del mercado facilitaba la venta sobre plano y el cobro de un adelanto, con ello y poco más el promotor podía comenzar a construir²⁶. Las viviendas eran bastante lamentables. Se produjo, incluso, el derrumbamiento de algún bloque de viviendas²⁷. Además y dado que se daban 30.000 pesetas a fondo perdido por vivienda, en el caso de las Subvencionadas, lo más frecuente fue la realización de viviendas con sólo dos dormitorios, el módulo mínimo exigido por la ley era de cocina, baño y tres habitaciones. Los pisos salieron muy baratos al promotor mientras se mantuvieron las subvenciones. Hubo un contraste muy grande entre el saludo que recibieron los grupos iniciados en los primeros años de la década de los sesenta y la crítica que tuvieron que afrontar las mismas construcciones cuando los años difíciles ya habían pasado y se descubrían las condiciones de realización, con carencias en la urbanización y mala construcción.

Desde la Guerra Civil se había intentado que los solares no construidos por sus propietarios fuesen adquiridos por terceros interesados en hacerlo. Era

²⁵ *Situación y perspectivas de crecimiento desarrollo de Santander*. Confederación Española de Cajas de Ahorros, Madrid 1972. Tomo III, pp. 402-403.

²⁶ «Una canción aparecida hacia finales de los años cuarenta - "Mi casita de papel" - fue más tarde utilizada para satirizar a cuenta de las viviendas protegidas que, con pocos escrúpulos y mucho afán de lucro se empeñaron a construir aceleradamente para intentar resolver el favoroso problema de los pisos de que tan necesitadas estaban las clases trabajadoras» . ABELLA, Rafael: *La vida cotidiana en España bajo el régimen de Franco*. Ed. Argos Vergara. Barcelona, 1985, p. 109.

²⁷ Alerta 29-VI-1967. Se derrumba una casa de pisos construida recientemente cerca de la plaza de toros. Murió una chica de veinte años y su madre resultó con múltiples heridas. El constructor del inmueble fue Teodosio Alba y el arquitecto Roberto Zatarain. Sobre el solar ya vacío, después, fue realizado otro inmueble, pero aún puede consultarse el expediente del bloque derrumbado en Archivo Municipal. Arm. J-iz, Leg. 158, Nº 169.

una medida que buscaba evitar la especulación. Por ello en el Ayuntamiento de Santander existió un Registro Público de Solares y Edificios de Edificación Forzosa, en el cual se tramitaron unos sesenta expedientes. Estos eran de particulares que solicitaban la expropiación forzosa de un solar no utilizado para edificar en él. Estas intervenciones, no obstante, fueron excepcionales y en muy contadas ocasiones los propietarios llegaron a perder sus solares.

La promoción, por ello, se mostró como un negocio fácil y próspero, abierto a todos. En ese momento fue cuando entraron en el negocio obreros, albañiles y pequeños contratistas que operaban a través de entidades escasamente capitalizadas, pero que precisaban de poco dinero para iniciar los primeros bloques. Nació así la figura del promotor-constructor, un personaje que reconocieron sus contemporáneos. En 1971 el arquitecto Ramón Peredo de la Cruz hablaba de este nuevo empresario, comparándolo con el constructor-contratista de períodos pasados que actuaba para los propietarios o por cuenta propia en pequeñas intervenciones²⁸. Los propietarios desarrollaron iniciativas por medio de las cuales pretendían rentabilizar sus activos, algunos en coalición con los promotores, otros por su cuenta.

En la segunda mitad de la década de los sesenta los promotores habían adquirido una mayor capacidad económica. El espectacular desarrollo de la construcción de viviendas, pese a la política de cupos, era el motor que alimentaba el continuado crecimiento de los grupos inmobiliarios.

Coincidiendo con la imposición de los cupos surgieron algunos grupos de mayor entidad. En 1965 fue fundada la sociedad Construcciones Plaza, S.A. en la que se unieron las fuerzas de Alonso Cobo y un marino llamado Manuel Blanco, ambos estaban apoyados en su proyecto por el Banco de Santander y destacados representantes de la burguesía industrial de la ciudad. Entre los fundadores de la sociedad estaba Santiago Corral, integrante de los consejos de administración del Banco de Santander, Nueva Montaña Quijano y Saltos del Nansa; también estaba Ramón Gorbeña promotor de 28 viviendas en 1963 y fundador de Gerposa²⁹. Construcciones Plaza después de acometer una operación de más de 250 viviendas abriendo la calle Guevara en 1965 realizó una ambiciosa propuesta al Ayuntamiento de intercambio de solares y construcción de edificios. Pedía la cesión del solar que ocupó el anti-

²⁸ Alerta, 17-IX-1971.

²⁹ Es interesante añadir que no sólo Santiago Corral, sino también varios de sus hermanos estaban entre los fundadores. Su presencia es destacable por ser todos hijos del conocido ingeniero Alberto Corral, un empresario emprendedor de los primeros años del siglo XX, fundador en 1909 de la Sociedad de Casas Baratas y promotor de la Ciudad Jardín en los años veinte.

guo parque de bomberos de la calle Arrabal y el inmueble ocupado por el Mercado del Este, que proyectaba demoler, para construir viviendas en ambos. A cambio se comprometía a construir un nuevo Teatro, para el municipio, donde estaba el cerrado Teatro Pereda, un nuevo Mercado, un aparcamiento y ceder dos plantas en el edificio que pretendía construir en solar del parque de bomberos³⁰. Finalmente no se llegó a ningún acuerdo y la empresa, simplemente, se conformó con derribar el viejo Teatro Pereda y construir en su lugar un edificio con pisos y apartamentos.

Otro de los grupos surgidos fue el organizado en torno a la empresa Candesa (Canteras de Santander). Esta era una Sociedad Limitada que la familia López Alonso había fundado en 1961. En 1970 amplió su capital y fue transformada en anónima. A raíz de ello entraron nuevos socios procedentes de las familias Lostal, López Tafall, Arruti y López-Chacarra. Ambos grupos, Construcciones Plaza y Candesa, estaban conectados con el grupo Feygón, un operador de ámbito nacional, y con la sociedad Edificios Cantábrico, fundada en 1968 en la que participaban antiguos miembros de Feygón y otros empresarios santanderinos como Enrique Bolado, Manuel Gómez Casuso, Santiago Higuera, Jesús López-Tafall y Juan Hormaechea. Además de estos grupos con alianzas más desarrolladas, existía un amplio número de agentes operando en la ciudad.

El conflicto entre los promotores y el Ayuntamiento

Pero mientras los promotores incrementaban su capacidad, el balance de los diez primeros años de vigencia del Plan Comarcal no podía ser más decepcionante. Las agresivas intervenciones de la promoción privada densificaban amplios sectores de la ciudad y estaban produciendo un crecimiento desordenado. Estos procesos se beneficiaron de la actitud permisiva mantenida por la administración local, más preocupada por el grave problema de vivienda que los pisos subvencionados estaban solucionando. El espectacular crecimiento de la ciudad rebasaba la cresta de General Dávila y existían proyectos para dirigirlo hacia la vaguada de Las Llamas, un área clave desde entonces en el desarrollo urbano de la ciudad. Sin embargo, la situación a finales de la década de los sesenta había cambiado algo. Las necesidades de vivienda no eran tan apremiantes y la administración municipal dejó de mostrarse tan permisiva en lo referente a las exigencias de ordenación y dotación de servicios.

³⁰ Alerta. 17-IX-1966.

Resulta especialmente clarificador la lectura del editorial publicado por *Alerta* en 1968, un periódico que pertenecía a la cadena de medios de información del movimiento, titulado “Hay que acabar con la anarquía urbanística de Santander”. En el mismo se defendía la suspensión de licencias por un año en la zona de La Magdalena hasta que no se redacte un Plan Parcial. Las descripciones eran muy elocuentes “Son muchas las zonas de la capital heridas en fechas aún recientes de manera irreparable”. Para la solución de los problemas alude a la necesaria intervención municipal “que ponga término a una postura inhibitoria” a través de la realización y aprobación de planes parciales de urbanización. El editorial se despedía con las siguientes palabras “A nadie ha de sorprenderle, por ello, que junto a nuestro aplauso le ofrezcamos (al Ayuntamiento) nuestro incondicional apoyo ante las duras batallas que, indudablemente, le esperan”³¹.

La corporación actuó con gran contundencia. En septiembre de 1968 el Ayuntamiento se mostraba decidido a no dar luz ni agua a los nuevos grupos de viviendas mientras no esté terminada la urbanización³². Así mismo se adoptó la decisión de suspender la concesión de licencias en la mayor parte de ladera norte de General Dávila aprobada por el Pleno municipal el 3 de agosto de 1967 y ratificada el 7 de noviembre de 1968³³. En el polígono de Cazóna, que no estaba finalizado, no se permitía la promoción pese a las constantes peticiones de los promotores. En relación con el proceso por el que atravesaba el polígono el alcalde advirtió en una Comisión Municipal Permanente “que sólo es posible autorizar la edificación en terrenos que reúnan las condiciones exigidas en aquellos preceptos legales (en referencia a la Ley del Suelo)”³⁴. Paralelamente el Ayuntamiento estaba trabajando en la ordenación de varios sectores de la ciudad sobre los que redactó unos Planes Parciales en los que se basó para el establecimiento de la suspensión de licencias. Recogió también los proyectos presentados por la sociedad inmobiliaria Feygón para ordenar la vaguada de Las Llamas.

Pero la medida más destacada fue la decisión de revisar el Plan Comarcal vigente. El instrumento adoptado fue el inacabado Plan Bahía. La redacción del Plan Bahía comenzó a principios de 1969. El Plan Bahía recogió las expectativas en torno a la ordenación de vaguada de Las Llamas. Además se puso en

³¹ *Alerta*, 7-I-1968.

³² *Alerta*, 2-IX-1968.

³³ ARCHIVO MUNICIPAL. Actas Municipales, 3 de agosto de 1967, folio 118 y 7 de noviembre de 1968, folio 220.

³⁴ ARCHIVO MUNICIPAL. Comisión Municipal Permanente. 31 de agosto de 1967.

marcha la elaboración del denominado Plan Parcial de El Sardinero, este era uno de los Planes que desarrollaban el Bahía y fue redactado paralelamente a la elaboración del nuevo Plan General por los arquitectos Carceller y de la Fuente. Con él se pretendía salvar El Sardinero del previsible desastre ante el inicio de una agresiva política de sustituciones por parte de los promotores.

El conflicto entre los agentes privados y la corporación fue manifiesto. Los constructores clamaban por la aprobación de Planes Parciales, aunque fuera “por una mera actuación administrativa”, aunque estos no pudieran ser ejecutados³⁵. Mientras, el Ayuntamiento mantuvo con contundencia su postura. El 31 de diciembre de 1969 el alcalde Fernández Regatillo, con cuya llegada en 1967 se había comenzado a frenar la agresividad en la actividad de los promotores, afirmaba que su política de cara a 1970 se centraría en la actividad urbanística³⁶. Al principio de la década de los años setenta la actividad municipal, con estas intervenciones, parecía encauzada. Se veía la posibilidad de reconducir la situación que había provocado el crecimiento desbordante de la década de los sesenta e imponer una ordenación adecuada para el futuro en la ciudad. Además, por fin, a finales de 1970 la Delegación Provincial de Vivienda comenzaba la subasta de las parcelas de Cazoña.

Sin embargo diversos factores contribuyeron a que la situación no se mantuviera. Había que resolver el paso del modelo de crecimiento de la ciudad tradicional a otro que solucionara la importante expansión de los años sesenta y la continuara ordenadamente. El espacio suburbano de la ciudad decimonónica estaba colmatado, se habían agotado los solares libres en la zona de Castilla-Hermida y San Fernando. Además los promotores pronto acudieron al derribo y la sustitución de edificaciones, como un medio común de actuación. Sin embargo, las posibles zonas de crecimiento presentaban problemas, en 1968 se retiró el Plan Parcial de Las Llamas para su nuevo estudio, como consecuencia de la creación de la futura universidad, por ello los técnicos municipales consideraron que debía de permitirse la construcción en algunas parcelas³⁷.

Estas cuestiones eran afrontadas por la administración con una gran carencia de medios. En los últimos años de gobierno del general Franco los Ayuntamientos tenían una capacidad financiera sensiblemente inferior a la actual. El cuello de botella estaba producido por la incapacidad de las finan-

³⁵ Diversas declaraciones de constructores en el momento más álgido de la polémica por la suspensión de licencias en La Magdalena *Alerta*. 16-I-1968, 11-II-1968 y 16-II-1968.

³⁶ *Alerta*. 31-XII-1969.

³⁷ ARCHIVO MUNICIPAL, Comisión Municipal Permanente 20 de noviembre de 1968.

zas municipales para enfrentarse a una ciudad cada vez más compleja. La inexistencia de infraestructuras adecuadas, lógica consecuencia de la falta de capacidad económica, coartaba el crecimiento de la ciudad y la disponibilidad de suelo. Uno de los problemas más graves era el de la vaguada de Las Llamas que se estaba convirtiendo en una alcantarilla. El 2 de noviembre de 1967 tuvo lugar la aprobación definitiva por el Pleno del proyecto para el saneamiento de la vaguada de Las Llamas. Se planteaba la construcción de un colector y un emisario, el presupuesto era de 37.405.713,5 pesetas³⁸. La mitad de las cuales debían de ser pagadas por el Ayuntamiento. Sin embargo se trataba de un parche. Con respecto al asunto del saneamiento de Las Llamas, fue aprobado después por el Ayuntamiento un nuevo proyecto de 152 millones que tampoco resolvió el problema³⁹. La consecuencia de la política restrictiva aplicada fue el descenso en el número de viviendas promovidas en los años 1970 y 1971, como se aprecia en los cuadros II y III, unos datos que evidencian el fracaso de la política municipal.

A mediados de 1972 la misma prensa que alabó la contundencia municipal y que prometió un apoyo sin fisuras empezaba a reclamar la solución de los problemas⁴⁰. Primeramente en El Sardinero, con suspensión de licencias desde abril de 1971, también de la zona comprendida entre General Dávila y Cueto y Monte, donde teóricamente estaban suspendidas las licencias desde 1967. Además, se pedía desde la misma tribuna la salida a información del Plan Bahía. En 1973 el Ayuntamiento vivía una situación de auténtico acoso. El Plan de El Sardinero fue rechazado por el Ministerio de la Vivienda en el otoño de ese mismo año en un primer estudio y no fue aprobado definitivamente hasta la primavera de 1974⁴¹. El Plan Bahía retrasó su salida para la exposición pública hasta el año 1975. Además la corporación tenía problemas cuya solución posponía. Entre ellos el futuro de varios atractivos solares de su propiedad en diversos puntos de la ciudad, a los que no daba salida. El antiguo parque de bomberos en la calle Arrabal, sobre el que ya hubo una oferta de Construcciones Plaza en 1966. La antigua casa de los sindicatos, ya derribada, y sobre cuyo solar se pretendía construir un centro deportivo que incluyera una piscina cubierta. La decisión de iniciar las obras era continuadamente pospuesta por problemas presupuestarios. Además el municipio era propie-

³⁸ ARCHIVO MUNICIPAL. Actas Municipales. 2 de noviembre de 1967.

³⁹ Alerta. 21-VII-1972. En realidad el problema del saneamiento de la vaguada no ha sido solucionado hasta la década de los ochenta.

⁴⁰ Ibídem.

⁴¹ Alerta. 2-XII-1973 y 20-IV-1974.

tario de unos amplios terrenos en la zona de Las Llamas. Una de las áreas claves para el futuro de la ciudad.

Los promotores, por su parte, cada vez veían con más apetencia sectores como la Gándara, que habían atravesado por períodos de suspensión de licencias, o los solares municipales. Los pasos de los agentes privados tendientes a lograr mayor influencia dentro de la Casona municipal cada vez fueron más sólidos. En este sentido se produjo en noviembre de 1973 un hecho significativo. Juan Hormaechea, uno de los socios de Edificios Cantábrico y promotor en la ciudad, era elegido concejal. Al año siguiente, en 1974, fue nombrado alcalde de la ciudad Marino Fernández-Fontecha. Fernández-Fontecha era un prestigioso abogado de Santander que estaba y está bien relacionado con la promoción inmobiliaria. En 1966 había fundado con Agustín Gómez Obregón, Juan José Martínez Fernández y Juan José Cobo Gómez la sociedad Tres Mares,S.A. que en 1971 vendieron al grupo Mirones. Poco después de la entrada de Marino se desbloqueaba el asunto de los terrenos municipales.

LA EVOLUCIÓN POLÍTICA LOCAL Y SU GRAN INCIDENCIA SOBRE LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Entre 1974 y 1977, un período que comprende los últimos meses del anterior régimen político y los primeros de la monarquía de Juan Carlos I, hubo grandes incertidumbres respecto al rumbo que pudiera tomar el país. La intensidad del proceso, por la velocidad de los acontecimientos políticos, fue muy grande. El cambio político, como es habitual, devoró a buena parte de la anterior clase política. Pero también, hubo otros que hicieron de la supervivencia política una virtud y lograron sucederse a sí mismos. La ausencia de revanchismo que presidió la transición permitió a políticos del régimen franquista integrarse en la vida pública del país después de 1975. Por ello, algunos de los hechos más destacados estuvieron relacionados con la toma de posiciones durante la transición destinadas a poder jugar un papel dentro del nuevo orden que se aproximaba.

Los cambios en el Ayuntamiento de Santander y las luchas por alcanzar el poder dentro de la corporación son de especial importancia para comprender lo ocurrido con el planeamiento que fue utilizado como arma arrojadiza entre las camarillas que se formaron en la corporación durante el convulso período. En junio de 1974 tuvo lugar un hecho importante, la sustitución del alcalde Fuente Alonso, que había sucedido a Fernández Regatillo en 1970, por

Marino Fernández-Fontecha. El reemplazo se produjo en un momento crucial, cuando toda la problemática referida al Plan de El Sardinero y al Bahía estaban en su punto álgido. Fontecha logró sacar a exposición pública el Plan Bahía. Sin embargo el Plan se enfrentó con críticas sobre todo en el asunto de la red arterial que preveía articular con autopistas toda la bahía. La red arterial estaba conectada con el tramo Santander-Bilbao de la Autopista del norte, adjudicado durante la permanencia de Gonzalo Fernández de la Mora en el Ministerio de Obras Públicas y finalmente no ejecutado por sus sucesores. La aprobación del Plan Bahía era el gran asunto pendiente desde la salida de Fernández-Fontecha del Ayuntamiento. Este salió a la luz pública en 1975. A consecuencia del mismo entre mayo de 1975 y el mismo mes de 1977 se suspendió, cautelarmente, la concesión de licencias en varios puntos de la ciudad. En julio 1976 fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y el 1 de junio de 1977 apareció la aprobación de la Red Arterial Comarcal de la Bahía de Santander en el Boletín Oficial del Estado⁴², que no llegó a ser aplicada.

Los temores a la aparición de la especulación inmobiliaria se vieron confirmados. Santander disponía de un planeamiento diseñado cuando la ciudad tenía poco más de cien mil habitantes. El Plan Comarcal de 1955, con 20 años de antigüedad, no era más que unas calles y unas manchas sobre el plano, la continuación del desastre estaba servida. La red viaria que propuso el Plan Bahía significaba asegurar la expansión de la ciudad desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo⁴³. Se aprovecharon los altos niveles de edificabilidad permitidos para macizar la ladera norte de General Dávila, continuar la acción demoledora en zonas de El Sardinero y Menéndez Pelayo y la indiscriminada expansión en Valdenoja. Se siguió actuando en el escenario ofrecido por el Plan de 1955.

LAS CAUSAS ECONÓMICAS DE LA TRANSFORMACIÓN EN LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

En la evolución de los grupos y las transformaciones de la promoción inmobiliaria, además de los problemas internos relacionados con la falta de suelo y la inexistencia de un planeamiento adecuado, incidieron varios condicionantes externos. Fueron el ciclo económico, las medidas de política económica y fiscal y cambios legislativos.

⁴² Boletín Oficial del Estado. 1-VI-1977

⁴³ POZUETA ECHEVARRI, julio: *El proceso de urbanización turística. La producción del Sardinero*. Tesis Doctoral (inédita) Universidad de Santander 1980, p. 392.

El cambio en la organización de la promoción inmobiliaria en Santander se produjo en medio de una difícil coyuntura económica. El sector de la construcción y el inmobiliario atravesaron por una fuerte recesión que se inició precisamente en 1974 y duró diez años. A lo largo de ese decenio el Producto Interior Bruto del país no fue muy expansivo se mantuvo estancado o con un crecimiento lento. Sin embargo la participación del sector de la construcción en el mismo descendió. El ritmo de caída fue más fuerte en el subsector de la vivienda. Según el Banco de Bilbao en 1980, en el subsector de la vivienda aún no se veían síntomas claros de recuperación y eso después de un ciclo recesivo que duraba ya seis años⁴⁴.

El problema inflacionario se sumó a los desajustes provocados por la crisis económica y el consiguiente descenso en la demanda. La inflación que erosionaba las economías occidentales desde finales de los años sesenta fue exportada por los Estados Unidos a todo el mundo, como resultado de la necesidad de la superpotencia de financiar su alto déficit. En nuestro país la inflación no ha descendido del 4 % en el período entre 1969 y 1995. El proceso inflacionario ha tenido efectos especialmente devastadores sobre la promoción inmobiliaria. En primer lugar, los propietarios rentistas sufrieron un duro golpe en sus ingresos durante la década de los setenta, ello ha dificultado su continuidad como grupo en períodos posteriores, aunque algunos se recuperaran en los ochenta gracias al auge inmobiliario. La situación, además de efectos económicos, tiene indudables efectos de transformación social. Por otro lado, los promotores fueron afectados, por el alza de los precios de los materiales básicos y de la mano de obra, en este sentido los empresarios de la construcción se quejaban de la gravísima situación económica por la que atravesaban⁴⁵. El aumento del precio de la mano de obra era especialmente importante en un sector, como el de la construcción, con un escaso desarrollo tecnológico y excesivamente pendiente aún de los trabajadores manuales. La inflación además de provocar un incremento de los salarios impulsó el aumento de los tipos de interés. Los altos tipos de interés perjudican también a la promoción, tanto por el prolongado período de circulación del capital en la industria de la construcción como por la necesidad que tienen de acudir al crédito hipotecario los que adquieren una vivienda.

En aquellos años muchos propietarios deshicieron posiciones vendiendo sus inmuebles. Evidentemente tuvieron que enfrentarse con la inflación que

⁴⁴ BANCO DE BILBAO. Informe económico 1980. Bilbao 1981, p. 93.

⁴⁵ Alerta. 17-IV-1974.

estaba volatilizando sus rentas, pero además la administración creó una nueva fiscalidad destinada a optimizar la capacidad recaudatoria y de gasto del estado. Muchos propietarios vieron con incertidumbre la puesta en funcionamiento del impuesto sobre la renta, inscrita dentro de los cambios en las economías occidentales por el incremento de los niveles de endeudamiento de los diferentes países.

“Se trata de la cantidad de pisos ya construidos, muchos de ellos de protección oficial, que están saliendo a la venta. El temor al impuesto sobre la renta de las personas físicas, al impuesto sobre el patrimonio, a la denuncia de pisos vacíos, la falta de dinero para otras necesidades u otras dedicaciones más rentables, están obligando a muchos inversores que antes compraban un piso para mantenerlo vacío como inversión, esperando a que subiera, a venderlos en este momento. Gran cantidad de esas viviendas, por los motivos expuestos, están saliendo ahora a la venta, y hasta que no se absorba esa oferta, necesariamente se ha de notar en los pisos de nueva construcción⁴⁶”.

Esta situación creaba dificultades añadidas a las empresas inmobiliarias y constructoras. Los problemas de estas se habían agravado bastante en los años finales de la década de los setenta. Existía un peligro para los compradores de viviendas de encontrarse con una crisis en la empresa constructora cuando las obras aún no estaban terminadas.

Desde el gobierno se buscó la adopción de medidas que consolidaran los mecanismos de financiación de las operaciones. La entrada de los bancos en el mercado hipotecario después de 1977, limitado hasta entonces a las cajas de ahorros, fue la principal. Una medida que a la postre ha producido profundas transformaciones dentro de los grupos inmobiliarios. Las posibilidades de financiación de las operaciones inmobiliarias desde los años setenta consagraron la entrada del capital financiero en los grupos inmobiliarios. La diferencia entre financiar a los promotores, lo que habían hecho hasta ese momento, y financiar a los compradores abrió a los bancos un mercado de grandes proporciones.

Otro de los factores que incidieron en la promoción fueron los cambios en la legislación. En 1975 era aprobada la reforma a la Ley del Suelo de 1956. Una de las previsiones de la nueva ley era la revisión del planeamiento existente hasta el momento, elaborado durante el tiempo de vigencia de la anterior. El caso de Santander era especialmente espectacular puesto que el planeamiento

⁴⁶ Alerta, 11-VII-1979.

vigente era anterior a la Ley de 1956. La nueva ley de 1975 influyó sin duda para descartar el nuevo Plan Bahía. No tenía sentido culminar un plan gestado con la ley anterior cuando se pedía la revisión de los nacidos con ella.

LOS CAMBIOS EN LOS GRUPOS Y LA REORGANIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN

Paralelamente al complejo desarrollo del planeamiento y a los cambios en la legislación se produjeron profundas mutaciones en los grupos inmobiliarios que intervenían en la ciudad.

Los cambios en el conjunto de los grupos

Uno de los procesos más relevantes es la profunda transformación en la estructura interna de la promoción. Un proceso que tuvo lugar a lo largo de la década de los años setenta, principalmente en los años centrales de la misma. Con claridad existían desequilibrios en dos elementos internos que ya aprecia Craven como claves para que se produzca el cambio apreciable en los grupos promotores, el primero es la demanda de vivienda y el segundo la disponibilidad de suelo⁴⁷. A partir de 1970 se consolidó un cambio en la demanda. En primer lugar se redujeron bastante las necesidades de vivienda en la ciudad. Entre 1969 y 1974, terminados ya los dos últimos grandes grupos de la Obra Social de la Falange e iniciado el gran grupo de la Obra Sindical del Hogar en Cazóna, se pudo dar por finalizado el segundo ciclo de intervenciones para la solución del problema de la vivienda. En segundo lugar, se produjo una elevación de los estándares mínimos considerados por los adquirentes de las viviendas, como resultado de la elevación del nivel de vida del país. Ya no se podían vender esos tristes bloques de doble crujía, desnudos, sin garaje y con los suelos de terrazo, cada vez era más requerida la calefacción central. La transformación de las inmobiliarias se produjo por la mayor presencia en las sociedades de personas relacionadas con la cada vez más compleja tarea de construir un edificio de viviendas.

Por lo que se refiere a la disponibilidad de suelo, era evidente que en la década de los setenta se había producido una situación compleja, mientras no

⁴⁷ Para el autor este proceso puede ser analizado con el análisis de las sociedades y compañías constructoras. CRAVEN, E.; "Private residential expansion in Kent" en PAHL, R.E.: *Whose City?* Penguin books Ltd. 1975, pp. 124-144 . Este pretende ser también el enfoque del presente trabajo.

se resolviera la forma en que la ciudad debía de ocupar la vanguardia de Las Llamas, el suelo disponible era el del polígono de Cazoña y el procedente de los derribos en el interior de la ciudad.

La expresión más clara de las transformaciones se produjo con el redimensionamiento de los grupos inmobiliarios y especialmente de los grandes grupos. Se reconocen en Santander 14 grandes grupos, los que han promovido más de 800 viviendas, la mayor parte de ellos, 12 en total, intervinieron entre 1955 y 1974. A la actividad inmobiliaria sólo se han incorporado dos desde 1975. Los únicos grupos que mantuvieron su condición de grandes, alcanzada con anterioridad a 1975, y la acrecentaron, convirtiéndose con ello en los grandes triunfadores de la reorganización, fueron dos, el grupo de López-Chacarra y el de López Pablo. De los grandes grupos existentes antes de 1975 ocho fueron a menos y sólo dos se han mantenido. Cuatro han dejado de actuar: Benito, Blanco, Revilla y Solano Villa. Algunos prolongaron algo más lo que sin duda fue una agonía, este es el caso de Revilla cuya última intervención tuvo lugar en 1979. Dentro de la dinámica reorganizadora, cuatro grupos quedaron redimensionados dejando las grandes intervenciones para que las realizaran otros operadores. Pasaron a ser promotores medianos o pequeños al disminuir el número de viviendas de sus actuaciones. Este fue el caso de Antelo, Casanueva, Ibáñez y Lavín. Otro grupo, el de los Hermanos Santos, debido a que tenía su centro de operaciones fuera de la ciudad ha realizado grandes pero esporádicas actuaciones. El grupo Placinsa ha actuado preferentemente a partir de 1975, su presencia con anterioridad es puntual y se limita a una promoción ejecutada por uno de los socios fundadores.

No menos espectaculares fueron los cambios dentro de los grupos medianos y pequeños. Han sido 81 los grupos que promueven entre 100 y 799 viviendas cada uno. De ellos la mitad, cuarenta, sólo actuaron hasta 1979. Los grupos que continuaron actuando se unieron a los grandes o entre si para poder seguir actuando. La independencia total se ha convertido en algo casi imposible.

En la desaparición de todos estos grupos incidieron varios factores. En algunos casos se trataba de propietarios que entraron en el negocio de la promoción inmobiliaria ante la buena oportunidad surgida en la década de los años sesenta, un negocio del que salieron al dar por terminada la rentabilización de sus activos. También se vieron afectadas familias de la alta burguesía santanderina con una destacada presencia en la ciudad desde el siglo XIX y dedicadas a la promoción, como los Ribalaygua o los Roiz de la Parra. Hay que destacar el proceso de dispersión del patrimonio que afecta a las sucesivas

generaciones en estas familias. Pero lo más espectacular fue la desaparición de grupos consolidados cuya progresión se vio truncada repentinamente. No se trató de promotores esporádicos sino que venían actuando con frecuencia. Fueron los casos de Irastorza, Barbeito, que transfirió su última intervención en Santander, de Japsa, de Guillén Rincón, Peña Pérez o Carrión Oria. Algunos de ellos han seguido con otras actividades empresariales en la ciudad o promoviendo pero en otros puntos de la región. Su desaparición estuvo relacionada con el control del mercado de la vivienda que tuvo lugar como consecuencia de la reorganización de la promoción.

La difícil salida de la crisis de los setenta

Las intervenciones de los grupos inmobiliarios durante los años centrales de la década de los setenta se vieron sujetas a múltiples alteraciones respecto a lo que venía siendo su dinámica hasta ese momento. Uno de los procesos por los que atravesaron fue la transferencia de licencias. Cuando un promotor no puede finalizar la obra en la que tiene inmovilizada una importante cantidad de dinero se puede ver en la necesidad de transferir la licencia. Esto suele ser debido a problemas de liquidez por no haber podido colocar suficientes viviendas después de efectuar las primeras inversiones en la compra del solar, elaboración de la licencia y los primeros gastos⁴⁸. Varios inmuebles de grandes dimensiones o construidos en zonas interesantes, iniciados en los años centrales de la década de los setenta no fueron finalizados por los promotores que los iniciaron. Las transferencias fueron una muestra de la crisis y la reorganización de los grupos.

Después de transferir las licencias que ejecutaban varios grupos vieron reconvertida su actividad, pasaron a desarrollar operaciones de dimensiones inferiores. Por lo tanto la transferencia fue parte de su proceso de debilitamiento. En relación con el Cuadro XIII, se debe destacar que Aurora es una empresa del grupo Alonso Cobo. Por el contrario, los receptores, que estaban consolidando la trama de la promoción en la ciudad, tuvieron en estas operaciones un aldobonazo más en su proceso de expansión. Las 275 viviendas incluidas en las licencias transferidas representaron el 6,22 % del total de viviendas iniciadas en los años 1973 y 1974.

⁴⁸ Ocasionalmente, la transferencia de licencias puede ser, en sí misma, un negocio. Un agente presenta una solicitud de licencia en un solar y tras obtener una rápida aprobación transfiere el expediente. El comprador, que adquiere una finca con proyecto incluido, sólo tiene que construir.

Cuadro XIII.
**PRINCIPALES TRANSFERENCIAS DE LICENCIAS EN LOS AÑOS DE LA
 REORGANIZACIÓN EN LA PROMOCIÓN**

Solicita	Finaliza	Vivien.	Inicio
Aurora, S.A.	López Pablo	21	1974
Lavin	Peredo	108	1974
Alonso Cobo	López Pablo	70	1973
Alonso Cobo	López Pablo	76	1973
TOTAL		275	1973-1974

FUENTE: Licencias de Obra.

Las dificultades económicas del período se cebaron en uno de los grupos que, en principio, estaba destinado a encabezar la reorganización. El grupo de Manuel Blanco inició, pero no concluyó, varios proyectos. En 1973 se sacó a concurso la construcción de tres hoteles. El concurso fue resuelto en 1975. Estaba previsto emplazados en la zona de El Sardinero y su entorno, cada uno de ellos recibió un crédito ministerial. La empresa Construcciones Faro, S.A., del grupo Blanco, iba a construir dos de 3 y 2 estrellas, para el proyecto obtuvo sendos créditos de 180 y 75 millones de pesetas, estos hoteles iban a estar emplazados, muy próximos uno del otro en la vaguada de Las Llamas⁴⁹. Ninguno de los dos llegó a realizarse. El tercer hotel si se construyó. Era un hotel de cuatro estrellas en la calle Joaquín Costa, los promotores eran los hermanos Santos Díaz, el proyecto recibió un crédito ministerial de 210 millones de pesetas. Esta intervención fue el origen del actual Hotel Santemar. El Hotel Santemar tiene 350 habitaciones y es, todavía, el mayor de Cantabria.

El grupo Blanco disponía de unos terrenos, cuya superficie superaba los 11.000 metros cuadrados, en la vaguada de Las Llamas, para realizar los dos hoteles. Obtuvo la propiedad de los mismos tras canjearlos al Ayuntamiento, su propietario, por unos bajos de 1.700 metros cuadrados, prácticamente invisibles, en la próxima urbanización de Feygón⁵⁰. Estos bajos fueron utilizados posteriormente por la grúa municipal como depósito de recogida de vehículos. Han salido a la venta en 1996 por algo menos de 100 millones de pesetas.

Tampoco ejecutó Blanco una operación que tenía proyectada en la finca de la calle Gamazo, donde había estado la fábrica de Gas. La sociedad Estay

⁴⁹ Alerta. 1-V-1975.

⁵⁰ Alerta. 22-I-1975.

adquirió la finca en 1975 por la cantidad de 113 millones. El arquitecto Ricardo Lorenzo redactó un proyecto para realizar varios edificios de viviendas en ella, una operación que contaba con la aquiescencia del alcalde Marino Fernández-Fontecha. Pero el proyecto ni siquiera llegó a presentarse en el Ayuntamiento. La finca fue adquirida en 144 millones en 1980 por el Ayuntamiento y la Diputación de manera conjunta, para realizar en ella la Escuela de Náutica y el Palacio de Festivales. En la compra el Ayuntamiento canceló a los propietarios los impuestos municipales que adeudaban, estos alcanzaban los 27 millones de pesetas⁵¹.

Hubo otros proyectos, iniciados como soluciones para salir de la crisis, que terminaron fracasando. Ese fue el caso del Puerto Deportivo Marina del Cantábrico. Construido en el vecino municipio de Camargo en las proximidades del aeropuerto de Parayas. Para la realización del mismo se creó en 1976 una sociedad con un capital de 10.000.000 pesetas. La misma estuvo presidida por José Mariano González-Tarrío, pero contó con la significativa presencia de Ángel Jado Becerro de Bengoa, Consejero del Banco de Santander y de Javier Rivero Urizar. La empresa constructora del puerto, como lo había sido del Hotel Santemar, fue Construcciones López Pablo que progresivamente se iba consolidando como uno de los protagonistas de las intervenciones desatadas en la ciudad.

Sin embargo el puerto deportivo no fue un buen negocio. La inauguración, realizada en julio de 1979, contó con la presencia de Ignacio Aguirre, a la sazón Secretario de Estado de Turismo⁵². Pero a finales de ese mismo año se habían vendido sólo 250 atraques cuando el proyecto era construir 3.300, además se debían 300 millones al Banco Hipotecario y a Clopasa⁵³. Desde entonces no levantó cabeza y su evolución fue la propia de un negocio en quiebra. En 1986 adeudaba aún 360 millones a varias empresas, el dueño del puerto era entonces el Banco Hipotecario, la comunidad de propietarios llegó a perder sus atraques y se estimaba que los deudores, incluido López Pablo, tenían bastante difícil el cobro de sus haberes⁵⁴.

⁵¹ *Alerta*. 8-II-1980.

⁵² *Alerta*. 20-VII-1979.

⁵³ *Alerta*. 17-XII-1979.

⁵⁴ *Alerta*. 6-VII-1986.

5

CAPÍTULO

Los grupos promotores integrantes de la trama central de relaciones

Los propietarios del suelo y los constructores han tenido, históricamente, distintos grados de identificación con los promotores inmobiliarios. La relación entre propiedad y promoción privada ha ido evolucionando a lo largo del período analizado. En los años cincuenta de esta centuria se produjo un cambio respecto a lo que había sido la situación anterior. Desde mediados del siglo XIX, momento en que empieza la primera gran transformación de las ciudades españolas, el elemento primordial en la promoción era la propiedad del suelo, al margen de operaciones como la del Marqués de Salamanca en el barrio que lleva su nombre⁵⁵. Sin embargo, las leyes de protección de la vivienda de los años cincuenta propiciaron la entrada de contratistas de obra y constructores en la promoción. En Santander, además, la promoción se había empezado a desligar de la propiedad con anterioridad, como resultado de una circunstancia excepcional, la reconstrucción del centro de la ciudad después del incendio de 1941. De resultas de todo ello a partir de 1955 existieron escasos propietarios involucrados en la promoción y fueron los diferentes grupos inmobiliarios, que progresivamente se han ido consolidando, los que adquirieron el suelo necesario para sus actuaciones. Hasta los años setenta los

⁵⁵ MAS HERNÁNDEZ, Rafael: "La actividad inmobiliaria del Marques de Salamanca (1862-1873). *Ciudad y Territorio* 78/3, pp.47-70. La actividad del Marques de Salamanca en Madrid, adquiriendo fincas de forma masiva para promover en ellas, fue una forma excepcional de actuación. Lo frecuente era "el predominio abrumador del promotor ocasional, que es aquel que actúa no como un agente profesional, especializado en atender la demanda de consumo e inversión en vivienda, sino en tanto que propietario de suelo urbano interesado con hacerse con un activo generador de rentas: la casa de vecinos" un modelo que existe en la segunda mitad del siglo XIX y se repite, al menos en Barcelona, en el primer tercio del XX según TAFFUNELL, Xavier: "La construcción en Barcelona 1860-1935: continuidad y cambio" en *Las ciudades en la modernización de España, Siglo XXI*, ed. Madrid 1992, pp. 3-20.

propietarios tuvieron, todavía, alguna presencia a través de promociones y participaron en la formación de grupos. Desde entonces las transformaciones dentro de los mecanismos de la promoción provocaron su salida definitiva.

Las relaciones entre promoción y construcción se muestran más complejas. Inicialmente hay escasa base documental para conocer al constructor de un edificio, puesto que la licencia la firma el promotor. Además, aunque en los expedientes de final de obra es necesario, ahora, dejar constancia de quien es la empresa constructora, el nombre de esta no siempre figura. Lo más frecuente es que promotor y constructor sean una misma persona. Esto ocurre sobre todo en los grandes grupos de ámbito local. Esa identidad ha sido planteada en la metodología de algún trabajo sobre la promoción⁵⁶. Ahora bien, hay otra dificultad añadida. La construcción no es, ni mucho menos, una operación unitaria. Construir un inmueble acarrea la adquisición de numerosos materiales y hay que acudir con frecuencia a los inevitables subcontratistas. Hablar sólo de constructores simplifica en exceso el panorama. En la realización de un edificio entran pequeños contratistas, arquitectos, suministradores de ladrillos, de ventanas de madera o fregaderos, la panoplia es amplísima. Esta dimensión interna de la promoción pasa desapercibida tras una aproximación preliminar a la actividad promotora, que atiende principalmente a los cabezas de los grupos inmobiliarios, pero en ocasiones ha sido y es la auténtica guía de las estrategias empresariales.

Los resultados obtenidos tras la investigación que se expone en el presente trabajo muestran como la promoción privada se organiza en grupos inmobiliarios. Los grupos se forman por la integración de numerosas voluntades. El elemento primero que se considera para la integración en un grupo es la pertenencia a una familia. Las relaciones familiares son muy importantes, su existencia ha ofrecido a los grupos los mecanismos iniciales de drenaje y agrupación de capital. Pero las posibilidades reales que tenían los grupos para crecer e incrementar el volumen de sus actuaciones estaban en la formación de coaliciones que agruparan a varios promotores. Dichas coaliciones pueden ser de dos tipos. Por un lado están las permanentes, con las que se van configurando los nuevos grupos de mayor tamaño. Por otro lado, pueden ser esporádicas, para una promoción determinada que tiene lugar a través de una única sociedad. Gracias a estas últimas conocemos las conexiones entre los gru-

⁵⁶ LUNA RODRIGO: "Actividades y actitudes de los promotores inmobiliarios en el área metropolitana de Madrid", en *Estudios Geográficos* N° 187, 1987 pp. 255-277. Dar por hecho la identidad entre promotor y constructor como norma general es un posicionamiento no exento de justificación pero atrevido.

pos y la existencia de tramas en la promoción inmobiliaria. Las conexiones de los grupos inmobiliarios incluyen a personas vinculadas con el movimiento cooperativista. Los profesionales y técnicos han tenido también una activa presencia en los grupos inmobiliarios. Entre los profesionales destacan los arquitectos, que han tenido un papel activo en la formación de grupos inmobiliarios, igualmente importantes han sido los aparejadores, muchos de los cuales han sido y son importantes promotores. Junto con ellos, con una trascendencia pública menor, pero con una destacada vertiente económica están la pléyade de contratistas y fabricantes que integran las sociedades para poder luego endosar sus productos en las obras.

Las relaciones entre los integrantes de los grupos existían con anterioridad a 1975, por lo tanto son previas a la reorganización de los grupos, sin ellas la reorganización no hubiera sido posible. Las conexiones económicas y societarias tuvieron su piedra angular en torno a las iniciativas empresariales de la sociedad inmobiliaria Feygón. En los edificios erigidos por la inmobiliaria confluyeron diversos capitales, además para su realización hubo numerosas subcontratas gracias a las cuales se forjaron buenas relaciones económicas. Después, al amparo de las relaciones económicas prosperaron las personales, plasmadas en la presencia de socios y amigos en bodas y puestas de largo a finales de los sesenta y principios de los setenta.

La vivienda es, por su precio, una mercancía muy especial. Si en un momento un promotor pone en el mercado más viviendas de las que este puede admitir, el conjunto de los promotores de la ciudad se resiente y vende menos. Puede plantearse una dinámica diferente según las zonas, cada una tiene su propio nivel de demanda, pero esencialmente los promotores han llegado a la conclusión de que necesitan autorregularse, evitando con ello los peligros de conflictos entre grupos.

LA TUPIDA RED DE LOS GRUPOS MAS GRANDES EN EL NÚCLEO PRINCIPAL DE LA TRAMA CENTRAL DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS

Los grandes grupos que forman la base de la trama central son cuatro: López Pablo, López-Chacarra, Casanueva y López-Tafall y Blanco. Estos mantienen en sociedades inmobiliarias y a través de terceros fuertes lazos entre si y por supuesto cada uno de ellos por separado con otros grupos.

El grupo López Pablo fue formado por los hermanos Faustino y Antonio López Pablo. Eran hijos de Faustino López Muñiz nacido en 1894, casa-

do con Antonia de Pablo San Cibrian, y uno de los tres hermanos propietarios de la concesión de la cantera de Peñacastillo. Faustino, que tuvo que hacerse cargo de la empresa familiar en 1950 por la muerte de su padre, ha sido la cabeza visible del grupo hasta 1988, año en el que se produjo su fallecimiento. Su hermano Pedro, aparejador de profesión, llevaba la parte técnica del negocio. Han promovido 948 viviendas en 19 operaciones entre 1961 y 1974 sobre un total de 3.713 viviendas en 46 operaciones entre 1961 y 1994. Sólo no han estado presentes en el primero de los quinquenios, aunque en los años cincuenta ya era frecuente que adquieran contratas estatales para la construcción de los grupos de promoción oficial.

La primera actuación la realizaron en la calle Alta con Agustín Sierra, un contratista de obras fallecido en 1962. Esta fue la persona que introdujo a los hermanos López Pablo en la promoción inmobiliaria. Después Faustino se casó con una de sus sobrinas. Los años anteriores a 1975 fueron de crecimiento fácil, como otros grupos, ante las abundantes oportunidades que tuvieron los promotores. La transformación de las dimensiones del grupo fue paralela a los cambios en sector. En 1974 fundaron la sociedad Anfasa (Antonio y Faustino, S.A.) y al año siguiente Clopasa (Construcciones López Pablo, S.A.), por último en 1977 se hicieron con el control de Inmobiliaria Sotileza. La forma de intervención característica del grupo ha sido la utilización siempre de su propia marca. En su caso ha sido el distintivo de la solidez y capitalización. De hecho, en 1986 en una entrevista concedida al diario *Alerta*, Faustino se consideraba el mayor constructor de Cantabria, así como uno de los mayores de España⁵⁷.

Las relaciones familiares han sido especialmente importantes para comprender las conexiones con otros grupos. Los hermanos López Pablo eran primos de los hermanos López-Chacarra. Una relación que sirve para comprender la preeminencia de ambos grupos después de la reorganización. Por otro lado la mujer de Faustino, además de la sobrina de Agustín Sierra, es hermana de los constructores Eduardo y Daniel Bustamante Sierra. Desde el punto de vista profesional aparece claramente vinculado al grupo el arquitecto Domingo Lastra, el cual ha firmado 10 de las 19 licencias presentadas, entre las que se encuentran algunas de las más importantes.

En la zona de General Dávila el grupo López Pablo estuvo ausente del proceso de colonización y primera ocupación de los años sesenta.

⁵⁷ *Alerta*. 9-II-1986.

Cuadro XIV.

VIVIENDAS PROMOVIDAS POR LOS GRUPOS ENGLOBADOS DENTRO DE LA TRAMA CENTRAL
Y SU PROPORCIÓN FRENTA AL TOTAL DE LAS PROMOVIDAS EN LA CIUDAD,
A LAS EJECUTADAS POR LA PROMOCIÓN PRIVADA Y POR LOS GRUPOS INMOBILIARIOS.

Años	Viviendas del bloque	Porcentaje con respecto a		
		Grupos	P. Privada	Total
1955-1959	1.392	44,13	32,63	26,81
1960-1964	1.946	27,94	24,17	22,40
1965-1969	4.604	46,89	42,36	36,88
1970-1974	2.453	43,93	41,82	30,66
TOTAL	10.395	40,32	35,78	30,26

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El grupo López-Chacarra está, al igual que el anterior, organizado en torno a dos hermanos, Eugenio y Pedro López-Chacarra. Ambos eran hijos de Eugenio López Muñiz, ya fallecido, nacido en 1900, casado con Marcelina Pérez San Martín y hermano del padre de los hermanos López Pablo. Las actuaciones de este grupo se prolongan a lo largo de cuarenta años. Han operado entre 1958, año en el que realizaron su primera operación, y 1992, cuando aparece fechada la última, totalizan 51 intervenciones y 2.888 viviendas. Entre 1958 y 1974 han realizado 21 promociones y un total de 1047 viviendas. Durante los primeros años de actuación se comportó como uno más de los grandes grupos que operaban en la ciudad, promoviendo con una sociedad denominada Constructora del Carmen, S.L. Fue a partir de 1970 cuando comenzó la gran expansión del grupo, al entrar con otros socios procedentes de las familias Lostal, López-Tafall y Arruti en Canteras de Santander, la sociedad limitada de la familia López Alonso que transformaron en sociedad anónima y capitalizaron.

Este grupo, al contrario que el anterior, no creó una sociedad promotora cuyo nombre estuviera asociado con sus intervenciones. Eugenio y Pedro López-Chacarra aparecerán en el centro de una trama de sociedades y alianzas.

Las relaciones de este grupo son amplias, absorbió al formado por José López García y Paulino Viota (que tenían la sociedad Construcciones del Cantábrico). Además la trama en torno al grupo incluye las relaciones familiares, el promotor Alonso San Román es cuñado de Durán Fernández Solar, socio de los hermanos López-Chacarra.

Por otro lado, en cuanto a sus relaciones con los profesionales el grupo muestra clara preferencia por el arquitecto Ramón Peredo de la Cruz que ha firmado 13 de las 21 actuaciones realizadas. En realidad todas sus intervenciones menos cuatro son con el mencionado Peredo, con Domingo Lastra Santos o con Ricardo Lorenzo, algunas de ellas firmadas conjuntamente.

Durante los años sesenta tuvo una política de localizaciones muy definida, las más importantes actuaciones estuvieron concentradas en la parte occidental de la zona de San Fernando y en la manzana más meridional del barrio de Matienzo, al sur del convento de las Salesas, junto a las de San Fernando.

El grupo Casanueva y López-Tafall es junto a los dos anteriores otro de los grandes grupos dentro de la trama central de los promotores. Una parte importante de la gran fuerza del mismo tiene su origen en la participación en la reconstrucción del centro de Santander con posterioridad al incendio de 1941. En ella actuaron Damián Casanueva Fernández, junto con sus hermanos, y su socio Jesús López-Tafall Bárcena. Ambos iniciaron una colaboración en la actividad inmobiliaria que continúan sus hijos, Carlos Casanueva Ramos y Jesús López-Tafall Díaz, cincuenta años después. Estas cuatro personas son las que han llevado la dirección de un grupo, con complejas ramificaciones familiares, a lo largo de todos estos años⁵⁸. El grupo en el período analizado ha acometido 12 actuaciones y 1.162 viviendas sobre un total de 23 actuaciones que totalizan 1.557 viviendas entre 1955 y 1994.

La intervención del grupo Casanueva en la ciudad es difícil de seguir por las numerosas sociedades y cooperativas utilizadas para encabezar sus promociones. Pese a la amplitud cronológica de sus actuaciones no han sido capaces de acuñar unas siglas duraderas. Después de su intervención en los años cuarenta y cincuenta en la zona siniestrada continuaron con singular fuerza aco-

⁵⁸ La trama de relaciones que se organiza en torno a este grupo es grande, está favorecida por la amplitud de la familia López-Tafall. Jesús López-Tafall Bárcena, fallecido en el 5 de septiembre de 1964, tenía dos hermanos, Fidel y José. El primero estaba casado con Libre Argos González y el segundo con Isabel Puente Llata. En el accionariado de Canteras de Santander entró la mayor parte de la familia. La viuda de Jesús López-Tafall Bárcena, Teresa Díaz, sus hermanos Fidel y José López-Tafall Bárcena, y los hijos de ambos, Fidel López-Tafall Argos y Jesús López-Tafall Puente, así como Jerónimo Puente Llata, cuñado de José López-Tafall Bárcena. En el consejo de Administración de Canteras de Santander fue vicepresidente en 1972 José López-Tafall Bárcena. Por su parte Jerónimo Puente Llata y Jesús López-Tafall Puente integraron la sociedad Edificios Cantábrico. Los hermanos Puente Llata promovieron 119 viviendas en cuatro operaciones en la década de los años sesenta. Además varias licencias del grupo han sido solicitadas con otras personas. Igualmente hay otra solicitada en 1967 de 105 viviendas en Antonio López con Inmobiliaria Nogués, S.A., cuando esta sociedad ya estaba controlada por Jesús Díez Cortijo del grupo Japsa. Tanto Carlos Casanueva como Jesús López-Tafall Díaz fueron accionistas de Inmobiliaria Sotileza, el segundo figuró en el consejo de administración de la sociedad. Serdicasa ha sido la conexión más reciente con la trama central de la promoción.

metiendo importantes promociones desde los primeros años sesenta, sobre todo a través de las Cooperativas Bahía y Porlamar, y de la sociedad inmobiliaria Urbipla. Las actuaciones estuvieron localizadas en la zona del antiguo Ensanche de Maliaño, en la ladera norte de General Dávila y en la ocupación de una antigua finca de la familia Casanueva en la calle Alta. No han participado en la ocupación de la Avenida de Los Castros ni de Valdenoja.

Otro de los grandes grupos es el de Blanco. Este antiguo marino ha realizado 1044 viviendas en 14 operaciones entre los años 1965 y 1983. Se inició en la promoción en 1965 con una actuación de 270 viviendas en Guevara que ejecutó la empresa Construcciones Plaza. En la sociedad Blanco era la cabeza visible, además estaban asociados Alfonso Alonso Cobo, el arquitecto Ramón Peredo de la Cruz, significativos miembros de la burguesía industrial de la ciudad y contaban con el respaldo del Banco de Santander. Este grupo fue el segundo más importante de la ciudad en el primer quinquenio de su fundación. Hacia 1970 se produjo la salida de Alonso Cobo, que siguió promoviendo por su cuenta. Paralelamente la actividad de Blanco pareció ralentizarse, aunque en realidad estaba preparando la gran intervención de los Agustinos en la calle Alta que inició en 1975 con las sociedades Noray y Estay, sin embargo esa fue su última promoción de importancia en la ciudad.

El de Blanco es uno de los grupos fundamentales para comprender la evolución de la promoción inmobiliaria en la ciudad. No sólo por la importancia de Construcciones Plaza, donde estuvo presente el Banco de Santander, si no también, porque en un momento de debilidad Manuel Blanco y, el que fuera su socio, Alonso Cobo se vieron impelidos a transferir varias de sus licencias. Ambos hubieran podido encabezar el grupo inmobiliario más importante de la ciudad a partir de mediados de los setenta y las transfirieron a uno de los que finalmente ocupó ese lugar, a López Pablo. Por otro lado Blanco aparece conectado con Feygón, el destacado grupo que ha operado por toda España. Gonzalo Rodríguez Fraile, el que fuera presidente de esta inmobiliaria fue socio de Blanco tanto en Estay como en Noray. En realidad la última sociedad no es más que la ya mencionada Edificios Cantábrico que modificó su nombre y composición del consejo en 1973 con la entrada de Blanco⁵⁹.

⁵⁹ Resulta evidente la importancia de esta conexión. Gonzalo Rodríguez está presente en las dos etapas de la sociedad. La adquisición de Edificios Cantábrico, que puso en manos de Manuel Blanco los terrenos en las Llamas, próximos a los edificios de Feygón en la segunda playa, donde Noray realizó el nuevo colegio de los Agustinos y un edificio de viviendas, relaciona a Blanco con el grupo de empresarios que tenían a Juan Hormaechea como representante.

El área de operaciones de Blanco estuvo principalmente en el espacio urbano ya consolidado en los cincuenta. Aunque al tratarse de escasas intervenciones con un elevado número de viviendas no se pueda hablar de una tendencia clara en la localización. Además de las operaciones de sustitución en el antiguo espacio suburbano acometió actuaciones como el edificio Noray, una autentica construcción de bandera, de 91 viviendas, promovido en 1974 en la parte más meridional de Valdenoja.

LOS GRUPOS CON MENOR VOLUMEN DE ACTUACIONES DENTRO DEL NÚCLEO CENTRAL

Junto a estos cinco grandes grupos hay otros once. Estos no son los más grandes ni lideran las sociedades de mayor relevancia por ello ocupan un papel secundario. Dentro de este nivel secundario contribuyen a dar mayor coherencia al núcleo central de los promotores de la ciudad del que también forman parte. Un elemento común a varios cabezas de grupo es su condición de técnicos. En algún caso pudieran ser meros firmantes de las licencias como representantes de los promotores.

Uno de los casos más destacables es el de Roberto Manzanares Rey. Este aparejador promovió 363 viviendas en 5 actuaciones entre 1955 y 1963, 112 se correspondían a la última fase de los bloques del grupo de la Virgen de la Cabeza, en la calle Alta, iniciado con anterioridad a 1955. Además realizó otras dos intervenciones de importancia. Una en la Plaza de Numancia de 117 viviendas en 1955 y otra en la calle Vargas de 134 viviendas en 1959, ambas en colaboración con Francisco García Gancedo, el padre de Francisco García Crespo. Este último ha sido después un promotor de tamaño intermedio. Roberto Manzanares firmó licencias de López-Chacarra, en 1969 de un edificio de 144 viviendas en Floranes, y del grupo Casanueva, en 1976 de una licencia de 60 viviendas en General Dávila de la Cooperativa Porlamar conjuntamente con Jesús López Tafall Díaz. Además participó como accionista y miembro del consejo de administración en la Inmobiliaria Sotileza. Aunque en los años setenta aparecía ya algo alejado de la actividad promotora regentando una galería de arte.

Ramón Peredo de la Cruz es uno de los arquitectos más importantes de la ciudad a lo largo del período de estudio, que además coincide bastante con el de su vida profesional. Es una persona de relevancia indudable dentro de la sociedad santanderina, incluso ha llegado a ser Decano del Colegio de Arquitectos. Como arquitecto son suyas (en solitario) 175, de las 1.336 licencias de obra contabilizadas para realizar el presente trabajo, casi el 13 %, además de

una media docena que presenta con otros colegas. Pero más espectacular es aún el número de viviendas, las licencias firmadas comprenden 5.541 viviendas, más del 16,12 % de las promovidas en la ciudad entre 1955 y 1974, los años estudiados, contabilizando sólo las licencias en solitario, las ejecutadas con otros arquitectos han supuesto 500 viviendas más. Ramón Peredo ha firmado, como técnico, algunas de las operaciones con mayor número de viviendas de Santander. Como promotor ha alcanzado una dimensión intermedia.

Peredo de la Cruz está relacionado con 4 operaciones realizadas entre 1967 y 1974 en las que se promovieron 194 viviendas, si contabilizamos las promociones de los años posteriores hasta 1984 alcanza las 316 viviendas. Una de ellas pertenecen a la sociedad Cotecasa (Construcciones Técnicas Avanzadas, S.A.) fundada en 1973, de la cual era el administrador único. La sociedad fue disuelta en 1989.

Pero la más importante de las operaciones del grupo fue una de 108 viviendas en Fernando de los Ríos. La licencia fue presentada en 1974 y luego transferida por Aniceto Lavín. Lavín aportó los solares y lo realizado hasta entonces a una sociedad fundada en 1978 denominada Perembersa, en la que Peredo figuraba como secretario, la cual recibió la licencia y finalizó las obras.

Peredo ha sido también un aglutinador de los grandes promotores. Fue socio de Blanco y de Alonso Cobo en Construcciones Plaza. Ha sido el arquitecto mas utilizado por Eugenio López-Chacarra. Además, la presencia de Durán Fernández Solar, socio inseparable de los hermanos López-Chacarra, entre los fundadores de Cotecasa contribuye decisivamente a reforzar la presencia e importancia de Peredo de la Cruz dentro de la trama de los promotores de la ciudad.

La familia Lostal formó un grupo de dimensiones intermedias. Tuvieron una importante actividad promotora entre 1955 y 1967 en la que realizaron 404 viviendas en cuatro operaciones, continuaron hasta el año 1979, un período en el cual acometieron otras 108 viviendas en 3 operaciones más. Las intervenciones estuvieron concentradas en la zona del antiguo Ensanche de Maliaño. En su evolución parece presentarse un momento en que pese a sus fuertes vinculaciones con el bloque inmobiliario, eran socios de los Chacarra, de los López Alonso y de los López-Tafall en Candesa, dejan la actividad como promotores para centrarse en la venta de materiales de construcción, a través de Lostal y Cía, una rentable sociedad en funcionamiento desde 1912.

En 1967 Eduardo Lostal Díaz y José M^a Gomara Granada solicitaron la licencia para el Edificio Castilla en las calles Castilla y Marques de la Hermida de 332 viviendas. Sin embargo, la publicidad para la venta de pisos y loca-

les en el edificio, aparecida en la prensa, remitía a Construcciones Aedo. Unos años más tarde la relación entre Aedo y Lostal resulta más clara. La familia Lostal ha promovido edificios cuya construcción ha sido realizada por Construcciones Aedo. Resulta evidente la existencia de conexiones entre Aedo y Lostal, aunque parece más difícil desentrañar el tipo de relación existente entre ambos grupos.

El grupo de Alfonso Alonso Cobo ha promovido entre 1963 y 1982 en 12 operaciones 388 viviendas; de estas 231, en 8 actuaciones, correspondientes a los años 1963 a 1974. Algunas de sus primeras actuaciones las realizó con Manuel Gómez Lloreda hacia 1963, cuando ambos se iniciaban en la promoción en la ciudad. Alonso estaba empleado en la oficina del Banco de Santander en Solares, localidad cántabra en la cual reside Gómez Lloreda y donde es propietario de una cantera.

Dentro de su evolución hay que tener presente que fue socio de Blanco en el segundo lustro de la década de los sesenta. Aquí sólo aparecen las viviendas promovidas por él en solitario. Por lo tanto el papel de Alonso en la promoción de la ciudad estuvo por encima de lo que indica su actividad aislada. Sus intervenciones con anterioridad a esa alianza fueron escasas, mientras que a partir de 1970, cuando abandona Construcciones Faro y Construcciones Plaza, comenzó una expansión que la crisis de los años centrales de la década de los setenta detuvo. Por ejemplo inició en 1973, entre otras, una promoción de 76 viviendas en la calle Alta que se vio obligado a transferir, en los años posteriores transfirió varias licencias más hasta un total de unas 200 viviendas.

El grupo Feygón ha sido el punto de partida de la trama central de los promotores de Santander. Estaba formado por sociedades como Feygón Mediterraneo o Edificios Feygón domiciliadas en Madrid y era dirigido por Federico Díaz Vallejo y Gonzalo Rodríguez Fraile. Durante la década de los sesenta desarrolló su actividad en Madrid, Burgos, Alicante y Torremolinos, además de Santander⁶⁰. En las 4 operaciones que realiza en la capital de Cantabria entre 1959 y 1965 promueve 540 viviendas. Estas fueron un número elevado de viviendas en un espacio de tiempo breve, por eso fue un gran grupo durante los años que actuó. Pero además los edificios se convirtieron en el símbolo de una época. Unas construcciones con unos rasgos exteriores de gran lujo y situadas en emplazamientos privilegiados (zona de la estación ma-

⁶⁰ Alerta. 24-VIII-1966.

rítica, Pérez Galdós o la Segunda Playa) y algunas, pese a que originariamente estaban pensadas como segunda residencia fueron elegidas por parte de las élites locales para vivienda principal. La subcontratación y la reunión de diversos capitales hicieron a estas operaciones punto de encuentro de numerosos empresarios.

Federico y Gonzalo disociaron su actividad, con posterioridad a 1965, contribuyendo por separado a la formación de otras sociedades. Gonzalo siguió detrás del Plan Parcial de Las Llamas en Edificios Cantábrico, un proyecto iniciado por Feygón y continuado además cuando Edificios Cantábrico se transformó en Noray. Por su parte Federico se sumó a la sociedad Feyconsa que realizó una segunda fase de la iniciativa de Feygón en Pérez Galdós. Para ello se asoció con el grupo Mirones, aunque no tuvo una trayectoria tan brillante.

El grupo de los hermanos Jesús y José Luis Santos Díaz ha sido otro de los que han dado coherencia a la actuación de los grandes. Eran dos empresarios santanderinos históricamente afincados en Madrid. Aunque José Luis falleció en un accidente en enero de 1973 su hermano, primero, y sus hijos, después, han continuado con una labor empresarial centrada en los negocios hoteleros y en la promoción inmobiliaria. En Santander, dentro del período de estudio, han promovido 574 viviendas en 4 operaciones entre 1959 y 1973 de un total de 812 viviendas entre 1959 y 1994, estos datos les sitúan entre los grupos más grandes. Su intervención en la ciudad es importante pero el número de actuaciones ha sido muy reducido. Son los promotores de la Colonia Los Pinares de 500 viviendas en 1959, uno de los primeros y más grandes grupos de viviendas Subvencionadas realizados en Santander, que prácticamente concentró sus actuaciones. Se trata de unos importantes promotores originarios de Santander que desarrollaron una notable actividad inmobiliaria en Madrid, a ello sin duda es atribuible que conocieran bien la modalidad de las viviendas Subvencionadas y realizaran la primera operación importante en Santander⁶¹.

Respecto a sus conexiones, son con los grupos más grandes. En 1973 fue presentada la licencia de un complejo de 42 viviendas en 4 edificios en Pérez Galdós. El expediente de obras era una solicitud del grupo Santos Díaz y algunos de los documentos de la tramitación (larga por las numerosas reelaboraciones del proyecto original) figuran a nombre de la sociedad Hermanos Santos Pérez Galdós, S.A., luego transformada en Quinta María, S.A. El

⁶¹ Se puede encontrar una información más detallada en VV.AA: *La vivienda en Madrid en la década de los 50. Plan de Urgencia Social*, Ministerio de Fomento y Ayuntamiento de Madrid, Madrid 1999, p. 69.

consejero delegado de la sociedad en ambos casos fue José López García. López García, cuya empresa Construcciones del Cantábrico, S.A. absorbió el grupo López-Chacarra en 1980, fue también quien presentó el expediente de derribo del edificio que existía con anterioridad (la quinta Ocharán). Además Eugenio Chacarra intervino en la construcción del grupo de edificios y tanto él como su hermano Pedro, varios familiares y su socio Durán Fernández vivían en la urbanización.

La familia Higuera constituía un grupo inmobiliario de tamaño intermedio que se integró en el de López-Chacarra a finales de la década de los setenta. Fue formado por Manuel Higuera González y sus hijos Santiago y Vicente Higuera Saiz, el segundo falleció en 1996. Al igual que en otros grupos hay un reparto de las actividades entre los hermanos: Vicente Higuera era el que dirigía la empresa e integró los consejos de administración de las diversas sociedades en las que participaban con los hermanos López-Chacarra, mientras que Santiago es aparejador. La actividad como grupo aislado se prolongó entre 1965 y 1977. Higuera era originariamente una empresa de carpintería exterior e interior de edificios, se incorporó a la actividad promotora, al igual que otros, como consecuencia de las grandes oportunidades que se abrieron en los sesenta y desde entonces no la ha abandonado. La última operación independiente del grupo, y también la más importante, fue la realizada en la llamada Finca Valero en Vía Cornelia donde promovió 160 viviendas en dos fases iniciadas en 1973 y 1976. Aunque Vicente Higuera aparece aliado por primera vez con Eugenio López-Chacarra en una sociedad tras la compra de Construcciones del Cantábrico, en 1968 ya figuraba entre el grupo de constructores y fabricantes de materiales de construcción representados por Hormaechea en Edificios Cantábrico.

La familia López-Alonso es otro de los grupos que opera. Actúan de manera independiente en los primeros años, entre 1956 y 1964, con tres actuaciones realizaron 109 viviendas. En la primera fase el grupo estuvo encabezado por Jesús López-Alonso Fernández, los negocios del mismo eran bastante diversificados, además de promover varios inmuebles en Santander (las licencias fueron firmadas por su hermano José Manuel López-Alonso Fernández), fue presidente hasta su muerte, acaecida en octubre de 1969, de Bodegas Lagunilla, una sociedad Riojana, y de Vimosa (Vinícola Montañesa).

José López García y el aparejador Paulino Viota Palomera formaron un grupo que actuó entre los años 1964 y 1970. Las intervenciones del grupo consistieron en 8 licencias que han supuesto 397 viviendas. En los años sesenta tuvo expansión vertiginosa, cuando ambos socios fundaron en 1967 Edifi-

cios Gema y Construcciones del Cantábrico. Sin embargo unos años después el grupo no pudo continuar sus operaciones. En 1977 presentó José López una licencia para erigir 133 viviendas en la calle Fernando de los Ríos, en el sector de la bajada de la Teja dentro de la zona de General Dávila. En realidad no llegó a transferirla como otros promotores puesto que Construcciones del Cantábrico pasó a estar controlada por el grupo López-Chacarra⁶².

El grupo Viota tuvo una gran concentración espacial de sus actividades inmobiliarias, promovió 6 de sus actuaciones en la calle Nicolás Salmerón, estas supusieron un total de 246 viviendas. Así mismo realizó otra promoción, de 84 viviendas en la vecina calle de Antonio López. Es uno de los casos de concentración espacial más evidentes que existen de todos los grupos inmobiliarios.

Por lo que se refiere a sus relaciones con los técnicos de la ciudad, presenta una fuerte vinculación con uno de los arquitectos más importantes, Ramón Peredo de la Cruz, el cual firmó la mitad de los expedientes de obra presentados por el grupo que representaban 150 viviendas. Pero no se han centrado únicamente en contactos profesionales. José López García ha sido Consejero Delegado de Quinta María, la cual promovió 42 viviendas en Pérez Galdós, la sociedad fue punto de encuentro de los grupos López-Chacarra y Santos.

GRUPOS PEQUEÑOS Y MEDIANOS CON ESTRECHA RELACIÓN EN EL BORDE DEL NÚCLEO CENTRAL

Los promotores mencionados hasta este momento fueron los más significados de la ciudad, los más relacionados dentro de unas alianzas que en algún caso se remontan al período de la reconstrucción del centro de Santander, hace más de cincuenta años. Se propone la relación ahora de los grupos pequeños y medianos que se han caracterizado por mantener fuertes relaciones con la trama central de los promotores de Santander, el bloque inmobiliario, aunque no necesariamente se colocaron en el centro de complejas tramas promotoras y de sociedades, en total son 9 grupos.

Uno de estos grupos es el que encabeza Ángel Alonso San Román, se trata de un pequeño promotor que realizó 144 viviendas entre los años 1965 y

⁶² En 1980 se procedió a la destitución del anterior consejo de Administración y al nombramiento de uno nuevo compuesto por Eugenio López-Chacarra como presidente, Vicente Higuera Sáez como vicepresidente, Durán Fernández Solar como secretario y Pedro López-Chacarra como vocal.

1967. En realidad se trata de un único grupo de viviendas, la colonia de la Encina y las cuatro licencias que presentó se corresponden con cada una de las fases de la intervención. Está localizado en el cruce de Fernando de los Ríos con la bajada de la Encina. El promotor mantiene una vinculación con la trama central de los promotores de la ciudad por la vía familiar, es cuñado de Durán Fernández Solar.

Una relación similar mantienen los Hermanos Bustamante Sierra. Ellos tienen una intervención más prolongada, se trata de un grupo de dimensiones intermedias que ha solicitado entre 1963 y 1983 nueve licencias, promoviendo 278 viviendas , de ellas 5 entre 1963 y 1974 totalizando 211 viviendas. No presentan las licencias a nombre de otras personas ni intervienen a través de numerosas sociedades. En ese sentido tienen una manera de actuar bastante similar a la que tenía su cuñado Faustino López Pablo, este estuvo casado con M^a Carmen Bustamante Sierra. Estos dos grupos tuvieron un funcionamiento autónomo pero por sus relaciones familiares contribuyeron a dar mas coherencia y a desarrollar las ramificaciones de las conexiones del bloque inmobiliario.

El grupo de la familia Villar estaba destinado a tener una mayor importancia en la ciudad. Fermín Villar Quintana estaba entre los fundadores, representados por Juan Hormaechea, de la sociedad Edificios Cantábrico, que tan importante ha sido para comprender la evolución de la promoción en Santander. Lamentablemente, Fermín murió en septiembre de 1984 a la edad de 50 años truncando de esa manera las posibilidades de expansión del grupo. Su intervención hasta 1974 es de 189 viviendas realizadas en 4 actuaciones, la última de las mismas es de 1973, después acometió apenas 27 viviendas más.

En torno a Eduardo Pérez del Molino se organiza un grupo promotor destacado en la ciudad, dentro del período 1955 a 1974 realizó 15 actuaciones, todas ellas en la década de los sesenta que suman 400 viviendas, su intervención en la ciudad ha sido más prolongada, entre 1964 y 1987 con 22 actuaciones y 538 viviendas. Pérez del Molino se sitúa claramente entre los promotores de mediana dimensión. Sus intervenciones comenzaron cuando la familia Pérez del Molino promovió un grupo de 188 viviendas en un solar de su propiedad en la calle del Monte en el cual, hasta entonces, habían tenido una fábrica y unos laboratorios. En la promoción participaron los numerosos miembros de la familia a través de una sociedad denominada Merko, S.A.. Hasta ese momento fue una promoción clásica de los propietarios destinada rentabilizar unos activos. Sin embargo Eduardo Pérez del Molino continuó con los negocios inmobiliarios en los años siguientes.

Perteneciente a una de las familias más señeras de la burguesía santanderina, tiene un enlace con la trama central de los promotores por la vía familiar, pues una de sus hermanas está casada con Antonio Zúñiga. Delegado Provincial de Vivienda en la década de los sesenta y después consejero de varias sociedades inmobiliarias.

José Antonio Llama Vázquez es un promotor de dimensiones intermedias en la ciudad. Ha realizado 356 viviendas en 6 intervenciones entre 1956 y 1974, sobre un total de 477 viviendas en 10 operaciones entre 1956 y 1988 si consideramos un período más amplio. La primera fue presentada por su padre en 1956, después pasaron unos 10 años sin que realizaran actuaciones. Llama Vázquez presentó la segunda licencia de su grupo en 1966 y ha continuado hasta la actualidad. El expediente de un edificio realizado en Hernán Cortes fue solicitado, circunstancialmente, por su mujer M^a Antonia Blanco.

Manuel Gómez Lloreda encabeza un grupo que tiene una prolongada presencia en la ciudad, en el período de 1955 a 1974 fue promotor de 8 licencias con las que erigió 390 viviendas entre los años 1963 y 1974, si se considera su actuación de manera más global realizó de 13 intervenciones, desarrolladas entre 1963 y 1992 y un total de 609 viviendas. Su actividad comenzó realizando operaciones con otros dos socios, Ricardo Hontañón Puente y Amable Martínez. Una colaboración que finalizó hacia 1980 con la cual promovieron todas las viviendas hasta 1974.

Ricardo Hontañón y Amable Martínez figuran junto a él como solicitantes de varios expedientes. Como grupo tuvieron también contactos con otros. Firmaron con Alonso Cobo en 1963 una solicitud de 20 viviendas en San Simón. Así mismo fundaron en 1970 la sociedad Hongomar con un capital de 2.400.000 pesetas, cuyas acciones fueron suscritas a partes iguales entre los tres. Otra de sus iniciativas empresariales fue la adquisición en marzo de 1966 de la cantera del Castillo en Solares. La cantera tenía una escasa producción ellos lograron relanzarla, un hecho al que se dio gran repercusión⁶³.

Los grupos de Juan Hormaechea, Miguel Gándara y Juan Antonio Mora ya existían a principios de los setenta pero adquieren la dimensión como grupos inmobiliarios sumando operaciones posteriores a 1974, es por ello que se hace mención de los mismos aparte.

Juan Hormaechea encabezó un grupo inmobiliario de pequeñas dimensiones antes de entrar en política. Ha sido repetidamente destacada su rela-

⁶³ Alerta, 19-VII-1966.

ción con Edificios Cantábrico. Además como promotor ha actuado con los hermanos Canduela Liquete. Las cuatro actuaciones del grupo Hormaechea-Canduela, desarrolladas entre 1965 y 1975, totalizaron 146 viviendas. La primera es un edificio de 32 viviendas promovido por los Canduela en solitario en 1965. Las otras tres, realizadas entre los años 1972 a 1975, fueron solicitadas por Hormaechea en solitario o junto con los Canduela.

Miguel Gándara encabeza uno de los grupos medianos de la ciudad, antes de 1974 promovió 64 viviendas, el desarrollo de este grupo ha tenido lugar en el período más próximo a nosotros con 12 operaciones entre 1970 y 1992.

Juan Antonio Mora es la cabeza de un grupo de dimensión nacional. Sus actuaciones en Santander se han producido entre los años 1965 y 1986, más de veinte años en los que ha promovido 478 viviendas en 7 operaciones. El grupo experimentó un gran auge a raíz de la reorganización del sector promotor después de 1975, hasta ese año había promovido 95 viviendas, en la década anterior.

LOS GRUPOS PERIFÉRICOS EN LA TRAMA DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS

Los grupos que se enumeran a continuación son los más periféricos dentro de la trama central de la promoción en Santander. No participaron en las sociedades que son esenciales para comprender las conexiones entre grupos, ni sus integrantes alcanzaron el nivel de las relaciones personales que surgieron entre los anteriores. Las conexiones, si bien no son tan intensas, existen.

Se aprecia la existencia de conexiones entre tres grupos diferentes: Antelo, Aguayo, Agüero.

En torno al delineante José Luis Antelo se formó un grupo que tuvo varias y complejas alianzas. En total su actividad se prolongó entre 1962 y 1974, promoviendo 1.003 viviendas en 16 operaciones. Sus intervenciones en la ciudad tuvieron lugar en dos fases, antes y después de la reorganización. En la primera fase, Antelo fundó en 1964 junto con Teófilo Valle Colmenar y Federico López Fernández la sociedad Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L. El grupo, sorprendentemente, llegó a ser en la segunda mitad de la década de los sesenta la promotora más importante de Santander. Su actuación más destacada fue la Colonia Universidad que tiene 599 viviendas. Pero su auge fue tan espectacular como su caída, desapareciendo en los primeros años de la década de los setenta. Antelo abandonó a tiempo (en 1973) el bar-

co que se hundía y ha continuado promoviendo por su cuenta hasta hace pocos años. En el segundo período, no tuvo la importancia de los años sesenta, pues con el cambio y la reorganización se convirtió en un pequeño promotor. Solicitó 6 licencias más promoviendo 56 viviendas, esta segunda fase se prolongó hasta 1988.

Pedro Aguayo Alonso es el hijo de Pedro Aguayo Tezanos, un pequeño promotor. Aguayo Tezanos actuó entre los años 1955 y 1979, realizando 206 viviendas en 9 promociones. Está conectado con el grupo anterior en diversas actuaciones posteriores a 1974.

La actuación del grupo Agüero se ha desarrollado entre los años 1967 y 1994. Su intervención hasta 1974 ha sido de menor importancia que la posterior a esa fecha. Intervino primero entre los años 1967 y 1971 con 5 licencias y 156 viviendas, si se contabilizan todas sus actuaciones hasta 1994 ha solicitado 21 licencias con las que ha promovido 490 viviendas. Dentro de sus dimensiones intermedias presenta dos rasgos de gran unidad en su modo de actuar. En primer lugar, unidad en la localización, pues más de la mitad de sus iniciativas se han desarrollado en la zona de San Fernando y Floranes. En segundo lugar, unidad en la elección de arquitecto, puesto que 14 de las 21 licencias del grupo han sido firmadas por Emilio de la Torriente en solitario o con su colega y socio Madrazo Revilla. El grupo se estructura en torno a la Constructora Mayfe, S.L. fundada en 1970 por Amador Agüero Bolado y Federico Moratinos y de la cual ambos son en la actualidad consejeros delegados mancomunados. Además Moratinos participó en otras dos sociedades.

Además de todos los mencionados hay que destacar dos grupos más con una reducida presencia hasta 1974, pero que alcanzan las dimensiones de un grupo inmobiliario a partir de esa fecha

El grupo Torriente con su socio Manchado Martínez-Conde es de medianas dimensiones, ha promovido 345 viviendas entre los años 1963 y 1989, a través de 10 intervenciones, hasta 1974 había promovido 50 viviendas. Al margen de su actuación como arquitecto-promotor Emilio de la Torriente es uno de los arquitectos más relevantes de la ciudad. Su intervención se ha materializado en 2.103 viviendas repartidas en 102 promociones, el 6,12% de todas las viviendas del período analizado

La actividad de mayor importancia de este grupo comenzó en 1966 cuando se fundó Urbanizadora Miranda, S.A., esta entonces tenía 10 millones de pesetas de capital⁶⁴. Aunque varios de ellos abandonaron pronto el consejo de administración de la sociedad. Otro de los fundadores fue Antonio Zúñiga González, este ha mantenido su presencia en la sociedad hasta los

años ochenta. En cuanto a las relaciones familiares del grupo, es necesario señalar que Emilio de la Torriente está casado con Rosa Gallo Pellón, es por lo tanto concuñado de Eduardo Roig, un Agente de la Propiedad. Ambos son además cuñados del aparejador Juan José Gallo Pellón. Este último ha actuado frecuentemente como aparejador en los proyectos presentados por Emilio de la Torriente.

Los hermanos Gallo Pellón son una de las muestras más evidentes de la presencia de comportamientos endogámicos en el seno del grupo principal de los promotores santanderinos. Sebastián Gallo Pellón, otro hermano, está casado con Soledad Ribalaygua García, hermana del que fuera presidente de Monobra y promotor en El Sardinero durante los años sesenta.

Aurelio Quintana Trueba encabeza un grupo inmobiliario de pequeñas dimensiones. Quintana ha presentado 5 expedientes entre 1973 y 1988, con los que ha promovido 102 viviendas. Hasta 1974 había promovido 15 viviendas únicamente. La mayor parte de sus intervenciones han sido realizadas por una sociedad que fundó en 1974 denominada Edificios y Prefabricados de Cantabria, S.A., Juan José Gallo fue uno de sus creadores y el primer presidente de la misma. Emilio de la Torriente ha sido el técnico encargado de los proyectos.

⁶⁴ El capital estaba dividido en 2.000 acciones con un valor de 5.000 pesetas cada una. Los diez fundadores suscribieron 200 acciones cada uno: Ángel Ortueta Díaz-Arce, Alberto Manchado Cortina, Luis Terán Cieza, Emilio Torriente Castro, Luis Ortueta Egido, Antonio Zúñiga González, Enrique Ruiz Gómez, José Luis Comenge Alonso, Matías Panero Martín, Alfredo de la Vega Hazas y Sainz de Varanda y Jaime Yllera García-Lago.

6

CAPÍTULO

Los grupos no integrados en la trama de la promoción

Desde luego en una trama tan compleja, con numerosos grupos, como la que se ha expuesto hasta el momento, no se presentaran modelos puros ni encuadres absolutos. Hubo promotores que pese a sus contactos con los integrantes de la trama central y pese a haber promovido en la década de los sesenta no participaron en la promoción con posterioridad a la reorganización. Algunos, por propio deseo, no estuvieron presentes en el panorama creado en los años setenta.

Se han dividido los grupos englobados en este apartado en dos grandes conjuntos, creados a partir de la posición de los grupos ante la reorganización. En primer lugar, hay un conjunto, el más amplio, con los promotores que actuán con anterioridad a la reorganización, muchos de ellos desaparecieron a raíz de la misma o de los factores que luego la propiciaron, como el progresivo agotamiento de las condiciones más favorables en el mercado de la vivienda. Entre estos grupos, algunos incluso mantuvieron actuaciones en el segundo quinquenio de la década de los setenta, antes de desaparecer definitivamente. Un segundo conjunto, es el formado por los que están presentes a lo largo de todo el período estudiado, y posteriormente. Se han mantenido con una gran irregularidad, atraviesan por procesos de redimensionamiento y tuvieron lagunas de varios años en la actividad promotora.

Resumiendo, los grupos que no estaban o no se integraron dentro de la trama central de los promotores de la ciudad dejaron de promover o han tenido problemas para hacerlo y aquellos que actuaron en la ciudad eran en su mayor parte los pertenecientes a la trama central o algunos venidos de fuera que de alguna manera lograron hacerse un hueco.

LOS PROMOTORES DESAPARECIDOS CON LA REORGANIZACIÓN

Dado el importante número de los mismos han sido divididos en tres subgrupos, según el momento que dejan de operar, según sea este el año 1969, 1974 ó 1979, al margen del año en que comenzaron a promover.

Los desaparecidos antes de 1969

Son un total de trece grupos, todos pequeños o medianos, en su mayoría integraron la avalancha de promotores que participaron en la actividad inmobiliaria en los años de las buenas oportunidades. Su desaparición está asociada al fin de la coyuntura que facilitó su entrada.

Teodosio Alba Ingelmo y Teodosio Alba Arceniaga, padre e hijo promovieron entre los años 1957 y 1964, en 7 actuaciones, 148 viviendas. El grupo presentaba ya tendencias de comportamiento homogéneas, con 5 de las promociones firmadas por el arquitecto Gabriel de la Torriente. Todas sus intervenciones estuvieron centradas en los antiguos barrios suburbanos de la ciudad decimonónica. Las dos últimas, que concentraron la mitad de las viviendas por él realizadas, fueron acometidas en la calle Méndez de Luarca, al norte de la calle Alta. Junto con estas dos hubo una tercera que terminó en desastre, un edificio de 30 viviendas que se derrumbó, como consecuencia de lo cual murió una de las residentes, una joven de 20 años. Después del lamentable acontecimiento Teodosio no volvió a intervenir en la ciudad, sin duda obligado a retirarse de la actividad promotora.

Onésimo Amiano actuó entre los años 1958 y 1969, en los que realizó 5 promociones y 175 viviendas. Representa un caso muy destacado de concentración espacial de la actividad promotora. Solicitó dos licencias al norte de la calle Cisneros y las otras tres en una manzana circundada por las calles Menéndez Pelayo, Carmen y Lope de Vega. Las tres últimas promociones fueron firmadas por el arquitecto Resines del Castillo.

Por su parte el promotor Azpilicueta Gonzalo realizó sólo dos actuaciones, en 1959 y en 1962. En ellas promovió 100 y 75 viviendas respectivamente. El arquitecto D. Lastra Santos fue el mismo en ambas, las cuales estaban realizadas en dos puntos del antiguo borde exterior de la ciudad (en el barrio de Matienzo y en General Dávila). Otro de estos pequeños promotores fue Bernardino Calle Ruiz. Su intervención en la ciudad resultó poco relevante totalizando 133 viviendas ejecutadas en seis intervenciones y se concentró en

los años 1961 a 1966, la mejor época para intervenir. Tuvo una fuerte presencia, con tres actuaciones en la zona de General Dávila. La mayor parte de sus promociones, cinco en concreto, fueron firmadas por el arquitecto Ramón Peredo de la Cruz.

También fue un pequeño promotor el industrial galletero Florencio Gómez Cuétara. Regresó a España en 1945 procedente de México a donde emigró siguiendo a sus hermanos, el primero de ellos Pedro llegó al país Centroamericano en 1906. Retornó como un indiano enriquecido. Poco después de su regreso, en 1951, fundó en Reinosa la fábrica de galletas Cuétara, que ha hecho su nombre famoso por toda España⁶⁵. La actividad de Florencio como promotor en Santander se circunscribió a los breves años transcurridos entre 1955 y 1962. La primera promoción fue un chalet en la Ciudad Jardín, poco después realizaron una importante actuación en San Fernando, un edificio de 40 viviendas y, promoviendo también en las parcelas al norte de este edificio, erigieron los inmuebles de las calles Alonso y Floranes. En total fueron 104 viviendas en 5 licencias todas ellas encargadas al arquitecto Ángel Hernández Morales.

Los hermanos Antonio y Francisco Gómez Lavín también tienen otra actividad por la que son conocidos, en este caso dentro de la ciudad únicamente. Son los propietarios de la Ferretería Montañesa. Han realizado 104 viviendas en 4 promociones entre los años 1959 a 1963. Una de los expedientes, un inmueble de 21 viviendas, fue solicitado en 1959 por José Luis Polanco Abascal, casado con una hermana de Antonio y Francisco. Las intervenciones del grupo se han localizado en el sector situado entre Camilo Alonso Vega, Pedro San Martín y el Convento de las Salesas, en el denominado barrio de Matienzo. Han trabajado principalmente con el arquitecto Juan José Resines del Castillo el cual ha realizado 3 de las 4 actuaciones.

La Inmobiliaria Nogués, S.A. fue constituida en 1947 por Pedro, María y Francisco Nogués Alonso y Félix Nalda Blasco, con un capital de 6 millones de pesetas (unos 300 millones de 1994). Las aportaciones al mismo fueron realizadas en solares en el Ensanche de Maliaño. La familia tuvo el control total de la compañía hasta 1964. Tres años después, tras un período de transición, pasó a manos de Ernesto Presmanes Viadero y Jesús Diez Cortijo. La evolución posterior de la sociedad fue la de este otro grupo. Mientras perteneció a los Nogués realizó importantes promociones, varias de ellas anteriores a

⁶⁵ *Diario Montañés*. 30-IV-1995.

1955. Dentro del ámbito temporal del presente trabajo actuó en dos ocasiones, realizando en total 188 viviendas. La segunda y última fue la operación más importante tuvo lugar en 1964 y era de 182 viviendas. Sus intervenciones se produjeron en la zona de las calles Castilla y Marqués de la Hermida.

Inmobiliaria Nogués ha promovido menos de 250 viviendas y por lo tanto debe situarse con los grupos pequeños, pero adquiere mayor relevancia en el breve período de su actuación. En el esquema sincrónico-sincrónico, tal y como fue expuesto en el capítulo tercero dedicado a la estructura de la promoción, sus dimensiones en el primer quinquenio de la década de los sesenta corresponden a las de un gran grupo. Este planteamiento puede ser aplicado a otros de los grupos que aparecen en el presente capítulo.

También son grupos pequeños los encabezados por los hermanos Jesús y José Ortiz González, los hermanos Soler Pérez, Enrique Roiz de la Parra y Ramón Sotorrio Cordero. Los Ortiz González promovieron 232 viviendas, en el período de 1958 a 1968 en 6 intervenciones. Estas revistieron una gran concentración espacial, una parte de las mismas se correspondieron con el grupo Cisneros, y el resto fueron edificios en esa misma calle y las adyacentes. También familiar, pero de menor volumen, fue la intervención de los hermanos Soler Pérez en el antiguo Ensanche de Maliaño. Allí eran los propietarios de la mitad sur de una de las manzanas. En el año 1969 presentaron dos licencias con las que edificaron un total de 194 viviendas, aunque dejaron una parte del solar sin ocupar donde construyó, años después, otro promotor.

Por su parte Enrique Roíz de la Parra descendía de una familia perteneciente, desde el siglo XIX, a la alta burguesía de la ciudad. Operó entre los años 1959 y 1967 ejecutando 162 viviendas. En 1960 fundó con su cuñado, el industrial Cesar Pombo Villa, la sociedad Inmobiliaria Santanderina (INSA) disuelta en 1964, con la que acometió parte de sus actuaciones. Otro promotor, Ramón Sotorrio Cordero ha sumado 135 viviendas en su acervo, tras realizar 6 intervenciones, promovidas entre los años 1959 y 1962, un período muy breve. El grupo San Ramón construido en Cajo concentró cinco de los expedientes y 95 viviendas, la mayor parte de sus realizaciones. Las otras 40 viviendas fueron las de una operación realizada conjuntamente con el industrial Pedro Mendicouague en el solar de un antiguo establecimiento fabril en la travesía del Cubo propiedad de este último.

El grupo de los hermanos Teresa y Enrique Gutiérrez Aguerre está entre los de dimensión intermedia. Su actividad como promotores se prolongó entre los años 1961 a 1969 período en el que presentaron 12 licencias para erigir 425 viviendas. Sus intervenciones se han concentrado en dos puntos, el pri-

mero en la calle Alta donde promovieron las 209 viviendas de la Colonia Virgen del Milagro en un solar de su propiedad en el que con anterioridad su padre tuvo una fábrica. Posteriormente, realizaron las 216 viviendas de la colonia Virgen del Camino en General Dávila, la solicitante de las licencias de este segundo grupo de viviendas fue su madre Dorotea Aguerre Harán. La relación con el arquitecto Peredo de la Cruz ha sido muy grande pues ha firmado 11 de las licencias.

Otro grupo de dimensiones intermedias es el de Ramón Herrera Maza. Fue promotor con anterioridad a 1955. Sus intervenciones posteriores a esa fecha son 7, y supusieron 535 viviendas, la última tuvo lugar en el año 1966. Entre sus actuaciones están las dos manzanas que realizó en la calle Alta, unos inmuebles conocidos como Colonia Santa Rosa, que totalizaron la nada despreciable cantidad de 291 viviendas. En realidad, el de Herrera Maza era un grupo destinado a tener un mayor protagonismo en la ciudad, su progresión era importante y de haber continuado hubiera podido alcanzar en los años setenta los niveles de los grandes grupos y situarse en el entorno de las 1000 viviendas. Sin embargo su súbita desaparición de la ciudad, por motivos desconocidos, truncó la evolución del grupo. Presentó una licencia conjuntamente con el promotor Luis Aedo. Además Fidel Aedo trabajó como aparejador en varias de sus obras.

Los grupos desaparecidos en el quinquenio de 1970 a 1974

Un nutrido conjunto de grupos inmobiliarios, doce en total, realizaron sus últimas promociones en la ciudad en el primer lustro de la década de los setenta, entre ellos aparecen algunos cuyo desarrollo se interrumpe bruscamente. Los dos casos más espectaculares fueron los de Santos Mirones y Jaime Guillén.

Santos Mirones alcanzó unas dimensiones intermedias entre los grupos de la ciudad. En el período 1959 a 1974 acometió 6 promociones con las que ejecutó 687 viviendas. Ha llegado a realizar operaciones de gran volumen como las 396 viviendas de la Colonia del Pez en 1962, un grupo de viviendas Subvencionadas de ínfima calidad en la bajada de la Gándara. En 1970 impulsó una reorganización de su grupo inmobiliario gracias a la participación del abogado Casto Soto Aranga. Este estaba casado con su hermana y poseía una poderosa personalidad, fue además el jefe de los servicios jurídicos del Ayuntamiento por aquellos años. En 1970 crearon Feyconsa, al año siguiente, en 1971, adquirieron Tres Mares, S.A. y, finalmente, en 1973 crearon la sociedad Com-

pañía Promotora de Apartamentos de Santander (COMPAS)⁶⁶. En Feyconsa participaba Federico Díaz Vallejo, uno de los antiguos socios de Feygón. El resultado de esa alianza fue la última fase, de 110 viviendas, de las actuaciones iniciadas, con un grupo de 56 viviendas, en 1965 por Feygón en Pérez Galdós.

Los problemas para construir se plantearon en la zona de la bajada de la Gándara donde tenía unos terrenos próximos a su anterior promoción de la Colonia del Pez. Mirones pretendió erigir un inmueble en 1969 pero la suspensión de licencias en la zona se lo impidió, solicitó una nueva licencia en 1974 que estuvo paralizada hasta finales de la década, en 1977 presentó un escrito en el que relataba su odisea, señalaba que en 1975 se había concedido una licencia en la zona a otro promotor al cual él había vendido el solar. Desde entonces una sucesión de problemas dificultó su actuación. Casto Soto y los otros socios fueron reclamados, incluso por la prensa, por deudas de Feyconsa.

Junto con él Jaime Guillén también tuvo un abandono accidentado de la actividad promotora. Sus intervenciones se produjeron entre los años 1964 a 1970, un período en el que realizó 268 viviendas que le sitúan como un promotor de dimensión media en la ciudad. La promoción más importante fue la del grupo de la Colonia del Mar formado por 180 viviendas, en el cual apareció como solicitante de las licencias Álvaro Cobo Cano. Unos años después, en 1977, fue rechazada una licencia presentada por Jaime Guillén para realizar un grupo de viviendas donde tres años más tarde López Pablo edificó la urbanización Los Ríos⁶⁷. Pese a ello Guillén ha mantenido contactos esporádicos con la trama central de los promotores. Participó como fundador y secretario en la Inmobiliaria Corgan, presidida por Eugenio López-Chacarra, sin embargo abandonó el consejo de administración de la misma al año siguiente después de una importante ampliación de capital. En realidad su actividad se reorientó totalmente a la fabricación de materiales de construcción. Era propietario de la empresa Bloques Montserrat, con un capital social de 300 millones de pesetas y dedicada a la fabricación de bloques de hormigón.

De la misma manera que algunos promotores vieron como eran rechazadas sus licencias otros las transfirieron. Entre ellos Ricardo Barbeito y los Hermanos Betanzos.

⁶⁶ Los fundadores de Feyconsa fueron: Federico Díaz Vallejo, Luis E. Díaz Vallejo, Eduardo García-Lago Serdio, José Vallejo Sainz y Casto Soto Aranga. Los nuevos consejeros de Tres Mares, S.A. en 1971 fueron Santos Mirones Laguno, Julio Soto Aranga, Casto Soto Aranga y Enrique Diez Guerra. Los fundadores de Compas en 1973 fueron Eduardo García Lago Serdio, José Vallejo Sainz y Casto Soto Aranda.

⁶⁷ Los proyectos de obras presentados se pueden consultar en Archivo Municipal. Arm. LL; Leg. 2019, 2020 y 2021; Nos. 414, 415 y 416/77.

Ricardo Barbeito promovió 203 viviendas entre los años 1966 y 1974. Ellas le sitúan entre los pequeños promotores, aunque sea de dimensión intermedia en relación con los años en los que actúa. Tenía una política territorial muy definida. De las 8 promociones que acometió, 5 fueron en la zona de la calle Alta y otras 3 en Perines. Del mismo modo trabajaba habitualmente con el arquitecto Fernando Cuerno. Sin embargo no finalizó una promoción iniciada en 1977 en Valdenoja de 84 viviendas y que iba a incrementar su potencia como promotor en la ciudad. La licencia fue transferida a un socio de Juan Renedo, el promotor burgalés casado con la hermana de Juan Hormaechea. Desde entonces Barbeito no ha vuelto a actuar en la ciudad.

Algo similar ocurrió con los hermanos Betanzos Palacios. Estos promovieron entre 1967 y 1970 en tres actuaciones 128 viviendas, dos de las licencias fueron firmadas por José Antonio Gurtubay, casado con una de las hermanas Betanzos. El grupo de los hermanos Palacios también transfirió la licencia solicitada en 1977 de un edificio de 22 viviendas en la Avenida de Reina Victoria al API Alonso-Carriazo. Desde entonces no han vuelto ha promover un solo piso en la ciudad.

En otras ocasiones la actividad se vio interrumpida sin razón aparente. Este fue el caso de Fermina Benito y su hijo, los hermanos Castanedo, los también hermanos Espada y el promotor Eugenio Solano, así como Carlos Veci.

Fermina Benito ha sido una mujer histórica en la promoción inmobiliaria santanderina. Esta viuda de un albañil comenzó en 1958 a promover gracias al auge de las viviendas Subvencionadas y lo hizo aliada con otra mujer, la arquitecto Cristina Gonzalo de Ausín. Las construcciones erigidas por ambas son algunos de los peores inmuebles de la ladera norte de General Dávila. Su actividad fue continuada en la segunda mitad de los la década de los sesenta por su hijo Manuel Torre Benito. En conjunto las obras de ambos suman 922 viviendas promovidas a través de 22 expedientes de obra entre los años 1958 y 1973, con posterioridad al último año no volvieron a presentar ninguna. De las licencias solicitadas, 19 fueron firmadas por Cristina Gonzalo. Las operaciones se sitúan, en su mayoría, a lo largo de General Dávila a ambos lados del Paseo.

Los hermanos Francisco y Manuel Castanedo Camus promovieron entre los años 1955 y 1974 un total de 491 viviendas, solicitadas a través de 22 licencias. Una de sus intervenciones más destacadas fueron las 115 viviendas que realizaron al norte de la calle Cisneros en coalición con los también hermanos Alonso Ruiz. Otra zona donde actuaron de manera importante fue en Tetuán donde realizaron 6 operaciones. En conjunto, una mayoría de licen-

cias se concentraron en los espacios suburbanos surgidos en el siglo XIX. Uno de los expedientes fue firmado por la mujer de Manuel Castanedo, Teresa Sierra Callejo⁶⁸.

Los hermanos Pedro y Antonio Espada Suárez eran unos promotores de mediana dimensión, realizaron 349 viviendas entre los años 1956 y 1971. Las viviendas fueron promovidas en 16 actuaciones, 12 de las cuales, las correspondientes a 219 viviendas, se realizaron en las calles Vía Cornelio y Juan XXIII. La intervención en la zona de Vía Cornelio fue acometida como resultado de una alianza con la propietaria del suelo Aurora Sañudo Rodil. En la década de los cincuenta todavía era Aurora Sañudo la firmante de alguno de los expedientes, mientras que progresivamente cobró más protagonismo la figura de Antonio Espada. En 1970 se produjo la última venta de las propiedades de la Sra. Sañudo en Vía Cornelio a Espada. Del mismo modo Pedro Espada promovió 41 viviendas Menéndez Pelayo y 16 en la calle Laredo en coalición con los hermanos Cervera Alonso, ambas intervenciones se verificaron en 1958.

Los Hermanos Eugenio y José Solano Villa han encabezado uno de los grandes grupos inmobiliarios de la ciudad. En el período de 1958 a 1971 construyeron 994 viviendas en 18 actuaciones. El grupo Solano ha realizado algunas operaciones importantes en la ciudad, una de ellas fue el grupo Canalejas con varias fases entre los años 1959 y 1964 y un total de 265 viviendas. Otra operación ha sido la sustitución de los inmuebles existentes entre las calles Santa Lucía y Laredo donde promovieron 182 viviendas o media manzana en la zona del antiguo Ensanche de Maliaño en 1964, en esta última edificaron 210 viviendas. Firmaron licencias con ellos José Ramón Zalacaín San Martín, yerno de Eugenio y un socio de la familia llamado Manuel Cobo San Emeterio. Este último es hermano de José Cobo San Emeterio, un contratista de obras que luego estuvo en el primer consejo de administración de la Inmobiliaria Sotileza.

Carlos Veci Ciero fue un pequeño promotor en los años abiertos para la construcción. En total realizó 129 viviendas a lo largo de casi veinte años, de

⁶⁸ Un hecho que llama la atención es como los hermanos Castanedo Camus y las personas de su entorno han sufrido una autentica persecución que les ha dificultado sobremanera actuar en la ciudad. Tal es el caso de Ángel Sierra Callejo, hermano de Teresa y carnicero de profesión. El cual era propietario de diversos terrenos en Santander y municipios colindantes, los cuales se han visto afectados por expropiaciones para equipamientos y viarios. Además de la perdida de un terreno que pudo haber sido utilizado para construir, en varias ocasiones la valoración se produjo por debajo del precio justo y esto le ha llevado a numerosos pleitos con la administración. Ha llegado a poner varios recursos, como iniciativa popular, contra importantes recalificaciones del Ayuntamiento de Santander. El ha sido el causante de los conflictos creados en los años noventa por la suspensión judicial de las recalificaciones de los solares de la Ibero Tanagra o Nueva Montaña y solventados con el Plan General de 1997. *Cantabria Económica*. N° 27, julio-agosto 1994.

1956 a 1974, distribuidas en 7 intervenciones. Mantuvo una gran concentración espacial con tres licencias en el entorno de la fábrica de tabacos de la calle Alta y otras dos en la próxima calle del Tres de Noviembre.

Máximo de la Fuente Sanjuanes acometió dos operaciones en 1968 y 1972. En la primera de ellas realizó una actuación de 143 viviendas en la calle Alféreces Provisionales en la zona de las calles Castilla y Marques de la Hermita, la segunda fue tan sólo de 18, un inmueble situado en la misma manzana que el anterior. Las 161 viviendas le convierten en un promotor de pequeñas dimensiones dentro de los grupos que operan en la ciudad. Se trata de un industrial maderero. La empresa de la familia Marino de la Fuente, S.A. tiene un capital social de 179 millones de pesetas. Esta operación la realizó en colaboración con los hermanos López Pablo, Antonio fue el aparejador y las viviendas fueron vendidas por estos constructores.

Los hermanos Ortiz Martínez eran propietarios de una finca en la calle Vargas donde tenían la casa familiar. En la década de los sesenta decidieron promover en ella para rentabilizar el activo. Realizaron 3 actuaciones entre los años 1968 y 1972 de ellas surgieron 133 viviendas. Este grupo está relacionado por la vía familiar con el de los hermanos Pérez del Molino Pombo, por el matrimonio de José Ortiz Martínez con Eugenia Pérez del Molino Pombo.

Por su parte los Ribalaygua han sido una de las familias tradicionales del comercio santanderino, eran propietarios de unos grandes almacenes fundados en 1850 y cerrados recientemente, en 1994. La promoción ha sido una más de las actividades económicas de la familia. Como promotores son de pequeña dimensión, sus intervenciones han totalizado 101 viviendas en 6 actuaciones en el período de 1963 a 1970.

Los hermanos Antonio y José Ribalaygua Mendicouague formaban las dos ramas más importantes de la familia en los años sesenta, Antonio controlaba la constructora Monobra. En 1962 José Ribalaygua se hizo de la mayoría de las acciones de El Sardinero, S.A. El principal activo de la sociedad eran las considerables propiedades inmobiliarias en esa zona de la ciudad (varios hoteles y el Casino). Con la operación se trataba de relanzar las actividades turísticas e inmobiliarias en El Sardinero. Por ello, los Ribalaygua promovieron preferentemente en esa zona, fueron 5 intervenciones y 85 viviendas las que realizaron allí. Las licencias de los inmuebles promovidos fueron solicitadas por Antonio Ribalaygua García uno de los propietarios de Monobra y sobrino del adquirente de los hoteles.

Se trata de una familia que podía haberse situado en una posición favorable de cara a la reorganización de los grupos inmobiliarios. Contactos no les

faltaron, por ejemplo Soledad Ribalaygua García estaba casada con Sebastián Gallo Pellón. Sin embargo la constructora Monobra, que fue una de sus empresas principales, se encontraba en una situación financiera bastante comprometida a principios de los años ochenta. Por otro lado, la sociedad El Sardinero, S.A., está ahora controlada por la familia sólo indirectamente, la preeminencia en la misma ha pasado al industrial Armando Álvarez, casado con una de las hijas de José Ribalaygua Mendicouague y consejero delegado desde 1979.

Promotores desaparecidos en el quinquenio 1975 a 1979

En el segundo quinquenio de la década de los setenta se produjo el último abandono masivo de la actividad inmobiliaria. Dejaron de promover un total de doce grupos. Entre ellos estaban algunos de los más potentes y destacados de los veinte años analizados, todos ellos desaparecidos en la reorganización.

Manuel Bárcena Domínguez fue uno de los menos destacados. Este pequeño constructor ha realizado 133 viviendas en 5 operaciones en la ciudad, la mayor parte de las mismas en el entorno de la bajada de la Calzada. Comenzó como un pequeño contratista de obras realizando un edificio de 3 viviendas en 1958, después su actividad fue adquiriendo importancia hasta la última promoción de 96 viviendas en 1976. Con ella finalizó su actividad inmobiliaria en la ciudad.

Gerardo Carrión Oria fue un caso claro de abandono de la ciudad por parte de un promotor en activo, desplazado a otros municipios de la región. Comienza su actividad en 1962, la cual estuvo centrada principalmente en El Sardinero donde promovió 5 de las 10 operaciones acometidas en Santander, la última tuvo lugar en 1976. Aunque su intervención más importante se produjo en San Fernando, allí erigió un inmueble de 60 viviendas y al norte del mismo construyó otro de 30 al que se accedía por una transversal de Floranes. La operación fue conjunta con Eduardo Lostal. En los últimos años ha tenido varias intentos fallidos de actuar en Santander. En 1982 presentó un proyecto básico de construcción de pisos y apartamentos en Reina Victoria que no llegó a ejecutar, allí pocos años después promovió Eugenio Chacarra un inmueble⁶⁹. Además estuvo asociado con Aedo en una intervención en la calle García Morato solicitada en 1974 que tampoco llegó a realizarse⁷⁰.

⁶⁹ El proyecto básico del inmueble de Carrión está en Archivo Municipal Arm. LL, Leg. 3376, N° 296.

⁷⁰ Igualmente fue presentado un proyecto de este inmueble que no llegó a realizarse, se puede encontrar en el Archivo Municipal Arm. LL, Leg. 1302, N° 414. Luis Aedo y Gerardo Carrion fueron los solicitantes de la ficha urbanística incorporada al expediente.

Los hermanos Luis y Fidel Aedo Carrión están a la cabeza de un grupo pequeño. Entre 1964 y 1977 han promovido 129 viviendas en 4 licencias. Durante su actuación en la ciudad confluyeron con otros grupos. Aedo ha solicitado licencias de obra conjuntamente con Manuel Blanco, en 1966 en Guevara y con Ramón Herrera Maza en el cruce de Guevara con la travesía del Cubo. Del mismo modo ya ha sido apuntada su relación con Lostal. Con Blanco ha tenido relación posteriormente, en 1981, Fidel constituyó con otros socios Firlaca⁷¹. Esta pasó a estar controlada a partir de 1985 por personas que luego estuvieron relacionadas con Monobra⁷².

No puede pasar desapercibida la relación existente entre los grupos Lostal, Carrión y Aedo. Forma parte de las opacas tramas de la promoción en las que están muy presentes las contratas y subcontratas. Mientras que los grupos Lostal y Carrión presentan gran coherencia interna, por su parte la figura de Aedo, constructor y pequeño promotor, es más compleja de definir. Los tres grupos dejaron de promover como consecuencia de la reorganización. Lostal, el más relacionado de los tres con la trama central de la promoción gracias a la presencia de varios miembros de la familia en Candesa, tampoco continuó promoviendo.

Otro de los promotores que ha dejado de actuar es José García Muñoz. Trabajó entre los años 1955 y 1977, realizando 389 viviendas en 11 intervenciones. La colaboración mantenida entre José García y el arquitecto Alfonso de la Lastra Villa, el cual firmó 6 de las intervenciones, se saldó con la realización del grupo San Luis. Una de los más lamentables exponentes de la expansión de la ciudad en la ladera norte de General Dávila. Otras de las operaciones del grupo tuvieron lugar en la bajada de San Juan, próxima al emplazamiento del grupo San Luis. En 1983 solicitó una licencia para edificar 55 viviendas en la bajada de San Juan, sin embargo no pudo realizarlas⁷³. Cinco años después Eugenio Chacarra promovió en ese mismo solar y otros próximos una operación de 110 viviendas.

Uno de los grupos se organiza en torno a Octavio Celorio Lueje, el fundador en 1967 junto con Antonio García Diez y Primitivo Rumayor de la constructora García y Rumayor. La actividad promotora del grupo fueron tres

⁷¹ Estos eran Ricardo Solana Revuelta y Manuel Carrión Irún, los tres son aparejadores y cada uno tenía un tercio de la sociedad.

⁷² Estos eran Lucas Martínez y Cesar Cobo Martín.

⁷³ También fue presentada una solicitud de licencia de obra para la promoción que finalmente no fue ejecutada y que se puede consultar en Archivo Municipal Arm. LL, Leg. 3765, Nº 311.

operaciones realizadas en los años 1965, 1969 y 1979 que sumaron 124 viviendas. La primera de ellas concentró la mayor parte de las viviendas, pues fueron 104 en un inmueble en la calle Castilla. La última de las operaciones está firmada por Alejandro Celorio del Pulgar, el hijo de Octavio. La constructora García y Rumayor en 1970 era una de las primeras de la región. En relación con este auge estuvieron los numerosos proyectos de edificios presentados entre los años 1970 y 1973 en varios puntos de la ciudad: calle Columna Sagardía, Carretera al Faro o una importante operación en el lugar de Peñacastillo que planteaba para empezar 112 viviendas, sin embargo ninguno de los mismos llegó a realizarse⁷⁴. El fracaso de los proyectos promotores fue paralelo a la perdida de importancia de la constructora.

Octavio Celorio se enfrentó abiertamente con los promotores del núcleo central. En 1968 impugnó el proyecto de construcción de 60 viviendas, solicitadas por Edificios Cantábrico que no fueron realizadas, sustentando su reclamación en que no estaba elaborado el Plan Parcial de Las Llamas. Los sucesivos fracasos en el primer lustro de la década de los setenta sitúan al grupo entre los afectados por la reorganización.

Francisco Herrera Oria es un promotor de dimensiones intermedias dentro de los grupos de la ciudad. Su grupo ha realizado 476 viviendas entre 1961 y 1978 acometidas en 13 operaciones. En un primer momento, hasta 1967, él sólo con su familia. Fue en 1969 cuando Francisco Herrera comenzó su colaboración con Casiano Ruiz. Aunque fueran sus hijos los que llevaron el peso de la relación con Casiano Ruiz que se mantuvo hasta la última de las promociones, pues Francisco Herrera murió en 1971. Su hija Mª Luz Herrera Medrano ya había presentado tres licencias para construir 70 viviendas en la cuesta de la Atalaya los años 1961 y 1962. Una parte importante de las intervenciones, seis en total, fueron realizadas en la zona de las calles Floranes, Cisneros y Magallanes. Después esta zona ha sido elegida para sus actuaciones por alguno de los grupos integrados en la trama central de los promotores de Santander. El arquitecto con el que preferentemente trabajó el grupo fue Lastra Santos, firmante de 9 de los proyectos presentados. Pese a la unidad de sus intervenciones, tanto espacial como técnica, el grupo sucumbe con claridad en el período de la reorganización.

⁷⁴ Los expedientes iniciados se encuentran en el Archivo Municipal y son los siguientes: Calle Columna Sagardía Arm. LL, Leg. 1688, Nº 370; Carretera al Faro Arm. LL, Leg. 249, Nº 250 y Peñacastillo Arm. LL, Leg. 1185, Nº 543 y 543 bis.

Un caso similar fue el de José Antonio Irastorza Gallo. Este actuó durante el mismo período que el grupo anterior, entre los años 1961 y 1976. Aunque con una actividad menor también, fue un grupo de medianas dimensiones, promovió 11 actuaciones y 330 viviendas. Igualmente tuvo una zona con una mayor implantación como fue Menéndez Pelayo con 5 intervenciones, donde el promotor situó su propia vivienda. Además se aprecia la existencia de una gran continuidad con el arquitecto Torriente Castro. Sin embargo, súbitamente, se produjo una interrupción en su actividad.

También cesó de promover Victoriano Peña Pérez. Su actuación fue más limitada, realizó 211 viviendas en 8 intervenciones entre los años 1964 y 1975. Ciertamente estaba alcanzando una importante proyección como promotor, pues en 1973 solicitó 20 viviendas en la bajada del Caleruco y en 1975 presentó la licencia para promover 51 viviendas más en la misma zona. Pero, no pudo, o no quiso, resistir las tensiones de la reorganización. Firmaron expedientes con él Efrén Fernández Villanueva y Eduardo Lanza Gómez.

José María Pereda de la Reguera finalizó sus actuaciones en 1977, aunque sea discutible que fuera por la reorganización, pues murió pocos años después. Era un promotor tradicional de Santander, su primera actuación dentro del período de análisis la presentó en 1955, pero había realizado otras con anterioridad. Acometió trece intervenciones, 9 de las cuales estuvieron firmadas por el arquitecto Gabriel de la Torriente Castro, en total sumaron 371 viviendas. Operó por todo Santander, tanto en la ciudad histórica como en la Avenida de Los Castros.

El más espectacular abandono de la actividad promotora fue el del grupo de Francisco Revilla Cuevas y su hijo Francisco Revilla Iranzo, uno de los grandes grupos inmobiliarios del período anterior a la reorganización. Entre los años 1958 y 1979 intervino en 20 ocasiones, promoviendo un total de 1.158 viviendas. Francisco Revilla Cuevas era un contratista de obras, hijo de otro contratista, que aprovechó las ventajas de la política estatal de protección a la vivienda para convertirse en el promotor del grupo San Francisco, de unas 500 viviendas, uno de los grupos de colonias que jalonan el paseo de General Dávila. Las numerosas fases del mismo prolongaron la realización, iniciada en 1958, durante toda la década de los sesenta. Después, en la primera mitad de los setenta comenzó la promoción del grupo Guillermo Arce también en General Dávila. Paralelamente realizaba 161 viviendas en el solar de los antiguos almacenes de Ignacio Palacios en la calle Castilla, desplegado de ese modo una gran actividad en la ciudad. Aún en el quinquenio 1975 a 1979 acometió 4 últimas operaciones que sumaron 130 viviendas, estas ya fueron

solicitadas por su hijo Francisco Revilla Iranzo. Sin embargo el vástago no pudo continuar con la tradición familiar por mucho tiempo. Sucumbió a la reorganización. Ha participado en otras actividades. Revilla Iranzo creó una galería de arte y ha ocupado la Presidencia de la Caja Cantabria en el período 1991 a 1995. También ha formado parte del consejo de administración de la Inmobiliaria Alcázar, S.A. domiciliada en Madrid.

Revuelta Jara es un promotor que ha actuado en otros puntos de la región como los Corrales o Santoña. Su actividad ha estado asociada con la de los hermanos Gutiérrez Galarraga, aunque ha sido muy escasa, limitándose a promover 151 viviendas entre 1962 y 1977 en 10 operaciones.

A todos estos habría que añadir a Sánchez Aparicio vinculado a un grupo de cooperativas y del que ya se ha hablado al analizar las cooperativas encubiertas. El grupo promovió 469 viviendas en 11 intervenciones entre los años 1960 y 1977, una de ellas era la licencia de un inmueble de 17 viviendas solicitada por Enrique Armas Lecuona.

LOS PROMOTORES NO ENGLOBADOS EN EL NÚCLEO CENTRAL PERO CON ACTIVIDAD ANTES Y DESPUÉS DE LA REORGANIZACIÓN

Este es un conjunto formado por 12 grupos y presenta alguna complejidad en su caracterización por los diferentes mecanismos adoptados como medida de supervivencia. Hay, por un lado, promotores que, pese a las dificultades, continuaron trabajando. Estos son tres y no parece que se hayan visto condicionados en sus intervenciones por la reorganización. Se trata de los hermanos Jesús y Manuel Gómez Collantes, los también hermanos Gómez Gómez y Santiago Malo Segura.

Los Hermanos Gómez Collantes son pequeños promotores, entre 1966 y 1992 han realizado 203 viviendas en 13 operaciones. Hasta 1974 promovieron 128 viviendas en 5 actuaciones. Promueven en el área suburbana de la ciudad ocupada antes de los años cincuenta como la zona de Tetuán-San Martín y en torno a la calle Cisneros.

Por su parte los hermanos Gómez Gómez son uno de los grupos de mediana dimensión más importantes de la ciudad. Actuaron entre 1963 y 1973 años en los que realizaron 470 viviendas a través de 13 licencias. En un período más amplio, han promovido 772 viviendas desde 1963 hasta 1993, solicitando 22 licencias. Las operaciones en las que están involucrados son de gran dimensión, aunque las realizan en varias fases. Por ello el ritmo de actuación

es muy pausado. Una de sus intervenciones fue el grupo de la calle del Carmen Entrehuertas de 238 viviendas promovido en la segunda mitad de la década de los sesenta aprovechando el último gran sector que quedaba para edificar en esa zona. Una segunda zona en la que actuaron fue la ladera norte de General Dávila. En el sector de la bajada de la Teja han realizado varios edificios y también en la bajada de la Gándara, sobre todo en el cruce de esta con la Avenida de los Castros. En el último de los sectores han disputado el espacio a los grandes. Ejecutaron alguna promoción en las proximidades de la Universidad Internacional los años sesenta, realizaron en 1963 y 1966 dos operaciones de 80 y 24 viviendas en la bajada de la Gándara y un bloque de 36 de mejor calidad en Los Castros. Sin embargo su intervención en el sector se paralizó por un largo espacio de tiempo, los siguientes edificios no fueron realizados hasta los años ochenta, coincidiendo con el auge inmobiliario producido tras la apertura de la Avenida.

Comenzaron firmando las licencias con su madre Josefina Gómez Ortiz, esta participó en la actuación de la calle del Carmen, aunque durante la realización de los inmuebles en la bajada de la Teja, hacia 1977, la madre se retiró de la actividad. Poco después, en 1979, fundaron Construcciones Gómez Hermanos, en su labor hay una gran unidad en el aspecto profesional, han trabajado preferentemente con el arquitecto Lastra Santos que ha realizado 21 de sus 22 intervenciones.

Santiago Malo Segura es la cabeza de un grupo de medianas dimensiones dentro de la ciudad. Ha promovido 256 viviendas en el período comprendido entre los años 1969 y 1991, realizadas a través de 13 intervenciones; de ellas 134 en 5 intervenciones entre 1969 y 1974. La zona de la ciudad donde sus actuaciones han sido más frecuentes es San Fernando, con 4 intervenciones. Compartiendo, de ese modo, con el grupo de Agüero Bolado el control de la misma. Malo Segura mantiene una relación familiar con el arquitecto Jaime Carceller Fernández que era su cuñado. Carceller Fernández firma 4 de las licencias del grupo, la otra es ilegible.

Se encuentran, por otro lado, un conjunto de promotores en cuya trayectoria profesional hubo un período de tiempo en que no intervinieron en la ciudad. Corresponde con los 12 años posteriores a la reorganización. Estos son los grupos de José Luis Cagigas, de Arami Latapia y Japsa. Los tres reanudaron sus actividades en la ciudad hacia la segunda mitad de la década de los ochenta.

El primero de ellos, José Luis Cagigas Castanedo, es todavía uno de los constructores más conocidos de la ciudad, debido a su paso por la presidencia

del Racing, el equipo de fútbol de Santander. Sin embargo, José Luis Cagigas ha tenido un nivel intermedio. Intervino entre 1967 y 1973 realizando 8 actuaciones y 502 viviendas. Sus intervenciones en la ciudad incluyendo lo realizado a partir de 1975 suman 617 viviendas. Su actividad comenzó en 1967 cuando presentó la licencia de la primera fase de la Colonia Santísima Trinidad, sita en una finca de la calle Alta ocupada hasta el momento por el convento de las Trinitarias. La operación cuya última fase culminó en 1970 totalizó 427 viviendas. Desde el punto de vista profesional el arquitecto que más ha trabajado con él ha sido Ramón Peredo de la Cruz, el firmante de las 6 fases de la Colonia de la Santísima Trinidad.

Un promotor más discreto es Arami Latapia Ciprés, intervino entre 1964 y 1974 desarrollando 8 actuaciones y 186 viviendas, en conjunto ha acometido 12 promociones totalizando 250 viviendas, lo cual le sitúa en el límite inferior de los agentes de tamaño intermedio. Su actividad se ha prolongado durante el período que va de 1964 a 1992 y aún continúa. Sin embargo ha tendido un lapso de años bastante amplio, entre 1976 y 1989, en los que no ha promovido. Afectado, sin duda, por la reorganización que se produjo, se vio obligado a detener su actividad como promotor. En el primer período de intervenciones, el más definido en cuanto a estrategia de localización y profesional, situó la mayoría sus promociones al norte de la zona de Carmen Entrehuertas y en San Simón. Todas ellas, sus 10 primeras intervenciones, estuvieron firmadas por el arquitecto Ramón Peredo de la Cruz.

Jesús Díaz Cortijo, presidente y fundador de Japsa, es la cabeza visible de un grupo de medianas dimensiones, que atravesó por dificultades tras la reorganización acontecida en la ciudad. Ha realizado, 17 intervenciones, excluyendo la de su vivienda particular en El Sardinero, entre los años 1959 y 1991, las cuales han supuesto 676 viviendas. En el período que va de 1959 a 1974 acometió 13 promociones que implicaron 534 viviendas. En 1962 a la cabeza del grupo se encontraba Ernesto Presmanes Viadero, el cual presentó las primeras 6 licencias de lo que empezaba a ser un grupo pujante. En 1967 ambos socios, Ernesto Presmanes y Jesús Díaz, adquirieron la Inmobiliaria Nogués, y participaron como representantes de la misma en una operación conjunta con el grupo Casanueva, lo cual ha supuesto su primer y único contacto con la trama central de la promoción. Sin embargo el 28 de noviembre de 1968 Presmanes falleció en un accidente, cuando aún no tenía cuarenta años, truncando la evolución del grupo. Entonces Díaz Cortijo reorganizó el grupo. Fundó en 1971 Japsa, una sociedad a través de la cual realizó en 1972 una operación de 234 viviendas en General Dávila. Dos años después recibía transferida una licencia

de Teófilo Valle para edificar la última fase de la Colonia Universidad, dos bloques en la Avenida de Los Castros. Completó la intervención con otro inmueble de 28 viviendas. Pese a las muestras indudables de fortaleza, en 1975 da comienzo para el grupo un período de inactividad en la ciudad que se prolongó hasta 1991. La causa principal es atribuible al rechazo, en 1976, del proyecto presentado para construir 90 viviendas en la ladera norte de General Dávila⁷⁵.

Hubo dos grupos promotores, los hermanos Ibáñez y Aniceto Lavín Mazo, cuya actividad se resintió profundamente en los años posteriores a la reorganización, aunque continuaron promoviendo. Ambos fueron grandes promotores en la etapa de expansión y han pasado a ser de mediano o pequeño tamaño.

Los hermanos Aurelio y Alejandro Ibáñez Gutiérrez encabezaron uno de los grupos inmobiliarios más importantes de Santander. El grupo ha operado en Santander desde 1955 hasta 1992, en esos años ha presentado 17 licencias y promovido 881 viviendas. Entre 1955 y 1970 acometió 13 promociones que supusieron 760 viviendas. Aunque en la larga serie de años los más relevantes fueron los quince primeros. Operaciones como la de la Cuesta del Gas en 1955 de 213 viviendas de lujo o la de Villa Piquío de 128 en el centro de El Sardinero atestiguan su capacidad. En 1963 eran un grupo muy significado: “es la empresa que después del incendio ha levantado más viviendas en nuestra ciudad, unas 2.000”⁷⁶. La intervención de Villa Piquío convirtió al grupo Ibáñez en uno de los principales beneficiarios de la operación de Ribayagua en El Sardinero. El antiguo espacio balneario pasó a ser, desde ese momento, la zona principal de sus actuaciones.

Un proceso similar apreciamos en la evolución del grupo de Aniceto Lavín Mazo. Este aparejador de Sarón ha realizado 828 viviendas en 17 actuaciones entre los años 1955 y 1994. Entre 1955 y 1974 fueron 10 actuaciones y 715 viviendas. Las primeras fueron firmadas por su padre Antonio Lavín Cobos, propietario de una fábrica de tejas en Sarón. Aniceto Lavín participó de manera determinante en la construcción de colonias en General Dávila. Promovió en 1962 en la bajada de Polio 325 viviendas y en 1969 en la zona de la Gándara otras 234 viviendas. Se puede considerar como un signo de debilidad la transferencia que realizó a Peredo de la Cruz de 108 viviendas, iniciadas en la calle Fernando de los Ríos el año 1974.

⁷⁵ El expediente primero de 1976 se encuentra aún en el Archivo Municipal Arm. LL, Leg. 1800, Nº 342.

⁷⁶ Alerta 9-III-1963. Entre las mismas se incluyen, sin duda, las promovidas por otros y construidas por el grupo.

Ángel Lanza era un promotor de medianas dimensiones. Realizó sus proyectos en colaboración con Francisco García Gancedo y su hijo Francisco García Crespo. Promovió 379 viviendas en 10 actuaciones entre los años 1964 y 1982. De estas 269 viviendas en 6 actuaciones entre la primera fecha y 1969. Las mismas revistieron una gran unidad espacial, 3 de las intervenciones se ubicaron en la zona de Floranes y Perines. Ángel Lanza presentó de manera conjunta alguna de las licencias con Jesús Vallejo Lobato. Mantuvieron algún contacto aislado con promotores que estaban más integrados en el núcleo central de la promoción en la ciudad, Francisco García Gancedo presentó con Roberto Manzanares Rey dos licencias de obra de dos promociones importantes (de 117 y 140 viviendas) a finales de los cincuenta.

Los hermanos Francisco y Antonio Pérez Martínez fueron unos pequeños promotores. Han realizado 103 viviendas entre los años 1961 y 1984. Si contabilizamos sólo las licencias acometidas hasta 1974, la última de 1971, acometieron 77 viviendas, por lo tanto es con las intervenciones posteriores con las que logran la dimensión de un grupo. Su grupo ha realizado 6 intervenciones, cinco de las mismas tuvieron la firma del arquitecto Ramón Peredo de la Cruz. No tuvieron una política territorial definida.

Otra situación bien distinta fue la de dos promotores que actuaron en la ciudad durante un período breve de tiempo pero coincidente con la reorganización, presentando actuaciones muy significativas por sus dimensiones. Fueron, además, promotores de otros lugares de la provincia. Álvaro Cobo Cano realizó únicamente una promoción en 1974 con 502 viviendas. Es una de las actuaciones más importantes de General Dávila situada en el sector de la bajada del Caleruco. El otro fue el grupo de José de la Hoz y su hijo Miguel de la Hoz Velasco, unos promotores de Torrelavega. El grupo Hoz promovió entre los años 1973 y 1974, 215 viviendas a través de tres licencias, si contamos las intervenciones posteriores, hasta 1987, realizaron 483 viviendas a través de 6 intervenciones. Este grupo participó en dos importantes operaciones de sustitución, la del convento de las Oblatas de 210 viviendas y La Compañía de Maderas en Marqués de la Hermida de 208 viviendas en 1973 y 1978 respectivamente.

Ambos grupos tuvieron rasgos comunes. En primer lugar los años en los que actuaron, algo más prolongados en el caso de Hoz. En segundo lugar la presencia en la ciudad a través de grandes operaciones. Tanto la aparición como el modo de actuar de los dos grupos en la ciudad están asociados a la reorganización. Fueron la plataforma que sirvió para la formación de otros grupos y tuvieron una presencia puntual en un momento de crisis. Ambos salieron una vez cumplido su papel en el proceso.

7

CAPÍTULO

Las dimensiones de la promoción inmobiliaria

LA ESTRECHA RELACIÓN ENTRE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y FABRICANTES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

La evolución de las empresas constructoras regionales y la influencia de los ciclos económicos

La figura del constructor-promotor, de gran importancia en los decisivos años sesenta, ha provocado que habitualmente se identifiquen y confundan promoción y construcción. En la actividad de estos agentes, el protagonismo, en el dualismo entre la promoción y la construcción, fue siempre de la primera. Las diferentes fases de la realización de las viviendas eran algo secundario dentro de la actividad primordial del constructor-promotor. Adquirían los terrenos a cambio de unos pisos en el futuro edificio y algo de dinero, vendían las viviendas sobre plano y pasaban rápidamente de una obra a otra. A causa de la gran necesidad de vivienda se construyó grupos en las peores condiciones imaginables, entonces había facilidades para vender los pisos y también mayor simplicidad en los trámites administrativos. La mayor parte de estos primeros promotores procedían de las filas de la construcción, eran antiguos contratistas de obras, como Revilla Cuevas o Agustín Sierra. Con la entrada de estos empresarios se inició un ciclo de acumulación de capital. En los primeros años actuaron mediante esqueléticas sociedades, generalmente limitadas bajo el epígrafe común de Construcciones al que acompañaba el nombre del constructor-promotor. Se trataba de empresas pequeñas, con un reducido

nivel de mecanización, retrasadas en el proceso tecnológico y con una producción destinada a los mercados locales.

El mercado de la construcción estaba dividido, las pequeñas empresas de ámbito local concentraron su actividad en la construcción de edificios, empezando por los que promovían. Los constructores locales tuvieron un amplio campo de actividad también en las contratas de la promoción oficial y las cooperativas. Por su parte las constructoras nacionales, contaban con una maquinaria más costosa y acometían la obra pública. Las más importantes constructoras de la provincia en 1968 eran Agustín Gómez Obregón, S.A., Materiales y Tubos Bona, Construcciones del Norte, García y Rumayor y Faustino López Pablo, eran todas regionales⁷⁷.

Agosa, la empresa de Agustín Gómez Obregón, estaba situada en el centro de la trama de la promoción inmobiliaria en la ciudad. Participó en 1966 en la fundación de Tres Mares, S.A. Agustín Gómez Obregón fue uno de los impulsores del fracasado proyecto de puerto deportivo en la Segunda Playa de El Sardinero, pero sobre todo, aunque su nombre no aparezca en las licencias, participó como contratista en la realización de bastantes inmuebles de la ciudad. Construcciones del Norte fue una de las más importantes sociedades promotoras en Santander durante la década de los sesenta, aunque desapareció en la década siguiente. García y Rumayor también tuvo una destacada actividad promotora en los años sesenta. Ahora no es más que una pequeña empresa constructora. Faustino López Pablo era uno de los grandes grupos promotores de la ciudad y había obtenido las obras de importantes proyectos de la promoción oficial⁷⁸. En la década de los sesenta también empezaban a instalarse en la provincia las grandes empresas constructoras de ámbito nacional, entre las que destacaron Agroman y Dragados y Construcciones.

La construcción tuvo un período recesivo que comenzó en 1974 y se prolongó por espacio de diez años

Fabricantes de material de construcción e inmobiliarias

Por otro lado, numerosos grupos promotores tuvieron su origen en las empresas fabricantes de materiales de construcción. Al igual que los contratistas de obras eran pequeños empresarios que florecieron gracias a la impre-

⁷⁷ *Situacion actual y perspectivas de desarrollo de Santander*. Confederación Española de Cajas de Ahorro, Madrid 1972, Tomo II Análisis de los sectores productivos, p. 488.

⁷⁸ López Pablo construyó en los años cincuenta el grupo Jacobo Roldán Losada de la OSF, en el cual tuvo su vivienda durante varios años, y Pero Niño de la OSH; ambos suman aproximadamente 1000 viviendas.

sionante expansión del parque de viviendas y al apoyo estatal a los promotores de vivienda de protección oficial durante la década de los sesenta. Muchos de ellos no se conformaron con suministrar los materiales para los nuevos inmuebles, sino que crearon o se integraron en los grupos inmobiliarios. En Santander, la reconstrucción de la ciudad después del incendio del centro precipitó la incorporación de estos industriales a la promoción inmobiliaria. En la reconstrucción, los pequeños empresarios fabricantes de materiales ya fueron un componente esencial de los grupos formados para erigir los nuevos edificios⁷⁹.

Existía una amplia trama de relaciones dentro de la ciudad. En ella tuvieron especial relevancia los fabricantes de materiales de construcción. Un buen número aparecieron en la sociedad Edificios Cantábrico⁸⁰. Leopoldo Arche Hermosa era con sus hermanos propietario de la empresa Tejerías La Covadonga, que tiene una planta de fabricación en Muriedas, en el municipio de Camargo. Ellos fueron los creadores de la Cooperativa Jarama con la cual realizaron 96 viviendas en el polígono de Cazoña, al no continuar con la actividad promotora después de esta intervención no lograron dar forma a un grupo inmobiliario. Los hermanos Vicente y Santiago Higuera Sáez eran los propietarios de una empresa dedicada a la fabricación de carpintería de exterior e interior de edificios. Higuerasa o Tejerías la Covadonga son empresas en funcionamiento en la actualidad. Enrique Bolado San Sebastián, otro de los fundadores, era un empresario dedicado al tratamiento de la piedra para los revestimientos de edificios. Jerónimo Puente Llata y Jesús López-Tafall Puente estuvieron vinculados a la reorganización de Canteras de Santander a partir de 1970. Manuel Gómez Casuso fue socio fundador de Teka y presidente de Hergom, S.A. Ambas sociedades están dedicadas a la fabricación de mobiliario de cocina para las viviendas.

Canteras de Santander, la empresa dedicada a la explotación de canteras de piedra caliza en el municipio de Camargo, fue una agrupación de cons-

⁷⁹ Aunque tratado de manera novelada la interesante obra de MADRAZO FELIU, Baldomero: *Gavias de Través. Santander 1941-1945*. Edición el autor. Santander 1995, explica con bastante detalle el proceso. El protagonista es el dueño de una fábrica de tejas que participa en la reconstrucción de la ciudad.

⁸⁰ Fue constituida en 1968 con un capital de 18 millones de pesetas el primer consejo de administración estuvo formado por las siguientes personas. Presidente: Leopoldo Arche Hermosa; vicepresidente: Enrique Bolado San Sebastián; vocales: Vicente Higuera Sáez, Miguel Bolado, Domingo Vallejo Lobato, Jerónimo Puente Llata, Fermín Villar Quintana, Ricardo Lorenzo García, Domingo I. Lastra Santos, Manuel Gómez Casuso, Santiago Higuera Sáez, Luciano Rodríguez Lavin, José Antonino Pérez, Miguel González de la Peña, Jesús López-Tafall Puente y Gonzalo Rodríguez Fraile; consejero delegado: Ángel Gil Aguirre y consejero secretario: Juan Hormaechea

tructores y fabricantes de materiales de construcción dedicados a la promoción inmobiliaria. Además de miembros de las familias López Alonso, López-Chacarra, López-Tafall y Lostal ha tenido desde 1970 un protagonismo muy destacado en Candesa la familia Arruti. Ángel Arruti Iturbe estuvo entre los empresarios que participaron en la refundación de Candesa.

Han sido varios los grupos inmobiliarios cuya actividad anterior a la promotora estuvo orientada a la fabricación de materiales de construcción. Entre ellos Antonio Lavín Cobo, solicitante de dos licencias en 1956 para construir 50 viviendas, era propietario de una fábrica de tejas en Sarón y el padre de Aniceto Lavín, uno de los grandes promotores de la década de los sesenta. Otro de los promotores relacionado con los materiales de construcción es Manuel Gómez Lloreda propietario de la Cantera de Solares.

Por otro lado ha habido agentes que tras el abandono de la promoción han centrado su actividad en la fabricación de materiales. La familia Lostal fue uno de esos casos, otra persona que realizó ese cambio de labor fue Jaime Guillén, propietario de la floreciente empresa Bloques Montserrat, fabricante de bloques de hormigón para realizar muros.

EL APOYO DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS A LA FORMACIÓN DE LA TRAMA CENTRAL DE LOS PROMOTORES

Las algunas de las grandes empresas constructoras e inmobiliarias de ámbito nacional están controladas por los grupos bancarios del país⁸¹. Los promotores han buscado alianzas con las entidades financieras, estas son imprescindibles en una actividad basada en el apalancamiento financiero con un período prolongado de circulación del capital que comienza en la compra del solar y hasta la obtención del beneficio tiene que ver culminadas todas las fases de la ejecución de las obras y la venta de las viviendas.

La mayoría de los grupos que operaron en Santander durante los años sesenta tenían unas reducidas dimensiones. La vinculación con la banca estuvo presente en las iniciativas más complejas surgidas en el entorno de Feygón y de Construcciones Plaza. Unas conexiones que luego han relacionado ambas sociedades entre si. Las necesidades financieras de Feygón eran superiores

⁸¹ Es algo sobradamente conocido, ya fue tratado hace tiempo por Juan MUÑOZ: *El poder de la Banca en España*. Ed. Zero, Madrid 1969.

a las de otras empresas que operaron en la ciudad en la década de los sesenta. Sus intervenciones tuvieron un elevado número de viviendas además se trataba de viviendas libres de calidad y grandes dimensiones, con un elevado número de metros cuadrados construidos por ello. Las operaciones de Feygón nada tenían que ver con los habituales grupos de viviendas subvencionadas de la época. Se trataba además de una sociedad inmobiliaria que operaba en varios puntos de España a la vez. Construcciones Plaza, una sociedad que intervino en varias operaciones con un elevado número de viviendas libres en varios sectores del centro y su entorno, también precisaba de una fuente de financiación.

Los cabezas del grupo de empresas Feygón, Gonzalo Rodríguez Fraile y Federico Díaz Vallejo, fundaron en 1965, en el momento de apogeo de sus iniciativas inmobiliarias, el Banco de Burgos con un capital Social de 100 millones de pesetas⁸². La entidad presidida por el que fuera alcalde y prohombre burgalés Mariano Jaquotot tenía entre sus consejeros a Jesús Fiochi Gil. Este último recabó y obtuvo el apoyo de Emilio Botín y el Banco de Santander para el proyecto financiero-empresarial en Burgos. El posterior fracaso del Banco de Burgos, debido a una débil financiación, afectó económicamente a Fiochi el cual atravesó por graves problemas económicos, pero no arrastró al Santander que se limitó a ejecutar los préstamos realizados⁸³. Paralelamente en la fundación en 1965 de Construcciones Plaza, presidida por Manuel Blanco, intervino Santiago Corral, consejero del Banco de Santander, y varios de sus hermanos. Años después, en 1973, en las inmobiliarias Noray y Estay participaron Manuel Blanco, Gonzalo Rodríguez Fraile y Jesús Fiochi Gil.

El Banco Santander respaldó y tuteló al primer gran conjunto de sociedades inmobiliarias de la ciudad. Las conexiones, de tipo societario, entre los grupos contribuyen a respaldar tanto, la idea de su dependencia de la entidad financiera, como su orientación de origen a lo que pretendía ser una alianza más estable. Los proyectos empresariales del entorno de Feygón no tuvieron

⁸² RUIZ Y GONZÁLEZ DE LINARES, Ernesto: "Historia económica burgalesa. Los tres bancos de Burgos" en *Boletín de la Institución Fernán González*, 1975 pp. 737-742. El consejo de Administración estaba formado por las siguientes personas, presidente: Mariano Jaquotot Uzuriaga, vicepresidente y consejero delegado: Gonzalo Rodríguez Fraile, vocales: Isidro Arcenegui y Carmona, Alberto Ballarín Marcial, Federico Díaz Vallejo, Servando Fernández-Victorio y Camps, Santiago Fernández Villa y Dobre, Jesús Fiochi Gil, Arturo Gil Menéndez, Enrique Gutiérrez Gamero y Gimeno, Carlos Martín de Bernardo y de las Heras, Vicente Mateos López, Valentín Ojeda ~~Carcero~~.

⁸³ Recientemente se ha recuperado esta historia dándole un toque literario. AMIGOT REMÓN, Miguel: *Los Botín. Nacidos para la banca*, Ediciones Temas de Hoy, Madrid 1992, p. 217.

continuidad. Tanto esta sociedad, como Construcciones Plaza o Noray y Estay, dejaron de actuar progresivamente. Ya se ha hecho mención a las dificultades por las que atravesó el grupo Blanco. Aunque algunos de los participantes en estas sociedades continuaron actuando y participaron en otros grupos de la trama central de los promotores de la ciudad.

La crisis por la que atravesó el Banco de Burgos fue el preludio de una más amplia crisis bancaria que se manifestó con especial intensidad en España en los años setenta. En aquel período complicado, de profundas transformaciones económicas provocadas por el proceso inflacionario, florecieron las iniciativas financieras de alto riesgo, habitualmente relacionadas con la promoción inmobiliaria, emprendidas por sociedades sin la suficiente entidad, que curiosamente ofrecían atractivos intereses a sus impositores. El símbolo de las mismas fue Sofico, el imperio del caballo de mar, un "affaire" que arrastró en su caída a numerosos e incautos ahorradores.

En Santander se produjo un conflicto con la sociedad financiera, operadora a nivel nacional, denominada Interficensa que recogió dinero, sobre todo en Santander, ofreciendo un interés del 11 % anual. Interficensa dejó de realizar los pagos de los intereses a los que estaba obligada en los primeros meses de 1974, ante lo cual los impositores realizaron varias asambleas en la Cámara de Comercio a raíz de las cuales contrataron un grupo de abogados. Las gestiones de los abogados de los demandantes, después de tratar de resolver el asunto extrajudicialmente, consistieron la presentación de varias querellas que derivaron en la incoación del sumario 177/74 en el juzgado de instrucción N° 1 de Madrid, en cuyo sumario estaban procesados la totalidad de los miembros del consejo de administración⁸⁴. Se calcula que el asunto pudo haber supuesto unos 70 millones de pesetas para ahorradores de la ciudad, que fueron utilizados para financiar construcciones que promovían los propios accionistas de Interficensa. Tanto en el artículo como en la carta citados se hace referencia, sin dar su nombre, al vicepresidente de la sociedad. Una persona muy conocida en la ciudad, de conducta intachable y con gran solvencia económica, el gancho para que bastantes personas invirtieran sus ahorros.

Problemas como el mencionado se hicieron una constante en los años centrales de la década de los setenta. El sistema de distribución de dinero en España estaba atravesando por una crisis de credibilidad. Afortunadamente, el marco de relaciones entre las entidades financieras y sus clientes, en este ca-

⁸⁴ El asunto es ampliamente aclarado en un artículo y una carta de los abogados de los impositores, publicadas ambas en *Hoja del Lunes* 15-XII-1975 Y 22-XII-1975.

so las empresas inmobiliarias, experimentó un profundo cambio como consecuencia de la Orden del Ministerio de Economía de 23 de julio de 1977 sobre liberalización de tipos de interés y coeficientes de inversión del sistema financiero⁸⁵. Completado con la puesta en funcionamiento de un mercado hipotecario a través de la nueva legislación de viviendas de protección oficial. Hasta ese momento, las cajas de ahorros eran las que prestaban prácticamente todos los créditos hipotecarios. Los cuales eran especialmente beneficiosos para las viviendas de protección oficial. La entrada a partir de entonces de los bancos en el mercado hipotecario fue determinante para el cambio de estrategia de las entidades financieras. Pasaron de financiar a los promotores a tratar directamente con los adquirentes de las viviendas, con ello ampliaron el número de clientes y prestaban el dinero diversificando los riesgos. Las entidades financieras optaron por apoyar las actividades de los grupos inmobiliarios a través del préstamo hipotecario.

Las necesidades de financiación de los promotores han evolucionado también acordes con las características de los proyectos y los cambios en el tipo de vivienda demandada. Las mejoras reclamadas por los adquirentes de los inmuebles incrementaban las necesidades económicas de los proyectos tanto por la mayor calidad de las viviendas entregadas, en las que se fueron arrinconando los suelos de terrazo y los bloques desnudos, como por la exigencia de complementos, así las construcciones han ido incorporando garajes y los trasteros.

UNA INEVITABLE RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS

El sector de hostelería aparece unido a por estrechos lazos a la promoción inmobiliaria. Varios grupos inmobiliarios de la ciudad desarrollan una actividad paralela como propietarios de establecimientos hoteleros en la ciudad y fuera de ella. Pero también las personas y empresas propietarias de hoteles han sido en ocasiones destacados promotores inmobiliarios. La construcción de un hotel sigue los mismos pasos que la promoción de un edificio de viviendas, varía sólo en el uso. La inmovilización del capital es mucho mayor en el caso de un establecimiento hotelero que en los grupos de viviendas. El promotor debe comprar el solar, elaborar un proyecto, presentar la licencia, con la diferencia de que durante la construcción del hotel no se puede obtener

⁸⁵ Boletín Oficial del Estado, 26 de julio 1977.

dinero a cuenta de los compradores de viviendas y es necesario esperar el final de las obras para comenzar la amortización, lo cual implica necesariamente una mayor capacidad económica.

Al margen de los pequeños hoteles y pensiones, que requieren un análisis específico, si vamos a destacar la vinculación de los promotores inmobiliarios con los grandes establecimientos hoteleros, la mayor parte de los cuales se encuentran en El Sardinero, en los casos más significativos son posteriores al período de estadio.

La atonía por la que atravesaban los hoteles y centros de ocio de El Sardinero a principios de los años sesenta guardaba relación, sin duda, con la reconstrucción de Santander después del incendio. La edificación de dos grandes y lujosos hoteles en el área reconstruida provocó el desplazamiento de la clientela más selecta. La operación de compra de las acciones de El Sardinero, S.A. por parte de la familia Ribaygua pretendía, entre otras cosas, revitalizar la decadente actividad hotelera, por ello se realizaron obras de mejora en el hotel Sardinero.

José López García, un promotor de dimensión intermedia cuya empresa fue absorbida por el grupo López-Chacarra, ha sido también empresario de hostelería. López García inauguró en 1971 el complejo turístico-comercial Alisas que era Hostal-Residencia-Cafetería-Pastelería-Lavandería y estaba en la calle Nicolás Salmerón 3, en un inmueble que acababa de promover. Posteriormente, en 1979, fue nombrado Presidente de la Asociación de Empresarios de Hostelería y del Centro de Iniciativas Turísticas de la provincia.

Han sido numerosas personas las que procedentes de otras actividades entraron en la promoción inmobiliaria, de entre ellos se pueden destacar a los hermanos Pérez del Molino Pombo. Propietarios de unos grandes almacenes en Santander y de unos laboratorios en Adarzo de los que se desprendieron en 1987, comenzaron edificando en un solar, el primitivo emplazamiento de sus laboratorios, en la calle del Monte. También propietaria de unos grandes almacenes en la ciudad ha sido la familia Ribalaygua, o la familia Lainz, esta última actuó como promotor ocasional. Junto a ellos los hermanos Gómez Lavín, estuvieron al frente de un grupo inmobiliario que actuó a finales de los cincuenta y principios de los años sesenta, son los propietarios de la Ferretería Montañesa, de bastante relevancia como abastecedora de materiales de construcción.

SEGUNDA PARTE

Los procesos territoriales

8

CAPÍTULO

El crecimiento espacial de Santander

Durante el período que se estudia, trascendental para la historia de la ciudad, se ha consolidado su nuevo modelo urbano. En los años centrales del siglo XIX se consolidó una organización del espacio de la ciudad que guió el crecimiento de la misma hasta mediados del presente siglo. De hecho, en los años cincuenta y sesenta se siguió construyendo en los sectores integrantes de la organización del espacio de la ciudad decimonónica. Pero con la colmatación de los antiguos barrios suburbanos surgidos de la suburbialización de los arrabales de la ciudad preindustrial y de las parcelaciones acometidas en las carreteras de la salida de la ciudad, la ciudad decimonónica entró en una crisis que se manifestó con especial crudeza desde finales de la década de los sesenta y que no se terminó de solucionar en los setenta.

Hasta los años cincuenta la ciudad creció principalmente en el espacio situado entre las crestas, de dirección este-oeste, rematadas por el Alta, la actual calle General Dávila y por la calle Alta. El espacio central estaba integrado por el espacio reconstruido que reemplazaba al incendiado casco histórico y por el Ensanche del Muelle al este del anterior. En torno al espacio central estaban los barrios suburbanos históricos que eran la calle Alta, la Ciudad Jardín, San Fernando, la Florida, los barrios de la subida al Alta, el Paseo de Menéndez Pelayo y el suburbio industrial formado por el conjunto de los barrios de Tetuán, Miranda y San Martín. Además al sur de la cresta rematada por la calle Alta estaba emplazado el Ensanche de Maliaño, surgido sobre terrenos ganados al mar que tenía una función de localización de infraestructuras de transporte y establecimientos industriales; mientras, en el noreste El Sardinerío crecía como espacio balneario.

El crecimiento anterior a 1955 ha influido notablemente en la organización del espacio en los años posteriores a esa fecha. El área central se situó, buscando las zonas con menor pendiente, en el fondo del espacio existente entre las dos crestas. A lo largo de un autentico eje que recorre Santander en dirección este-oeste. La consecuencia de ello ha sido la disposición longitudinal característica que adopta el centro de la ciudad, formado por una sucesión de elementos situados a lo largo del eje. El centro en los años setenta empieza a incorporar el área de San Fernando como parte del mismo, los otros elementos del centro ya estaban presentes con anterioridad a los años cincuenta, el espacio reconstruido, el Ensanche del Muelle, la Alameda.

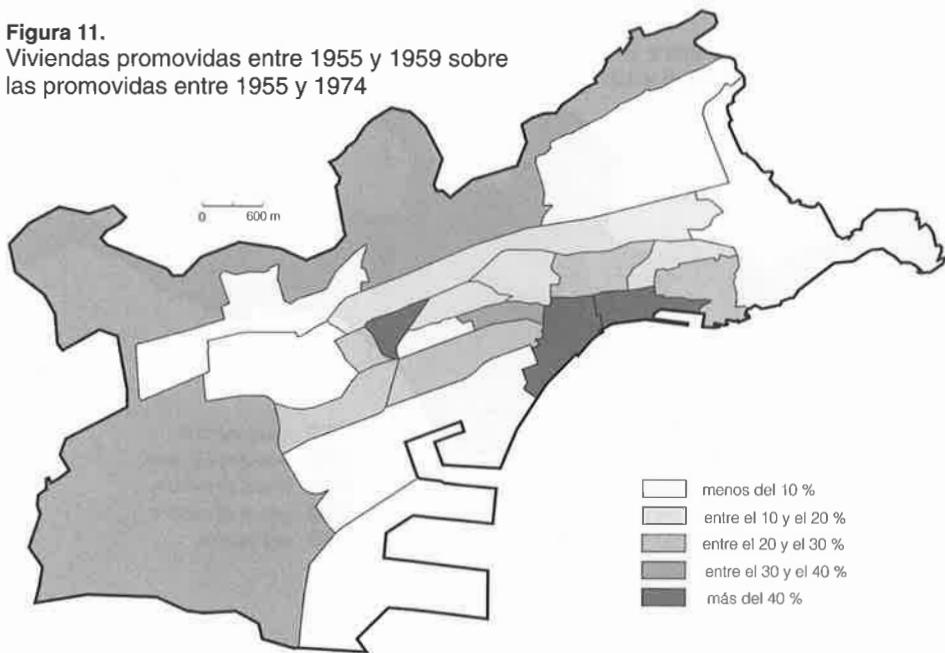
En torno al centro se sitúa el área suburbana, la cual se puede dividir en tres sectores.

De un lado está el antiguo espacio suburbano de la ciudad decimonónica. Un conjunto de barrios muy próximos al centro, en ellos se están produciendo transformaciones internas y procesos de borde que los integran el área central. Además presentan un grado de accesibilidad muy elevado al espacio central y por ello, a excepción del alejado Sardinero, participan en conjunto del concepto de *espacios céntricos*, muy arraigado en la percepción de los santanderinos. Las posibilidades de seguir promoviendo en estas áreas se limitan desde 1970 a los procesos de sustitución.

Este espacio presenta problemas de delimitación con el centro. En primer lugar, parte de lo que en 1955 era suburbano, como por ejemplo ocurría con la calle Floranes, cortada en varios tramos, con abundantes chalés y usos más propios de una zona periférica, pertenece hoy al centro. Del mismo modo, una zona que en 1955 era periurbana como Valdenoja, ahora forma parte de un borde expansivo del área suburbana. El segundo de los problemas viene derivado de la forma de crecimiento asociada a las ciudades españolas. Como resultado de la tendencia al ahorro de equipamientos primó el compacto urbano sobre una construcción más dispersa, de no haber ocurrido así el espacio suburbano, con un suelo de menor valor, hubiera podido adoptar unas densidades que facilitaran mejor su delimitación. Por otro lado la disposición longitudinal del área central ha dado lugar a que sectores situados en el borde del centro, pero próximos a edificios de valor simbólico como el Ayuntamiento, sean considerados como más céntricos que otros del área central incluso. La disposición longitudinal del centro es una característica del mismo que complica la delimitación de los distintos elementos de la organización del espacio de Santander.

El segundo elemento dentro del área suburbana lo forma el espacio situado al norte de General Dávila y el polígono de Cazoña. Fueron los espa-

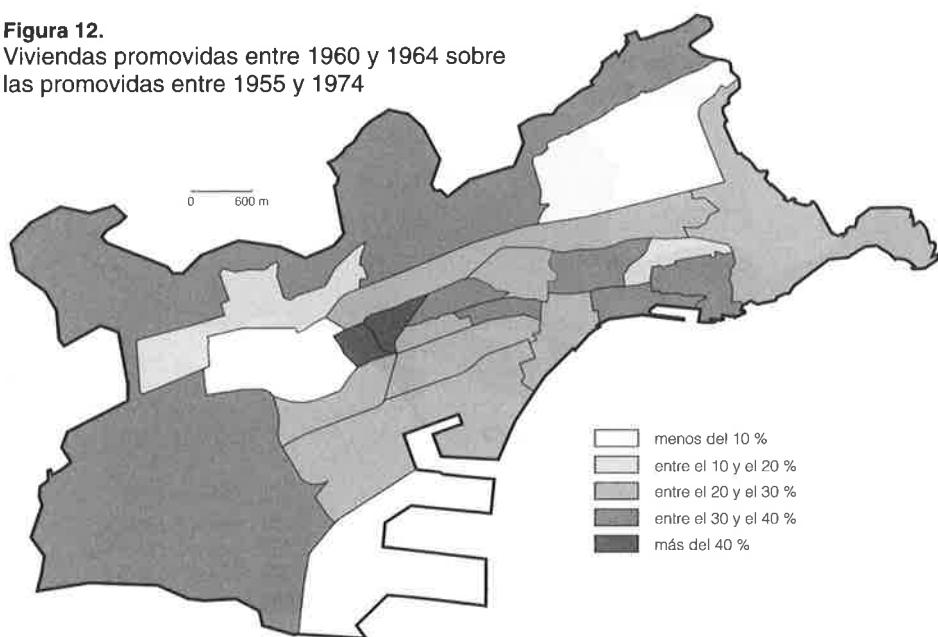
Figura 11.
Viviendas promovidas entre 1955 y 1959 sobre
las promovidas entre 1955 y 1974



cios ocupados como resultado del notable crecimiento que tiene lugar después de 1955 y la imposibilidad de seguir promoviendo en la ciudad decimónica. En ellos se concentró una parte importante del crecimiento en los años sesenta y setenta, precisamente las que se corresponden con nuestro período de estudio.

El tercer elemento del área suburbana es la zona, en expansión en estos momentos, de Peñacastillo y el amplio espacio situado al norte de la Avenida de los Castros, dentro del mismo, dos barrios, Valdenoja y La Albericia están más diferenciados y han concentrado más el crecimiento en la periferia pero con diferente sentido. La Albericia como residencia de grupos sociales más desfavorecidos y Valdenoja como la prolongación de El Sardinero y, por lo tanto, barrio residencial de calidad. Por todo este espacio continúa ahora el crecimiento de la ciudad. Por lo tanto en el tercer sector la intervención masiva de la ciudad ha sido reciente y está todavía pendiente de numerosas intervenciones que lo articulen adecuadamente. Estas zonas crecieron sin una ordenación apropiada. El retraso de la intervención de la ciudad en la vaguada de Las Llamas ha hecho hasta ahora imposible la articulación y ha sido también la causa de la feroz especulación inmobiliaria sobre Valdenoja.

Figura 12.
Viviendas promovidas entre 1960 y 1964 sobre
las promovidas entre 1955 y 1974



Para analizar la organización del espacio urbano se ha dividido la ciudad en varias zonas. El criterio principal que se ha adoptado para la división ha sido el origen de cada una de ellas, con la ligera variación que puedan implicar los límites establecidos sobre las secciones censales. Sobre el criterio genético la valoración de aspectos relativos a la actividad, el contenido social y la morfología nos servirá para distinguir diferentes ámbitos dentro de las zonas que en prácticamente ningún caso se pueden calificar de homogéneas.

EL ESPACIO CENTRAL

Cuadro XV.

INTERVENCIONES, VIVIENDAS Y VIVIENDAS POR INTERVENCIÓN EN EL CENTRO.

Zona	Viviendas	Actuac.	Viv./ac.
Espacio reconstruido	816	25	32,64
Ensanche del Muelle	483	11	43,9
Alameda Primera	480	16	30
San Fernando	2.784	67	41,55
TOTAL	4.563	119	38,34

Fuente: Licencias de Obra. Elaboración propia.

Los elementos que lo configuran son el espacio reconstruido tras la destrucción del casco histórico por un incendio en 1941, el Ensanche del Muelle aparecido a lo largo de los siglos XVIII y XIX; la Alameda Primera y el antiguo suburbio de Peñas Redondas con la parcelación de la Florida y el área de expansión del centro en San Fernando.

La actuación en el centro ha significado el 13,28 % del total de viviendas promovidas en la ciudad. En tres de las zonas la abundante existencia de la edificación anterior a 1955 es la causante del bajo número de viviendas realizadas. La mayor parte de las viviendas, el 60 %, han sido realizadas en la zona de San Fernando por la cual se ha producido la expansión del espacio central. Entre las viviendas realizadas se encuentran pisos de elevado precio y cuyo destino final, en numerosos casos ha sido engrosar el mercado de oficinas.

La pronta consolidacion del espacio reconstruido

Cuadro XVI.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA
DEL ESPACIO RECONSTRUIDO.

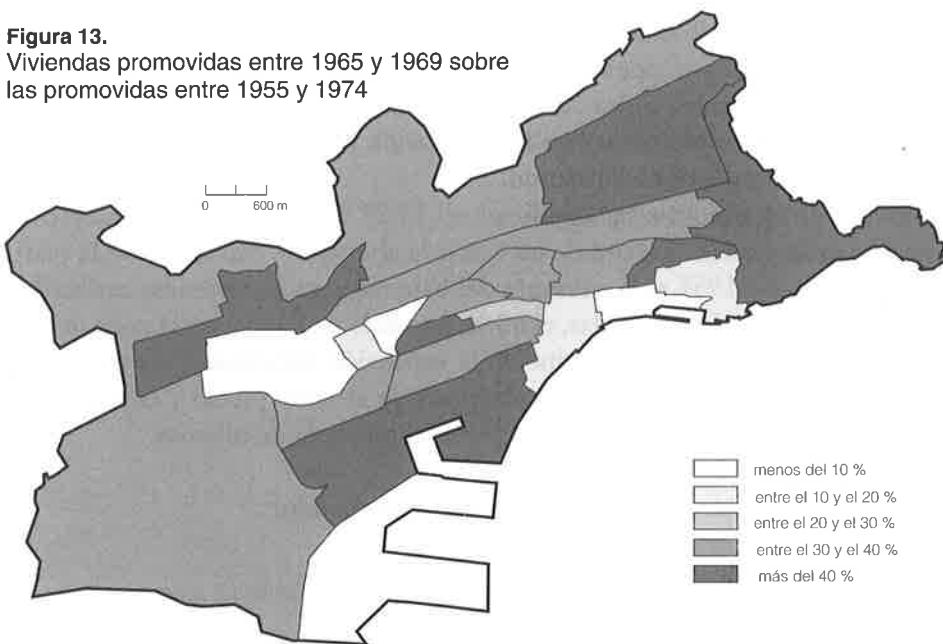
	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	7	327	40,07	40,07
1960-1964	7	240	29,41	69,48
1965-1969	5	147	18,02	87,50
1970-1974	6	102	12,50	100,00
TOTAL	25	816	100,00	

FUENTE: Licencias de Obras. Elaboración propia.

La Reconstrucción y las operaciones posteriores al incendio del 15 de febrero de 1941 ha distorsionado la evolución de varias zonas de Santander hasta la actualidad. En el centro de la ciudad quedó un terreno libre de unas 14 hectáreas. La solución adoptada para reconstruir consistió en una repartición y reedificación sin tener en cuenta la tipología del caserío existente con anterioridad, se abrieron calles más anchas, fueron erigidos edificios más altos con el exterior de cemento y rematados en imponentes torreones. Un espacio de calidad en el que pudieron instalarse cómodamente amplios sectores de la burguesía de la ciudad y del cual los sectores sociales populares, residentes en el antiguo casco, fueron excluidos. Además se procedió a una intervención decisiva sobre la trama viaria. Un desmonte en el denominado cerro de Somorrostro, que originariamente unía la Catedral con el arrabal de Calzadas Altas,

Figura 13.

Viviendas promovidas entre 1965 y 1969 sobre las promovidas entre 1955 y 1974



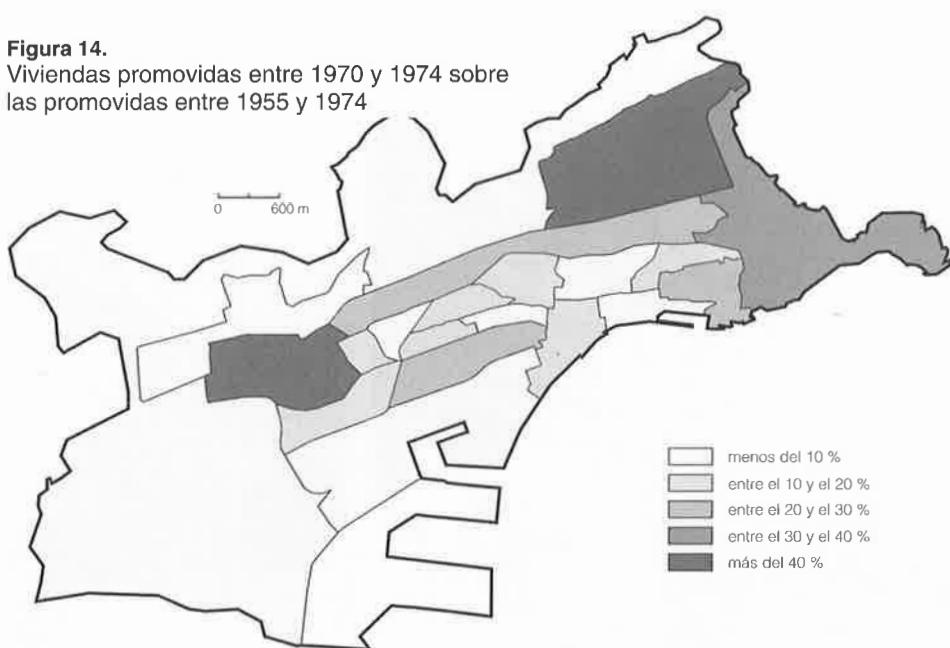
permitió la apertura de las calles de Lealtad e Isabel II, estas comunicaron el espacio reconstruido con el Ensanche de Maliaño. Además se finalizó en 1943 el Pasaje de Peña, un túnel que atravesando el cerro, aunque más al oeste, realizaba idéntica comunicación. Este espacio, por lo tanto, había experimentado profundas mutaciones los años inmediatamente anteriores a 1955.

Todas estas intervenciones tuvieron como resultado la aparición de un nuevo espacio, un nuevo centro. La calle Calderón de la Barca y el principio de la calle Castilla que pese a tener las estaciones de ferrocarril estaban mal articuladas con el resto de la ciudad experimentaron una profunda transformación como consecuencia del desmonte y de la apertura del Pasaje de Peña. En el espacio donde estaba la antigua estación de los ferrocarriles de la red nacional fue realizada una plaza y más al oeste se construyó el nuevo edificio de los ferrocarriles centralizados de donde parten desde entonces tanto los ferrocarriles de la red nacional como los de vía estrecha. El espacio de las estaciones se sumó al área reconstruida para formar el nuevo centro.

Hacia 1955 la reconstrucción había finalizado, quedaban aún algunos solares sin edificar, pero la mayor parte estaban ya ocupados, así mismo se habían realizado los inmuebles de los organismos oficiales.

Como se desprende del Cuadro XVI, correspondiente a las actuaciones en esta zona, la actividad fue bastante escasa en general y particularmente a

Figura 14.
Viviendas promovidas entre 1970 y 1974 sobre
las promovidas entre 1955 y 1974



partir de 1969, en realidad a partir de 1974 solo se realizaron intervenciones aisladas, algo lógico pues no quedaban solares edificables y además el espacio está ocupado por unos inmuebles cuya sustitución no es previsible por el momento, exceptuando las viejas construcciones del antiguo Arrabal (calles Arrabal y Medio).

El alto grado de colmatación del área reconstruida ha provocado que la mayor parte de las intervenciones contabilizadas sean las realizadas en el entorno de la Plaza de las Estaciones y más específicamente en la manzana rectangular comprendida en las calles Castilla, Calderón de la Barca, Isabel II y Rodríguez. 7 de las 25 actuaciones fueron en esta manzana, y tres más en la calle Cádiz en el entorno de la Plaza de las Estaciones. Se trata de inmuebles dedicados a oficinas o viviendas de calidad, de gran tamaño. En la manzana había hasta entonces almacenes y naves relacionados con la proximidad de la actividad portuaria y el ferrocarril, pero los cambios urbanos aludidos, la ordenación de las estaciones de ferrocarril, activaron el proceso transformador a finales de los cincuenta y en los sesenta tras quedar agotadas las posibilidades de promover en el área siniestrada.

Al principio de la calle Castilla se promovió el primer edificio de Feygón en Santander en 1959 de 160 viviendas, en el en el cruce de las calles Antonio López y Castilla con unas sensacionales vistas a la Bahía de Santander. Una



Foto 1. Edificio de 160 viviendas promovido por Feygón en 1959. Viviendas de calidad para sectores mesocráticos.

operación residencial de calidad en el borde del área siniestrada en 1941 cuya reconstrucción había finalizado poco antes. En este sector se produce lo que se puede calificar como de proyección de transformaciones espaciales a través de las calles. En la de Antonio López ha habido una sustitución de algunos inmuebles por viviendas de calidad que buscando las excelentes vistas continúan el proceso iniciado por el edificio de Feygón. Por otro lado en la calle Castilla, de resultas de la transformación de la Plaza de las Estaciones y del remodelado posterior de los edificios el entorno, hay una presión sobre el principio de la calle. En 1973 en la confluencia de las calles Castilla y Rodríguez se realiza un edificio destinado a oficinas. Unos años después, en 1982, tuvo lugar la iniciativa del Edificio del Progreso con apartamentos y oficinas, lo cual evidencia la continua presión sobre la calle Castilla.

Dentro del ángulo que forman las calles Castilla y Antonio López quedan las construcciones de la Plaza del Progreso y las calles Carlos III y Madrid. Las edificaciones en esta zona interior son diferentes a las del entorno. No son construcciones de calidad, y entre ellas persisten aún edificaciones antiguas dedicadas a vivienda. En estas calles no se ha materializado la presión

del espacio central. La presencia de la inmobiliaria Feygón ha sido decisiva en el espacio reconstruido, con dos intervenciones de considerable importancia sumó 240 viviendas que significaron el 29 % de todo lo realizado en esta área de Santander.

Haciendo esquina entre las calles Arrabal y Guevara estaban las antiguas instalaciones de los bomberos municipales. Estas dejaron de ser utilizadas en los años sesenta cuando los bomberos se trasladaron a las nuevas instalaciones de Cajo, construcción iniciada en 1955, que aún utilizan. Aprovechando esta circunstancia fue presentado por el arquitecto municipal un proyecto de nueva alineación en la calle Arrabal y también en la de Santa Lucía para permitir el surgimiento de una amplia plaza en la entrada del Río de la Pila, en la cual estaba emplazado el Teatro Pereda sobre el que se pretendía crear una mejor perspectiva⁸⁶. Esta nueva alineación sirvió para que se retranqueara, sobre la que había sido hasta ese momento, la fachada de las nuevas edificaciones. Estas, realizadas a lo largo de la década de los setenta fueron un edificio de Telefónica y un inmueble con viviendas u oficinas en el esquinazo de las calles Arrabal y Guevara.

Los viejos inmuebles de las calles Arrabal y del Medio están realizados sobre la clásica parcela longuera que propició la proliferación de alcobas y habitaciones sin ventilación incompatibles con las ordenanzas actuales. Lógicamente la actuación de los agentes se ralentiza por ello, pues las nuevas intervenciones tienen que posponerse y esperar a la adquisición de las parcelas contiguas.

La existencia del espacio reconstruido ha tenido varias consecuencias en la ciudad. Primero, no ha servido como lugar de instalación de sectores marginales ni de las clases sociales más humildes, estas se encuentran localizadas en los antiguos suburbios del siglo XIX situados en el borde del mismo. En segundo lugar hay que destacar que la existencia de un amplio parque inmobiliario de calidad, nuevo y en el centro de la ciudad, creó una oferta de este tipo de vivienda de suficiente entidad para que tuvieran escasa incidencia las sustituciones en el área del Ensanche del Muelle. A estas dos hay que añadir una tercera, algo tan simple como la inexistencia de operaciones de sustitución en lo que hubiera sido el casco histórico. Ello ha afectado a los pequeños operadores y promotores ocasionales tan frecuentes en estos ámbitos. Han tenido que buscar en otras zonas de la ciudad lugar para sus actuaciones.

⁸⁶ ARCHIVO MUNICIPAL. Arm. LL, Leg. 1527.

El Ensanche del Muelle

Esta zona surgió como resultado de varias operaciones en las que se arrebató terreno al mar para progresivas ampliaciones de los muelles del puerto. Sobre el espacio libre entre la antigua y la nueva línea de costa se acometió la construcción de un barrio que sirvió de residencia a la burguesía comercial santanderina.

Cuadro XVII.
ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DEL
ENSANCHE DEL MUELLE.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	3	271	56,10	56,1
1960-1964	5	147	30,43	86,53
1965-1969	1	20	4,16	90,69
1970-1974	2	45	9,31	100,00
TOTAL	11	483	100,00	

FUENTE: Licencias de Obras. Elaboración propia.

La trama viaria de la zona se encontraba ya consolidada en 1955 y no ha experimentado operaciones para la apertura o el trazado de nuevas calles. Así mismo se había producido la ocupación de las parcelas y una colmatación del espacio. En 1955 se realizó una operación inmobiliaria que sirvió para rematar el cierre oriental de la calle Castelar y, con ello, de la zona. Pocos años antes se había ejecutado la apertura de la Cuesta del Gas, con la cual se lograba un acceso directo desde Castelar a Reina Victoria. La intervención fue realizada sobre la parte segregada de la finca matriz, que ocupaban los terrenos del Gasómetro construido en 1891, la cual quedó dividida como consecuencia de la realización de la calle. La fábrica continuó funcionando durante los años posteriores. La finca segregada tenía de más de 4.000 metros cuadrados de superficie, sobre ella fueron promovidas 213 viviendas. Esta actuación es la que hace que las viviendas construidas en el primer quinquenio sean el número más alto de todo el período y aproximadamente el 44 % del total. Se aprecia el efecto distorsionante de la gran operación de remate en la Cuesta del Gas al apreciar la evolución de la zona.

De las actuaciones en esta zona hay que destacar tres operaciones acometidas en la calle Castelar que ha experimentado una remodelación muy fuerte en su parte más oriental, tanto por la influencia de la actuación en la Cuesta

del Gas, como por que los edificios existentes próximos al solar donde se había intervenido, estos eran de baja altura y por ello fácilmente sustituibles (no hay que olvidar que estaban adosados a la pared de una fábrica) por los altos edificios que se realizaron con viviendas de grandes dimensiones y unas espectaculares vistas a la Bahía de Santander. De importancia han sido, también, las cinco intervenciones en la calle Juan de la Cosa, con ellas la vía paralela a Castelar ha experimentado una importante transformación. Varias de estas intervenciones se efectuaron sustituyendo los chalés realizados en los últimos años del siglo XIX por el promotor Alejandro Valle.

En el resto del Ensanche se ha procedido a la realización de intervenciones puntuales. Durante los veinte años que se analizan toda esta zona logró permanecer intacta, con la presencia de los dos periódicos de la ciudad o numerosos bajos de los inmuebles ocupados por talleres de reparación y otras actividades industriales. La popular plaza de Pombo con sus pistas deportivas tenía más en común con el centro de un barrio que con el escenario central para la ciudad que representa en estos momentos. Los cambios en esta área del centro empezaron a partir de los ochenta y han continuado en los tiempos más recientes

Los antiguos suburbios y parcelaciones al norte de la Alameda Primera y la Calle Burgos

Esta área ha sido objeto de múltiples intervenciones desde el siglo XIX. Es el resultado de la adición de varias operaciones que no siempre lograron de una buena conexión entre si, dentro de lo que fue el primer crecimiento suburbano de la ciudad. En realidad esta zona, pese a su gran proximidad al espacio central, no ha logrado tener consolidada su trama viaria hasta hace apenas treinta años.

El espacio que ocupan en la actualidad el Ayuntamiento y el Mercado Municipal de Abastos es el del antiguo convento de San Francisco, desaparecido con la desamortización. La Alameda Primera, calle de Jesús de Monasterio está flanqueada por unos edificios de calidad realizados principalmente en los años setenta y ochenta del siglo XIX. Igualmente históricas son las construcciones del lado norte de la calle Burgos, en la que estaba la carretera de salida de la ciudad.

Al norte de la Alameda y la calle Burgos el caserío surgió como resultado de tres operaciones destacadas. La primera parcelación de la Florida realizada en 1865 que abarca las construcciones situadas al oeste de la calle Florida, in-

cluyendo ambos lados de la calle Isabel la Católica. La segunda parcelación de la Florida, aproximadamente diez años después, con la intervención sobre el lado este de la calle, prolonga la calle Magallanes hasta la calle Gravina, abierta también dentro de las actuaciones de esta segunda intervención. La tercera zona de actuación estaba situada en la calle de Peñas Redondas. La zona de Peñas Redondas conectó pronto su tramo de la calle Magallanes con el de las parcelaciones de la Florida pero otras calles como la de San Luis o Rubio tardaron más en ser abiertas en su totalidad. La ocupación del entorno de la Plaza de Numancia es algo posterior, se produjo en los primeros años del siglo.

Cuadro XVIII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE LA ALAMEDA PRIMERA Y CALLE BURGOS.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	5	183	38,12	38,12
1960-1964	7	151	31,46	69,58
1965-1969	2	111	23,13	92,71
1970-1974	2	35	7,29	100,00
TOTAL	16	480	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

La regularización de la trama viaria y del parcelario se ha prolongado hasta momentos relativamente cercanos. En 1962 dieron comienzo las obras en la Plaza del Ayuntamiento. Estas consistieron en la ampliación del edificio municipal, con lo que se duplicaron las dimensiones del mismo. También fueron derribadas algunas viejas construcciones de la plaza, supervivientes del incendio, por una cuestión estética para despejar el espacio y ampliar la plaza existente delante del Ayuntamiento. Al final, en el centro de la Plaza fue emplazada una fuente, suprimida años después, hacia 1980, por la construcción de un aparcamiento subterráneo. Por otro lado, la comunicación a través de Peñas Redondas entre las calles Burgos y Cisneros no fue finalizada hasta diciembre de 1960. La apertura definitiva de Cisneros no se completó hasta agosto de 1962. Estas dos últimas actuaciones evidencian que pese a lo antiguo de la ocupación buena parte de esta zona aún estaba organizando, hace cuarenta años, su trama.

En las calles principales en la parte meridional apenas se han desarrollado actuaciones, únicamente han sido promovidos dos edificios de oficinas,

uno en Amos de Escalante y otro en Jesús de Monasterio. Desde 1955 las intervenciones se han producido en las calles interiores. En dos sectores se ha producido especialmente la concentración de las actuaciones. Fue entre las calles Francisco Cubría y Antonio Mendoza. Allí fue realizada en 1955 la mayor operación de todo el período, 117 viviendas promovidas por Roberto Manzanares y Francisco García Gancedo. Nuevamente se puede hablar de efecto de arrastre de una gran operación, algo que ya vimos en la Cuesta del Gas, pues en los 10 años posteriores fueron realizados 3 edificios más. Los cuatro junto a otro inmueble realizado en 1979 sumaron un total de 239 viviendas, la mitad de las promovidas en la zona. El otro sector donde ha existido una concentración ha sido la calle Cervantes, donde entre otros inmuebles estaba el antiguo cine Cervantes, pero estas intervenciones tuvieron lugar después de 1974.

Los barrios de las calles interiores, en los últimos años, se han enfrentando a la dialéctica creada en una zona enfrentada a una doble situación, por un lado su localización, de una gran centralidad, y por otro su origen, de antiguo suburbio, con unas construcciones antiguas y deterioradas en las que residen grupos de baja renta y en algunos casos marginales. La transformación, tuvo lugar a partir de la década de los setenta, se produjo primeramente en la zona de Cervantes, donde se realizaron las construcciones mencionadas, mientras que en los años ochenta las intervenciones se concentraron en la calle Magallanes, que se convierte en el eje de la remodelación, con una operación importante como son las 52 viviendas promovidas en 1990 por el grupo López Pablo. Además de la intervención sobre varios inmuebles de la calle Cisneros y transversales, con la sustitución simple del antiguo caserío

La zona de expansión del espacio central en San Fernando

En su origen San Fernando era la carretera de salida de Santander, en el siglo XIX surgieron allí fábricas, conventos y colegios de religiosos, edificios de varias viviendas e incluso construcciones unifamiliares, se propició un crecimiento suburbano. Además, las calles transversales de San Fernando estaban siendo ocupadas por más construcciones que situadas en sus márgenes ascendían la ladera hasta llegar al actual paseo General Dávila. La principal de estas travesías y donde el crecimiento fue más espectacular es la calle de Perines.

El crecimiento en este espacio tiene dos fases muy diferenciadas. Una primera que se prolonga hasta 1969, es el momento de mayor desarrollo constructivo. Este fue además muy intenso en la década de los sesenta, puesto

que la actividad en los cinco primeros años había sido aún muy reducida, sin embargo en los quinquenios posteriores entre 1960 y 1969 se edificaron 2.216 viviendas el 80 % del total realizado en la zona, los 49 expedientes sumaban también más de dos terceras partes del total. La mayor parte de las construcciones fueron realizadas en la parte occidental de la zona de San Fernando, en las proximidades de Camilo Alonso Vega. La parte más próxima a la plaza de Numancia, y al centro de la ciudad histórica, contaba con las edificaciones más antiguas y tenía el espacio en gran parte ocupado, por ello las primeras construcciones masivas fueron donde existía espacio libre. Con todo ello, la zona de San Fernando se convirtió en una auténtica “punta de lanza” del crecimiento de la ciudad. Englobándolo con lo que ocurría en otros sectores próximos, un artículo afirmaba que “entre Numancia y Cuatro Caminos está surgiendo un nuevo Santander”⁸⁷.

La sustitución en el sector más oriental del área fue la pauta para edificar con posterioridad a 1970. La nueva fase estuvo dominada por dos grandes operaciones, la intervención sobre el antiguo colegio de las Adoratrices, 204 viviendas en los años 1975 y 1976, y la de López Pablo en la antigua Fábrica de Cervezas de 341 viviendas en 1981. Las dos fincas eran colindantes. Con estas dos actuaciones se efectuó la apertura de la calle Floranes. Sin embargo para que la apertura fuera total, paralelamente a la intervención en el antiguo solar de la Fábrica de Cervezas, se produjo el derribo de un edificio situado en la calle Perines que cerraba la comunicación de esta calle con el tramo final de Floranes. Fue entonces, después de 1975, cuando Floranes culminó la consolidación de su caserío.

Cuadro XIX.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE SAN FERNANDO.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	5	127	4,56	4,56
1960-1964	16	640	22,99	27,55
1965-1969	33	1.576	56,61	84,16
1970-1974	13	441	15,84	100,00
TOTAL	67	2.784	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

⁸⁷ Alerta. 15-I-1959.



Foto 2. Cuatro Caminos y el inicio de Camilo Alonso Vega, la gran arteria que articula el crecimiento de la parte oeste de la ciudad.

En realidad estas dos grandes intervenciones polarizaron lo realizado en los últimos años. En los noventa ya no hay intervenciones. La clave de ello se encuentra en el agotamiento de la oferta de solares donde construir, quedan escasos edificios anteriores a 1955. Estos, salvo alguno aislado situado en el interior de una manzana, son construcciones de varias viviendas y se mantienen en buen uso por ello no parece inminente su sustitución. Es en San Fernando donde se produce la mayor presión y prácticamente han desaparecido las más antiguas construcciones.

Por lo que se refiere al papel de esta zona como ámbito de expansión del área central de la ciudad, la dinámica se plantea por la función de vector del crecimiento ejercido por Alameda de Oviedo. Esta antigua carretera de salida de la ciudad ofreció la posibilidad de construir unas viviendas de grandes dimensiones en edificios entre medianeras de gran altura frente a un agradable paseo y por ello se convirtió en un espacio residencial de calidad. Además en los entresuelos de los nuevos edificios surgieron oficinas y se instalaron nu-

merosas sedes de las delegaciones de organismos de la Administración. En este sentido juega dentro de la ciudad el mismo papel que la zona de expansión del centro de Valladolid en el Paseo de Zorrilla. Es más, Floranes, la calle paralela a San Fernando, es completamente recta y relativamente ancha, mas ancha que las entrecortadas calles paralelas al Paseo de Zorrilla, en las cuales quedan más diluidas las características de espacio central. Pese a su importancia para la configuración y expansión del centro, la calle Floranes ha tenido un prolongado período de gestación. A lo largo de los años, en consecutivas operaciones de cirugía urbana, se fueron sumando los tramos tras la pre- via edificación de sus márgenes. Durante los años correspondientes al presente estudio fue una calle intransitable y mal asfaltada.

LA DENSIFICACIÓN DEL ANTIGUO ESPACIO SUBURBANO DE LA CIUDAD DECIMONÓNICA

El espacio suburbano apareció como un desarrollo de antiguos barrios y prolongación de arrabales de la ciudad, muchos de ellos ya suburbializados en el siglo XIX. En realidad tan solo la operación del polígono de Cazoña supuso el surgimiento de un espacio exnovo. En el área suburbana, si el centro se ha extendido por los sectores con menor pendiente, encontramos, por contraposición, las zonas con las cuestas con mayor pendiente. Ello ha incorporado al espacio de la ciudad un elemento característico de acceso, la escalera. Otro elemento presente en buena parte del espacio es la irregularidad del trazado, herencia de una trama nacida de caminos rurales.

Este espacio de gran complejidad por las numerosas zonas que lo integran ha sido el lugar en el cual se han concentrado el mayor número de las viviendas promovidas en la ciudad. Ello ha sido causado por un lado por la tendencia de los habitantes de la ciudad a no salir de lo que fue el espacio consolidado históricamente y por otro por la tendencia apreciada en las ciudades españolas a concentrar la edificación en torno al centro con la finalidad de ahorrar en infraestructuras. A pesar de la congestión y la elevada densidad presentes se valoraron más otros aspectos como era la mayor centralidad. La mayor parte de la ocupación se ha concentrado en las zonas de Castilla-Hermita, calle Alta y El Sardinero; también, aunque en menor medida, en las zonas de Vía Cornelio, Río de la Pila y Tetuán-San Martín. En número de viviendas por operación es bajo a causa de las abundantes intervenciones que se realizan en pequeñas parcelas con un reducido número de viviendas.

Cuadro XX.
INTERVENCIONES, VIVIENDAS Y VIVIENDAS POR INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO SUBURBANO HISTÓRICO.

Zonas	Viviendas	Actuac.	Viv./Ac.
Castilla-Hermida	4.277	59	72,49
Calle Alta	3.655	100	36,95
Ciudad Jardín	107	31	3,45
Cajo y Valdecilla	564	19	29,60
Porrua-Las Salesas	715	12	59,58
Perines	1.077	46	23,41
Vía Cornelia	1.969	59	33,37
PERI del Río de la Pila	1.973	80	24,66
Menéndez Pelayo	438	21	20,80
Tetuán-San Martín	1.612	61	26,42
Sardinero	1.989	108	18,37
TOTAL	18.376	596	30,82

FUENTE: Licencias de Obra, Elaboración propia.

Ocupación y transformación de usos en el barrio de Castilla-Hermida

El origen de este barrio se encuentra en el antiguo Ensanche de Maliaño. Se corresponde con una amplia zona al sur y al suroeste de la ciudad, que va desde la actual Plaza de Alfonso XIII hasta la península de Maliaño en el vecino municipio de Camargo. Inicialmente fue una concesión otorgada al Ingeniero belga Pablo Wissocq, al que se permitía ganar al mar este terreno y edificar en él, con la condición de ceder gratuitamente solares para la aduana, almacenes, viales para calles y la estación de ferrocarril. Pero la intervención solo sirvió para realizar la entrada del ferrocarril a Santander y construir la estación. La zona desecada se correspondió con la parte más oriental del proyecto. El espacio de la antigua concesión era contemplado por la ciudad como zona de Ensanche y se realizaron varios planos para tratar de ordenarlo, el último de ellos firmado por el Arquitecto de Ensanche Javier González de Riancho en 1921.

No obstante, el lento proceso de ocupación había llevado a que hacia 1955 las construcciones llegaran sólo hasta la calle de García Morato. La mayoría eran naves industriales entre las que, de manera aislada, se situaba algún edificio de viviendas. Esta zona del, entonces, Ensanche de Maliaño fue la

destinada para la edificación el Poblado de Pescadores, ejecutado en varias fases entre 1942 y 1951 por la OSH. Dicha intervención fue el paradigma de lo que entonces era el Ensanche de Maliaño. Los pescadores fueron prácticamente obligados a salir de la zona de Tetuán y Puerto Chico donde se encontraba su residencia. Precisamente son trasladados a un lugar despoblado rodeados de almacenes, con una urbanización en estado lamentable y graves problemas de equipamientos.

Esta es la segunda zona de la ciudad en la que más viviendas se han edificado, un total de 4.277 que significan el 12,44 % de todas las realizadas en Santander desde 1955 a 1974. Si bien el ritmo de construcción ha sido bastante desigual. El dato más relevante en este sentido es el paralelismo existente entre esta zona y la de San Fernando. Los primeros cinco años fueron de escasa ocupación con tan sólo 297 viviendas. El momento clave se produce a lo largo de la década de los años sesenta y especialmente en sus últimos cinco años. En esos diez años se realizaron el 80 % de las viviendas de todo el período, correspondiendo el 59,45 % a la segunda mitad de la década. Tanto la zona de Castilla-Hermida como la de San Fernando protagonizaron el espectacular crecimiento del parque de viviendas de la ciudad en la década de los sesenta.

Cuadro XXI.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE CASTILLA-HERMIDA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	7	137	3,20	3,2
1960-1964	13	922	21,56	24,76
1965-1969	28	2543	59,46	84,2
1970-1974	11	675	15,78	100,0
TOTAL	59	4277	100,00	

FUENTE: Licencias de Obras, Elaboración propia.

El Plan Comarcal consideraba ambas zonas como áreas para construir entre medianeras con una edificabilidad elevada y no incluía en ellas espacios para equipamientos. Los promotores no tardaron en agotar los solares libres, aprovechando las ventajas ofrecidas por una situación tan permisiva, sobre todo en una situación de escasez de vivienda y fuerte demanda. En realidad el descenso de las operaciones a partir de 1970 responde a la escasez de solares. Desde ese momento fueron especialmente intensos los procesos de sustitución. En este caso fueron reemplazadas las naves industriales y las antiguas fá-



Foto 3. El Ensanche desvirtuado. La calle Sargento Provisional divide una manzana en el barrio de Castilla-Hermida.

bricas. Al igual que en San Fernando hubo una tendencia a construir, inicialmente, en los solares libres más lejanos al centro. Con similares consecuencias, la revalorización y puesta en evidencia de la inadecuación de los usos existentes en los solares más próximos al centro que son los afectados por las sustituciones en el período posterior. Además las viviendas de peor calidad y las de tamaños más reducidos se realizan primero y más lejos con lo cual al final quedan más próximas al centro las viviendas mejores.

Destaca en la zona la dimensión del tipo de operación con el que se interviene. La media de las realizadas se sitúa en las 70 viviendas por actuación. Es la media más alta de todas las zonas de la ciudad. Efectivamente, el rasgo más común fueron las grandes operaciones. Hay una de 480 viviendas, otra de 332, varias entre las 300 y las 200 y también entre las 100 y las 200. Se trata de intervenciones en las que se ocupa toda una manzana o al menos la mitad de ella. Cuando son más reducidas es frecuente encontrar numerosas actuaciones rondando la cincuentena de viviendas. La profundidad de las manzanas permitía la construcción de portales con acceso a cuatro viviendas por planta de las cuales dos daban a patios. Esta media pudo haber sido más elevada, pero quedó rebajada por las operaciones realizadas en calles como Leo-



Foto 4. Edificio Castilla en la calle Castilla de 332 viviendas promovidas en 1967 por el grupo Lostal.

poldo Pardo o el último tramo de Antonio López, allí aparecieron bastantes actuaciones de entre 10 y 18 viviendas.

La promoción en las calles Castilla y Marqués de la Hermida se produjo con una total ausencia de equipamientos a causa de las deficiencias del planeamiento, lo cual trajo aparejados numerosos conflictos. De este modo hay serios problemas de aparcamiento. Pensemos que en los años sesenta, cuando más viviendas se construyeron, no era obligatorio realizar garajes en los edificios y no se consideró la posibilidad de un futuro incremento en el parque de vehículos. Hasta los años ochenta no se construyó el parque de la Marga que alivió las necesidades por la inexistencia de espacios de ocio. El centro de Salud de la calle Castilla no se inauguró hasta principios de los noventa y el Instituto de Enseñanza secundaria es de la segunda mitad de los noventa. Estas necesidades se plasmaron en reivindicaciones constantemente desatendidas, principalmente, por la dificultad de encontrar solares donde intervenir. La

mayor parte del espacio dedicado a vivienda está en una hilera de manzanas que por el norte y el sur están limitadas por las calles Castilla y Marques de la Hermida respectivamente, dos vías de gran tráfico, con funciones de salida y entrada en la ciudad. Esta circunstancia complica su correcta integración en la trama urbana de Santander.

Es difícil encontrar en España un ensanche con un destino parecido al de Santander. La morfología de manzanas cerradas y edificios entre medianeras prolongando la trama de la ciudad puede confundir y servir para conceputarlo como un espacio central. Pero sin duda nos encontramos ante un espacio suburbano con viviendas de dimensiones inferiores a los 90 y 60 metros cuadrados según zonas y una baja categoría social de los residentes, un barrio próximo al centro de Santander.

Dentro de la zona distinguimos cinco sectores.

a) El borde sur frente al mar

Entre las calles Leopoldo Pardo y Antonio López se encuentra una manzana de casas de rasgos bien distintos a los otros sectores. De las 12 intervenciones realizadas en la manzana 7 se produjeron entre los años 1965 y 1969, de las 5 restantes, 3 fueron realizadas en el quinquenio anterior entre los años 1960 y 1964; pocas, por lo tanto, han tenido lugar en el resto de los años. Pero además en la segunda mitad de la década de los sesenta se produjeron las más importantes una de 105 y otra de 84 viviendas, en un corto espacio de tiempo quedaron configurados la morfología y el parque inmobiliario del sector.

Las viviendas han sido realizadas con una distribución similar a las de San Fernando. En realidad, en San Fernando y Antonio López los residentes disponen de unas excelentes vistas, allí la Alameda aquí la Bahía. Con un portal donde el rellano de las escaleras es el acceso a dos viviendas con las habitaciones distribuidas de sur a norte. Al sur suele estar el salón, de grandes dimensiones, y en ocasiones también una habitación, ambos cuartos con las ansiadas vistas que sumadas a la recepción de los rayos solares hacen aumentar de modo espectacular el precio de la vivienda. Luego el pasillo va distribuyendo hacia el norte el resto de las estancias de la casa, ya menos ambiciosas en cuanto dimensiones e iluminación.

La disposición del parcelario es monótona, fincas alargadas y paralelas, aunque funcional. A cada edificio de dos viviendas por planta de la calle Antonio López le corresponde su parejo en la calle de Leopoldo Pardo, con dos

viviendas por planta también, aunque de más modestas dimensiones, por el recorte que se hace para que la parcela limitante con Antonio López sea algo mayor, también con menor altura por ser las vías posteriores mas estrechas. El promotor del edificio de Antonio López suele ser el mismo que el de Leopoldo Pardo.

b) El sector de las sustituciones masivas

El espacio que hay entre las calles Carlos III y Héroes de la Armada contaba en 1955 con un buen número de fábricas e industrias, hoy desaparecidas, también había solares vacíos. La ocupación tuvo lugar a partir de 1970, sin embargo, en calles como Nicolás Salmerón la mayor parte las intervenciones se realizaron en la década de los sesenta, en ella también se produjo una sustitución de antiguos almacenes. En este sector ha tenido lugar una radical transformación del espacio, hay manzanas que han experimentado una renovación total de sus inmuebles. El viario, consolidado con la ocupación de los almacenes, no experimentó transformaciones tras los procesos de sustitución a diferencia de otras zonas de la ciudad.

Las construcciones más recientes, sobre todo las realizadas a partir de la década de los setenta presentan una indudable mejor calidad constructiva, en parte como producto de una mejora general en la ciudad. También porque ya no se trataba de viviendas con una situación periférica, sino que ocupaban la parte más próxima al centro de la ciudad de un espacio ya consolidado. Las viviendas tienen unas dimensiones que superan los setenta metros cuadrados. Las fachadas son de ladrillo visto que ofrece un mejor aspecto que los ennegrecidos revocados y los desmantelados balcones de los inmuebles realizados en los años sesenta. Las intervenciones fueron bastante masivas, se aprovechaba la profundidad de la manzana para construir la mitad de las viviendas interiores con ventilación a los patios de luces y de manzana. Destacar, por otro lado, que si bien en este sector el uso mayoritario de los inmuebles es el de vivienda, a causa de la proximidad a las estaciones de autobús y ferrocarril, se encuentran algunos edificios dedicados a uso hotelero.

c) El crecimiento en la parte más occidental

Es la formada por las seis últimas manzanas, el espacio que hay al oeste de la calle Héroes de la Armada. Un sector que surge exnovo, se empieza a ocupar después de 1955 y en 1969 ya está prácticamente colmatado. Con posterioridad a la última fecha sólo se produjeron cuatro operaciones, y todas

ellas de escasa envergadura. Además fue la zona donde se ejecutaron las actuaciones con una sola intervención por manzana. Ello fue posible, tanto por estar los solares libres, como por el hecho de que se trataba de parcelas de menores dimensiones, el quiebro que hace la calle Castilla en la mitad de su recorrido reduce las superficies de las manzanas más occidentales y facilitó el tipo de intervención a la que me refiero.

El sector surgió en las peores condiciones imaginables. En 1955 no se había finalizado aún el proceso de relleno de marismas y para terminar de consolidar el terreno se recurrió a cascotes y material de derribo del incendio de la ciudad. Ello ha dado lugar a problemas de cimentación que posteriormente han traído conflictos con algunos edificios. Los inmuebles construidos son de mala calidad, aunque en los últimos años los vecinos están procediendo a revocar numerosas fachadas. Además las dimensiones de las viviendas son claramente muy reducidas predominando las de 50 y 60 metros cuadrados. Las calles en un primer momento no fueron bien asfaltadas y eran auténticos barrizales en los días de lluvia. Este lamentable estado agravó el impuesto por su emplazamiento, cuando para llegar a las viviendas los residentes tenían que atravesar una zona de fábricas y actividades industriales.

d) El polígono industrial de Candina

Al oeste del parque de la Marga. El origen está en la cesión, por parte del acaudalado industrial santanderino Fernando Pereda Aparicio, de 527.316 metros cuadrados de terreno de marisma a la Junta de Obras del Puerto⁸⁸. En este polígono en 1962 edificó la familia Albo un grupo de 40 viviendas para sus obreros de Candina.

e) El Barrio Pesquero

Al sur de la calle Marques de la Hermida junto a la dársena y rodeado de almacenes y antiguas instalaciones industriales se encuentra el barrio pesquero realizado en los años cuarenta. No hay la menor duda de la mejoría después de la rehabilitación del viejo barrio de los pescadores. El barrio está rodeado de naves industriales, su entorno tiene los rasgos morfológicos de un espacio portuario.

⁸⁸ Alerta, 17 y 18 junio de 1959.

La prolongación del viejo arrabal de la calle Alta

La calle Alta fue, a lo largo del siglo XIX, una de las apoyaturas del crecimiento de la ciudad. Era un crecimiento a partir de los arrabales históricos, tal y como ocurrió en Oviedo o en Valladolid con el barrio de San Andrés⁸⁹. La ocupación continuó durante el siglo XX con la construcción de barrios destinados a población obrera y proletaria, como el de la Peña del Cuervo o Virgen de la Luz. Además de ello fue frecuente emplazamiento de los usos del suelo que requerían mayor superficie. Estaba en la calle Alta el Matadero Municipal y aún permanece la Plaza de Toros, ambos realizados a finales del siglo XIX. Igualmente entre los usos de grandes dimensiones estaban los colegios de las Trinitarias construido en 1904 y de los Agustinos, también de principios de siglo. A estos había que sumar el cuartel de la Guardia Civil instalado en la calle Alta, desde 1928. En 1935 fue inaugurada la Prisión Provincial. Se trataba, por todo ello, de uno de los barrios en los que proyectaba el crecimiento suburbano de la ciudad.

Cuadro XXII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE LA CALLE ALTA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	22	793	21,70	21,70
1960-1964	27	849	23,23	44,93
1965-1969	32	1177	32,20	77,13
1970-1974	19	836	22,87	100,00
TOTAL	100	3655	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

Es una zona en la que se ha intervenido con intensidad, ocupa el tercer lugar por número de viviendas construidas, representando estas el 10,6 % del total de las realizadas en la ciudad, entre 1955 y 1974. En 1955 era una zona receptora de intervenciones importantes, en clara correspondencia con el papel de motor del crecimiento de la ciudad que había venido representando hasta ese momento. En el año de la aprobación del Plan Comarcal se estaban entregando las llaves de una actuación de gran trascendencia. Las del grupo Pedro Velarde de 480 viviendas, una promoción de la Obra Sindical del Hogar co-

⁸⁹ FERNÁNDEZ DE DIEGO, Eloisa: *El barrio de San Andrés de la Ciudad de Valladolid*, Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid. Valladolid 1971, p. 7-8.

menzada en 1948, destinado a personas que habían perdido sus viviendas como resultado del incendio de 1941. En los años cincuenta surgieron en la calle Alta los primeros grupos de la ciudad ejecutados por la promoción privada, algo antes de que se hicieran presentes de manera masiva en General Dávila. El grupo Virgen de la Cabeza, situado en la parte más occidental del sector próximo a la plaza de toros, de 248 viviendas se empezó a edificar antes de 1955 y no se acabó hasta los primeros años de la siguiente década. Pero fue nuevamente en los años sesenta cuando encontramos el momento más importante en lo que se refiere a la promoción y construcción de viviendas. Entre 1960 y 1969 se promovieron el 55,43 % del total de las viviendas. No se produjo una ocupación de solares vacíos. En la calle Alta las sustituciones revistieron importancia desde los años sesenta. En el período que va desde 1960 a 1979 hay un mantenimiento del número de viviendas promovidas, que se sitúa entre las 740 y las 850 en tres de los quinquenios, aunque supera las 1000 entre 1965 y 1969, en este último caso atribuible al alza de la ciudad en esos mismos años. Hay, no obstante, una diferencia notable porque en el período de 1975 a 1979 sólo se realizaron 7 intervenciones, un número bastante inferior a las de los quinquenios anteriores. En realidad entonces la escasez de solares era ya muy grande, como lo demuestra el cese en las intervenciones de los años ochenta. Quedaban pocos solares pero con posibilidad de hacer grandes promociones en ellos.

a) La parte más oriental

Las calles Becedo, Jesús de Monasterio y Burgos presentan una edificación de calidad como corresponde a unos inmuebles con fachada a la principal arteria de la ciudad. En 1943, transversal a Jesús de Monasterio, se verificó la apertura del Pasaje de Peña. En estas calles dos de los edificios están dedicados íntegramente a oficinas, uno en la calle Becedo y otro en la de Burgos. Ambos fueron edificados en los años sesenta. Se han promovido tres edificios de viviendas, las actuaciones se produjeron en los tres primeros quinquenios, una en cada uno. Los dos inmuebles de la calle de Jesús de Monasterio, unas construcciones gran altura, bajo más diez plantas, gracias a lo cual tienen un aspecto imponente y más de sesenta viviendas cada una, fueron dos promociones significativas. El edificio de la Plaza del Reenganche, ahora llamada del Rey Juan Carlos I, fue una operación de menor importancia.

Estas intervenciones contrastan bastante con las que se realizaron en las calles interiores. El borde este se encuentra muy próximo a la zona incendiada en febrero de 1941 de forma tal que algunas de las fincas emplazadas en el

misma fueron afectadas por el siniestro. Sobre ellas fueron construidos cinco edificios en las calles Cuesta, Ruamenor y Ruamayor entre 1955 y 1964. Debido a su localización periférica dentro del área siniestrada no se trataba de los elegantes inmuebles que se edificaron en las calles de Calvo Sotelo o Juan de Herrera. Al margen de estas actuaciones el espacio que se encuentra al oeste del área reconstruida es un espacio degradado, con edificación antigua, en el que han proliferado las actividades marginales. Se produjo una intervención aislada en la cuesta Garmendia en 1958. La situación ha cambiado en los años noventa. Ahora se empieza a apreciar una mayor presión de la ciudad con derribos y sustituciones.

La fábrica de Tabacos y los terrenos acotados que la rodean ocupan en total 13.731 metros cuadrados. Las alineaciones de los edificios que circundan el solar de la fábrica están ajustadas a las propuestas en proyectos de Ensanche de principios de este siglo. La presencia de la fábrica de Tabacos ha alterado las posibilidades en el sector. El establecimiento industrial rodeado de edificios corta las calles dando lugar a la aparición de varios callejones sin salida. La posible sustitución del mismo permitiría una reordenación de la zona. La mayor parte de las construcciones son anteriores a 1955. Los años inmediatamente posteriores a esa fecha se realizaron varios inmuebles. Era un ámbito de la ciudad histórica en el que aún quedaban solares por ocupar. Se edificaron 5 inmuebles con un total de 106 viviendas, 4 de las intervenciones que incluían 96 viviendas fueron realizadas antes de 1959. Una de las promociones de 49 viviendas era una construcción de mayor calidad, no en vano fue construida frente a los jardines de Juan José Ruano, diseñados pocos años antes y frente a la antigua Audiencia.

b) Las intervenciones en la calle Vargas

Situada frente a la Alameda de Oviedo, la calle Vargas ha experimentado en su morfología, al igual que San Fernando, la expansión del espacio central, aunque no alcanza los niveles de calidad de San Fernando por la orientación norte de las viviendas que dan a la Alameda. En algunos casos las dimensiones de las viviendas llegan a alcanzar los 100 metros cuadrados. Sin embargo la calle ha sido buena apoyatura para actividades terciarias como el edificio en el que se encuentran algunas delegaciones Ministeriales y diversas consejerías del Gobierno Regional.

Las intervenciones en la calle Vargas se han prolongado desde 1955 hasta 1976, cuando tuvo lugar la última. La parte oriental de la calle, hasta el en-

cuento con la transversal Falange Española, tiene intacta la edificación más antigua, anterior a los años ochenta del siglo XIX. En la parte occidental se han producido 8 operaciones con un elevado número de viviendas en cada una. La causa de este alto número se encuentra en la configuración de las parcelas. No están distribuidas en una manzana que permita la promoción de edificios entre dos medianeras con patio al fondo. En la calle Vargas la operación más corriente es el edificio aislado de grandes dimensiones, ocupando la manzana de norte a sur, ocasionalmente unido por una medianera a otro de similares características, lindantes en la fachada sur con calles mal trazadas sobre la cresta.

c) La apertura de Isaac Peral

Al sur de la calle Vargas se encuentran paralelas a ella, y entre si, las del Tres de Noviembre y la calle Isaac Peral. El término paralelas resulta algo irónico dado el sinuoso trazado de las mismas. Hay en ellas una presencia importante de talleres de reparación y concesionarios de empresas dedicadas a la electrónica y a los aparatos de audio y vídeo difusión. El origen de la calle del Tres de Noviembre coincide con el de las primeras construcciones de la calle



Foto 5. Fuerte densidad e inadecuada trama viaria, calle Isaac Peral formada con la suma de múltiples operaciones inmobiliarias.

Vargas, que se empezaron a edificar en los años sesenta del siglo XIX. La calle se ha prolongado en varios trechos gracias a las sucesivas aperturas de tramos de la calle surgidas por la realización, desde los años sesenta, de las intervenciones de la calle Vargas y de los procesos de sustitución sobre fincas que ocupaban la ladera norte de la calle Alta. La comunicación entre las calle Tres de Noviembre y la de Isaac Peral se realiza a través de cuatro vías, tres de ellas son escaleras, una muestra evidente de la dificultad de articulación de este espacio.

La apertura de la calle Isaac Peral fue el resultado de la intervención en la calle Alta pues tuvo lugar en fincas que ocupaban la ladera norte de esta calle. Se trata de una vía proyectada con el Plan Comarcal de 1955. Aunque, un primer recorrido de la misma, el que se cruza con la calle Falange Española, estaba ya formado pues en él se edificaron anteriormente dos bloques. Ramón Herrera Maza fue el primer promotor en intervenir con posterioridad a 1955. Acometió en 1959 un bloque de 115 viviendas y poco después, en 1961, otro de 175. En ambos casos se trataba de edificios aislados ocupando una parcela que servía a la vez de manzana en la trama viaria. Los inmuebles tienen un pobre aspecto exterior y viviendas de escasas dimensiones, entre los 50 y 60 metros cuadrados. Ambos forman la denominada Colonia Santa Rosa.

Prácticamente paralela en el tiempo es la construcción de la Colonia Virgen del Milagro. Se trata de 155 viviendas realizadas a través de 7 licencias presentadas entre 1961 y 1964 por los hermanos Gutiérrez Aguerre en el solar ocupado por la antigua fábrica de curtidos de su padre. La calidad de las construcciones era especialmente mala, poco después de finalizadas las obras se hizo necesario apuntalar uno de los edificios⁹⁰. La Colonia Virgen del Milagro limitaba por el Este con los primeros edificios realizados por Ramón Herrera en 1949. Estos grupos se asentaron en los primeros momentos de la transformación espacial producida por las sustituciones, tanto por el este como por el oeste existían fincas sobre las cuales aún no se había intervenido.

El 1967 comenzaron las operaciones sobre la antigua finca de las Trinitarias, la denominada Colonia Santísima Trinidad. Esta tenía en su origen 11.938 metros cuadrados y ocupaba, en su totalidad, un segmento de la ladera norte de la calle Alta llegando hasta la de Vargas. En 1970 comenzó la última fase con la que se completaban las 424 viviendas de la promoción. Estas eran de escasas dimensiones, reproduciendo rasgos de los grupos anteriores, tenían entre 50 y 60 metros cuadrados, sólo las últimas fases llegaron a los 70

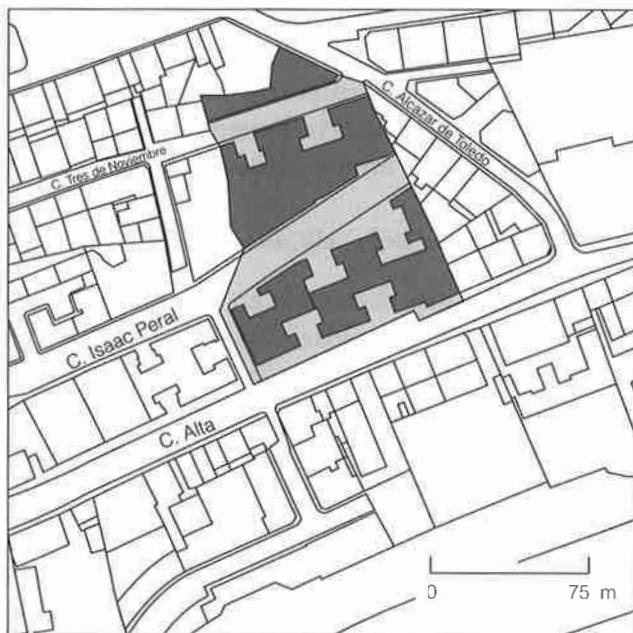
⁹⁰ Alerta. 9-VII-1967.

metros cuadrados. La operación permitió abrir toda la parte occidental de la calle Isaac Peral lo cual suponía una importante mejora en la trama viaria. La parte situada al norte de la calle Tres de Noviembre, también abierta con esta operación, fue vendida para la construcción del edificio de las delegaciones ministeriales. Las tres intervenciones mencionadas recibieron el nombre de colonias al ser promovidas. Pese a ello, su morfología en manzanas aisladas, asimilable a los edificios entre medianeras, obligada por la normativa del Plan Comarcal, y su emplazamiento en el espacio que se empezó a ocupar en el siglo XIX, y el hecho de tratarse de procesos de sustitución en el antiguo espacio suburbano, las confiere una entidad propia que las diferencia de las colonias realizadas en General Dávila.

Por la parte oriental de Isaac Peral se produjeron otras dos actuaciones importantes, la de la antigua finca de Casanueva y el Colegio de los Agustinos. En la primera, la ocupación se produjo con lentitud, hubo tres fases, 66 viviendas en 1966, 100 en 1974 y otras 66 en 1976. Son 224 viviendas acometidas en diez años. En las tres licencias el promotor fue el grupo de Casanueva. La primera a través de la Inmobiliaria Urbipla y la segunda y tercera utilizando la Cooperativa Porlamar. La finca, de la que eran propietarios los hermanos Casanueva Fernández, era donde se encontraba la vivienda familiar que desapareció ante las posibilidades que generó su sustitución.

La segunda de las intervenciones se produjo sobre la finca de los Agustinos. Esta intervención fue posterior a 1974 y tuvo varias fases. La primera de 257 viviendas en 1975 en la parte meridional de la finca del colegio. La segunda de 191 viviendas en dos fases iniciadas

Figura 15.
Intervención en la finca de Los Agustinos.



los años 1976 y 1977. La intervención de los Agustinos fue de una gran densidad edificatoria los inmuebles se elevaron 14 plantas sobre la rasante. Por otro lado, toda la promoción fue ofertada con una cierta calidad edificatoria. En ese sentido aunque las viviendas eran de una media de 90 metros cuadrados útiles estaban a la venta varias que superaban los 100 y 110. La intervención permitió abrir al tráfico la parte oriental de la calle Tres de Noviembre. No ocurrió lo mismo con la calle Isaac Peral, tras quedar abatidas las tapias de los Agustinos donde se ha dejado pendiente el derribo de un edificio para lograr la comunicación con Alcázar de Toledo. Sin embargo, al no culminar la intervención con el derribo, Isaac Peral se ha mantenido como callejón sin salida pese a estar adosada al espacio central.

Las cinco grandes operaciones vistas hasta ahora (Colonia Santa Rosa, Colonia Virgen del Milagro, Colonia Santísima Trinidad, finca de Casanueva y Agustinos) dieron lugar a la formación de la calle Isaac Peral, trazada con la coalescencia de múltiples elementos, las dos últimas se culminaron los años inmediatamente posteriores al período analizado en la segunda mitad de la década de los setenta. Las dos primeras tienen en común, además, sus pésimas condiciones constructivas, como se ha podido ver. En 1965 la prensa denunció la existencia de humedades, a causa de la ausencia total de alcantarillado, la no presencia servicios públicos como la recogida de basuras o la vigilancia nocturna; para terminar definiendo a los nuevos grupos como "auténticos pueblos dentro de la capital"⁹¹. Las intervenciones son masivas, se han realizado dejando de un lado los equipamientos y espacios libres de los que toda la zona presenta un angustioso déficit. Reiteradamente, hasta la actualidad, en la prensa local han aparecido noticias relacionadas con estas circunstancias⁹².

d) El lado sur de la calle Alta

El hecho más destacable en este sector es la ausencia de intervenciones de gran volumen parecidas a las mencionadas. Permanecen algunas edificaciones realizadas en los años centrales del siglo XIX cuando comenzó la suburbialización de la calle Alta. Recientemente ha desparecido el cuartel de la Guardia Civil que ocupaba un solar de 4.905 metros cuadrados. Ahora ya se ha construido uno nuevo en Peñacastillo. En conjunto se trata de un sector con unas construcciones realizadas de forma caótica, los grupos promovidos

⁹¹ Alerta, 4-IV-1965.

⁹² Diario Montañés, 8-I-1996.

con bloques de doble crujía están mal articulados entre si. Solo presentan un mayor orden en el viario las manzanas que limitan con la calle Alta, por ser construcciones entre medianeras. Aparte de los grupos Virgen de la Cabeza y Pedro Velarde se produjeron otras intervenciones destacables como las 50 viviendas de Electra de Viesgo. Las actuaciones más recientes tienen ya 20 años y el caserío empieza a estar afectado por el envejecimiento. Con posterioridad a 1974 (exceptuando 8 viviendas en 1983) el sector sur no ha conocido más promociones de viviendas hasta finales de la década de los noventa.

En los años ochenta tras la profunda remodelación del entorno de la Plaza de Toros, con la construcción de la Plaza de México y de un nuevo Mercado Municipal la zona de la calle Alta parece conocer una mejora en su situación. Sin embargo el gran cambio se está produciendo en el momento de cambio de siglo, un momento muy alejado del período al que se circscribe este trabajo.

Cajo y Valdecilla

Esta zona situada en el suroeste de la ciudad ha estado alejada de la actividad de los promotores, por otro lado, al estar formada por distintos elementos, presenta una cierta complejidad interna. La parte más oriental es un conjunto de edificaciones entre medianeras, un sector con forma triangular delimitado por las calles Valdecilla, Padre Rábago y Jerónimo Sainz de la Maza. Las primeras construcciones del sector pueden situarse en los años finales del siglo XIX y primeros del XX.

Al oeste, un segundo sector lo ocupa un amplio espacio dedicado a equipamiento sanitario de unas 11 hectáreas, en el que se edificó el que fuera uno de los más modernos hospitales de Europa, el Hospital Valdecilla inaugurado en 1927 a las afueras de la ciudad. En la década de los setenta, una vez demolidos varios pabellones se construyó un nuevo edificio hospitalario de más altura. A su vez, al oeste de Valdecilla está el barrio de Cajo. Este último era un barrio rural surgido en el entorno periurbano de la ciudad en el siglo XVIII. En él, en los últimos años del siglo XIX, se estableció la fábrica de cervezas de “La Austriaca”. Así mismo fue edificado en 1911 un grupo de 6 viviendas para obreros por parte de la Sociedad Constructora de Casas Baratas de Alberto Corral. La intervención más importante realizada con anterioridad a 1955 fue el poblado de viviendas de la Renfe, 120 viviendas dispuestas en tres bloques construidos en 1950. En Cajo se encontraban además los talleres y los distribuidores de Renfe. Además de las actividades industriales, en el barrio ocupaba-

ban un amplio espacio las grandes infraestructuras dedicadas al transporte. Sus funciones eran aquellas que precisaban de grandes superficies como la fábrica de cervezas, los talleres del Ferrocarril o el Hospital Valdecilla.

El ritmo de construcción a partir de 1955 se correspondió, a grandes rasgos, con el del resto de los antiguos barrios suburbanos de la ciudad decimonónica, aunque su emplazamiento fuera muy marginal dentro de la misma. Entre 1955 y 1969 se edificaron el 87,41% de las viviendas de las realizadas en todo el período estudiado. A partir de 1970 desciende de manera importante el ritmo de las intervenciones. Entre 1970 y 1974 las viviendas promovidas son un número reducido, la mitad del quinquenio en el que menos se había construido. Despues de 1980 sólo ha habido una actuación en 1988.

En el sector oriental, con edificios entre medianeras, se realizaron más operaciones, 11 en total frente a las 8 de Cajo. Estas por las características del parcelario no podían ser de grandes dimensiones, aunque hay edificios con unas 50 viviendas.

Cuadro XXIII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE CAJO Y VALDECILLA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	5	152	26,95	26,95
1960-1964	7	149	26,42	53,37
1965-1969	4	192	34,04	87,41
1970-1974	3	71	12,59	100,00
TOTAL	19	564	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

En contraste con la edificación entre medianeras las intervenciones en Cajo fueron en bloques abiertos. En 1959 empezaron las obras del grupo San Ramón formado por 95 viviendas edificadas en 5 fases entre ese año y 1962. Posteriormente, en 1968 fue realizado el grupo Sixto Obrador, la promoción que corrió a cargo de una cooperativa de obreros de Renfe y tenía 120 viviendas.

El barrio de Cajo había sido objeto de un cierto abandono por parte de la ciudad, debido a que ocupaba un lugar bastante apartado dentro de Santander. Las escasas operaciones estaban relacionadas con la presencia de las instalaciones de Renfe, lo cual confirió a Cajo y a sus escasos pobladores la condición de barrio de ferroviarios. Un factor dinamizador para la intervención en Cajo fue la puesta en marcha del polígono de Cazoña en los años setenta,

aunque se manifestó después de 1974. El gran parque de más de 9 hectáreas surgido como resultado de una reordenación del polígono en 1980 fue una operación muy beneficiosa también para los vecinos de Cajo. Además el barrio se encuentra en las proximidades de las nuevas edificaciones del sector sur de Cazoña, estas fueron las promovidas por las cooperativas donde se instalaron los sectores más acomodados. Una situación que influyó en la operación de sustitución del solar en el que estaban las antiguas instalaciones de la fábrica de cervezas “La Austriaca”, una intervención de 170 viviendas. La urbanización de las mismas así como sus dimensiones, bastantes superaban los 100 metros cuadrados, hacían de esta una actuación de calidad que modificaba sensiblemente los rasgos morfológicos y los contenidos sociales de Cajo.

Desde entonces no ha habido más actuaciones en el barrio. El siguiente paso en la transformación tendrá que estar basado en la sustitución de las importantes instalaciones industriales ubicadas en él, las más importantes son las de Teka, fabrica de cocinas y fregaderos, y los mataderos de Canfrisa.

La transformación de la Ciudad Jardín

La Ciudad Jardín es un barrio de Casas Baratas surgido en 1920 a partir de la iniciativa del ingeniero y promotor inmobiliario Alberto Corral. Este proyectó unas calles en un espacio delimitado y lo parceló, limitándose a vender los solares para los que quisieran construir en ellos edificios unifamiliares. Como resultado surgió una morfología característica con edificios uni o bifamiliares, en parcelas aisladas. Dicha morfología es diferente de la de su entorno donde hay bloques de pisos.

La Ciudad Jardín no se ocupó de manera inmediata sino a través de un lento proceso. En 1955, treinta y cinco años después de su nacimiento, aún quedaban solares libres. Las primeras construcciones respetaron lo que fue el primitivo proyecto de Alberto Corral, eran edificios unifamiliares o bifamiliares a lo sumo. Pero en los años cincuenta y sesenta se presentaron solicitudes de inmuebles de varias viviendas que alteraron el espíritu de la Ciudad Jardín impulsada por Corral.

Se aprecia como en los primeros cinco años el número medio de viviendas en relación con las licencias presentadas fue el más bajo porque aún eran bastante más numerosas las solicitudes de licencias de edificios uni o bifamiliares. En el período de 1955 a 1964 asistimos al relleno de los últimos solares libres de esta zona. Algunas de las nuevas operaciones revistieron un carácter diferente por tratarse de inmuebles de baja altura pero de varias viviendas. Se produjo

entonces una contraposición de intereses entre los vecinos, deseosos de conservar las características edificatorias del barrio, y los promotores que buscaban, y en gran medida obtuvieron, el máximo beneficio por sus intervenciones.

Cuadro XXIV.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE LA CIUDAD JARDÍN.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	12	22	20,56	20,56
1960-1964	12	51	47,66	68,22
1965-1969	2	16	14,96	83,18
1970-1974	5	18	16,82	100,00
TOTAL	31	107	100,00	

Fuente: Licencias de Obra. Elaboración propia.

En contraste con esta situación, durante los diez años siguientes, entre 1965 y 1974 el ritmo de intervención se reduce considerablemente, tanto en número de actuaciones como de viviendas realizadas. Dentro de la distribución anual de las intervenciones es destacable reseñar que entre 1966 y 1972 no fue solicitada ninguna licencia. La colmatación no había sido total, aún quedaban solares de reducidas dimensiones, ocupados con huertos o infrautilizados. Sin embargo se trataba de resquicios, en general se puede hablar de una colmatación del espacio. Se agotaron las posibilidades de promover sin realizar una sustitución de los inmuebles existentes. La Ciudad Jardín era uno de los marcos del crecimiento de la ciudad anterior a las grandes transformaciones de los años cincuenta y aún no estaba ocupada en su totalidad en 1955. Pero el inicio de una nueva etapa dependía no tanto del agotamiento de los solares, como del continuado crecimiento de Santander.

Al igual que en otras zonas los procesos de sustitución han sido intensos. Estuvieron apoyados por el efecto de arrastre de la operación del Palacio de Villatorre. El Palacio de Villatorre o Palacio de Pronillo, es un edificio de considerable valor histórico, pese a su lamentable estado de conservación. Fue una operación que ha supuesto la cuarta parte de todo lo edificado en la Ciudad Jardín desde 1955 hasta 1994. Aunque realmente no fue una actuación que sustituyera a otro inmueble, puesto que los edificios se erigieron en el entorno del antiguo palacio. Gracias a ello, desde 1975 a 1994 la construcción ha cobrado un nuevo impulso. Varios de los inmuebles acometidos en los años setenta, los que tienen mayor número de viviendas, son edificios de baja altura



Foto 6. El barrio de Matienzo. Los bloques, dispuestos en forma de peine, de la izquierda fueron una promoción de 100 viviendas realizadas en 1959 por Valentín Azpilicueta.

para apartamentos. Por contra en los años ochenta progresivamente se va imponiendo la fórmula del chalet adosado.

Todas estas actuaciones han supuesto una nueva alteración del espíritu del primitivo proyecto de Alberto Corral. Tal ha sido la situación que nuevamente han surgido las protestas de los vecinos⁹³. Estos dado su escaso número y la singularidad del barrio, parecen estar bien dispuestos para organizarse e intervenir activamente en defensa de sus intereses.

La preocupación de los vecinos es lógica, el barrio se enfrenta al espectacular crecimiento de la ciudad. En 1955 al igual que en el momento de su nacimiento estaba en el borde de la ciudad. Sin embargo ahora la situación es bastante distinta. La transformación de San Fernando y la expansión del centro por la parte occidental de Santander han situado a la Ciudad Jardín en un óptimo emplazamiento, muy próximo al centro. La posibilidad de residir en un chalet que ofrece la Ciudad Jardín ha incrementado el atractivo ofrecido por su situación.

Por lo que se refiere a los promotores de la zona son los de pequeño cala-

⁹³ *Diario Montañés*. 6-XI-1990.



Foto 7. La Ciudad Jardín se terminó de ocupar en los años cincuenta y sesenta con edificios de varias viviendas.

do. Esto es así por la escasa entidad de las operaciones que sólo invitan a promotores pequeños y ocasionales. El promotor más frecuente es Aniceto Lavín, no es corriente encontrar un operador tan destacado sobre los demás en una zona.

Las esporádicas intervenciones en Porrua-Las Salesas

Esta zona surge a partir de la apertura de la llamada “autopista de enlace entre el Aeropuerto y El Sardinero” que es la calle Camilo Alonso Vega. Con anterioridad a 1955 la ocupación estaba limitada al convento de las Salesas Reales, el Colegio de la Salle, y la prolongación de las construcciones del barrio de Perines, las más septentrionales eran el grupo de Casas Baratas del Barrio Obrero del Rey.

Poco después de la aprobación del Plan Comarcal, con grandes alharacas fue anunciada en enero de 1956 la apertura de Camilo Alonso Vega “una ancha calle de 660 metros de largo va a enlazar Cuatro Caminos con el Alta. Tendrá 20 metros de anchura y ha de marcar, sin duda, una fecha en la extensión urbanística de Santander”⁹⁴. Un año después volvía a insistirse en la im-

portancia de las obras: "la pista será la más rápida, lógica y directa salida de los habitantes de Porrua a la ciudad. El camino que vienen utilizando hasta ahora para desembocar en San Fernando no es, ni mucho menos, ideal en razón, entre otras cosas, de que las frecuentes lluvias hacen el camino impracticable y poco grato, especialmente durante la noche, ya que carece de luz"⁹⁵. Fue al año siguiente cuando la prensa anunció la culminación de la obra para ese mismo verano, el verano de 1958. Aunque se trataba de la denominada primera fase, la cual, tan sólo, llegaba hasta el cruce con la cuesta de San Andrés⁹⁶. Allí se interrumpió la intervención por algo más de dos años, a causa de la existencia de unos chales. El derribo de los mismos no comenzó hasta noviembre de 1960, momento en el que volvieron a reanudarse las obras cuya culminación, el definitivo enlace entre Cuatro Caminos y General Dávila, fue anunciada para el verano de 1961⁹⁷.

Ciertamente, esta fue una obra fundamental, sobre la que se apoyaron numerosas construcciones de la zona. La llamada autopista sirvió para organizar el crecimiento de la parte occidental de la ciudad, un crecimiento especialmente importante, por la escasa ocupación habida hasta ese momento. En la ladera sur de General Dávila la nueva avenida se situó en el centro de una amplio conjunto de barrios que estaban surgiendo sin una adecuada articulación entre si. Camilo Alonso Vega era un óptimo cierre para la zona de San Fernando, además con la arteria se dio una buena salida para las numerosas viviendas que se estaban construyendo en sus márgenes.

La actuación de mayor número de viviendas corrió a cargo de la Obra Social de la Falange, se trató de las 705 viviendas del grupo Jacobo Roldán Losada, también conocido por Quinta Porrua, la mayor promoción realizada hasta el momento en Santander. Hacia 1955 se estaba finalizando la primera fase de 487 viviendas, en octubre de dicho año fueron entregadas 247. La primera fase era la de las construcciones situadas más al norte, por lo tanto más próximas a General Dávila. Estas eran de aspecto sencillo, bloques de doble crujía con sólo cuatro alturas y el bajo dedicado a vivienda, para grupos sociales modestos, muchos de ellos eran funcionarios de los niveles más bajos de la administración. En 1959 se inició una segunda fase de 218 viviendas en la parte más meridional de la finca, lindando con Camilo Alonso Vega. Se trata de los cuatro bloques más próximos a la Avenida de bajo más siete plantas, en

⁹⁴ Alerta. 11-I-1956.

⁹⁵ Alerta. 24-I-1957.

⁹⁶ Alerta. 13-II-1958.

⁹⁷ Alerta. 19-XI-1960.

ellos las viviendas tienen mayores dimensiones y salón con chimenea, los bajos de los edificios están dedicados a actividades comerciales. Las viviendas de la última fase fueron ocupadas por grupos sociales acomodados, principalmente funcionarios de alto nivel. Uno de los afortunados fue el propio gobernador civil Jacobo Roldán. El efecto del grupo fue muy importante sobre la ciudad, pues contribuyó a incrementar la presión urbana sobre la parte más occidental de Santander y sin duda coadyuvó, acelerando, a la transformación mencionada de la zona de San Fernando.



Figura 16.
Grupo Jacobo Roldán Losada en la finca Quinta Porrúa.

La apertura de Camilo Alonso Vega y la ejecución de Jacobo Roldán Losada influyó para que continuara la ocupación de otros sectores de Porrúa-Las Salesas. En la parte más al sur estaba el barrio de Matienzo. El límite norte de Matienzo son las tapias del convento de las Salesas Reales. La intervención en este barrio fue intensa con la construcción de 421 viviendas en el período de 1955 a 1964. Con ellas fueron ocupados todos los solares aún libres allí y el barrio ha permanecido estos últimos treinta años sin más operaciones. Los edificios son aislados en manzana cerrada, tienen un aspecto sencillo. Uno de ellos de 100 viviendas presenta la novedosa disposición en peine, utilizada en esos mismos años en el barrio de la Concepción de Madrid, que permitía unas densidades mayores que la manzana cerrada. Las viviendas son de reducidas dimensiones, fluctuando entre los 50 y los 75 metros cuadrados, con una buena representación de las que tienen 60 metros. Por otro lado, el barrio, que tiene una plaza interior, está bastante singularizado. Las vías internas del mismo son estrechas y no son adecuadas para servir comunicación entre zonas de la ciu-

dad. Aparece, pese a su saturación por el problema del aparcamiento, como una zona más tranquila, con menor movimiento debido a la escasa importancia de las vías internas dentro de la jerarquía de calles de Santander.

Cuadro XXV.

ACTUACIONES, VIVIENDAS RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE PORRUA-LAS SALESAS.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	5	384	53,71	53,71
1960-1964	6	301	42,10	95,81
1965-1969	1	30	4,19	100,00
1970-1974	—	—	—	100,00
TOTAL	12	715	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

Paralelamente al desarrollo de la actividad inmobiliaria en Matienzo se realizaron otras actuaciones en Camilo Alonso Vega, además de la mencionada operación de Quinta Porrúa. Un edificio de 10 viviendas y otro de 36 viviendas. El primero era la primera fase de la conocida como Colonia de las Flores que nunca llegó a realizarse. Este proyecto fue un ejemplo de la influencia de la apertura de Camilo Alonso Vega. La Colonia planteada por Rebolledo en sus terrenos, que hubiera estado emplazada al sur de la calle Simancas y al norte de Jiménez Díaz, en ella se pensaban edificar 260 viviendas en 12 bloques que estarían atravesados por la nueva Avenida⁹⁸.

En 1964 las construcciones realizadas habían saturado la reserva de suelo de la zona. En 1965 fue realizado un edificio de 30 viviendas en un solar aún disponible en General Dávila, después pasaron 14 años sin que se realizaran más operaciones. Tras un período tan prolongado, había variado la forma de crecimiento de la ciudad. Una parte significativa de la construcción en Santander se realizaba sustituyendo inmuebles. Con los procesos de sustitución se estaban ocupando grandes paquetes de suelo en otros puntos de la ciudad para construir viviendas.

En la zona, aparte del Colegio La Salle que no parece con intenciones de trasladarse, la finca del convento de las Salesas Reales ofrecía una oportunidad de intervenir. En la parte norte de la misma fueron segregadas 1,4 hectáreas que adquirió la Cooperativa Montemar para una actuación promovida en dos

⁹⁸ Alerta. 29-VIII-1959.

fases, la primera en 1979 de 98 viviendas y otra en 1981 de 113. El conjunto de las Salesas permitía rematar la parte norte de la zona con una intervención homogénea y de mayor calidad que las construcciones del barrio de Matienzo. Además esta intervención supuso la apertura de la calle Simancas, logrando abrir la comunicación entre Camilo Alonso Vega con Pedro San Martín. Junto a las viviendas de la cooperativa, se produjo otra intervención aislada en lo que quedaba de la finca de Rebolledo.

En el antiguo espacio conventual de las Salesas, aprovechando el mismo edificio del convento y una pequeña parte que quedaba de la finca, se ha realizado la construcción de los nuevos juzgados, rehabilitando el primitivo inmueble y realizando un anexo de nueva planta.

Los restos de los barrios de Perines y Balbuena

Al norte de San Fernando y escalando las pendientes que se dirigían hacia la cima del Alta fueron creciendo los barrios de Perines y Balbuena. La intervención sobre la zona de San Fernando, con las aperturas de dos ejes viales paralelos entre sí de Floranes y Cisneros-Profesor Jiménez Díaz, diluyó la parte meridional de estos barrios dentro de la zona de San Fernando. Al norte de la calle Cisneros quedaron varios grupos de construcciones, mal comunicados entre sí.

Al norte de Jiménez Díaz y de Cisneros se encuentran los restos de los barrios de Perines y Balbuena. En ambos núcleos la mayor parte de la edificación estaba formada por chalés. En Perines el promotor de varios inmuebles fue Alberto Corral que era un importante propietario en la zona. En la parte más septentrional del barrio, lindando con el paseo de General Dávila, se encuentra la que fuera su residencia particular, una finca de unos 5000 metros cuadrados conocida por Las Carolinas. Perines ha sido especialmente modificado en su configuración por las aperturas de calles. Además de las intervenciones de Floranes y Jiménez Díaz, tras la apertura de Camilo Alonso Vega, el Barrio Obrero y algunas construcciones próximas fueron, a su vez, separadas por la nueva Avenida del sector de los edificios unifamiliares. Por su parte el barrio de Balbuena se extendía al norte de la Plaza de Numancia, por ambos márgenes de la calle de Antonio Mendoza e incluía los Chalés de la Tie-rruca, un grupo de Casas Baratas.

Las intervenciones se han concentrado temporalmente en el período que transcurre hasta 1969. Esta zona es de las que tienen un mayor porcentaje de viviendas realizadas entre 1955 y 1974 sobre las realizadas entre 1955 a 1994,

junto con la que hay en torno a Vía Cornelio y al Río de la Pila. La mayoría de las construcciones que se han realizado acompañaban a operaciones de cirugía urbana ejecutadas en los años sesenta, sobre todo la apertura de Cisneros. Además en estos barrios la densidad de ocupación era baja en 1955 y todavía quedaban fincas en las que actuar como ocurría en Ciudad Jardín.

Cuadro XXVI.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE PERINES Y BALBUENA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	12	196	18,20	18,20
1960-1964	17	379	35,19	53,39
1965-1969	8	344	31,94	85,33
1970-1974	9	158	14,67	100,00
TOTAL	46	1.077	100,00	

FUENTE: Licencias de obra. Elaboración propia.

El ritmo de las intervenciones decreció considerablemente a partir de 1970, desde entonces la continuidad en la realización de viviendas ha estado sustentada exclusivamente en los procesos de sustitución. Dentro de la evolución de zona hay que destacar el menor interés que ha tenido para la ciudad, a diferencia de lo ocurrido en otras. La sustitución de los chales no es tan rentable como en El Sardinero o Menéndez Pelayo. La dificultad para acometer nuevas intervenciones esta motivada, en parte por las dimensiones del parcelario. Las parcelas donde están edificados los chales son de reducido tamaño. En el borde norte de esta zona hay fincas de grandes dimensiones como las Carolinas que entonces no fueron ocupadas. Por otro lado, la red viaria no ha podido ser completada, cuando estaba prevista la apertura de alguna calle con el fin de mejorar las comunicaciones internas

El tamaño medio de las intervenciones realizadas, algo más de 23 viviendas por licencia, es uno de los más bajos de toda la ciudad. La razón de ello estriba en las pequeñas operaciones a las que dan lugar las reducidas dimensiones de los solares. Las actuaciones más importantes tuvieron lugar los primeros años en los sectores libres existentes. Estos fueron tres. Uno al norte de la calle Cisneros, entre los Chalés de la Tierruca y la calle Monte. Otro entre el barrio de Balbuena y el de Perines. El tercer punto de concentración estaba en el sector destinado a la proyectada Colonia de las Flores, ya mencionada al hablar de Porrua.

Las construcciones situadas entre la calles Cisneros y Monte fueron realizadas principalmente entre los años 1955 y 1964, el número de viviendas alcanzó las 228. Fueron varias filas de bloques alineados, paralelamente, detrás de la primera línea de casas de construcción decimonónica con fachada a la calle Cisneros. Para acceder a los bloques se atraviesa los pasadizos abiertos en los bajos. Las actuaciones mantienen las tapias de la parcela en la que han sido construidos y se da el caso de la existencia de bloques de doble crujía unidos por la fachada lateral pero separados por una tapia. La promoción corrió a cargo de dos operadores, el más importante fueron los hermanos Castanedo Camus que realizaron 115 viviendas. El otro operador fue Onésimo Amiano que promovió 74 viviendas en cuatro bloques. Después se han realizado únicamente cuatro operaciones, con un total de 60 viviendas, tres fueron en 1966 y la última en 1975. Las construcciones más recientes representan un modelo distinto de ocupación, la redistribución de la volumetría permite la presencia del bloque de mayor altura y menor superficie ocupada alejado de las monótonas agrupaciones anteriores.

En el sector entre los barrios de Balbuena y Perines, sin apenas construcciones previas, fue erigido el grupo Cisneros promovido por los hermanos Ortiz González en el quinquenio de 1960 a 1964. Se trata de 116 viviendas repartidas en 11 bloques. Estas eran de reducidas dimensiones, unos 45 metros cuadrados, con tan solo dos dormitorios. Varias operaciones realizadas en la ladera sur de General Dávila, como esta, también fueron denominadas colonias, al igual que las promovidas en la calle Alta en los años sesenta y en la ladera norte de General Dávila en los mismos años. Crean un entorno para población de clase baja y media baja. Junto a estas viviendas se realizó en 1966 otro grupo de 66. Con ambas se ocupó el espacio entre los dos antiguos barrios suburbanos. La parte más occidental fue ocupada por las 136 viviendas promovidas por Marnay con sendas actuaciones los años 1966 y 1967, en el emplazamiento de la proyectada Colonia de Las Flores. No se trataba ya de unos bloques alienados de manera monótona sino una intervención de cierta calidad, con viviendas de mayor tamaño, construidas con la fachada frente a la nueva Avenida de Camilo Alonso Vega.

La intervención sobre el espacio construido de los barrios de Perines y Balbuena se realizó a lo largo de todo el período a través de promociones con un reducido número de viviendas. En el barrio de Balbuena se produjeron más operaciones destinadas a la sustitución de los viejos chalés. Las primeras sustituciones, en los años sesenta, fueron con edificios de baja calidad y viviendas de reducidas dimensiones. Las últimas actuaciones en los ochenta se

han realizado con inmuebles de mayor calidad. Aunque siempre se ha fomentado un incremento de la densidad edificatoria. El estar emplazado en una ladera sur otorga al barrio unas buenas condiciones para la ocupación.

Los barrios de la subida al Alta

Este conjunto presenta una compleja organización por la multitud de barrios que lo integran, producto de las numerosas operaciones habidas. Hay elementos comunes a estos barrios, uno de ellos es su surgimiento a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX para acoger a población obrera y en general a clases populares de la ciudad que no encontraban acomodo en el Casco Histórico ni en el Ensanche. Este amplio espacio va desde la calle del Monte hasta Francisco Palazuelos.

Se propone, no obstante, la división de este espacio en dos zonas. Una de ellas la parte más occidental con el área en torno a Vía Cornelia. La otra es el espacio que abarca desde la cuesta de la Atalaya hasta Francisco Palazuelos. Esta segunda zona comprende en estos momentos el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Río de la Pila.

a) *La incidencia de la calle a “media ladera”*

La zona acogió un crecimiento importante durante el siglo XIX pero sin continuidad en los primeros años del XX, mientras las construcciones fueron envejeciendo. No fue hasta después del incendio cuando se aprecia una recuperación en el ritmo de intervenciones. El elemento catalizador fue la promoción por la Obra Sindical del Hogar de dos grupos Santos Mártires y José Mª Pereda con 162 y 111 viviendas respectivamente. Ambos estaban destinados a acoger a personas que habían perdido sus viviendas en el incendio, principalmente a grupos de empleados y dependientes.

En la zona de Vía Cornelia se produce después de 1955 una fuerte presión de la ciudad. Fueron destacadas las intervenciones de cirugía urbana y apertura de calles, necesarias en la trama histórica. El 72,42 % de las viviendas fueron realizadas en los primeros 15 años, si englobamos los 20 primeros se alcanzan el 89,62 % del total de las viviendas realizadas. Las intervenciones desde entonces hasta ahora son de menor importancia y resultado de la sustitución y remodelación.

La apertura de Los Acebedos, que fue practicada parcialmente poco antes de 1955, resultó una de las claves en el proceso de ocupación de la zona. Formaba parte de una operación denominada “calle a media ladera”, una arte-

ria que se comenzó a proyectar en el siglo XIX, con la cual se pretendía que la ciudad dispusiera de una vía para atravesar, precisamente por la mitad de la ladera, la vertiente meridional de la cresta de General Dávila, corriendo paralela a dos grandes ejes de la ciudad, el del Alta y el que va de Puerto Chico a Cuatro Caminos por el Paseo de Pereda y las Alamedas. Para la culminación de esta vía en 1955 era preciso realizar varias actuaciones, entre ellas finalizar algún tramo de Cisneros, pero lo más difícil era el enlace entre Cisneros y Guevara que precisaba de dos operaciones. Se debía lograr, primeramente, conectar la calle del Monte con Los Acebedos y así enlazar esta última con Cisneros. Después había otra intervención más compleja, consistía en una amplia operación para conectar los Acebedos con Guevara, lo cual no se logró hasta la segunda mitad de la década de los sesenta.

Cuadro XXVII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE VÍA CORNELIA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	16	346	17,57	17,57
1960-1964	16	516	26,21	43,78
1965-1969	18	729	37,02	80,80
1970-1974	9	378	19,20	100,00
TOTAL	59	1.969	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.*

Las operaciones en torno a los Acebedos se produjeron en los años cincuenta. Con posterioridad a la construcción del grupo de los Santos Mártires, fueron acometidas en el tramo final de la calle varias intervenciones, en 1957 se realizaron dos con 46 y 30 viviendas y una última de 8 viviendas al año siguiente. En realidad la apertura de la calle parecía depender del ritmo de las intervenciones en sus márgenes. Las obras de la conexión en 1959 aún no estaban finalizadas⁹⁹. Pero la resolución de este tramo poco después hizo que se fijara la atención en el más complejo.

En 1960, la prensa oficial, de manera un tanto propagandista, aclaraba que era la expropiación de unos terrenos la que impedía el enlace entre Acebedos y Guevara¹⁰⁰. Pero la solución aún estaba lejana. En 1963 se realizó una

⁹⁹ Alerta, 10-X-1959.

¹⁰⁰ Alerta, 10-I-1960.

operación y dos en 1964, las tres se ajustan en sus alineaciones a la nueva calle proyectada. De estas fue especialmente importante el edificio de Construcciones del Norte de 107 viviendas. Estaban emplazadas en el tramo final de la calle de Guevara, el que va desde el principio de Los Acebedos hasta el cruce de Guevara con la travesía del Cubo. La intervención para la apertura del tramo de la calle se hizo paralelamente a la construcción de los edificios a ambos lados de la misma como ocurrió en los Acebedos. Pero quedaba todavía un último sector de la calle Guevara, el que iba desde el cruce con la travesía del Cubo hasta la calle Francisco de Quevedo que se resolvió con una única operación¹⁰¹.

Esta intervención fueron las 277 viviendas promovidas por el grupo de Manuel Blanco en varios edificios a ambos lados de la calle, la cual acarreó una amplia reorganización del parcelario, que trajo la desaparición de la edificación existente y la apertura definitiva de Guevara y de otra calle paralela al norte de la misma, para organizar el acceso los nuevos inmuebles construidos. La apertura de Guevara no fue culminada hasta 1967¹⁰². A esta intervención se sumaron dos inmuebles los años inmediatamente siguientes que permitieron consolidar el caserío de toda la calle. La apertura de Guevara sirve para plantar el límite septentrional del centro de la ciudad. Al norte la edificación es de peor calidad y las fuertes pendientes se ocupan de rechazar usos propios del espacio central.

Al norte de la intervención de Blanco está el barrio de Vista Alegre y las construcciones en torno al grupo José M^a Pereda. Este era un sector de crecimiento suburbano de la ciudad en el siglo XIX, por ello fue elegido por la Obra Sindical del Hogar para el grupo en los años cuarenta. Con posterioridad a 1955 continuaron las intervenciones que fueron especialmente intensas los 10 años siguientes hasta 1964. Con posterioridad a esa fecha las actuaciones fueron espaciadas en el tiempo, aisladas y de reducido número de viviendas. Una de las intervenciones previstas era la prolongación de la calle de M^a Cristina, paralela a General Dávila. El proyecto consistía en extender la misma hasta alcanzar Vía Cornelia, ejecutando, de ese modo, una segunda vía a media ladera paralela a la anterior y más al norte. Esta apertura no llegó a realizarse más que en un pequeño tramo, apenas 20 metros, entre la Atalaya y Vista Alegre.

¹⁰¹ Alerta, 23-X-1964. La Calle a media ladera va a ser una realidad muy pronto solo queda unir la Plaza de la Leña con Guevara. La mediana solución de este problema va a ser posible al parecer, porque una importante empresa constructora está interesada en la rápida construcción, en el actual solar, de un grupo de viviendas.

¹⁰² Alerta, 21-X-1967.

Por otro lado, las operaciones en el entorno de Vía Cornelia también fueron realizadas predominantemente entre los años 1955 al 1964. Estas intervenciones estuvieron fundadas en la alianza entre la propietaria Aurora Sañudo Rodil y el constructor Antonio Espada Suárez. Ambos edificaron, conjuntamente o por separado 170 viviendas entre 1955 y 1964, a las que hay que sumar 40 en el quinquenio posterior y 15 en 1970, las 55 últimas fueron todas de Espada. El otro promotor protagonista de las intervenciones fue Fermín Villar Quintana con 63 viviendas en 1962 y 50 en 1972. Con ellas se fueron ocupando los márgenes de Vía Cornelia, también se realizaron construcciones en torno a las dos nuevas calles transversales a Vía Cornelia, Juan XXIII y Juan José Pérez del Molino. Esta última fue ocupada de manera masiva en los años sesenta. Entre 1967 y 1969 la familia Pérez del Molino promovió 228 viviendas en lo que habían sido los terrenos de una fábrica de su propiedad dedicada la industria química. A estas hay que sumar las 98 viviendas en cinco bloques realizadas por el grupo Blanco en las mismas fechas. La apertura de la calle Juan José Pérez del Molino abrió la conexión entre las calles Monte y Vía Cornelia.

Aún fueron acometidas dos promociones, las últimas con cierta relevancia realizadas en la zona, ya en los años setenta. Una de ellas fue la intervención en el antiguo convento de las Oblatas. Eran 210 viviendas realizadas en dos fases en 1973 y 1974 sobre una finca de 16.000 metros cuadrados. Los edificios eran unas construcciones de calidad alejadas de los primeros y modestos bloques a doble crujía de Vía Cornelia, con viviendas de un tamaño superior, sobre los 90 metros cuadrados.



Foto 8. Intervención sobre el solar ocupado por el convento de las Oblatas. 210 viviendas promovidas por Construcciones Hoz en 1973 y 1974



Foto 9. Calle Pérez del Molino. Intervenciones de la segunda mitad de la década de los sesenta de la familia Pérez del Molino y el grupo Blanco.

Además esta operación fue importante porque posibilitó la definitiva apertura de Juan XXIII que unía, al igual que Pérez del Molino, Vía Cornelio con Monte.

La otra gran operación fue en la finca Valero. Donde los hermanos Higuera promovieron 160 viviendas en dos actuaciones en 1973 y 1976, la última intervención de importancia que ha conocido esta zona. La intervención de la finca Valero tiene una mayor calidad ambiental por la menor densidad de ocupación. Se encuentra enmarcada en un ámbito algo diferente. Estaba situada en una zona calificada como Residencial Acomodada por el Plan Comarcal lo cual suponía una menor densidad edificatoria que su entorno al norte y al sur. Toda la parte septentrional de la zona de Vía Cornelio está rematado por fincas de grandes dimensiones, lindantes a General Dávila. Además de la finca Valero, existen otras grandes fincas como el solar donde se encontraba el antiguo hospital de maternidad, en la actualidad perteneciente a la Diputación Regional. El ente autonómico es propietario de otras dos fincas donde tiene varias dependencias. Otra gran propiedad era la Finca Altamira, patrimonio hasta 1982 de Cesar de la Mora Armada, financiero y hombre de negocios afincado en Madrid. La misma pertenece ahora al Ayuntamiento y en la casa se encuentra el Conservatorio Municipal de Música. Junto con ellas el Colegio de los Salesianos ocupa, igualmente, una amplia propiedad.

Dentro del área se encuentran tres colegios que ocupan fincas de de notables proporciones los Colegios de La Enseñanza y Los Salesianos, junto con el emplazado en el antiguo Asilo. Estos tres son en estos momentos los solares sobre los qué se puede realizar una intervención significativa, puesto, que de la sustitución de alguna de las antiguas viviendas siempre se obtendría un solar de reducidas dimensiones.

b) Consolidación en la zona del Río de la Pila

El conjunto de barrios que forman esta zona surgió en forma de arrabales o prolongación de antiguos arrabales, estos terminaron por fusionarse a resultas de su propio crecimiento, apoyado en diversas parcelaciones, que facilitaron la coalescencia. La cuesta de la Atalaya, prolongación de la calle de Santa Clara, era una de las vías de comunicación entre de la ciudad el Paseo del Alta, en sus márgenes surgieron en la mitad el siglo XIX numerosas construcciones. Del mismo modo prolongando la calle Arrabal se materializó el crecimiento de la calle del Río de la Pila y la expansión por Santa Lucía, que era un camino de salida de la ciudad y de acceso a los barrios de Miranda y San Martín. El crecimiento de Santa Lucía implicó también el desarrollo de barrios al norte de esta calle que seguían la pauta de escalar las laderas del Alta, así se expandió el barrio de San Simón. Del mismo modo en la llamada Calleja de Arna, ahora Francisco Palazuelos, aparecieron algunas construcciones, aunque en menor medida. El principal problema de estos barrios desde su nacimiento fue la necesidad de la apertura de calles transversales a las que impulsaban el crecimiento creando una red viaria coherente. Los sectores situados al norte de calles como San Celedonio o Carmen, eran ya un espacio de crecimiento entrehuertas, donde la calle pierde buena parte de su sentido y es sustituida por escaleras y senderos hasta llegar al Alta.

La zona conoció la incidencia del incendio de 1941. Un sector encuadrado por las calles Atalaya, Tantín y Sevilla estuvo dentro del área asolada. Pero la intervención, destinada a reconstruir, allí realizada diferencia esta zona con el resto del espacio arrasado por las llamas. En lugar de ser reconstruida con edificios de calidad rematados en esos imponentes torreones, al norte de Guevara fue promovido por la Obra Sindical del Hogar el grupo de viviendas de Pero Niño, entregado a sus residentes en 1955. Con ello se consolidaba la calle Guevara como el límite norte del centro de la ciudad. La zona de la Atalaya, al igual que San Celedonio, donde estaba el grupo José M^a Peñeda o Vía Cornelia, en la que se ubicaba el grupo de los Santos Mártires, formaba parte del espacio suburbano entonces.

La construcción de viviendas ha estado concentrada entre los años 1955 y 1969. La importancia fue mayúscula, pues hasta la segunda fecha se habían realizado el 86,15 % del total de viviendas, siendo el nivel de los años posteriores bastante ínfimo. Tal y como ocurrió, en mayor o menor medida en otras zonas de la ciudad decimonónica, especialmente en esta y en las dos mencionadas con anterioridad, los operadores aprovecharon las disponibilidades de suelo que aún existían, o parcelas infrautilizadas. La ocupación fue masiva y especialmente importante en el espacio al norte de las calles Carmen y San Celedonio. La razón de la escasa ocupación posterior ha sido el no disponer, al contrario que otras zonas, de espacios de oportunidad en los cuales realizar operaciones de sustitución. El número de viviendas por licencia, 24,66 de media para todo el período, se muestra como uno de los más bajos de todas las zonas en las que se ha dividido Santander. La principal razón de ello ha sido el parcelario que apenas presenta lugar para las grandes intervenciones.

Cuadro XXVIII.
ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA
DEL RÍO DE LA PILA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	24	516	26,15	26,15
1960-1964	29	668	33,86	60,01
1965-1969	23	713	36,14	96,15
1970-1974	4	76	3,85	100,00
TOTAL	80	1973	100,00	

Fuente: Licencias de obra. Elaboración propia.

El sector meridional tiene edificación entre medianeras. El caserío está más consolidado y es donde se han realizado un menor número de operaciones. Hay que destacar dentro de las mismas la profunda remodelación del espacio comprendido entre las calles Laredo y Santa Lucía, donde el promotor Eugenio Solano Villa realizó 182 viviendas en cuatro operaciones entre los años 1962 y 1963. Así mismo se produjo una remodelación, contemporánea a la anterior, de la manzana formada por las calles Lope de Vega, Santa Lucía y Valliciergo, en la que había varios chalés, en parte de lo que fue el antiguo Ensanche de las Bigarrías, por medio de dos operaciones. Si bien en esta manzana aún existe algún edificio del caserío inicial. Una sustitución importante fue la que se produjo en el solar ocupado por el histórico Teatro Pereda. Edificado

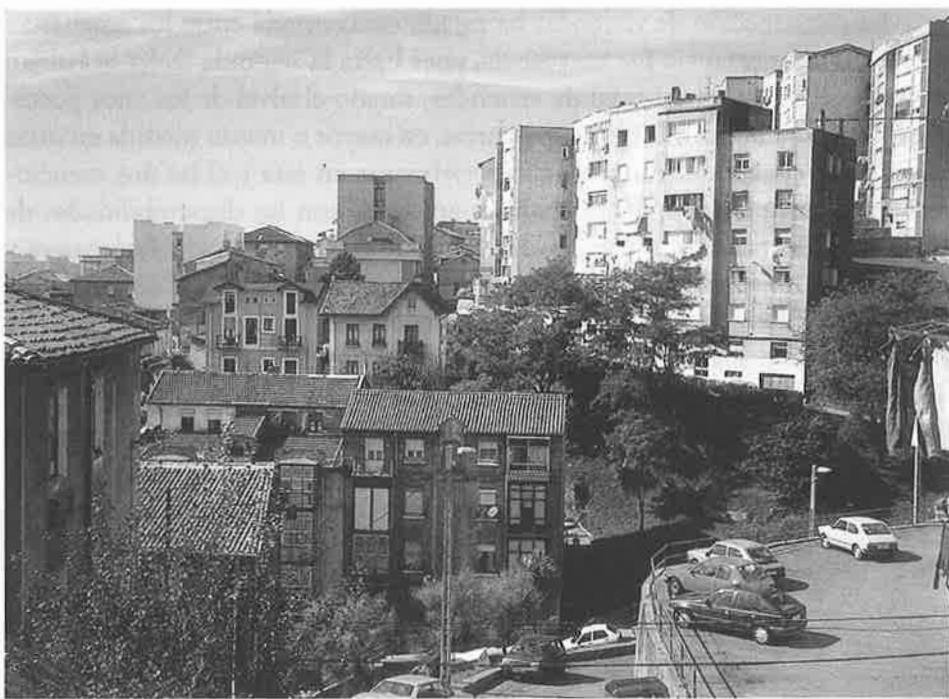


Foto 10. Río de la Pila. Los bloques de los años sesenta se mezclan con en antiguo caserío decimonónico.

a la entrada del Río de la Pila, en la esquina con Santa Lucía fue sustituido en 1967 por un edificio de 53 viviendas de calidad realizadas por el grupo Blanco, tenían una media de 115 metros cuadrados útiles.

Aparte de alguna intervención aislada, ha habido que esperar hasta la actualidad para que surgieran nuevas expectativas sobre la zona y se viera la posibilidad de una amplia transformación. A raíz de la aprobación del PERI, existe el proyecto de la apertura de dos vías, una enlaza la calle del Carmen con San Celedonio y otra va de la calle Laredo a la de Tantín. Ambos proyectos presentan algunas dificultades pues es necesario expropiar y derribar algunos edificios. Pero en los años setenta aún no estaba tan presente como ahora la sensación de abandono de los edificios y las posibilidades de especulación en esta zona facilitadas por la lentitud de la ciudad para introducir mejoras en estas calles.

Ofreciendo un claro contraste morfológico, el espacio que se encuentra al norte de las calles San Celedonio y Carmen es bastante caótico. En un



Foto 11. Escaleras del Grupo el Carmelo, 8 bloques de viviendas Subvencionadas promovidas por Eugenio Chacarra en 1959.

principio, sobre la ladera se extendían deshilachados, mezclados con huertas y jardines, edificios unifamiliares o de pisos, pero de baja altura. Sin embargo en los años cincuenta se empezaron a construir bloques de pisos en las parcelas no ocupadas. Se acometieron por los promotores operaciones de pequeña envergadura. Era frecuente la construcción de varios bloques paralelos ocupando todo el ancho de parcelas que eran de escaso frente y alargadas. El acceso a los mismos quedaba establecido por los caminos de servidumbre, en el caso de que existieran, o por pasadizos abiertos en los bajos de los bloques. Para los residentes es muy difícil, y en ocasiones imposible, el acceso en vehículo, los recorridos a pie por eternas escaleras se convierten en la constante.

No obstante hubo algunas intervenciones de mayor importancia. El grupo del Carmelo, promovido en 1959, fue una de ellas. Era la primera gran intervención de Eugenio López-Chacarra en la ciudad. El grupo tiene 172 viviendas, las dimensiones de los pisos son de apenas 59 metros cuadrados útiles por vivienda, estas se dispusieron en ocho bloques colocados en cuatro filas pa-

ralelas a las que se accedía a través de una, inevitable, escalera¹⁰³. Entre 1967 y 1972, en sucesivas intervenciones, los hermanos Gómez Gómez realizaron otras 238 en la zona de la calle del Carmen Entrehuertas, para el acceso a las mismas se trazó una sinuosa carretera por la pendiente. Estas dos operaciones ocuparon los únicos espacios disponibles de dimensión relevante y en realidad, sirvieron para colmar definitivamente la zona que en la actualidad se enfrenta con graves problemas de equipamiento y densidad de ocupación.

La parte más septentrional de la zona del Río de la Pila mantiene diferencias en relación con el resto. Al igual que en la zona de Vía Cornelio existían grandes fincas. Buena parte del espacio estaba ocupado por el desaparecido cuartel de María Cristina inaugurado en 1895 sobre una finca de 12.302 metros cuadrados. Otras grandes parcelas son la del Sanatorio de Santa Clotilde y el Parque Jado, en donde hay un centro cultural, esta era una de las quintas suburbanas que remataban la parte mas elevada y septentrional de la ladera sur de General Dávila. También este sector norte acogió varias operaciones inmobiliarias. De ellas la más importante son las 115 viviendas edificadas en 1967 por Manuel Torre Benito. Pese a estar situadas en una zona calificada como residencial acomodada es un grupo destinado a sectores modestos similar a otros realizados en General Dávila.

El Paseo de Menéndez Pelayo mirando hacia El Sardinero

En claro contraste con la zona anterior esta es un espacio de calidad. La apertura de Menéndez Pelayo se produjo en 1863. Su nacimiento respondió al propósito de establecer una vía de comunicación con El Sardinero que cada vez cobraba más importancia como espacio balneario. En Menéndez Pelayo la edificación más característica fueron los hotelitos, casas unifamiliares, que en algún caso revistieron gran calidad y alcanzaron gran tamaño. Si bien el proceso de ocupación fue lento, hubo una actividad especialmente intensa los años ochenta y noventa del siglo XIX. En los mismos años también quedó aprobado el conocido como Ensanche de las Bigarrías. En este la construcción fue de edificios unifamiliares, de cierta calidad y también alguna casa de vecindad. Durante los primeros años del siglo XX la edificación continuó completando la ocupación de Menéndez Pelayo.

¹⁰³ Hay una interesante fotografía de estos bloques, poco después de ser construidos, en la cual se aprecia como estaban rodeados de edificios unifamiliares antes de que se colmatara definitivamente el espacio, CASADO SOTO, José Luis: *El incendio de Santander*. Ed. Cantabria en Imagen, Santander 2001, pp. 212-213.



Foto 12. Construcciones de calidad de la década de los sesenta en Menéndez Pelayo, en las proximidades del Sardinero.

El ritmo de edificación es claramente distinto al apreciado hasta el momento en el resto de los otros sectores en torno al centro, si exceptuamos la Ciudad Jardín. Las intervenciones hasta 1974 apenas han resultado una tercera parte de las viviendas realizadas desde 1955 hasta 1994. Incluso la actuación en los 10 primeros años ha sido verdaderamente poco importante. Menéndez Pelayo es una vía bien trazada, un elegante paseo con árboles a los lados, en ella los solares existentes a ambos lados fueron progresivamente ocupados con inmuebles por los agentes privados, no utilizados como huertas. Las intervenciones los años inmediatamente posteriores a 1955 estuvieron, por un lado, determinadas por la inercia de la ocupación los años anteriores y siguieron siendo edificios unifamiliares o, por otro, implicaron la sustitución de alguno de los inmuebles más antiguos. Se aprecia como las intervenciones verdaderamente masivas se produjeron con viviendas de peor calidad y en zonas que permitían mayores densidades y estaban peor consideradas. Una pausa que varió a partir de la segunda mitad de los años setenta. El momento más importante en la promoción inmobiliaria se produjo fuera del ámbito del presente estudio entre los años 1980 al 1985.

Por la morfología se establecen dos sectores, la parte formada por las manzanas que están al sur de la calle del Carmen, que tiene una edificación

entre medianeras y todo el resto que está al norte de la misma, donde la construcción es de edificios aislados.

La parte sur, el sector del antiguo Ensanche de las Bigarrías, experimentó una acción definitiva en los años sesenta. Fue incluida en el Plan Comarcal con las zonas para la edificación entre medianeras, pese a la importante presencia de chalés que, por ello, no tardaron en ser sustituidos. Ha quedado un único inmueble unifamiliar, testigo de aquella edificación, en la calle Lope de Vega completamente encajonado por construcciones de bajo más siete alturas. El principio de Menéndez Pelayo ha variado bastante su morfología anterior.

La manzana delimitada por las calles Menéndez Pelayo, San Emeterio, Carmen y Santa Lucía experimentó también sensibles transformaciones. La parte oriental ha permanecido con el mismo caserío decimonónico. La occidental ha sido objeto de una intensa sustitución de los edificios existentes. Allí había varios chalés, así mismo el doctor Madrazo había edificado su clínica. En los años sesenta el promotor Irastroza comenzó los procesos de sustitución en la manzana. Pero la intervención más importante fue la efectuada sobre la antigua Clínica Madrazo. En los años sesenta se construyó un nuevo hospital en la finca, aunque no fue derribado el antiguo. El derribo del antiguo hospital y la colmatación son posteriores a 1974. Fueron realizadas sendas intervenciones. Ambas eran construcciones de calidad e incluían tanto pisos como apartamentos. Con ellas concluyó la remodelación de la parte occidental de la manzana.

En el sector norte, el de mayor tamaño en zona de Menéndez Pelayo, las intervenciones en los años sesenta tuvieron escasa importancia, varias fueron aún chalés unifamiliares. Este sector tuvo un impulso importante en sus actuaciones en los años setenta, sobre todo en la segunda mitad, preludio del auge de los ochenta a través de los procesos de sustitución. Los cambios implicaron una variación en los usos cuando desapareció algún colegio.

Cuadro XXIX.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE MENÉNDEZ PELAYO.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	4	64	14,61	14,61
1960-1964	5	85	19,41	34,02
1965-1969	9	234	53,42	87,44
1970-1974	3	55	12,56	100,00
TOTAL	21	438	100,00	

Fuente: Licencias de Obra. Años citados. Elaboración propia.

La zona perdió gran parte de su atractivo, con la demolición de numerosos chalés se ha incrementado la densidad de ocupación. Pero se mantiene aún como una de las zonas de menor volumen construido de la ciudad. Los edificios se escalonan en la pendiente con la tipología de bloques abiertos. Además formando parte del caserío hay todavía una porción significativa de las construcciones anteriores a 1955.

En la ciudad, Menéndez Pelayo es, desde sus orígenes, un espacio con una función residencial dedicado a la vivienda de calidad. Se trata de viviendas de grandes dimensiones. Los inmuebles como consecuencia de su emplazamiento mirando al sur pueden recibir todo el día los rayos del Sol. Además muchas de las construcciones disfrutan de la ansiada y deseada visión del mar, por ello es una de las preferidas por sectores mesocráticos de la ciudad para su residencia habitual. La función residencial se ha visto reforzada en los últimos años por la salida de algunos colegios de la zona sustituidos por edificios de viviendas. Se ha producido la desaparición de un establecimiento hospitalario, la clínica del Pilar, para ser reemplazado por un Hotel. No se ha consolidado un uso comercial, al norte de la calle del Carmen no existen posibilidades por la tipología de las edificaciones, mientras que al sur no hay un comercio importante, tanto es así que una galería comercial, abierta en la década de los años ochenta, ha visto como cerraban las puertas la mayoría de sus locales.

Santander es una ciudad de contrastes. Los vecinos del grupo del Carmelo y otros barrios colgados de la pendiente en Carmen Entrehuertas viven en construcciones de mala calidad, pero están a escasos metros y disfrutando de las mismas vistas e idéntica situación, en una solana, que los residentes en Menéndez Pelayo, en este caso la cuesta de Francisco Palazuelos representa un foso insalvable que marca y estigmatiza socialmente las construcciones.

Tetuán-San Martín, el cerco al antiguo suburbio

En la segunda mitad del siglo XIX como consecuencia del establecimiento de varias fábricas y talleres surgieron y tomaron forma un conjunto de barrios en la parte oriental de la ciudad que se consolidaron como el suburbio industrial de Santander. Estaba formado por tres barrios. El barrio de Miranda, actual paseo de Canalejas, un núcleo rural del siglo XVIII que como consecuencia de la industrialización se suburbializa. El barrio de Tetuán nacido en los años centrales del siglo XIX en las proximidades de unos establecimientos industriales aparecidos en la vaguada formada por el arroyo de Molledo. El tercero, el barrio de San Martín, tuvo un crecimiento posterior. Se

desarrollo a partir de la aparición de varias fábricas en los años setenta del siglo XIX. El conjunto de barrios continuó creciendo los años siguientes, constitúa uno de los pilares de la expansión del espacio suburbano de Santander hasta la Guerra Civil, en su momento de mayor importancia llegó a alcanzar los 8.000 habitantes.

Las intervenciones los años inmediatamente anteriores a 1955 fueron bastante escasas, sin duda motivadas por la necesidad de actuar en otros puntos de la ciudad como la zona siniestrada. Incluso llegó a producirse un descenso en el número de habitantes que hasta los años sesenta no llegó a situarse en los niveles de preguerra, alcanzando entonces un número en el cual ha permanecido estable.

Las intervenciones desde 1955 hasta 1974 son acordes con lo ocurrido en otros antiguos barrios de la ciudad. La construcción fue masiva en los diez primeros años, de 1955 a 1964, en los que se realizaron el 61,6 % de las viviendas. Fue el momento en el que se ejecutó el grupo Canalejas, la operación más importante de las realizadas en esta zona con 265 viviendas acometidas en tres fases entre 1959 y 1964, o las 76 viviendas del grupo las Canteras promovidas en 1964 en los terrenos de la antigua concesión del ferrocarril a El Sardinero en la



Foto 13. Ocupación masiva en la zona de Tetuán-San Martín.

parte más oriental de la vaguada de Molnedo. Después de 1975 se intervino en mayor medida que en otros sectores próximos como el Río de la Pila o Vía Cornelius, esto era por las abundantes oportunidades de sustitución que ofrecían varios establecimientos industriales, conventos y chalés que existían en la zona. Estas intervenciones, a costa de la remodelación del espacio urbano significaron un mantenimiento del ritmo constructivo en el conjunto los años posteriores a 1974. El ritmo de construcción de viviendas ha estado, por lo tanto, pendiente de una serie de importantes operaciones de sustitución, algunas ya realizadas entre 1955 a 1974. En 1970 en el solar de la antigua fábrica de la Société Generale se empezó a levantar un bloque de 136 viviendas. No ocurrió lo mismo en otras zonas de la ciudad, cuando no había fábricas o conventos donde intervenir, que permitían una mayor disponibilidad de suelo, resulta difícil encontrar reagrupaciones de solares edificados para acometer remodelaciones más amplias y el ritmo de las intervenciones languideció.

El sector en el que más se construyó fue el antiguo barrio de Miranda, el Paseo de Canalejas. Allí se produjeron actuaciones como el grupo Canalejas. Además se trataba de un barrio en el que había numerosas construcciones de edificios unifamiliares, que fueron sustituidos por bloques de doble crujía, la edificación prevista por el Plan Comarcal. La edificabilidad permitida era bastante elevada, idéntica a la de General Dávila. De esta manera Canalejas se transformó profundamente. La sustitución ha sido más compleja en sectores de las calles de Tetuán o San Martín. En ellos las reducidas dimensiones de las parcelas ofrecen menores posibilidades de intervención. Están ocupadas por inmuebles de baja altura, 2 ó 3 plantas, pero subdivididos en numerosas viviendas por la proliferación en ellos de cabretes y buhardillas utilizados como viviendas. El abandono al que han sido sometidos estos edificios ha provocado un envejecimiento en la población y el deterioro en los mismos.

Cuadro XXX.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE TETUÁN-SAN MARTÍN.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	15	363	22,52	22,52
1960-1964	23	630	39,08	61,6
1965-1969	10	221	13,71	75,31
1970-1974	13	398	24,69	100,00
TOTAL	61	1.612	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.



Foto 14. Transformación urbana en la zona de la plaza de San Martín, en la Avenida de Reina Victoria.

El tipo de inmuebles realizados en los años cincuenta y sesenta fue de mala calidad, a excepción de los acometidos en Reina Victoria que ya presentaban mayores calidades desde los años veinte. Se trataba de viviendas Subvencionadas con dos dormitorios en bloques de doble crujía que no superaban los sesenta metros cuadrados. Pero acogieron a los grupos de empleados y sectores de clase media y media baja que sustituyeron a los pescadores y jornaleros, mayoritarios en la preguerra, en un primer proceso de transformación social. La presencia de estos grupos permitió la segunda renovación social ocurrida a partir de los años setenta merced a las importantes sustituciones de fábricas y conventos. Los nuevos residentes, más acomodados, llegaban a un terreno en el que tras las iniciales transformaciones la convivencia no se establecía con grupos obreros y proletarios.

La inercia para la transformación es intensa en este espacio situado entre el centro de la ciudad y El Sardinero. Su emplazamiento hace que continúe la presión de los promotores inmobiliarios.

Crecimiento y renovación en El Sardinero

La actividad urbana en El Sardinero nació cuando este lugar fue utilizado como espacio balneario y de ocio a partir de los últimos años de la década de los cuarenta del siglo pasado, gracias a una epidemia de cólera en el sur de Francia que desplazó el veraneo de numerosos burgueses castellanos y madrileños a Santander. Desde entonces comenzó un lento desarrollo que tuvo hitos importantes en la apertura de numerosos balnearios de ola en las playas y de dos ferrocarriles, uno en 1878 y otro en 1892, que comunicaban Santander con este, entonces, alejado lugar. La etapa de máximo esplendor de El Sardinero se correspondió con los años del veraneo regio, entre 1914 y 1930. Fueron una auténtica etapa dorada que Santander y El Sardinero recuerdan con nostalgia¹⁰⁴.

Sin embargo, de la etapa dorada, además de un recuerdo de los referentes más mundanos, de las fiestas y del antiguo hipódromo, hoy ya desaparecido, quedaron en El Sardinero unas considerables transformaciones urbanas a las que no fue ajena la presencia real. Se construyeron algunos de los edificios más emblemáticos de El Sardinero como el Casino o el Hotel Real, además se produjo un asentamiento como residentes de miembros de la burguesía santanderina en El Sardinero. Para ello se construyeron numerosos chalés, en algunos casos auténticas mansiones. La preocupación por la evolución de El Sardinero condujo a la ciudad a elaborar un proyecto de Ensanche que afectó, en realidad, a toda la parte este de la ciudad. Englobaba además de El Sardinero las zonas de Tetuán-San Martín y Menéndez Pelayo. Este Plan de Ensanche fue aprobado en 1925. Pero el parcelario tuvo un proceso muy intenso de consolidación en la década de los diez, coincidiendo con el inicio de la presencia real, con cuya eficacia del Plan estuvo limitada a la ordenanza, que establecía la vivienda unifamiliar en las intervenciones.

Los años posteriores al incendio de 1941 trajeron intensos cambios en El Sardinero. En primer lugar la necesidad de vivienda de los primeros momentos, provocó la habilitación de residencias provisionales, como los barracones edificados en La Magdalena o la ocupación de las instalaciones del hipódromo de Bellavista en Cueto. El problema de los residentes del hipódromo se prolongó hasta la siguiente década. Por otro lado la necesidad de vivienda, ampliada por el propio incendio, acarreó un aumento de población en

¹⁰⁴ Posiblemente uno de los autores que con más gracia ha incidido en ella sea RODRÍGUEZ ALCALDE, L.: *Crónica del veraneo regio*, Ed. Librería Estudio, Santander 1991.

El Sardinero, que cuadriplicó el número de sus habitantes en los años cuarenta. Una de las posibilidades fue la instalación en los hotelitos que estaban vacíos durante el invierno a la espera de los veraneantes en la temporada estival. A este movimiento de la población en la ciudad hay que sumar una cierta decadencia de las actividades balnearias que provocó un deterioro de las instalaciones y edificios hoteleros de El Sardinero los años siguientes.

Poco después de 1955 en El Sardinero es palpable la colmatación y la inexistencia de solares donde edificar. Ello se intenta paliar de dos maneras, una fueron los procesos de sustitución, de gran virulencia, que dieron lugar a la desaparición de numerosas construcciones unifamiliares. La otra fue la incidencia sobre el entorno. El Sardinero ha ejercido presión sobre su espacio circundante debido a que muchos santanderinos, por el deseo que tienen de residir en esta zona a causa del prestigio social que confiere, valoran mucho los espacios más próximos a ella provocando con ello un incremento del precio del suelo y de las viviendas.



Foto 15. Grupo de 42 viviendas promovidas por los hermanos Santos en 1972 en Pérez Galdós. En ella se instalaron algunos de los más destacados miembros de la trama central de la promoción.

El ritmo de construcción, así como el tipo de edificación, varió durante los primeros años. Hasta 1959 fueron realizadas tan sólo 50 viviendas en 19 operaciones, un ritmo que evidenciaba las semejanzas entre El Sardinero y otras zonas como la Ciudad Jardín o Menéndez Pelayo, con una buena parte de las intervenciones consistentes en edificios unifamiliares. Algunos fueron promovidos por personas residentes en Madrid, con estas operaciones se reproducía el modelo de ocupación existente hasta el momento. Se mantenía la inercia de la forma de ocupación consagrada en el Ensanche de 1925, la de espacio con actividades balnearias, aunque ya compatibilizadas con una presencia cada vez mayor de población durante el invierno. La tendencia a la construcción de edificios unifamiliares se prolongó los tres años siguientes. En los años 1960, 1961 y 1962 se solicitaron 7 licencias en El Sardinero que representaron un escaso número de viviendas, eran aún de edificios unifamiliares salvo algún bloque. A partir de 1963 comenzó una fuerte presión sobre este espacio que dio lugar a una transformación morfológica de gran relevancia.

Las operaciones se vieron precedidas de una intervención que tuvo una gran trascendencia. En octubre de 1962, José Ribalaygua se convirtió en el propietario de algunos de los principales establecimientos hoteleros de El Sardinero como el Gran Hotel, hoy Hotel Sardinero, el Gran Casino, los hoteles París y Hoyuela y el balneario de la primera Playa, en la actualidad Restaurante Rhin, al adquirir las acciones de la sociedad El Sardinero, S.A. La noticia fue muy bien acogida por la ciudad pues “las instalaciones turísticas allí en funcionamiento se habían quedado anticuadas, resultaban antiestéticas y no respondían a las necesidades que un lugar tan privilegiado exige”¹⁰⁵. Con posterioridad a esta operación de compra se sucedieron en cascada los anuncios de las promociones de Feygón y del grupo de viviendas de Ibáñez, ambas realizadas poco después¹⁰⁶. Resulta evidente el interés económico que para los Ribalaygua representaba la operación pues los años siguientes realizaron, ellos mismos, varios edificios de viviendas. Además de potenciar establecimientos como el Gran Hotel, a partir de esta intervención tenemos que deducir, igualmente, el nacimiento de una corriente en la ciudad que propició la actuación de los agentes urbanos privados de Santander en El Sardinero, convencidos de que la promoción inmobiliaria en aquella zona resultaba un excelente negocio. En los años posteriores a la compra de El Sardinero, S.A. por la familia Ribalaygua se consolidó el parque de viviendas en la zona. Entre 1963 y 1969

¹⁰⁵ Alerta, 11-X-1962.

¹⁰⁶ Alerta, 5-V-1963 y 9-III-1963 respectivamente.



Foto 16. Edificios incluidos en la zona del Plan Parcial de Cabo Menor.

hubo una autentica eclosión en el número de viviendas. En esos siete años se realizaron la mayoría de las viviendas de los veinte primeros, durante los cuales se promovieron el 44,72 % de todas las ejecutadas entre 1955 y 1994.

En los años 1963 y 1964 se promovieron dos grupos de 40 y 48 viviendas respectivamente, pero lo más importante fue la realización en 1964 del complejo de edificios de Feygón en la Segunda Playa, con 246 viviendas, con el cual se incrementó en un 50 % el parque de viviendas existente en El Sardinero hasta ese momento¹⁰⁷. Las nuevas operaciones motivaron que las viviendas promovidas entre 1960 y 1964 multiplicaran en nueve a las del quinquenio anterior. Sin embargo las 474 viviendas promovidas en la primera mitad de los sesenta, que parecían desbordar todas las expectativas, fueron nuevamente superadas en la segunda mitad de la década cuando se alcanzaron las 866 viviendas. Nuevamente las grandes operaciones tuvieron un gran protagonismo, Feygón realizó otro grupo de 54 viviendas en 1965 en Pérez Galdós, cuando aún estaba en construcción el complejo de la Segunda Playa. Estas fueron completadas con otro grupo de la sociedad Feyconsa de 110 vivien-

¹⁰⁷ POZUETA ECHEVARRI, julio: *El proceso de urbanización turística. La promoción del Sardinero*. Tesis Doctoral (inédita) Universidad de Santander 1980, pp. 347-349.

das promovidas en 1969 igualmente en Pérez Galdós. Es preciso sumar a estas intervenciones destacadas, el grupo de 128 viviendas realizadas por Ibáñez en 1965 en la Avenida de Los Infantes, en pleno centro de El Sardinero.

El papel jugado por todas estas grandes operaciones fue el de asentar a un numeroso grupo de nuevos habitantes que consolidaron la función residencial de El Sardinero, finalizando un proceso iniciado a principios de siglo y que tuvo un impulso con posterioridad al incendio. Las viviendas del primer Feygón de El Sardinero, el de la Segunda Playa, estaban inicialmente concebidas como apartamentos de segunda residencia, pero la dinámica urbana de Santander pronto hizo que cambiara su sentido, dándolas su función actual de residencia permanente.

La primera mitad de la década de los setenta continuando el impulso promotor iniciado en los sesenta ha sido el segundo quinquenio en importancia por número de licencias y de viviendas. Después, pese a que la construcción se ha mantenido en un buen nivel no llega a ser tan importante como los quinquenios anteriores. La causa estaba en el agotamiento de los solares libres. Ahora bien, los procesos de sustitución significaron un gran problema para la ciudad. En este sentido hay que destacar el indudable interés arquitectónico de numerosas construcciones que existían y fueron demolidas en El Sardinero.

La inquietud por las presiones urbanas de los sesenta tuvo como consecuencia el encargo de redacción de un Plan Parcial de El Sardinero, el cual fue incluido dentro del Plan Bahía que se estaba elaborando desde finales de los sesenta. El Sardinero y su evolución siempre ha sido un motivo de constante preocupación para el Ayuntamiento. Una prueba de ello es el Plan de Ensanche de 1925. Con el Plan Parcial se trataba de que lo que los autores denominaban la zona residencial de El Sardinero tenga las necesarias características de aislamiento y baja densidad propias de su uso¹⁰⁸. El Plan fue aprobado por la corporación el 5 de abril de 1973¹⁰⁹. Aunque fue revisado por mandato del Ministerio de Vivienda y no quedó aprobado de manera definitiva hasta 1974.

El Plan resultó manifiestamente ineficaz por varias razones. En realidad sólo ordenaba una parte de El Sardinero. En segundo lugar llegaba cuando ya se habían producido las más importantes operaciones. En tercer lugar, nació con el rechazo de los agentes privados y no llegó a ser utilizado los años posteriores, sobre todo en lo que al viario se refiere que era en lo que mas incidía.

¹⁰⁸ CARCELLER, Jaime; FUENTE, Luis de la: "Ordenación del polígono del Sardinero" en *Arquitectura* N° 162-163 julio-agosto 1972, pp. 41-45.

¹⁰⁹ Alerta. 6-V-1973.

Cuadro XXXI.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE EL SARDINERO.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	19	50	2,51	2,51
1960-1964	19	474	23,83	26,34
1965-1969	38	866	43,54	69,88
1970-1974	32	599	30,12	100,00
TOTAL	108	1.989	100,00	

Fuente: Licencias de obra. Elaboración propia.

Desde la década de los años setenta el deterioro de la zona, a causa de la densificación dentro de lo que era un espacio de calidad, se fue haciendo más patente. La tensión llegó a ser muy alta en la década de los ochenta cuando se estaba tramitando la declaración de Conjunto Histórico Artístico al Sardinero y, no obstante continuaban las demoliciones. Por fin, el Consejo de Ministros declaraba el 1 de agosto de 1986 Conjunto Histórico Artístico a un sector importante de El Sardinero¹¹⁰. No obstante la presión de los promotores de la ciudad sobre El Sardinero continua. Por supuesto en los sectores no incluidos dentro del área protegida, pero también en esta continúan las tensiones. En estos momentos varias intervenciones recientes en El Sardinero han atravesado o atraviesan por procesos judiciales que les han llevado incluso a la paralización. El Plan Especial ha sido aprobado en 1996 diez años después de convertirse la zona en Conjunto Histórico Artístico. Este es un período demasiado largo y la defensa del patrimonio arquitectónico, basada en medidas restrictivas como no permitir reparcelaciones ni derribos, termina por generar tensiones. La permanente intervención de los promotores y los agresivos procesos de sustitución con tipologías nada acordes con las existentes fue incluso destacada por los redactores del Plan Especial de El Sardinero, aunque la corporación ordenó la supresión de algunos párrafos críticos con las autoridades que denunciaban el deterioro de El Sardinero¹¹¹.

Se puede dividir El Sardinero en varios sectores.

a) *El espacio central*

Se corresponde con el área que abarcaba el Plan Parcial de los años setenta. La mayor parte es una auténtica vaguada cuyas vertientes confluyen en la

¹¹⁰ Boletín Oficial del Estado. 19-X-1986.

¹¹¹ Diario Montañés, 12-XII-1995.

calle Joaquín Costa, conocida popularmente con el expresivo nombre de La Caña. Lo característico del sector es su disposición como anfiteatro, en torno de las construcciones más importantes de El Sardinero, que son el Casino, el Gran Hotel y el antiguo balneario de la Primera Playa, todas agrupadas en la Plaza de Italia. Los bordes de este los forman las calles Pérez Galdós, Avenida de Los Infantes y Avenida de Maura. El borde sur culminado por el Paseo de Pérez Galdós es la prolongación de la cresta que, rematada por el Paseo de General Dávila, recorre la ciudad en dirección este-oeste. El Sardinero, contrariamente a lo ocurrido en la ciudad durante el siglo XIX y primera mitad del siglo XX que creció en la parte sur de la cresta rematada por General Dávila, creció en la parte norte de la cresta. La razón de ello se encuentra en el origen balneario del mismo y en la instalación en una temporada estival buscando las zonas de umbría, algo más frescas. Por esta causa fue tan paulatino el proceso de introducción de la vivienda permanente en El Sardinero. En el sector central ha habido intervenciones durante todo el período estudiado.

b) Entre Pérez Galdós y Reina Victoria

Dentro de El Sardinero se sitúa uno de los espacios más característicos de la ciudad de Santander. Desde la época en que la burguesía santanderina ocupaba las casas del Muelle han cambiado bastante las cosas en la ciudad. Con la transformación urbana de El Sardinero en los años sesenta llegaron nuevos residentes, entre estos nuevos ocupantes se encuentra el grupo social que controla buena parte de los resortes económicos de la ciudad, a ellos hay que sumar algunos de los políticos que han pilotado la región. Las personas que tienen poder en la ciudad, residen en el sector situado entre Reina Victoria y Pérez Galdós. El deseo de vivir allí se ha proyectado al lado norte de Pérez Galdós donde también residen algunos de los prohombres de nuestra comunidad. Al tratarse de una ladera orientada al sur fue elegida para erigir algunas de las mansiones realizadas con anterioridad a 1955.

No es extraño que una de las familias más adineradas de España de origen santanderino, los Botín, tengan allí varias casas de su propiedad. En este sector está la finca de El Promontorio, con más de 2 hectáreas, donde se encuentra la casa familiar, residencia del ya fallecido patriarca, un palacete edificado por la familia Pardo en 1916. En las proximidades se encuentran las viviendas de sus hijos, los actuales presidente y vicepresidente del Santander Central Hispano, Emilio y Jaime Botín, realizadas en 1959 y 1963 respectivamente. La primera fue construida en una finca de 5800 metros cuadrados y la

segunda en otra parcela de dimensiones similares. Junto a estas viviendas se encuentra la casa, ocupando igualmente una extensa finca, de la prima de ambos Elena García Botín, viuda del naviero Pérez Maura. Todo ello convierte a los Botín en los más importantes propietarios inmobiliarios de El Sardinero.

Las dos operaciones, de Feygón y de Feyconsa, realizadas en el Paseo de Pérez Galdós en la segunda mitad de la década de los sesenta que sumadas alcanzan las 164 viviendas modificaron sustancialmente el paisaje del sector. La instalación de sectores sociales pujantes en la vertiente norte de Pérez Galdós no es más que un deseo de emulación de los que residen en la meridional privilegiados por los rayos del Sol y unas vistas excepcionales. Las viviendas del sector Reina Victoria-Pérez Galdós son de gran calidad, poseen amplias balconadas y superan fácilmente los cien metros cuadrados.

c) En torno a la Segunda Playa

Este sector está separado del resto de las edificaciones de El Sardinero por el Parque de Mesones, auténtica solución de continuidad. Fue una zona por la que se expandió El Sardinero en los años sesenta. En 1964 fue realizada la gran promoción de Feygón. En la zona de la Avenida de García Lago, donde se encuentran dos establecimientos hoteleros, se proyectó en 1964 la realización del Plan Parcial de Cabo Menor¹¹². El cual, pese al amplio numero de recursos fue aprobado en 1967¹¹³. Posteriormente se realizó el proyecto de un puerto deportivo al final de la Segunda Playa dentro de un plan más ambicioso presentado en 1973 para prolongar la Av. de García Lago, ganar 100.000 metros cuadrados al mar y ampliar la 2^a Playa. Todo ello realizado gratuitamente siempre que se permitiera la construcción de 70.000 metros cuadrados de viviendas¹¹⁴. Este proyecto, típico de la época desarrollista, resultaba inviable en una situación de crisis como la de los setenta y no llegó a realizarse. Toda la zona se vio remodelada en los años ochenta con el derribo del antiguo campo de fútbol y la construcción del nuevo en las cercanías.

d) La expansión por el borde occidental

Hacia poniente ha tenido lugar la mayor presión de El Sardinero sobre la ciudad. Se trata de las intervenciones realizadas al Oeste de las Avenidas de

¹¹² ARCHIVO MUNICIPAL. Arm K-iz, Leg 183, Nº 17.

¹¹³ Boletín Oficial del Estado, 13 de febrero de 1967. pág 1998.

¹¹⁴ Alerta. 11-XI-1973.

Los Infantes y de Pontejos. En 1955 en los márgenes de la Avenida de Los Infantes había construcciones unifamiliares, mientras que la zona de la bajada de la Encina estaba libre de construcciones. Los primeros inmuebles de la bajada de la Encina fueron las masivas colonias que se edificaban en General Dávila. En la parte oriental de la bajada, dentro de lo que propiamente es El Sardinero, se realizaron construcciones de viviendas de escasa calidad todavía en los años sesenta, fue ya a partir de 1970 cuando comenzó la presión de El Sardinero. No fueron viviendas de lujo, sin embargo presentaban una gran mejoría con respecto a lo que se había realizado y estaban en el borde de El Sardinero. Se trataba de las 70 viviendas de López Pablo en la bajada de la Encina promovidas en 1973. Familias de clase media aprovecharon para instalarse en ellas. Las dimensiones de los pisos están entre los 90 y 100 metros cuadrados útiles, alejados de las superficies de los que se edificaban en Pérez Galdós. Después, a partir de 1975 y en los ochenta, aparecieron en el principio de General Dávila inmuebles de mayor calidad, estaban en las proximidades del Alto de Miranda y frente a Menéndez Pelayo, se produjeron sustituciones importantes también al norte de la Avenida de los Castros, en el sector de la Avenida de Pontejos.

La expansión de El Sardinero ha conducido a la consolidación de un borde que verdaderamente se ha hiperdesarrollado. Paralelo a este crecimiento se ha incrementado el prestigio de las construcciones del borde oriental de la zona de General Dávila, las de la calle Simón Cabarga, así mismo los edificios de General Dávila al oeste de la bajada de la Encina.

El Sardinero es un espacio muy característico de Santander, algo más que la zona de residencia para la clase media alta y la burguesía santanderina, es un espacio de ocio para los residentes y un lugar atractivo para los turistas que visitan la ciudad. Su fuerte personalidad se impone sobre Santander.

LA EXPANSIÓN DEL ESPACIO SUBURBANO

Dos zonas han concentrado la expansión espacial de Santander desde 1955. La ladera norte de General Dávila, el polígono de Cazoña. El número de viviendas por licencia es mas elevado que el del centro y que el del antiguo espacio suburbano decimonónico. En estas dos zonas se han promovido las más importantes operaciones, por número de viviendas, realizadas en la ciudad, entre las que se encuentran los grupos de viviendas subvencionadas y las grandes actuaciones de la promoción oficial. Hasta ahora se han visto zonas que ya estaban configuradas con anterioridad a 1955 y sobre las que el creci-

miento produce transformaciones. Por el contrario tanto General Dávila como Cazoña acogerán el crecimiento espacial que permitió la definitiva consolidación de una aureola suburbana en torno al centro de la ciudad.

Cuadro XXXII.

VIVIENDAS, INTERVENCIONES Y VIVIENDAS POR INTERVENCIÓN EN LAS ZONAS
DE LA EXPANSIÓN DEL ESPACIO SUBURBANO.

Zona	Viviendas	Actuac.	viv./ac.
General Dávila	7.335	126	58,21
Cazoña	1.647	17	96,88
TOTAL	8.982	143	62,81

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El gran crecimiento de la ciudad en el eje de General Dávila

Es la más importante de las zonas en las que está dividida la ciudad pues en ella se han construido la quinta parte de todas las viviendas realizadas. Su relevancia procede de sus dimensiones. Ocupa el lado norte de la cresta que recorre en dirección este-oeste Santander en cuyo lado sur había estado creciendo la ciudad hasta entonces. La ladera norte de General Dávila tenía una gran capacidad, por sus dimensiones, para sostener el crecimiento pero ha sido ya desbordada y la expansión de Santander se realiza por otras zonas. Su tamaño pudiera hacer pensar en diferencias y desequilibrios en su formación pero presenta unos indudables rasgos unitarios.

El paseo de General Dávila surgió en el siglo XVIII con la finalidad de utilizarlo en la defensa de la ciudad durante las guerras contra la Francia revolucionaria. Era el camino que comunicaba la red de fortificaciones existentes en el Alta, que era su nombre originario. Fue en el siglo XIX cuando lentamente se produjo una ocupación. En la vertiente sur aparecieron elegantes casas de recreo en amplias fincas, por el contrario las construcciones en el lado norte eran más sencillas y con unos rasgos rurales evidentes. Los bordes de las travesías del paseo fueron una apoyatura del crecimiento, se edificaron viviendas no solo en General Dávila, sino en las denominadas bajadas, unas vías de origen rural que comunicaban Santander con los lugares de Cueto y Monte, al otro lado de la vanguardia de Las Llamas. Además de aparecer edificios aislados se fueron formando pequeños barrios que tenían un fuerte componente suburbial. El más importante de estos barrios estaba frente al antiguo cuartel de M^a

Cristina, sin duda a sus mayores dimensiones no fue ajena a la presencia del establecimiento militar. Por lo tanto al comenzar el período que estudiamos había una ocupación bastante extendida, pero poco intensa, asentada en los bordes de los caminos. Con una edificación formada por casas rurales de una o dos plantas, en las que podía estar, igualmente, asentada una población obrera, y hotelitos de pequeñas dimensiones.

El nivel de actuaciones y la construcción de viviendas ha sido notable en la zona, considerada por la ciudad como una auténtica zona de proyección del crecimiento y reserva de suelo. El Plan Comarcal calificaba toda la ladera norte como suelo urbano sobre el que se podían edificar bloques de pisos, y como tal ha sido ocupada. La colmatación del espacio ha dejado, en estos momentos, muy reducidas las posibilidades de intervención. La actuación en los primeros años todavía fue escasa, se empezaron algunos grupos ello hizo que se realizaran 787 viviendas, el 10 % del total de las realizadas. Aunque estas grandes operaciones se promovieron en los últimos años del quinquenio. Las primeras construcciones aún eran promociones de casas molineras y rurales, las cuales evidenciaban las resistencias de la ciudad por iniciar una expansión en la zona. Al igual que en otros puntos de la ciudad, los años sesenta fueron claves para la ocupación. Entre 1960 y 1974, los años del apogeo, se edificaron 6.548 viviendas que son casi el 60 % de todo lo construido entre 1955 y 1994.

En el primer quinquenio de la década de los setenta se produjo una disminución en el número de actuaciones. Las intervenciones tenían mayor número de viviendas que las de los años sesenta y se realizaron con un menor número de fases por la mayor capacidad de los promotores. En la segunda mitad de la década de los setenta la mayoría de las fincas libres estaba situada en la parte más septentrional de la ladera, más alejada del centro de la ciudad por ello se produjo un cierto descenso en el número de viviendas construidas, no así en el de operaciones. Se acometieron intervenciones en pequeñas fincas donde había inmuebles que fueron demolidos, en parcelas próximas o lindantes con General Dávila.

En la primera mitad de la década de los ochenta se produjo un máximo secundario en el ritmo de ocupación como consecuencia de la apertura de la Avenida de Los Castros. Esta constituía el cerramiento norte de la zona y un acceso a las fincas más septentrionales. Las intervenciones en la Avenida de los Castros hasta ese momento habían sido de escasa importancia. La Avenida comenzaba en El Sardinero, los tramos de la misma eran abiertos según se construían los edificios de la Universidad. Con la nueva Avenida el sector

norte de la zona no estaba tan dependiente en sus comunicaciones del paseo de General Dávila.

La suma de las actuaciones desarrolladas ha servido por su importancia para definir un parte sustancial del proceso de crecimiento urbano de Santander. Sobre todo ha permitido la formación de una aureola en torno a la ciudad histórica que ha sido la clave para la definitiva superación del modelo de crecimiento de la ciudad decimonónica al pasar los viejos barrios de borde exterior del espacio suburbano a borde interno. El modelo de ocupación de este espacio tiene ciertas similitudes con los que presentan otras ciudades. En Valladolid la construcción de grupos de promoción oficial en torno al casco histórico fue la base para la formación de una trama urbana que permitió el surgimiento de una potente aureola suburbana. En Madrid, igualmente, los grupos de promoción oficial construidos en la periferia tuvieron un papel colonizador del espacio, y en torno a los mismos se acometieron nuevas construcciones que terminaron por consolidar esa periferia. En Santander ocurrió un proceso similar. A partir de 1957 y durante el primer lustro de los sesenta se realizaron los principales grupos que conocemos como colonias. Al igual que los grupos de promoción oficial en Valladolid o Madrid estaban separadas del compacto urbano. Con posterioridad se realizaron operaciones que fueron rellenando los espacios intersticiales y consolidando la ocupación en la ladera norte de General Dávila. Las viviendas eran de Renta Limitada Subvencionadas, fueron promovidas, salvo un grupo, por la iniciativa privada. Lo cual supone la gran diferencia con respecto a Madrid o Valladolid, aunque las intervenciones fueran con el gran apoyo estatal que implicaba la vivienda Subvencionada. Con ello la promoción privada de vivienda muestra un papel protagonista e imprescindible para entender el crecimiento de la ciudad.

Con posterioridad a 1964 se construyeron más grupos, igualmente denominados colonias, pero ya carentes de alguno de los elementos anteriores, no eran viviendas Subvencionadas y la disposición de los bloques facilitaba los procesos de coalescencia. Los años posteriores, a partir de 1970, la edificación experimentó algunos cambios más. Se pasó de las colonias a los edificios singulares. Los homogéneos conjuntos de bloques de cinco alturas que tapizaban las parcelas dieron paso a las intervenciones de tan sólo tres o cuatro bloques pero de gran volumen y altura situados en medio de más extensos espacios libres surgidos de la denominada “agrupación de edificabilidad”. Este fue un mecanismo para la obtención de mayores beneficios por parte de los promotores. Concentraban la edificabilidad en menos inmuebles situados en los

mejores lugares de la finca, como la parte meridional lindante con General Dávila, dejando en los sectores más al norte con mayor pendiente y peor iluminación, agravado este último hecho por la presencia de los imponentes bloques, los espacios libres cedidos para equipamientos.

Otro elemento que convirtió el proceso de ocupación de General Dávila en piedra de toque de la evolución de la ciudad es la ruptura definitiva de la dinámica de crecimiento de la ciudad tal y como esta lo había hecho hasta los años cincuenta. Las primeras colonias estaban realizadas en los márgenes de las bajadas que unían la ciudad con Cueto y Monte, estas bajadas no eran más que las prolongaciones de las subidas al Alta. En realidad las colonias representan un proceso de hiperdesarrollo de los arrabales suburbializados de la ciudad en el siglo XIX. La reordenación de la trama introducida, en la medida de lo posible, por los procesos de coalescencia permitió reorganizar la expansión. Se produjo la ruptura de un proceso de expansión del Sur al Norte para potenciar las vías en dirección este-oeste similar a lo ocurrido en el centro de la ciudad en operaciones como la apertura de la calle Floranes.

La evolución del proceso de ocupación de la ladera norte de General Dávila resulta fundamental para comprender el crecimiento de Santander. En la ladera norte primero se promovieron colonias, amplios conjuntos de bloques alineados ofreciendo una visión monótona y construidos al borde de los viejos caminos rurales o al pie de los que provenían de la ciudad, las operaciones con agrupación de edificabilidad realizadas a partir de 1970 significaron la ocupación de los espacios intersticiales. El segundo tipo de intervención fue el que permitió que el crecimiento del espacio suburbano dejara de ser una mera prolongación del originado en el siglo XIX. La distribución de volúmenes que acarrearon, permitieron una mejor introducción del trazado viario y de algunos equipamientos y con ello la consolidación de una aureola de barrios más grande y sustancialmente diferente a la existente en 1955.

La expansión del parque de viviendas en los años sesenta colmató el antiguo Ensanche de Maliaño y el histórico camino de salida de la ciudad de San Fernando, agotando las dos grandes reservas de suelo de la ciudad, mientras se completaba el relleno las otras zonas donde aún quedaba suelo. Las colonias fueron el hiperdesarrollo de los arrabales suburbializados, pero la prolongación indefinida de ellos, además de no ser viable, estaba dando como resultado un crecimiento desastroso para la ciudad, por ello era necesario la puesta en marcha de actuaciones que ordenaran el crecimiento y se soldaran las unas a las otras para de ese modo permitir una expansión más coherente que superara el Santander encajonado entre dos crestas.

Cuadro XXXIII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE GENERAL DÁVILA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	17	787	10,73	10,73
1960-1964	38	1.988	27,10	37,83
1965-1969	48	2.434	33,18	71,01
1970-1974	23	2.126	28,99	100,00
TOTAL	126	7.335	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra, Elaboración propia.

A finales de los sesenta se intentó poner en marcha algún Plan Parcial en la ladera norte. Fue una respuesta tardía desde la administración municipal al caos generado por el crecimiento de los años anteriores amparado en la flexibilidad del Plan Comarcal. Uno de los escasos logros fue la resolución de la calle de Simón Cabarga y algún tramo de Fernando de los Ríos, ambas intervenciones presentan grandes diferencias morfológicas con las colonias. Posteriormente la apertura de la Avenida de los Castros implicó el fin de la dependencia de General Dávila. A partir de entonces la comunicación con la ladera sur de la cresta y con la ciudad histórica se podía hacer mediante Camilo Alonso Vega, El Sardinero y desde 1992 atravesando el túnel de Tetuán. Con la Avenida de los Castros la ciudad se redimensionaba definitivamente, miraba a la vaguada de Las Llamas y a lo que hay al otro lado de la vaguada desprendiéndose definitivamente de la ciudad que estaba entre las dos crestas y que no podía crecer más.

Se puede dividir toda la zona en varios sectores:

a) Entre la bajada de la Encina y la de la Gándara

Fue el lugar en el que se realizaron algunas de las primeras colonias. En 1959 fue promovida por el grupo Santos Díaz la Colonia de los Pinares, con 500 viviendas Subvencionadas en la bajada de la Encina, en las proximidades de El Sardinero sobre una parcela de 21.566 metros cuadrados. Una intervención bastante homogénea compuesta por 25 bloques, de veinte viviendas cada uno, colocados escalonadamente sobre la ladera. Fue una oportunidad para adquirir viviendas a bajo precio, se vendían por tan sólo 103.000 pesetas, que son en pesetas de 2000 algo más de 2.768.640¹¹⁵. Una cantidad que llama la

¹¹⁵ Esta cifra está obtenida de la tabla del Valor Adquisitivo de la Peseta publicada por el Anuario de "El Mundo" 2002, p. 372.

atención cuando ahora es imposible conseguir estas viviendas por menos de 18 ó 20 millones. La adquisición de las mismas se realizaba mediante cómodos plazos. Se exigía un desembolso inicial de 27.000 pesetas, inmediato de 15.000 más otro de 12.000 a los treinta días; el resto se pagaba en dos partes, una era un crédito hipotecario de 24.000 pesetas y la otra eran 51.512 pesetas que debían de ser abonadas a razón de 854,54 mensuales durante 5 años¹¹⁶.

Estas viviendas tenían reducidas dimensiones, eran de tan sólo 52 metros cuadrados útiles. Pronto, en julio de 1960, fue finalizada la primera fase de 120 pisos, la entrega de llaves se hizo conforme a los modelos de la promoción oficial, presencia del Obispo, del Delegado y del Secretario de la Vivienda en un pomposo acto público¹¹⁷. La administración tenía que rentabilizar las 30.000 pesetas otorgadas por vivienda al promotor. La Colonia los Pinares en 1970 presentaba todavía bastantes deficiencias. Se habían edificado 500 viviendas, a las que se sumaron después otros grupos, y necesitaban un buzón en las proximidades y unas escuelas¹¹⁸.

Poco después, en 1962, fue realizado otro grupo en este sector, la Colonia del Pez de 396 viviendas igualmente subvencionadas. Fueron promovidas sobre una finca de 9.482 metros cuadrados colindando con la bajada de la Gándara. Se trata de uno de los grupos de colonias de peor calidad edificatoria, son viviendas construidas con materiales prefabricados. En cuanto a su ta-

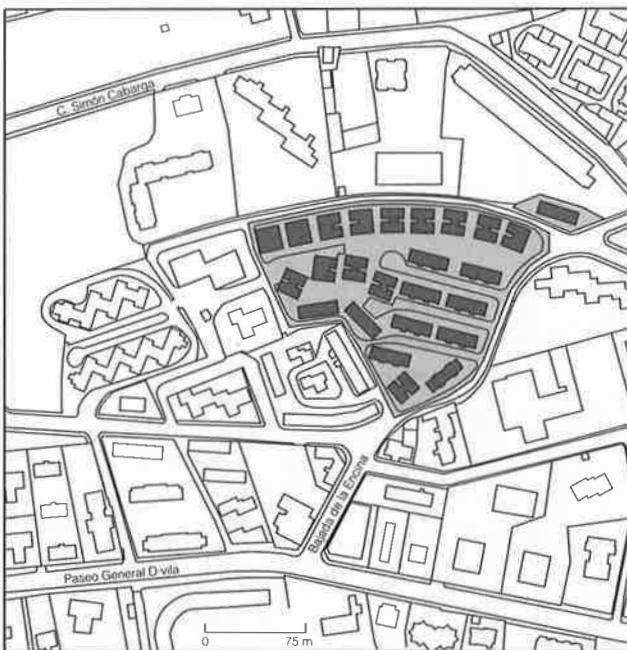


Figura 17.
Colonia de los Pinares en la Bajada de la Encina

¹¹⁶ *Alerta*, 18-VII-1959, anuncio.

¹¹⁷ *Alerta*, 19-VII-1960.

¹¹⁸ *Alerta*, 14-III-1970.



Foto 17. Colonia los Pinares. 500 viviendas Subvencionadas promovidas en 1959 en la bajada de la Encina por los hermanos Santos.

maño tienen dos dormitorios y 49 metros cuadrados, ello da lugar a unas condiciones de habitabilidad bastante lamentables pues no puede pensarse que fueran utilizadas como apartamentos.

En la zona de la bajada de la Gándara se emprendieron otras actuaciones que aunque de similares características tipológicas eran operaciones menos importantes. Fermina Benito promovió 65 viviendas en cinco fases entre 1958 y 1962, a razón de una fase por año. Son bloques pero adosados como edificios entre medianeras que se adaptan en su alineación a la bajada de la Gándara y a una de sus travesías. Las viviendas son de reducido tamaño, entre 42 y 50 metros cuadrados. El estado general de la urbanización, tanto en calzada, aceras, como zonas verdes, era todavía muy deficiente en 1975 según un informe del ingeniero de caminos del Ayuntamiento que incorporan las licencias. Al norte de estas se encontraba el grupo de viviendas realizadas por los hermanos Gómez Gómez. Construyeron en 1963 tres bloques y un total de 80 viviendas, estas tenían 47 metros cuadrados útiles y dos dormitorios. Tres años después, en 1966 promovieron un cuarto bloque con 24, en este caso las viviendas eran algo mayores pero sólo tenían 57 metros cuadrados. Estas construcciones de-



Foto 18. Colonia del Pez. 396 viviendas subvencionadas promovidas en 1962 en la bajada de la Gándara por el grupo Mirones.

nominadas en el mismo informe del ingeniero de Caminos como Gándara III, presentaban calzadas sin finalizar, aceras con hormigón sin bordillo y en cuanto a las zonas verdes, eran exclusivamente de tierra¹¹⁹.

A todas estas hay que sumar el grupo la Encina de 144 viviendas promovido en varias fases entre los años 1966 y 1968 por el promotor Ángel Alonso San Román, el cual está emplazado en el encuentro de la bajada de la Encina con Fernando de los Ríos.

La construcción de las colonias se realizó en los márgenes de los antiguos caminos rurales, las dos bajadas mencionadas. Se hizo además sin el establecimiento de una nueva alineación en el trazado de estos caminos y sin una regularización de las pendientes. La Gándara era en realidad la prolongación de la calleja de Arna, actual Francisco Palazuelos, y por ello una prolongación del crecimiento suburbano que escalaba la pendiente en la calle del Carmen Entrehuertas. Mientras que la Encina era uno de los viejos caminos que comunicaban con El Sardinero.

¹¹⁹ ARCHIVO MUNICIPAL. Arm. I dcho., Leg. 123, Nº 226 y Arm. K dcho., Leg. 18, Nº 151.

Poco después de la finalización de estas colonias que de forma anárquica estaban ocupando la ladera norte, fue proyectado el conocido como Plan Parcial de la Gándara que iba desde la Avenida de los Infantes hasta las proximidades de la bajada de la Teja, como otros de los planteados este proyecto solo sirvió como normativa indicadora de alineaciones. Pero la medida que más afectó este sector y a la zona fue la suspensión de licencias en 1967 para la ladera norte de General Dávila a causa del problema del saneamiento de la vanguardia de Las Llamas¹²⁰. Decisión renovada al año siguiente¹²¹. Aunque debido a las obras en la Universidad se acordó permitir algunas construcciones en solares aislados. Santos Mirones pretendió construir un edificio de 90 viviendas desde 1969 en Fernando de los Ríos, denominada entonces calle Gándara-Junco, el cual no fue autorizado por la suspensión de viviendas mantenida por el Ayuntamiento¹²². En 1974 hubo una autentica eclosión en la solicitud de licencias. Una de ellas fue la del bloque de Mirones, el inmueble tuvo una azarosa tramitación pero al final logró levantarla, tiene 14 plantas y 100 viviendas de unos 58 metros cuadrados cada una.

El grupo Benidorm fue otra de las intervenciones posteriores a la suspensión, tiene 216 viviendas en una finca de 9.048 metros cuadrados levantando en dos fases iniciadas en 1972 y 1974. La primera intervención fue aprobada aunque debido al control de las actuaciones que se realizaba en la zona entre las exigencias de la comisión de obras se estableció la ejecución de “un proyecto de habilitación provisional de urbanización mínima, bajo dirección técnica municipal, en forma que dicha obra no esté en oposición con los proyectos de urbanización aprobados o en estudio”¹²³. Eran aún viviendas de escaso tamaño, 58 metros cuadrados, y operaciones de fuerte densidad, aunque la fachada de ladrillo visto ofrece mejor aspecto que el que se puede apreciar en otros grupos del entorno. Junto al grupo Benidorm estaban los tres bloques con un total de 108 viviendas realizados a partir de 1974 por Perembersa en la calle Fernando de los Ríos.

b) Entre la bajada de la Gándara y la de la Teja

Un sector donde fueron acometidas varias intervenciones de importancia. Estas se produjeron en la segunda mitad de la década de los sesenta, pocos

¹²⁰ ARCHIVO MUNICIPAL. Actas Municipales. 3 de agosto de 1967.

¹²¹ ARCHIVO MUNICIPAL. Actas Municipales. 7 de noviembre de 1968.

¹²² El expediente en el que se puede encontrar la documentación con los escritos de Santos Mirones se encuentra en el ARCHIVO MUNICIPAL. Arm. LL, Leg. 3632, N° 43.

¹²³ ARCHIVO MUNICIPAL. Arm LL, Leg. 776, N° 271.

años después de iniciadas las operaciones en torno a las bajadas de la Gándara y la Encina. Entre 1965 y 1971 fueron acometidos los grupos Colonia Universidad, Colonia Virgen del Camino y grupo Blanca Mar. Estas colonias más tardías presentan algunos rasgos que las diferencian de las primeras.

La Colonia Universidad tiene 599 viviendas promovidas por Construcciones del Norte, fue realizada entre 1965 y 1971 en cinco fases distintas. Hubo una sexta, pero la licencia fue transferida a otra sociedad y además la tipología edificatoria es bastante diferente. No solo aparecen los bloques de pisos de doble crujía, como cajas de cerillas, alineados sobre la pendiente. Alguno de los bloques tiene más alturas resultado de la agrupación de edificabilidad. Las viviendas son reducidas, situándose todas entre los 55 y 65 metros cuadrados útiles, esta superficie significó una leve mejora con respecto a las primeras colonias. Sin embargo hubo cosas que no cambiaron. En 1975, según un informe del ingeniero de caminos municipal, incorporado al expediente de obras, algunas de las fases del grupo aún presentaron problemas derivados de la ausencia de las condiciones mínimas exigidas en la urbanización con unas aceras realizadas a base de hormigón sin bordillo¹²⁴.

La segunda intervención fue la Colonia Virgen del Camino promovida por los hermanos Gutiérrez Aguerre. Su cuatro fases se realizaron entre 1965 y 1969. Los tres bloques situados más al norte presentan una tipología clásica de doble crujía y cinco alturas. Sin embargo, el bloque emplazado más al sur, lindando con General Dávila, tiene forma de M, alcanza las 7 alturas como consecuencia de la agrupación de edificabilidad. Las dimensiones de las viviendas siguen siendo reducidas, se encuentran entre los 54 y los 57 metros cuadrados en todo el grupo. También fueron lamentables las condiciones de la urbanización, incluso peores que la Colonia Universidad pues en ninguna fase se procedió a la ejecución de las aceras y la urbanización presentaba muy mal estado¹²⁵.

A estos dos se sumó el grupo Blanca Mar de 234 viviendas promovido por Aniceto Lavín en 1969. La agrupación de edificabilidad ya es frecuente y los bloques de la parte sur de la finca, es decir los más próximos a General Dávila, tienen bajo más siete alturas. Igualmente se trata de viviendas de reducidas dimensiones con 53 metros cuadrados de media y bastantes de ellas con tan sólo dos dormitorios. El exterior de estas presenta unas características

¹²⁴ ARCHIVO MUNICIPAL. ARM. K dcho, Leg. 36, Nº 264.

¹²⁵ ARCHIVO MUNICIPAL. ARM. J dcho., Leg. 142, Nº 49.

diferentes la fachada es de ladrillo visto y dispone de un balcón corrido a largo de la misma.

A estas tres actuaciones hay que añadir una cuarta, se trata de los bloques en forma de H promovidos por Japsa en 1972, en total 234 viviendas. A diferencia de las anteriores ya no se situó en fachada con General Dávila sino en una finca interior. El tamaño de las viviendas es de 60 metros cuadrados útiles.

Las cuatro intervenciones tuvieron bastantes elementos en común, se trataba de bloques sencillos colocados sobre la ladera. Sin embargo, algunos bloques tenían más de las cinco plantas, resultado de una redistribución de la edificabilidad. La intensidad de ocupación con las actuaciones fue considerable. Las fincas ocupadas por las cuatro intervenciones alcanzaban una superficie de 5,99 hectáreas y las viviendas construidas suman 1.283, es decir más de 210 viviendas por hectárea. La ocupación fue realizada además con una ausencia total de equipamientos como parques y escuelas. A la hora de construir se respetó el trazado de la calle de Fernando de los Ríos, paralela a General Dávila y fundamental para la comunicación a media ladera. El límite norte de estas construcciones estuvo en la calle de Simón Cabarga, paralela, a su vez, a Fernando de los Ríos. Recientemente en los terrenos entre Simón Cabarga y la Avenida de los Castros ha sido realizado un parque para aliviar las necesidades de equipamientos de la zona.

A estos paquetes de viviendas se sumó una quinta intervención. Fueron las 136 viviendas acometidas en 1977 por Construcciones del Cantábrico, que poco después pasó a estar controlada por el grupo López-Chacarra, entre Fernando de los Ríos, Simón Cabarga y bajada de la Teja. Las viviendas de 69 metros cuadrados representan una mejora cierta, pero de escasa entidad, con respecto a lo que se venía construyendo hasta ese momento. La transformación fue más evidente en la tipología, se trataba ya de una urbanización cerrada con finca particular y no eran los bloques amontonados si no tres edificios aislados. Con un mejor uso de la agrupación de edificabilidad, mostraban una evidente evolución en las tipologías constructivas.

c) El sector entre la bajada de la Teja y la de Rumayor

Esta situado entre dos que se ocuparon intensamente con anterioridad a 1970, uno el que se acaba de mencionar y otro el que hay entre las bajadas de Rumayor y Polio. El acceso a este sector resulta más difícil y por ello la ocupación ha sido más tardía. En primer lugar es el punto más elevado de la ciudad y en segundo lugar, su comunicación con el centro se efectúa por la zona de

San Simón, las calles que atraviesan esta última en dirección a General Dávila son bastante tortuosas y presentan mayores dificultades para ascender por ellas. Por el contrario los sectores que están a los lados han crecido al pie de sendas cuestas muy transitadas. Francisco Palazuelos, que encuentra en la bajada de la Gándara una continuidad, y la Atalaya, prolongada por la bajada de Polio y el barrio del cuartel. La ocupación en este sector es por ello un ejemplo claro de la segunda fase de ocupación por coalescencia de las colonias. Las bajadas y caminos rurales sostuvieron el primer crecimiento para que luego, a partir de 1970, comenzara la construcción en los espacios intersticiales.

Con anterioridad, en los años cincuenta, en las proximidades de la bajada de Rumayor fueron realizadas algunas viviendas unifamiliares de tipo rural. Algo después, en 1966, fueron edificados dos bloques de 56 y 36 viviendas, también en la bajada de Rumayor. Pero las intervenciones más importantes fueron posteriores. Esta zona quedó colmatada en diez años, entre 1970 y 1980. De las operaciones realizadas destacan las 356 viviendas del grupo Guillermo Arce promovidas entre 1970 y 1974 por el constructor Francisco Revilla.



Foto 19. Bloques del Grupo Guillermo Arce de 356 viviendas promovidas entre 1970 y 1974 por Francisco Revilla. La agrupación de edificabilidad está presente.

lla. La intervención fue importante por sus dimensiones, presentó la inevitable redistribución de volúmenes por la parcela de 18.000 metros cuadrados. Con la redistribución se edificaron bloques de bajo más 7, 8 y hasta 9 alturas en la parte sur de la finca, mientras el sector situado más al norte, próximo a la vaguada de Las Llamas, es decir el peor, fue cedido a la ciudad para la construcción de un colegio. Las altas torres fueron un símbolo de la ocupación de General Dávila, la visión del mar y la Bahía desde las mismas fue un medio de facilitar su venta.

Durante la década de los setenta se acometieron otras tres operaciones, dos de ellas promovidas por los hermanos Gómez Gómez la primera de 92 viviendas en 1973, las otras dos fueron posteriores a 1974, había 2 ó 3 bloques en cada operación. Las dimensiones de las viviendas son mayores que las presentadas por las colonias, se encuentran entre los 70 y los 80 metros cuadrados. Las intervenciones en la parte norte del sector entre la bajada de la Teja y la de Rumayor estuvieron organizadas por la apertura de los tramos correspondientes de las calles de Simón Cábarga y Fernando de los Ríos. En las parcelas septentrionales se han obtenido mejores resultados de la redistribución de volúmenes, permitiendo que los bloques adoptaran una morfología más abierta. Fueron estos años y estas edificaciones las que contribuyeron a mejorar morfológica y socialmente la zona de General Dávila. Hasta 1980 no estuvo finalizada a apertura de la Avenida de los Castros, sin embargo según se construían los edificios de la Universidad se iban realizando algunas fases de la futura gran arteria. En los años setenta la Avenida alcanzó la bajada de la Teja gracias a lo cual fueron edificados inmuebles en el sector.

d) El sector situado entre las bajadas de Rumayor y de Polio

Aquí tuvieron destacada presencia las grandes intervenciones de colonias de los primeros momentos. En el sector está el barrio del cuartel surgido al socaire de las instalaciones militares del Alta al pie de la cuesta de la Atalaya. Los grupos de colonias realizados en las bajadas de Polio y Rumayor son otro claro ejemplo del proceso de desarrollo del espacio surgido a partir de los antiguos arrabales. El grupo de bajada de Polio de 335 viviendas Subvencionadas fue promovido en 1962 por Aniceto Lavín sobre un solar de 11660 metros cuadrados. Las construcciones son sencillos bloques de doble crujía. La colocación de los bloques es la más adecuada para aprovechar al máximo las posibilidades de ocupación de la parcela. Además quedaron dispuestos sobre la ladera sin la previa realización de un enrasamiento con las malas conse-

cuencias previsibles como desniveles y bruscos cambios de rasante. Las labores de urbanización tardaron bastante tiempo en verse concluidas, en 1967 la prensa afirmaba:

“...la bajada de Polio, donde residen 330 familias sometidas a las torturas propias de una de las más deficientes urbanizaciones que hemos visto. Falta absoluta de firme en las calles, carencia de luz, lagunas insondables... A lo largo de las dos principales calles paralelas, el agua llega a formar un lago intransitable. El barro se acumula para impedir el paso de personas y vehículos. Los camiones del servicio municipal de limpieza parece que ya han optado, en vista de estas dificultades, por no aventurarse entre aquellos once bloques de viviendas de las llamadas subvencionadas que integran la colonia. Los barrenderos se han convertido en peones para, a golpe de calcetín, acarrear en cestos las basuras hasta el lugar donde puedan llegar los vehículos”¹²⁶.

A estos problemas se añade el de la dimensión de las viviendas, al igual que en otros grupos de viviendas Subvencionadas en su mayor parte son de dos dormitorios y no llegan a los 50 metros cuadrados. Estas dimensiones eran en aquellos años insuficientes para el tipo de familia que se instala que podía tener más de cuatro miembros. Fueron vendidas a bajo precio, incluso las ofertaron para los 50 primeros adquirentes a 70.000 pesetas, 25.000 de entrada y el resto con facilidades¹²⁷.

El grupo San Roque, a diferencia del de bajada de Polio realizado en una única operación, lo promovió entre 1963 y 1967 en varias fases Fermina Benito. En total fueron 378 viviendas sobre un solar de 8.628 metros cuadrados. Presenta elementos comunes a otros grupos de colonias contemporáneos. Las viviendas son de reducido tamaño (unos 50 metros cuadrados) y con tan solo dos dormitorios. La ocupación reviste un carácter verdaderamente masivo, los bajos son habilitados para destinarlos a vivienda, también en los bajos se practican túneles para comunicar a los bloques alienados en filas paralelas entre si; además, las calles formadas entre las filas de bloques aparecen interrumpidas por anejos cuadrangulares a esos mismos bloques donde se construyen más viviendas. Estos elementos (túneles y anejos) contribuyen decisivamente a densificar todo el espacio. Hay que destacar los problemas comunes a otros grupos asociados a la tardía y mala urbanización. El precio de venta de los mismos en 1963 era de 87.158 pesetas.

¹²⁶ Alerta, 18-I-1967.

¹²⁷ Alerta, 21-III-1962.

Estas dos intervenciones y alguna otra de menor número de viviendas colmataron la parte meridional del sector. Quedó, no obstante, una amplia zona al norte que no fue objeto de ocupación hasta unos años después, coincidiendo con la apertura de la Avenida de Los Castros en 1980.

e) El sector entre la bajada de Polio y de la Media Luna

Lindando con la primera, en 1955 se inauguró un grupo de 40 viviendas de la Constructora Benéfica Santiago el Mayor, un precedente de los grupos de colonias. Gestado con anterioridad a la aprobación del Plan Comarcal, tenía solo cuatro alturas todas ellas dedicadas a vivienda y una menor densidad, carecía de las características propias de los grupos de colonias de viviendas Subvencionadas aparecidos a partir de finales de los cincuenta. Con posterioridad a esta intervención no se produjeron actuaciones hasta los años ochenta. En 1982 fue presentado el primer proyecto de la urbanización Dávila Parque de 444 que iba a ocupar la mayor parte de la zona. La actuación de Dávila Parque está muy singularizada. El edificio erigido tiene forma de semicírculo; la parte exterior del arco es la fachada y en la interior hay un pequeño bloque.

f) El sector de la Media Luna, bajada de Juan Blanco y la bajada de la Calzada hasta la bajada de San Juan

Su configuración es compleja, en él hay una abundante presencia de edificación histórica concentrada en el borde de General Dávila, en la bajada de la Media Luna y en la calle de Juan Blanco transversal a ella, parte de la misma no son meras construcciones rurales sino edificios de varias viviendas de dos y tres plantas. Un elemento característico diferente del que aparece en los sectores que hay entre la Encina y bajada de Polio es la inexistencia de una vía a media ladera que articule la ocupación en la zona y haga posible una mínima ordenación. Así mismo el tamaño de las operaciones es manifiestamente menor. Por la escasez de fincas de grandes dimensiones.

Como consecuencia aparecieron varias operaciones acometidas por distintos promotores en el entorno de la bajada de la Calzada , no fue realizado un grupo por parte de un promotor con las dimensiones de la mayor parte de los que se han visto hasta la actualidad, ya sea a través de una licencia o de varias. Entre las diversas intervenciones incluimos las 75 viviendas de Azpilicueta Gonzalo en 1962 con unas dimensiones que rondan los 50 metros cuadrados. El año siguiente Máximo Ferrera y Faustino López Pablo promovie-

ron 60 y 53 viviendas respectivamente, a estas se sumaron 30 más de Máximo Ferrera en 1964. Las intervenciones de estos tres promotores eran bloques sencillos, las viviendas tienen entre los 50 y los 60 metros cuadrados, y muchas de ellas son de sólo dos dormitorios. En conjunto las 220 viviendas surgidas de un aluvión de operaciones se pueden considerar como la Colonia bajada de la Calzada.

Pocos años después, junto a esta, fue promovida la Colonia del Mar por Jaime Guillén Rincón. Son 190 viviendas realizadas en varias fases entre 1966 y 1969, tanto por su ordenación como por sus características externas, con una terraza exterior se ajustan más a la segunda serie de colonias aparecidas a partir de 1965, como las colonias Universidad, Virgen del Camino y grupo Blanca Mar, promovidas en el sector situado entre las bajadas de la Gándara y de la Teja. Sin embargo mantienen elementos comunes con las realizadas en la primera mitad de la década, como las dimensiones de las viviendas entre los 47 y 54 metros cuadrados. Las colonias de la Calzada y del Mar fueron construidas al pie de donde terminaban las cuestas que llegaban al Alta, en este caso al pie de la calle del Monte. Representaban también una prolongación del crecimiento suburbano iniciado en el siglo XIX.

Con posterioridad a las intervenciones de los sesenta, al igual que en otros sectores hubo una evolución en las tipologías, los monótonos bloques grises dejaron paso a los edificios singulares y las urbanizaciones. Las operaciones fueron de reducidas dimensiones como las 43 viviendas de Torre Benito en dos edificios promovidos en 1973, o las 40 viviendas del grupo López-Chacarra de 1975 realizadas en un solo inmueble. Algo mayor fue la intervención de Jamsa en Juan Blanco con un edificio de 76 viviendas en 1973. Una de las más importantes operaciones fueron dos edificios, uno de bajo más 8 y otro de bajo más 9 plantas, en una finca colindante con General Dávila, que supuso 136 viviendas promovidas en 1974 por el grupo López Pablo. La agrupación de edificabilidad situó otra vez el espacio libre resultante de permitir edificios tan altos, en la parte más septentrional de la finca, la que ofrecía peores condiciones por estar más próxima a la vaguada de Las Llamas, una zona de mayor umbría cuya situación estaba agravada por el hecho de tener unos edificios tan altos al sur.

Hay que señalar también dentro de las operaciones con mayor número de viviendas del sector las acometidas por Manuel Bárcena Domínguez. Este realizó en la segunda mitad de los sesenta varios bloques de pisos de doble crujía próximos a los de Azpilicueta. Además Bárcena realizó en 1976 tres edificios con un total de 96 viviendas que estaban próximos a su anterior in-

tervención. Aunque presentan una calidad exterior peor que otras promociones de la década de los setenta mencionadas hasta ahora. Las intervenciones posteriores a 1970 tienen en común las dimensiones de las viviendas, han dejado atrás los raquíticos 50 metros cuadrados y ahora superan los 70 aunque sin alcanzar los 90 metros cuadrados.

Al igual que en otros sectores, tras la apertura de la Avenida de Los Castros varias construcciones jalonaron la parte septentrional de la bajada de la Calzada

g) Entre la bajada de San Juan y la fábrica de Mendicouague

La bajada era un lugar con presencia de edificaciones rurales. Los años posteriores a 1955 se continuaron realizando operaciones de edificios uni o bifamiliares que reforzaban la presencia de esas tipologías. Fue en 1958 cuando se realizó la primera intervención de importancia que era además la primera fase de una colonia en la ladera norte de General Dávila. Era el grupo San Francisco promovido por Francisco Revilla Cuevas del cual se realizaron 140 viviendas en cinco bloques. Estas viviendas no eran Subvencionadas como los otros grupos de colonias sino de Renta Limitada Grupo II. El emplazamiento del barrio también responde a la prolongación de los suburbios históricos de Santander. Estaba próximo al recientemente construido grupo Jacobo Roldán Losada pero también frente al Barrio Obrero del Rey, un grupo de Casas Baratas realizado treinta años antes al norte del antiguo barrio de Perines. La presencia de elementos como la fábrica de curtidos de Mendicouague, establecida en el Alta en el siglo XIX, o el desarrollo de barrios como el de la bajada de San Juan coadyuvan a hacer más evidente el modo de ocupación.

Estas viviendas debieron resultar atractivas a los santanderinos de entonces. La empresa Basmont, un importante comercio de la ciudad, en un sorteo con motivo del décimo aniversario de su fundación regalaba a sus clientes un piso de este grupo “símbolo de progreso”¹²⁸. Ciertamente las primeras 140 viviendas presentaban una cierta calidad, con un juego de volúmenes en la fachada, remates exteriores de piedra y por su puesto la mejor situación por estar limitando con el paseo de General Dávila, además las viviendas dentro de su pequeñez, 60 metros cuadrados, eran mayores que las construidas posteriormente en otras colonias. Las siguientes fases de este grupo reali-

¹²⁸ Alerta. 25-XII-1958.

zadas en la década de los sesenta fueron de calidad inferior. Las viviendas tuvieron un peor emplazamiento al haber sido ocupados los solares meridionales y por lo tanto más atractivos. Estaban acogidas a la calificación de viviendas Subvencionadas. Sus dimensiones oscilan entre los 42 y los 50 metros cuadrados útiles. En general, la promoción de viviendas Subvencionadas atrae un deterioro de la calidad constructiva en las operaciones de los agentes privados. En conjunto el barrio de San Francisco tiene 511 viviendas y es una de las operaciones inmobiliarias más importantes de la historia de la ciudad.

Al igual que muchos otros grupos de colonias el barrio de San Francisco fue entregado a sus residentes en unas pésimas condiciones de urbanización y sin equipamientos. Fueron los vecinos quienes realizaron una parte de estas labores pendientes. La posterior intervención de los vecinos en labores de adecentamiento fue frecuente en numerosos grupos promovidos en la ciudad. Pero en el caso del barrio de San Francisco se produjo una actuación de mayor alcance. Optaron por apropiarse de los bajos de uno de los bloques, propiedad del promotor, para abrir una escuela y una biblioteca, ello dio lugar a un prolongado enfrentamiento en el que jugaron a tres bandas el Ayuntamiento, el promotor y los vecinos. Finalmente, después de un largo proceso, en los años ochenta, se logró la reversión de los locales para uso público. El enfrentamiento se produjo en el marco de auge del movimiento vecinal y de las asociaciones de vecinos que tanta relevancia alcanzaron en los años setenta en España.

En este sector José García Muñoz promovió el grupo San Luis entre los años 1963 y 1970 que tenía 266 viviendas. Las 200 primeras fueron realizadas entre 1963 y 1966, mientras que la última fase de 66 fue más tardía en 1970. En el grupo hay un bloque promovido y construido por López Pablo en 1966 de 30 viviendas en una parcela aneja. Los pisos de San Luis, al igual que otros grupos de colonias, salieron a la venta a bajo precio, en el periódico se anunciaban desde 95.000 pesetas, la mitad a pagar de entrada y el resto en cinco años. Las fases del grupo San Luis no tienen una tipología homogénea, los bloques parecen intervenciones aisladas, por ello ofrece un aspecto caótico. En él están presentes los inevitables pasadizos abiertos en los bajos de los bloques para facilitar la comunicación dentro del barrio. La dimensión de las viviendas oscila entre los 42 y los 50 metros cuadrados.

Después de las operaciones de San Francisco y San Luis se produjo un amplio período de inactividad en este sector de General Dávila. Las siguientes actuaciones no tuvieron lugar hasta la apertura de la Avenida de Los Castros. Con ellas continuó el proceso de cierre norte. Al Oeste de este sector se encon-

traba la fábrica de curtidos de Mendicouague, que ha estado en funcionamiento hasta hace pocos años, cuando ha sido sustituida por el uso residencial.

h) Desde la antigua fábrica de curtidos hasta Pronillo

Un sector en el cual están presentes nuevamente los elementos encontrados hasta el momento. Un camino de origen rural, la bajada del Caleruco, que prolonga el Paseo de Pedro San Martín, con la presencia de construcciones rurales en sus márgenes. En 1956 se edificaron 30 viviendas promovidas por la fábrica de curtidos Mendicouague para sus obreros, y poco después en 1958 fue realizada la primera fase del conjunto de viviendas acometidas por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor. Hasta ahora se ha visto como el proceso de formación de General Dávila fue protagonizado desde el principio por la promoción privada que realizó los grupos de colonias. La promoción oficial a través de las empresas industriales, a las que se obligó a intervenir, y de las constructoras benéficas paraoficiales actuó sólo en el sector del Caleruco, el único de General Dávila donde estuvo presente después de 1955



Foto 20. Edificio de cuatro viviendas del grupo de 68 promovidas en Pronillo en 1958 por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor.

La intervención de Santiago el Mayor no se situaba en una parcela limitante con General Dávila, sino que estaba al norte de las oficinas y de uno de los depósitos del servicio municipalizado de aguas. Además, tuvo lugar en varias fases, y con distintas tipologías. Primero, en 1958, fueron construidas 68 viviendas, realizadas en 16 edificios de dos plantas con dos viviendas a cada mano y acceso a estas por una escalera exterior. Se trata de una tipología con unos rasgos semirurales. Es necesario tener en cuenta que el barrio nació aislado y los primeros edificios de colonias, los del barrio de San Francisco, eran de ese mismo año. Las construcciones están en torno a una iglesia recordando perfectamente a un pequeño pueblo. La siguiente fase de 108 viviendas de 1964, complementadas por 36 promovidas en 1966, presentaba una tipología diferente. Las dos últimas licencias suman 12 bloques de pisos con 12 viviendas cada uno. Los bloques son de cuatro plantas y tienen una distribución interna muy simple, como la de una hélice de tres aspas, en cada una de las cuales hay una vivienda, los bloques alineados imprimen una cierta monotonía a la ladera norte sobre la que están plantados. Las viviendas son de 61 metros cuadrados útiles. Las primeras 108 tardaron bastante en realizarse, o al menos en comenzarse, puesto que no fueron inauguradas hasta julio de 1968¹²⁹. Esta inauguración fue realizada con el estilo propio de estas solemnidades, presencia del Gobernador Civil y autoridades y del Vicario General de la Diócesis. Las viviendas se adquirían mediante el pago inicial de 40.000 pesetas y una mensualidad de 950.

Las siguientes viviendas de la Constructora Benéfica Santiago el Mayor fueron diferentes. La parte más occidental de los terrenos en los que promovió sus viviendas la Constructora Benéfica llegaba hasta la calle Emilio Díaz Caneja que comunica el Paseo de General Dávila con La Albericia. Los solares de estas últimas fases fueron incluidos en el polígono de Cazoña cuando el INUR trazó el Plan Parcial. En las dos últimas fases los bloques son distintos, dos de cuatro plantas y otros dos con bajo más diez plantas y cuarenta viviendas, una tipología similar a la presente en el polígono de Cazoña. La actuación promovida en 1971 era de 66 viviendas con tres bloques, dos de cuatro plantas y un tercero de los de 40 viviendas, por otro lado la segunda fase fue de 1982, era un único bloque de 40 viviendas. Las dimensiones de las mismas son algo mayores, pero no mucho más, oscilan entre los 64 y los 70 metros cuadrados útiles. La suma de las viviendas promovidas por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor entre 1958 y 1982 es de 314. La evolución de las

¹²⁹ Alerta. 26-VII-1968.

tipologías y la tendencia a la agrupación de la edificabilidad en las últimas actuaciones de la Constructora Benéfica se corresponde con la que se produce en otras partes de General Dávila.

Otra de las actuaciones en el sector del Caleruco fueron las 86 viviendas acometidas los años 1966 y 1967 por los hermanos Bustamante Sierra unos promotores-constructores. Tres fases en el lado oriental de la bajada del Caleruco en una finca con fachada a General Dávila. Las viviendas de esta operación, de escasa relevancia, se encontraban entre los 54 y 62 metros cuadrados útiles.

Pero la gran operación del este sector fue la promovida por Álvaro Cobo Cano de 502 viviendas. Es otra de las grandes operaciones inmobiliarias realizadas en estos últimos cuarenta años en Santander. Su ejecución conoció una compleja tramitación y alguna que otra irregularidad. La finca original era de 3 hectáreas, unas dimensiones considerables. En 1970 se presentó un primer proyecto para realizar 524 viviendas en la finca, las cuales quedaron reducidas a 502 en el proyecto final de 1974. Los bloques son de bajo más diez. Se aprecia la clásica concentración de la edificabilidad de las operaciones de los años setenta que situaban los edificios con mayor superficie y altura en la zona más próxima a General Dávila. La dimensión de las viviendas se sitúa en torno a los 70 metros cuadrados útiles de media. La construcción de estos bloques se prolongó en el tiempo durante toda la década de los setenta. Pese a ser una sola licencia el importante número de viviendas tuvo como consecuencia la lentitud en las obras. Un asunto complejo fueron las irregularidades cometidas a lo largo de la construcción, por las cuales, incluso, en algún momento las obras fueron paralizadas. En 1981, una vez finalizada la obra el promotor fue sancionado con 25 millones de pesetas por construir 10.000 metros cuadrados sobre pasando los permitidos. La prensa puso de manifiesto lo ilógico de tener paralizada una obra, permitir su reanudación y luego sancionarla; así mismo destacó que el Ayuntamiento no tenía potestad para poner multas superiores a los 5 millones de pesetas¹³⁰.

Las operaciones de cierre norte del sector del Caleruco fueron bloques aislados y más dispersos, unas intervenciones distintas de las construcciones de la Avenida de Los Castros, con su característico aspecto de fachada telón. Incluso en la parte del sector al oeste de la bajada del Caleruco no hay construcciones de cierre y el barrio de Santiago el Mayor limita con la Avenida.

¹³⁰ Alerta. 29-V-1981.

El crecimiento ordenado en el polígono de Cazoña

Paralelamente al desarrollo urbano de los sesenta se produjo una intervención básicamente distinta a lo que se estaba realizando en el resto de la ciudad por parte del INUR. El polígono de Cazoña estaba enmarcado en las actuaciones impulsadas por la Dirección General de Arquitectura para introducir pautas de crecimiento racional, precisamente frente al desarrollismo que estaba hipotecando el futuro de las ciudades. Esta intervención estaba destinada a orientar una parte del crecimiento de manera ordenada fuera de las líneas de crecimiento de la ciudad tal y como se han visto hasta ahora. El polígono tiene 697.354 metros cuadrados, es decir casi 70 hectáreas.

El polígono de Cazoña tuvo un prolongado proceso de tramitación. La propaganda oficial, con sus continuos anuncios, lo único que hizo fue agravar la desesperanza de los que confiaron en su pronta ejecución. Los primeros anuncios de la realización del mismo aparecieron en 1961, en ellos ya se transmitía la intención de iniciar las obras de urbanización en el verano de 1962, según la prensa se ofrecería suelo barato para promover viviendas y se hacía un cálculo de 75 millones para las expropiaciones previstas¹³¹. Pero pese al optimismo oficial la urbanización no comenzó hasta varios años después. En junio de 1962 el Plan Parcial salió a información pública¹³². En 1964 se planteaban los problemas existentes en relación con la promoción oficial de viviendas paralizada desde hace unos años, pendiente de la realización de las obras de Cazoña¹³³.

Cuadro XXXIV.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DEL POLÍGONO DE CAZOÑA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	1	20	1,21	1,21
1960-1964	—	—	—	1,21
1965-1969	—	—	—	1,21
1970-1974	16	1.627	98,79	100,00
TOTAL	17	1.647	100,00	

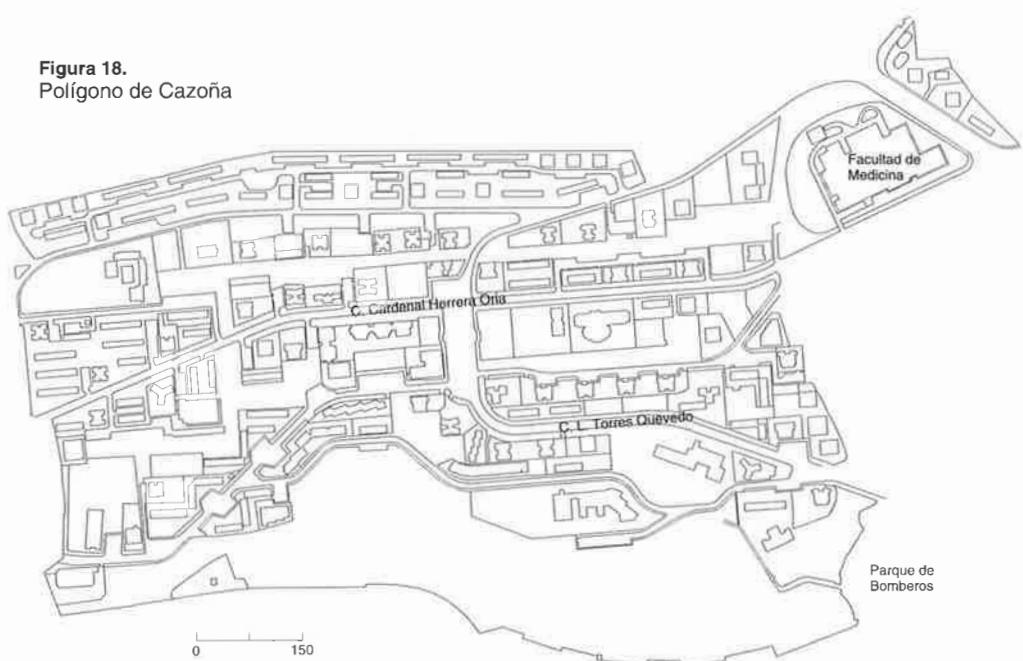
FUENTE: Licencia de Obras. Elaboración propia.

¹³¹ Alerta. 11-IV-1961, "Un nuevo Santander para 20.000 habitantes" es el primer artículo recogido. A este se sumó otro con más detalles poco después el 4-VIII-1961, en el cual ya se ofrecían los datos sobre inicio de las obras y expropiaciones.

¹³² Alerta. 19-VI-1962.

¹³³ Alerta 6-V-1964,

Figura 18.
Polígono de Cazoña



Precisamente en esos momentos el proceso de ejecución del polígono atravesaba por el complejo tema de las expropiaciones, de hecho en octubre de ese mismo año, 1964, se anunciaba que ya se habían pagado más de 80 millones para la expropiación de terrenos¹³⁴. El polígono se formó por la agrupación de 172 parcelas, muchas de ellas con inmuebles que debieron ser desalojados y derribados. Este no era un tema baladí, la zona, atravesada por la carretera de Adarzo, estaba ocupada de forma laxa. Tan solo entre 1955 y 1960, fueron solicitadas 12 licencias para construir un total de 24 viviendas. Estas, junto con otras realizadas anteriormente, centros hospitalarios como el del Doctor Morales o pequeños establecimientos industriales, desaparecieron con las obras. Una desaparición no exenta de conflictos, pues algunos de sus ocupantes se negaban a abandonarlas. Así mismo y, sin duda, como consecuencia del problema de la vivienda aún no del todo solucionado, algunas de las casas abandonadas por sus residentes eran reocupadas por otras personas a las que a su vez había que desalojar, esto ocurrió incluso cuando ya estaban iniciadas las obras¹³⁵.

¹³⁴ Alerta, 4-X-1964.

¹³⁵ Alerta, 21-I-1966.

Las obras comenzaron en 1965, pasados cuatro años del primer anuncio¹³⁶. El inicio de las mismas fue el pistoletazo de salida para una nueva carrera de noticias proclamando la finalización de los trabajos. El primero de los anuncios afirmaba que la urbanización estaría terminada en 1966¹³⁷. Al año siguiente, nuevamente, recordando demasiado las continuas promesas de conclusión de las obras de Camilo Alonso Vega, volvía asegurarse la conclusión para 1967¹³⁸. Pero no fue hasta 1968 cuando estas fueron finalizadas. Para entonces ya existía en la ciudad cierta tensión entre los promotores y constructores por el asunto del polígono. En una entrevista Leopoldo Arche Hermosa, del consejo de administración de “Tejerías La Covadonga”, y con fuertes contactos dentro del grupo de promotores más conectados entre si en la ciudad, después de una reunión de la Comisión Permanente del Sindicato de la Construcción solicitaba “que se subasten parcelas del polígono de Cazoña sin esperar a la total urbanización”¹³⁹. Los promotores están dispuestos a repetir lo ocurrido con la calle Castilla o el Paseo del General Dávila, pero esta vez se encuentran con una administración dispuesta a respetar la legalidad, sobre todo teniendo en cuenta que los momentos más graves, en lo que a las necesidades de vivienda se refiere, ya han pasado.

Después del largo desarrollo de las obras vino un proceso de tramitación y legalización de los solares, en esta situación el polígono estuvo hasta diciembre de 1970, durante los años 1969 y 1970 se sucedieron varios artículos en los que, recogiendo el sentir de la opinión pública la prensa se preguntaba por el destino del polígono¹⁴⁰. No fue, por lo tanto, hasta diciembre de 1970 cuando se adjudicaron las parcelas para promociones no oficiales, los organismos oficiales tenían las parcelas adjudicadas para promover más de 1000 viviendas desde el año anterior¹⁴¹. Una de las entidades adquirentes de parcelas en el polígono fue la Cooperativa del Consejo Provincial de Trabajadores, su presidente era Francisco Torralbo Expósito un alto cargo de los sindicatos verticales. En 1971 anunció la construcción de casi 600 viviendas. Sin embargo acometió una promoción menor, aunque considerable, de 352 viviendas repartidas en 8 bloques en 1972. Fue la primera y una de las más importantes licencias solicitadas en el polígono.

¹³⁶ Alerta. 21-IV-1965.

¹³⁷ Alerta. 21-I-1966.

¹³⁸ Alerta. 21-IV-1967.

¹³⁹ Alerta. 11-II-1968.

¹⁴⁰ Alerta. 26-IV-1969, 19-X-1969 Y 15-V-1970.

¹⁴¹ Alerta. 15-XII-1970.



Foto 21. Bloques de la promoción tutelada en el sector meridional del polígono de Cazoña.

Pero después de iniciadas las promociones en el polígono de Cazoña hubo una intervención para rediseñar la parte meridional. En el sector sur del polígono estaba proyectado un parque de 43.800 metros cuadrados pero atravesado y dividido en dos por el enlace con la, entonces, proyectada autovía de Torrelavega. Tras una negociación en la que participaron el Ayuntamiento, la Diputación Provincial y la Delegación de Obras Públicas se decidió variar el trazado de la autovía adaptándolo al de la carretera que atraviesa Cajo en dirección a Peñacastillo. Con ello se evitó la división del parque en dos zonas incomunicadas y además se amplió en 60.000 metros cuadrados el mencionado parque a expensas de una gran zona calificada como residencial al sur del polígono. Como resultado el polígono cuenta en la actualidad con un parque de 97.000 metros cuadrados¹⁴². Con esta operación Cazoña obtuvo una gran superficie verde en su parte más meridional. El Ministerio de Obras Públicas decidió con posterioridad que la conexión con la autovía de Torrelavega, proyectada en 1988 y abierta en 1997, se realizara en la zona de la vaguada de

¹⁴² Alerta. 11-VI-1980.

Las Llamas tal y como se había planteado en la década de los setenta en el defenestrado Plan Bahía.

El impacto de todas las promociones que estaban a la espera para construir fue evidente en el ritmo de edificación. Por eso, en los años 1972, 1973 y 1974, los únicos en los que se actúa durante el primer quinquenio, se promovió cerca del 40 % del total de las viviendas del período de 1955 a 1994. Dentro del primer quinquenio de la década de los setenta además de la intervención del Consejo Provincial de Trabajadores se produjo una actuación de la Obra Sindical del Hogar en 1973 de 680 viviendas. La intervención en Cazoña ha sido intensa, en poco más de veinte años se han realizado 4085 viviendas en estos momentos están agotados los solares.

Por otro lado se produjo una polémica sobre las condiciones de nacimiento del polígono y por algunos de los usos que estaba adquiriendo. Las primeras protestas procedieron del precio pagado en las expropiaciones a los propietarios, que fue de 40 pesetas el metro cuadrado. De los 100 propietarios afectados tan sólo 10 lograron llegar al Tribunal Supremo para reclamar un incremento en el precio, los 90 restantes no pudieron por falta de recursos económicos. A todos los que recurrieron a este Tribunal les fue duplicado el valor de sus fincas, sin embargo el Ministerio de la Vivienda no extendió los resultados de esta sentencia al resto¹⁴³. La otra denuncia planteada en la prensa se encuentra en la adopción de usos alejados de los proyectados inicialmente. El polígono estaba pensado para la realización de viviendas sociales, pero gracias a los terrenos a “precio de saldo” obtenidos en el polígono como resultado de la expropiación se habían facilitado terrenos para actividades lucrativas, se ponían como ejemplo, el colegio de las Adoratrices, una guardería y una residencia de ancianos, ambas propiedad de la Caja de Ahorros, construidas para acoger actividades de interés social, pero con unos costes elevados para sus clientes, también era criticada la cesión de terrenos a Telefónica y gasolinera de Cazoña.

Este debate, que hoy nos puede resultar salido de sus casillas e incluso demagógico, debe de situarse dentro del momento en el que tuvo lugar cuando estaban más presentes otros factores. El primero es la proximidad en el tiempo de las expropiaciones, con las irregularidades mencionadas. El segundo factor son las últimas manifestaciones del problema de la vivienda en la

¹⁴³ Hay comentarios coincidentes en dos artículos, una entrevista a uno de los antiguos propietarios en *Alerta* 31-III-1977, el otro es una Tribuna Pública de Isabel Tejerina que fue posteriormente concejala del Partido del Trabajo de España en el Ayuntamiento de Santander publicada en la Hoja del Lunes 29-V-1978.

ciudad con la presencia de chabolas en Cazoña en los años setenta plantadas en las parcelas no ocupadas aún. La situación exacerbaba los ánimos, los terrenos obtenidos en condiciones especiales para construir viviendas sociales se cedían para otras actividades. Las actividades podían ser necesarias pero también eran lucrativas o bien su presencia permitió una operación lucrativa para algún agente privado o para el Ministerio de la Vivienda. Mientras tanto, persistía el problema que originariamente se pretendía paliar.

En el año 1974, cuando estaban iniciadas el 40 % de las viviendas que se iban a construir, ya estaban planteados algunos de los rasgos que luego se hicieron permanentes en el polígono. El nivel de intervención con casi 100 viviendas por licencia es el más alto de la ciudad. Las grandes operaciones en suelo público, no solo la mencionada sino otras de menor importancia pero superiores a las 100 viviendas y las promociones de varios edificios por parte de algunas cooperativas, han elevado la ratio de manera definitiva. La morfología del polígono de Cazoña presenta bastantes semejanzas con otros polígonos del INUR. La intervención más habitual en el polígono es el bloque de bajo diáfano más 12 alturas con cuatro viviendas por planta, es decir 48 viviendas. El otro modelo son los edificios de bajo diáfano y cuatro alturas de cuatro viviendas por planta con 16 viviendas. Los altos bloques distribuidos sobre las parcelas ordenadas están claramente inspirados en las propuestas de Le Corbusier sobre las nuevas ciudades. La monótona alineación de bloques se ha salvado por la afortunada variación de parcelas permitiendo la alternancia entre los edificios de bajo más cuatro con los de bajo más doce alturas.

Por otro lado, Cazoña presenta una indudable división social interna causada por los propios agentes promotores. Los edificios de promoción oficial han ocupado las peores parcelas del polígono, las emplazadas más al norte, las reservadas por el estado para si. Además están en la vertiente norte de la misma cresta de General Dávila sobre la cual fueron edificadas las colonias. Las viviendas de promoción oficial han sido distribuidas entre los sectores más bajos de la escala social, muchas de ellas entre gitanos. Ello ha provocado el des prestigio, entre los habitantes de la ciudad, de las promociones de cooperativas y privadas situadas en las proximidades de esos bloques. Sin duda, el estigma de la vivienda social, al parecer, pegado en los barrios como una mancha en el honor de las personas, aún se encuentra en Cazoña. El problema de la vivienda social es consustancial a Cazoña, en cuyos solares libres se construían chabolas con las consiguientes protestas de los vecinos. Al final, como suele ocurrir los residentes del barrio son reacios a la construcción de más viviendas sociales en el polígono para realojar a los chabolistas, y solicitaban su

edificación en otros puntos de la ciudad para “facilitar la integración”, un planteamiento que han mantenido a lo largo de los años¹⁴⁴.

El sector más apetecido de Cazoña se sitúa al sur de la Avenida del Cardenal Herrera Oria, la cual atraviesa el polígono en dirección este a oeste. En él resultan especialmente atractivas las calles Leonardo Torres Quevedo y Gerardo Diego, estas al ocupar la zona más al sur se encuentran en una parte más protegida del viento del norte y gozan de una agradable visión de la Bahía de Santander. Los bloques fueron promovidos, a diferencia de los del sector norte, en su mayor parte por las cooperativas, la promoción tutelada, el otro gran agente del polígono de Cazoña.

Junto con los problemas derivados del destino de los solares y la promoción de viviendas sociales, el otro gran conflicto de Cazoña ha sido el acarreado por la gestión. Hubo un desacuerdo competencial entre las administraciones por el mantenimiento del polígono. Cazoña debe por entero su aparición a la actuación del INUR y ha sido propiedad de la administración central hasta hace relativamente poco tiempo. Sin embargo esta no se preocupó de mantener en buen estado las obras realizadas, el Ayuntamiento tampoco quería hacerse responsable de las labores de mantenimiento por que no era el propietario del polígono. El problema ya se había planteado en 1976, pocos años después de iniciadas las subastas, entonces la prensa denunciaba la falta de luz, el mal estado de las aceras por su abandono y la presencia de roedores¹⁴⁵. En el mismo artículo el Estado justificaba su no intervención por la pronta transferencia del polígono al Ayuntamiento. Como es habitual los grandes perjudicados del enfrentamiento fueron los vecinos, continuaron en la misma situación al no producirse la anunciada entrega. La transferencia tuvo varias fases. Primero se produjo la transferencia a la administración autonómica, el polígono acompañaba la gestión de los asuntos de vivienda, pero el conflicto era idéntico. Finalmente en 1991 la Diputación Regional transfirió el polígono al municipio. Esta última cesión significó la puesta en marcha de las obras de reparación en la urbanización y alumbrado valoradas en 280 millones y pendientes desde hace años¹⁴⁶. Ahora bien, los problemas de gestión terminaron derivando y agravando los problemas sociales ya existentes, sobre todo al ejecutarse las obras de urbanización pendientes, el sector norte de polígono fue dejado de lado a la hora de recibir la mejora en las dotaciones.

¹⁴⁴ Alerta, 7-X-1983 y 22-IX-1989.

¹⁴⁵ Alerta, 17-IX-1976.

¹⁴⁶ Alerta, 16-III-1991.

LA COMPLEJA INTEGRACIÓN DE ELEMENTOS EN LA PERIFERIA

La presencia de la promoción oficial en La Albericia

La Albericia ha sido hasta hace escasos años un auténtico suburbio de Santander. Con anterioridad al incendio de 1941 ya existían algunas fábricas y edificios dedicados a vivienda, estos últimos tenían rasgos rurales. Así mismo era el lugar en el que se localizaba el aeródromo de la ciudad. La primera actuación de importancia en el barrio que consolidó su carácter suburbial se produjo por la intervención estatal. El Ayuntamiento promovió en 1945 el grupo de Canda Landáburu con 200 casitas. Estaban destinadas a realojar, provisionalmente, a los más pobres de entre los que perdieron sus casas con el incendio de 1941. Llegaron a Canda Landáburu procedentes de las chabolas que los alojaban, de manera provisional también, en el barrio de Venecia en Nueva Montaña o en el hipódromo de Bellavista. Estas viviendas eran semigratuitas y se cedieron por una renta mensual oscilante entre las 10 y las 15 pesetas.

Cuadro XXXV.

VIVIENDAS, INTERVENCIONES Y VIVIENDAS POR INTERVENCIÓN EN LAS ZONAS DE CRECIMIENTO RECIENTE.

Zona	Viviendas	Actuac.	viv./ac.
La Albericia	499	27	18,48
Las Llamas	675	34	19,85
Resto Periferia	1.262	417	3,02
TOTAL	2.436	478	5,09

FUENTE: Licencias de obra. Elaboración propia.

Con posterioridad a 1955 y durante el primer quinquenio la actividad constructora fue escasa con predominio de las construcciones de las casas molineras. De las 12 licencias promovidas entre 1955 y 1959, 11 eran expedientes de viviendas unifamiliares para obreros y la otra a un edificio de 8 viviendas. La coyuntura de la construcción de viviendas en La Albericia es oscilante debido a la incidencia de la promoción oficial o paraoficial. De las 87 viviendas promovidas entre 1960 y 1964, 80 pertenecían a un grupo realizado por el Patronato de la Junta de Obras del Puerto para obreros portuarios. Del mismo modo en el período 1965-1969 de las 374 viviendas iniciadas 328 eran las correspondientes a un grupo promovido por la Obra Social de la Falange en

1969. La ausencia de promoción oficial en el quinquenio de 1970 a 1974, explica el bajísimo nivel de actuaciones. Claramente el ritmo de las intervenciones y de construcción de viviendas ha estado sujeto a la incidencia de la promoción oficial. La evolución de La Albericia se mantuvo en los parámetros mencionados durante los años posteriores a 1974 hasta la década de los noventa, el momento en el que se puede considerar que comienza la fase definitiva de su integración en la ciudad de Santander.

Cuadro XXXVI.

ACTUACIONES, VIVIENDAS RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE LA ALBERICIA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	12	19	3,81	3,81
1960-1964	5	88	17,64	22,45
1965-1969	8	375	75,15	96,60
1970-1974	2	17	3,40	100,00
TOTAL	27	499	100,00	

FUENTE: Licencias de Obra. Elaboración propia.

La Albericia tiene dos sectores claramente definidos. El primero es el primitivo núcleo situado en la carretera a San Román, en cuyos márgenes se sitúan las construcciones, estas alcanzan una mayor concentración a la altura del cruce con la carretera que por Monte va a El Sardinero. Es el sector en el que se encuentra la edificación histórica formada por inmuebles de baja altura. La intervención más reciente en el sector ha llevado a la sustitución de muchos de los antiguos inmuebles. En su lugar han sido erigidos edificios entre medianeras de bajo mas tres plantas generalmente. La importancia de las sustituciones está empezando a cambiar la fisonomía del barrio. Fuera de los márgenes de las carreteras, donde la edificación no es tan apretada se realizaron muchos de los edificios unifamiliares, las casas molineras de los primeros años.

Al oeste de la carretera de San Román está la zona industrial que impulsó el crecimiento del barrio con anterioridad a 1955, en un principio allí tuvo su emplazamiento una fábrica de tejas hoy ya desaparecida. En estos momentos se encuentran allí establecimientos como "Cartonajes La Albericia" o el periódico "El Diario Montañés".

Al oeste de la zona industrial localizamos el segundo sector, un amplio espacio en el que se encontraba el aeródromo de la ciudad y su zona de servidumbres.

bre. En agosto de 1910 con motivo de unas exhibiciones aéreas se realizó una pista, aunque por las condiciones que ofrecía la zona ya se habían realizado algunas pruebas. Fue en 1942 cuando el aeródromo se abrió al tráfico civil, actividad que mantuvo durante 10 años. En el año 1954 se trasladaron a Parayas en el vecino municipio de Camargo los vuelos del Aéreo Club. Todavía en los años cincuenta tuvieron cierta importancia las actividades industriales relacionadas con el aeródromo, en 1954 fue instalada una pequeña fábrica de aviones y en 1957 la prensa anunciaba el establecimiento de talleres de reparación y revisión de aviones¹⁴⁷. Pero progresivamente estas actividades fueron desapareciendo por el traslado de todos los vuelos a Parayas y el cierre del aeródromo.

Los amplios terrenos libres ocupados por las pistas y las instalaciones del aeródromo eran un espacio que ofrecía grandes oportunidades para la ciudad. Fue el lugar dedicado a las grandes operaciones de la promoción oficial y las viviendas sociales. Las primeras en ser construidas fueron las viviendas de Canda Landáburu. En 1962, en las proximidades de Canda, fueron promovidas 80 viviendas para los obreros portuarios que no eran mucho mejores que las casitas realizadas 20 años antes. Sin embargo permanecía pendiente la necesidad de realojar a los residentes del poblado Canda Landáburu. En 1964 ya se anunciaba el proyecto de construir 300 viviendas sociales en La Albericia para tal fin¹⁴⁸. Pero las viviendas sociales tardaron bastante tiempo en realizarse como resultado de los problemas relacionados con la liquidación de una hipoteca y la tramitación de una escritura de cesión sobre el terreno que el Ayuntamiento decidió entregar al Estado para la construcción del grupo¹⁴⁹. El proyecto de realización de estas viviendas se correspondió con una mayor atención de la ciudad a esta zona. En 1965 la corporación aprobó el polígono de La Albericia, el número 17 de los que integraban el Plan Comarcal de la ciudad. Su dimensión era de 124 hectáreas, abarcaba el viejo núcleo y la zona más occidental con los terrenos del aeródromo y su entorno¹⁵⁰. Sin embargo la necesidad de poner fin a la provisionalidad de los habitantes de las casitas no se concretaba en la ejecución de un grupo. Resultó más sencilla la ejecución del Complejo Polideportivo de La Albericia, inaugurado el 5 de octubre de 1969¹⁵¹. Solo unos meses antes se habían adjudicado las obras del grupo de 328 viviendas,

¹⁴⁷ Alerta. 7-III-1957.

¹⁴⁸ Alerta. 8-III-1964.

¹⁴⁹ Alerta. 23-VI-1966.

¹⁵⁰ Alerta. 30-I-1965.

¹⁵¹ Alerta. 7-X-1969.

cuya promoción corrió finalmente a cargo de la Obra Social de la Falange que encargó las obras a Faro, una empresa del grupo Blanco. El proyecto era destinarlas a los habitantes del poblado Canda, estos las ocuparían según se fueran construyendo. El precio de estas viviendas era bastante barato, de 206.911 pesetas las de 66 metros cuadrados y dos dormitorios y 256.484 pesetas las de 80 metros cuadrados y tres dormitorios. Ambos tipos tenían cómodas formulas de pago¹⁵². La construcción fue lenta y la finalización se vio dificultada por las deficiencias en los accesos a La Albericia. En febrero de 1973, casi cuatro años después de haber sido contratada la obra, no habían sido entregadas las viviendas¹⁵³. En los últimos años del franquismo la situación del barrio era bastante lamentable, la ausencia de comunicaciones y el mal estado de las vías de acceso frenaba incluso la actividad en el Complejo Polideportivo¹⁵⁴.

Además, pese a que las casitas eran 200 y las viviendas 328 no hubo sitio para realojar a todos los residentes en el antiguo poblado. En 1976, 30 años después de su realización, se especulaba con la posibilidad de una nueva intervención de la promoción oficial o bien integradas en el Plan de Viviendas Sociales que iba a lanzar la Administración. Se optó por la segunda posibilidad.

La expansión por la vanguardia de Las Llamas y Valdenoja

En el Noreste de Santander se sitúa una amplia zona surgida de la prolongación de las construcciones de El Sardinero, de la expansión de otra zona de la ciudad. La promoción de 675 viviendas sitúa a esta zona en un segundo plano en estos años. Aunque en la actualidad es una de las escasas zonas por las que continúa la expansión horizontal de Santander. En realidad, en 1974, cuando gran parte de la ciudad había agotado el suelo para seguir actuando en la vanguardia de Las Llamas sólo se habían realizado el 20 % de todas las viviendas promovidas hasta 1994. El ritmo de construcción de viviendas a partir de 1975 es creciente y en cada quinquenio el número es mayor que el anterior.

a) El espacio construido dedicado a vivienda

La zona la forman dos sectores. El primero se sitúa en el lado sur de la vanguardia, lindante con la Avenida de Los Castros. El otro, de mayores dimensiones, son las construcciones situadas en el antiguo lugar de Cueto, formado

¹⁵² Alerta. 5-VI-1969.

¹⁵³ Alerta. 24-II-1973.

¹⁵⁴ Alerta. 10-II-1973.

por barrios como Valdenoja, La Pereda y Bellavista. La evolución de este segundo sector es mucho más compleja, tanto por la existencia previa de un núcleo, como por las mayores dimensiones de la intervención. La construcción fue más importante primero en el sector sur, pero allí se interrumpe en los años setenta y entonces la mayor parte de las construcciones se realizaron en la zona de Valdenoja.

Las actuaciones en ambos sectores fueron distintas en cuanto a su cronología. En el más meridional, en 1955 empezamos a ver una intervención decidida con la construcción de los primeros chalés. Las actuaciones tenían bastante similitud con las que se estaban realizando en otros puntos de El Sardinero, se trataba de edificios uni o bifamiliares. Las intervenciones importantes tuvieron lugar a partir de 1965 al mismo tiempo que tenían lugar las del propio Sardinero. Fueron las actuaciones de Alonso Cobo, con dos bloques en la Avenida de Los Castros y un total de 76 viviendas. Eugenio Solano Villa promovió tres bloques y un total de 84 viviendas. Se produjo una tercera operación de 48 viviendas de Cagigas Castanedo en un sólo bloque. En todo este sector meridional quedaron escasos solares para edificar e hicieron acto de presencia las inevitables operaciones de sustitución que han incluido a inmuebles realizados con posterioridad a 1955. Dos edificios unifamiliares construidos en 1959 y 1965 fueron sustituidos en los años setenta y ochenta respectivamente. Todo el sector ha quedado cerrado por un vial que comunica la Avenida de Los Castros con la de Pontejos.

La conexión entre los dos sectores se realiza por medio de la prolongación de Pontejos. Al oeste del sector sur y también al norte de la Avenida de Los Castros está la Universidad de Cantabria, en 1974 ya había varios centros erigidos. Sus edificios emplazados a lo largo de la Avenida ocupan un terreno de unas 35 hectáreas. Entre el sector sur y Valdenoja, en la parte occidental de la vaguada de Las Llamas se encuentra el campo del Racing y hay una gran explanada que hace las veces de aparcamiento.

En el sector de Valdenoja tuvo una indudable incidencia la construcción del complejo de Feygón comenzado en 1964. A partir de 1965 se realizaron las primeras intervenciones importantes. Fueron los edificios de Cosme Cano de 38 viviendas en 1965 y el de Higuera con 76 viviendas en 1968, este último cuando los bloques de la Segunda Playa ya estaban finalizados. Estas dos primeras intervenciones se realizaron ocupando parcelas de lo que habían sido prados, a los inmuebles se accedía por caminos y senderos. De esta manera dio comienzo el caótico crecimiento de la zona de Valdenoja. Despues de la realización de los primeros edificios, a partir de 1970 continuó el proceso de



Foto 22. Expansión de El Sardinero en la Avenida de Pontejos, viviendas promovidas en los años sesenta.

expansión. Las promociones ocuparon preferentemente los solares próximos a las carreteras al Faro y a La Albericia. Los años siguientes fueron de ocupación en los márgenes de los caminos interiores y de progresiva colmatación del espacio.

Valdenoja es un área residencial de calidad, las viviendas son de amplias dimensiones, aunque también hay apartamentos más pequeños. La construcción, pese a las numerosas pegas en cuanto a la calidad que ponen algunos de sus residentes, presenta, al menos, una buena fachada al exterior. Los inmuebles están edificados dentro de amplias fincas particulares en las que es frecuente que aparezcan piscinas o canchas de tenis, incluso en promociones de reducido número de viviendas. Cuando no están presentes estos elementos puede tratarse incluso de chalés adosados que incorporan un minúsculo jardín. Pero el mayor atractivo de Valdenoja es su proximidad a El Sardinero. Todo ello ha convertido a Valdenoja en lugar preferido de residencia de sectores de clase media y media alta entre los que abundan los profesionales. Es frecuente encontrar a las personas que se instalan aquí cuando no pueden adquirir las más exclusivas viviendas de El Sardinero. En Valdenoja hay que ha-

blar de oportunidad perdida por cuanto la ocupación en la ladera sur de la cresta paralela a la de General Dávila se ha realizado al margen de cualquier tipo de intervención planeada, desperdiciando las excelentes condiciones ambientales que ofrecía. Al no estar establecidas las alineaciones y no obligar a los propietarios a ceder parte de sus fincas para las aceras hay que destacar la estrechez de las mismas como una característica general. El viario son los antiguos caminos rurales, lo cual añade al problema de la inexistencia de aceras y espacios libres de uso público el la falta de orden y jerarquía entre las calles.

b) La compleja solución del futuro de la vaguada de Las Llamas

En el centro de esta zona se sitúa la vaguada de Las Llamas. Esta es una lengua verde entre la cresta de General Dávila y la que culminan Monte y Cueto. Se trata de un espacio sobre el que se centraron tradicionalmente expectativas y grandes proyectos de Santander, como el de introducir el ferrocarril en la ciudad, planteado en el siglo XIX, por la vaguada y rematar la obra con un gran puerto en El Sardinero. Más recientemente, en 1964, se planteó la realización de un Plan Parcial en Las Llamas para alojar 35.000 habitantes en un espacio de 70 hectáreas desde la Segunda Playa hasta la zona de las bajadas de Polio o de la Teja¹⁵⁵. Entre los impulsores del Plan estaba la sociedad Feygón. En 1968 fue presentado un proyecto de construcción de unos bloques próximos a la urbanización de Feygón, la sociedad promotora era Edificios Cantábrico formada en parte por algunos de los antiguos socios de Feygón. El edificio aunque autorizado no llegó a realizarse. El Plan Parcial, que no tenía en cuenta la creación de la Universidad, tuvo que ser replanteado en 1968 y no llegó a aprobarse.

El proyecto de Las Llamas representaba la ruptura definitiva con la ciudad de Santander tal y como había estado creciendo hasta los años cincuenta, entre las dos crestas y permitía la creación de un espacio integrado con los lugares de Cueto y Monte, sin embargo su no consecución y la inexistencia de proyectos similares posteriores ha concentrado el crecimiento de la ciudad en la cresta de General Dávila hasta agotarla. El "non nato" Plan Bahía fue un proyecto que recogió estas inquietudes urbanísticas, por ejemplo planteaba una entrada a la ciudad de Santander por autopista a través de la vaguada.

La ocupación de Valdenoja ha tenido el carácter de apéndice de El Sardinero favoreciendo la creación de un espacio sobre el que podía ejercer la es-

¹⁵⁵ Alerta. 5-XII-1964.

peculación. Al mantener aislado el núcleo de Valdenoja, paralizando las actuaciones en la vanguardia de Las Llamas, se dificultaba la extensión superficial de las construcciones en dirección a Monte. Sobre un espacio más reducido se podía establecer un control efectivo del ritmo de la promoción y del precio de las viviendas. La intervención licencia a licencia obligaba al trato directo del propietario, un antiguo campesino generalmente, con el promotor.

Cuadro XXXVII.

ACTUACIONES, VIVIENDAS Y RITMO DE INTERVENCIÓN EN LA ZONA DE LA VAGUADA DE LAS LLAMAS.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	8	19	2,81	2,81
1960-1964	5	23	3,41	6,22
1965-1969	9	362	53,63	59,85
1970-1974	12	271	40,15	100,00
TOTAL	34	675	100,00	

Fuente: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El saneamiento definitivo de la vanguardia de Las Llamas era una intervención necesaria que sin embargo la ciudad tardó en lograr. A lo largo de la década de los años setenta fue un esfuerzo de las corporaciones locales. Pese a las diversas intervenciones no se materializó hasta principios de los ochenta con la depuradora de San Román. El complejo problema de la articulación del espacio construido en torno a la vanguardia pasa, inevitablemente, por dar una solución al futuro de la misma.

La desarticulada y abandonada periferia de Santander

Además de las dos zonas con una evidente singularidad dentro de la periferia de la ciudad está el resto de la misma, que se caracterizó por su alto grado de abandono entre 1955 y 1974. Cueto, Monte y San Román son con Peñacastillo, desde tiempos históricos, los cuatro lugares que circundan Santander. Siempre dependieron administrativamente de la ciudad. Su origen era rural y la orientación económica agraria, aunque sus habitantes alternaban las actividades en el campo con otras como las canteras, esta última era especialmente importante en Peñacastillo. Por lo que se refiere a las comunicaciones, tanto las de los núcleos entre sí, como las de estos con Santander, no eran más que caminos y senderos rurales. A San Román, donde se encontraba el semi-

nario, que era un antiguo convento, y desde finales del siglo XIX el cementerio de Ciriego, se accedía por una antigua carretera. Pero el mejor comunicado de los lugares era Peñacastillo, un núcleo por donde pasaban las carreteras de Burgos y Palencia, unido por tranvía a Santander desde finales del siglo XIX. Lo cual facilitó el establecimiento en Peñacastillo de fábricas como la de la Ibero Tanagra en 1912 dedicada a la elaboración de loza. Sin embargo existían importantes soluciones de continuidad entre los lugares y Santander.

En conjunto los cuatro lugares tuvieron durante los años cincuenta un cierto crecimiento a través de la construcción de casas molineras conocidas en nuestra ciudad como casitas o casucas. Así mismo fueron centro de acogida de formas más o menos encubiertas de chabolismo como el hipódromo de Bellavista en Cueto donde se instalaron personas que habían perdido su hogar en el incendio de 1941. En aquellos años de escasez de vivienda en Santander la instalación en los cuatro lugares fue una primera solución a la que recurrieron los inmigrantes hasta los años sesenta, entonces los recién llegados a la ciudad podían instalarse en los grupos de colonias.

La suma de viviendas realizadas en la periferia es de 1262, de estas aproximadamente dos terceras partes fueron por promociones de más de tres viviendas, dentro de las que se incluyen varios grupos de colonias y fueron acometidas con 23 licencias. Se realizaron además 456 viviendas solicitadas a través de 394 licencias de una o dos viviendas.

En Peñacastillo se encuentran barrios como los de Lluja, Ojaiz o Adarzo en los que se construyeron abundantes edificios unifamiliares que también aparecen en los otros lugares (Cueto, Monte y San Román). Dichos barrios son rurales y aún periurbanos. Sin embargo la parte meridional de Peñacastillo está afectada por un proceso muy fuerte de suburbanización, es el área situada al oeste del polígono industrial de Candina y al sur de la carretera de Adarzo. Incluye varios sectores: Nueva Montaña, La Remonta, Campogiro y la zona del Empalme y 1º de Mayo. Todos ellos integran el amplio conjunto espacial situado al sur de la Peña y en los márgenes de la carretera de Burgos hasta las Pesas en el límite con el municipio de Camargo.

Gran parte de los terrenos al sur de la Peña están ganados al mar. Además de algunas construcciones en los márgenes de la carretera de Burgos, la edificación más importante fue la fábrica de Nueva Montaña, emplazada en la Isla del Óleo desde 1900, varios inmuebles anejos a ella, dedicados a las actividades industriales y a vivienda fueron apareciendo los años posteriores.

Desde los años cuarenta existían en las proximidades de la fábrica siderúrgica barrios de chabolas conocidos como Manchuria, Venecia y Congo

Belga, sus nombres son lo suficientemente explícitos y ahorran calificativos. Para acoger a los ocupantes de estos barrios fueron erigidos grupos de viviendas en la zona, uno de la Constructora Benéfica Santiago el Mayor y dos de la propia empresa de Nueva Montaña. Los tres edificados con anterioridad a 1955 en las proximidades de la fábrica. Dos de ellos eran grupos de casitas y el tercero de pisos en bloques de dos alturas. Además en el cercano barrio del 1º de Mayo la Constructora Benéfica Santiago el Mayor edificó otro grupo con 39 viviendas unifamiliares adosadas una operación con tipologías similares al barrio Girón en Valladolid o al grupo de las 500 de Cuenca, aunque de dimensiones inferiores.

Con posterioridad a 1955 se realizaron escasas actuaciones y un reducido número de viviendas. Destaca entre todas ellas un último y quinto grupo promovido por Nueva Montaña Quijano en el barrio del 1º de Mayo en 1961 junto al de la Constructora Benéfica Santiago el Mayor. En la zona de Nueva Montaña y 1º de Mayo, al igual que en Bellavista se realizaron varias operaciones de viviendas ultrabaratas destinadas a absorber focos de chabolismo e infravivienda acumulados en los años de la posguerra. Supusieron el cierre del ciclo de la vivienda de promoción oficial de los años cuarenta y cincuenta. Las viviendas construidas, una vez entregadas, quedaron olvidadas y abandonadas por la ciudad, adquiriendo un importante grado de marginalidad.

En 1967 la prensa denunciaba la situación en la que se encontraban los barrios de La Lenteja, Santiago el Mayor, Pombo, Carmen e Isla del Óleo, todos de la zona de Nueva Montaña. Precisaban una mejora en la carretera de acceso, teléfono, una farmacia, más luz y solución al problema de la salubridad de las marismas, un ejemplo de la situación límite a la que habían llegado era la foto en la que se ve a los vecinos pasar por encima de una tubería, la única manera que tenían de acceder a sus viviendas cuando se cortaba la carretera por las lluvias¹⁵⁶. Después de esta serie de actuaciones no se realizaron más hasta 1977, una larga etapa de abandono para los residentes.

Cueto y Monte se encuentran en la cresta paralela por el norte a la de General Dávila. Están separados de la ciudad por la vaguada de Las Llamas, el primero de ellos situado más al oriente ha experimentado una intensa transformación en estos últimos años como resultado de su proximidad a El Sardinero. Es la zona, ya mencionada, conocida como la Pereda y Valdenoja. Sin embargo algunos de los barrios de Cueto permanecen aún sin transformar con

¹⁵⁶ Alerta. 17 de febrero de 1967.

la presencia de las viejas explotaciones agrarias, muchas de ellas esperando la llegada del promotor ofreciendo varios pisos a cambio del terreno. Además de la construcción de viviendas unifamiliares, el barrio donde ha tenido lugar una actuación más importante ha sido Bellavista. Este se encuentra emplazado en la cresta paralela a la que ocupa Valdenoja y separado de la misma por una hondonada. En Bellavista se edificaron las últimas viviendas ultrabaratas para acoger a grupos residentes en pésimas condiciones. Los organismos encargados de acometer la obra fueron la Obra Sindical del Hogar y la Obra Social de la Falange. La primera edificó 100 viviendas en 1960, mientras que la segunda realizó dos grupos, uno de 40 y otro de 120 viviendas, las cuales fueron finalizadas en 1961. Las viviendas de Falange poseían el elemento característico de la vivienda más modesta de entonces la cocina-comedor, que permitía ahorrar una habitación reduciendo de ese modo el tamaño de las viviendas.

A partir de entonces comenzó un amplio período con ausencia de actuaciones en Bellavista con excepción de los edificios unifamiliares, mientras que en las proximidades Valdenoja experimentaba un notable crecimiento. La transformación del espacio situado a un centenar de metros al sur ha hecho saltar alguna chispa en forma de intervenciones aisladas.

La intervención en Monte ha sido bastante limitada. A excepción del grupo de 300 viviendas que la Obra Social de la Falange promovió en 1969. Estas formaban parte de las proyectadas viviendas de promoción oficial cuya construcción se estuvo aplazando durante los años sesenta. Han quedado como una operación aislada en un entorno que no ha cambiado sus rasgos rurales. En parte ello se debe a la desatención permanente de la ciudad. Cueto y Monte están atravesados por la carretera de El Sardinero a La Albericia. Uno de los más escandalosos casos de abandono de una vía por la ciudad, sobre todo por la importancia de la misma para Cueto y Monte. La pertenencia de la carretera a la Diputación y el consiguiente conflicto de competencias entre esta institución y el Ayuntamiento han creado el problema solucionado sólo en fechas relativamente recientes.

Lo que ha caracterizado la evolución de estos cuatro lugares durante los años del presente estudio ha sido su abandono, se ha visto cuáles eran las condiciones de urbanización y la situación de los barrios realizados en General Dávila que estaban dentro del compacto urbano, con lo cual no resulta difícil de imaginar la situación de estos. Realmente los grupos de viviendas construidos en ellos, realizados principalmente por la promoción oficial o paraoficial, fueron auténticos parches para el problema del chabolismo y una vez resuelto este quedaron olvidados.

Cuadro XXXVIII.

ACTUACIONES DE TRES O MÁS VIVIENDAS, VIVIENDAS Y RITMO DE ACTUACIÓN EN LA PERIFERIA.

	Actuac.	Viviendas	%	Acumulado
1955-1959	188	414	32,80	32,80
1960-1964	108	384	30,43	63,23
1965-1969	68	393	31,14	94,37
1970-1974	53	71	5,63	100,00
TOTAL	417	1.262	100,00	

Fuente: Licencias de Obra. Elaboración propia.

El siguiente proceso destacable en la evolución de los núcleos se produce en los años setenta cuando un sector de la población, esta vez más acomodado, se dirige a ellos construyendo sus propias viviendas, ya no casitas sino chalés independientes. Este proceso a su vez languidece en la década de los ochenta, sin duda incapaz de competir con los chalés, ahora adosados en urbanizaciones, que se estaban construyendo en Bezana o Camargo, en el área metropolitana de Santander. A finales de los ochenta se construían muy pocas de estas viviendas unifamiliares aisladas. Una situación que vuelve a cambiar, en los años noventa contemplamos en estos momentos un fuerte incremento en ritmo de construcción de edificios unifamiliares. La ciudad de Santander continua creciendo y acercándose, integrando estos núcleos. Sin duda el retorno a la construcción de chales unifamiliares en los cuatro lugares está en relación con un proceso de crecimiento y suburbanización de estos y de transformación de su condición periurbana con respecto a Santander. Además el elevado precio de la vivienda de nueva construcción y la masificada extensión de los chales adosados, un tanto vulgares para algunos sectores sociales, son razones que impulsan a estas personas a promover su propia vivienda.

Por otro lado, en expectativa se mantiene la gran finca de la Remonta, que perteneció al Marqués de Campogiro, ahora depósito de sementales del ejército. Es una de las grandes oportunidades de Santander. Del uso que se da a la misma y de su engarce con el resto de las intervenciones de Peñacastillo depende también lo que ocurra con el suroeste de la ciudad.

La intervención en San Román ha sido de escasa entidad, se ha limitado a las operaciones de una y dos viviendas, no fue un lugar en que se realizaran promociones de viviendas sociales como las aparecidas en los lugares de Peñacastillo, Monte y Cueto. Las intervenciones con un mayor número de vivienda aparecieron a partir de 1975, los primeros años con un escaso volumen mientras que más recientemente han revestido mayor importancia.

LA INCIDENCIA DE LAS SUSTITUCIONES EN LA CIUDAD

Los procesos de sustitución son tan importantes en la historia de las ciudades como los de crecimiento y expansión horizontal. El crecimiento interior acompaña, principalmente, a las etapas de crisis y ha sido una solución ante la dificultad que pueden presentar, a causa de la carestía de las infraestructuras, las intervenciones fuera del compacto urbano.

La sustitución de edificaciones se ha producido en la ciudad a lo largo de todo el período. Desde los años cincuenta tuvieron lugar intervenciones puntuales destinadas a reemplazar el viejo caserío y a desplazar usos sobre todo en el centro de la ciudad. Se puede destacar, entre otras, la actuación en la Cuesta del Gas, al final de la calle Castelar, donde se realizaron 213 viviendas en 1955 en el solar segregado del ocupado por el gasómetro tras la apertura de la cuesta. La sustitución de la Sala Narbón, una popular sala de cine en la calle Jesús de Monasterio, o el Teatro Pereda en el principio del Río de la Pila. Por otro lado la intervención en el polígono de Cazoña significó una operación de remodelado del caserío y del parcelario histórico, la de mayores dimensiones realizada en la ciudad.

Pero el único proceso de sustitución sistemática en los años sesenta estuvo asociado a las áreas de la ciudad que como consecuencia de su nueva calificación con el Plan Comarcal eran susceptibles de alcanzar mayores densidades edificatorias. En ese marco se produjeron actuaciones en Canalejas, donde había varios chalés que podían reemplazarse por bloques de doble crujía; en la calle Alta en la cual se podía edificar entre medianeras y había grandes parcelas con actividades susceptibles de ser sustituidas y en el principio de Menéndez Pelayo donde también la edificación entre medianeras podía sustituir a varios edificios unifamiliares existentes.

Estas primeras actuaciones no significaron, en ocasiones, la desaparición de los primitivos inmuebles, por lo menos en una fase inicial. Se aprovechaba parte de la finca sin ocupar, que podía ser segregada incluso, para realizar la primera intervención, mientras que el viejo caserío continuaba con su primitivo uso durante unos años más. Esta forma de actuar ha sido posteriormente una constante en las operaciones de sustitución.

La generalización de las sustituciones en la ciudad fue algo posterior. La utilización de los expedientes de derribo se produjo a partir de 1968. Entonces las demoliciones fueron la consecuencia directa de las tensiones que estaba generando el crecimiento de la ciudad y el cambio de modelo urbano. Co-

mo sabemos el crecimiento de la ciudad se planteaba sobre la ladera norte de General Dávila, en ese momento el único lugar por el que se producía una expansión espacial de Santander, pero que contaba con una suspensión de licencias en algunos puntos. Estaba pendiente también la solución del futuro de la vaguada de Las Llamas. Valdenoja presentaba todavía una ocupación escasa y resultaba un lugar demasiado alejado de la ciudad. Cazoña, la otra gran reserva de suelo, va a ser destinada a la vivienda de protección oficial realizada en régimen de cooperativas y de promoción oficial. Por lo tanto buena parte de la intervención para promover vivienda libre debía de realizarse en aquellos lugares de la ciudad histórica donde pudieran acometerse operaciones de sustitución.

El crecimiento desbordante de la década de los sesenta había rodeado las más antiguas edificaciones sobre las cuales se produjo una fuerte presión. Se valoraba la rentabilidad del traslado de algunos usos a la nueva periferia. Por otro lado la expansión de la ciudad hizo imprescindibles nuevas calles cuyas aperturas no podían completarse sin expropiaciones en las grandes fincas donde estaban los antiguos conventos y fábricas emplazados en lo que había sido hasta entonces el espacio suburbano.

Las intervenciones sustituyendo formaban parte, además, de un lógico proceso de transformación espacial y social. A finales de los cincuenta y sesenta se produjo una gran intervención que colmató el antiguo espacio suburbano de la ciudad. Pero dada la condición suburbana del mismo la ocupación revistió un carácter modesto con inmuebles de escasa calidad, salvo en las zonas de San Fernando, Menéndez Pelayo y El Sardinero. Las intensas sustituciones de la década de los setenta que continuaron en los ochenta fueron paralelas a un proceso expansivo del espacio central, inevitable después del fuerte crecimiento suburbano de los años sesenta. Los viejos inmuebles adosados al centro (el espacio reconstruido, el Ensanche del Muelle y la Alameda Primera), ahora rodeados, fueron el lugar óptimo para la expansión del centro o para la instalación de sectores sociales acomodados. La remodelación acarreó cambios dentro de la estructura urbana, amplios sectores de lo que había sido el espacio suburbano de la ciudad hasta los años cincuenta se incorporaron al nuevo centro surgido en la ciudad. Del mismo modo se produjo una fuerte oscilación de todo el espacio construido hasta 1955 en la ciudad sobre el espacio central al que quedó muy ligada, una incorporación con en concepto, claramente arraigado en la percepción de los santanderinos, de espacio céntrico.

Cuadro XXXIX.

EVOLUCIÓN ANUAL DE LOS EXPEDIENTES DE DERIBO EN SANTANDER ENTRE 1968 Y 1974.

Año	Núm.	Año	Núm.
1968	4	1972	20
1969	7	1973	20
1970	7	1974	21
1971	13	TOTAL	92

Fuente: Expedientes de derribo.

La presión demoledora se produjo, principalmente, en la década de los setenta, precisamente en los momentos álgidos de la crisis urbana de la ciudad decimonónica cuando se producía la reorganización dentro de los promotores. Las tensiones se aflojaron en la década de los ochenta, cuando se abrió la Avenida de Los Castros y se intensificó la intervención sobre Valdenoja, que resultó un buen sustituto para la demanda de vivienda de los grupos de clase media y media alta que eran los que acudieron al reclamo de los inmuebles sustituidos en el centro.

Los procesos de sustitución se concentraron lógicamente en el espacio construido con anterioridad a 1955, la ciudad que creció entre las dos crestas. El número de expedientes de derribo es inferior al de las licencias, aunque no se aleja demasiado. La no existencia de una correspondencia directa entre el número de expedientes de derribo con el de licencias procede de la existencia de operaciones de sustitución divididas en varias fases y por ello en varias licencias o de la realización de sustituciones a partir de segregaciones de fincas u otros procedimientos.

Las zonas de la ciudad donde más importancia tuvieron las sustituciones fueron San Fernando, Castilla-Hermida, Menéndez Pelayo y El Sardinero.

En la zona de San Fernando la mayor parte de las intervenciones son sobre viviendas. Casas de vecindad con varias viviendas en el Paseo de San Fernando, mientras que, más al norte, entre las calles Floranes, de nombre bastante explicativo, y Perines había sobre todo chalés. Esta edificación histórica estaba alternada con fábricas y algún colegio de religiosos. La mayor parte de las demoliciones se produjeron en el sector oriental de la zona, la más próxima al espacio central. El sector occidental fue ocupado los años sesenta con un número inferior de sustituciones. En San Fernando encontramos algunas de las más importantes operaciones de sustitución que se realizan en la ciudad como el colegio de las Adoratrices y la fábrica de cervezas de la Cruz Blanca.

Con respecto a la promoción es de destacar la presencia mayoritaria, por el número de derribos, de pequeños y medianos promotores, que son los que operan sustituyendo chalés y edificios entre medianeras. Contrastan con estas intervenciones las de promotores más importantes, que realizan tan sólo tres sustituciones, López Pablo 2 y Placinsa 1, pero con las que superan las viviendas realizadas por los otros.

Las calles Castilla y Marqués de la Hermida. Aquí los inmuebles demolidos eran en su práctica totalidad naves industriales y almacenes. En algún caso la sustitución se hizo a costa de un viejo inmueble de pisos, pero esto ha sido lo menos frecuente, no había edificios unifamiliares. La mayor parte de las demoliciones se corresponden con la zona más próxima al centro de la ciudad, la oriental. En estos momentos la edificación existente es abrumadoramente posterior a 1955. Por ello están agotadas las posibilidades de intervención a corto y medio plazo. Este espacio ha atravesado por una dinámica muy similar a la zona de San Fernando. En este área intervienen grandes promotores acometiendo 2 ó 3 derribos cada uno que dan luego lugar a operaciones con un elevado número de viviendas.

En Menéndez Pelayo se produjeron procesos de demolición a principios de los años sesenta en el sector más meridional, cercano a Santa Lucía, como consecuencia del cambio de calificación del Plan Comarcal que autorizaba la edificación entre medianeras en una zona ocupada por edificios unifamiliares. Aunque después se tardó algo en reanudar las intervenciones que se concentraron con posterioridad a 1974. En Menéndez Pelayo las demoliciones han sido mayoritariamente de chalés. Era una zona de gran atractivo ambiental y además varios de los inmuebles tenían un gran interés arquitectónico, sin embargo la acción demoledora ha sido implacable. Los beneficios que se han obtenido de la promoción de viviendas de calidad han sido el acicate para los agentes. La mayor parte de las operaciones realizadas son de escasas dimensiones, lo que hace que esta sea un área de actuación predominante de pequeños y medianos promotores.

El Sardinero es la zona de la ciudad donde mayor importancia han revestido los procesos de demolición. La mayor parte de los edificios sustituidos, salvo algún inmueble de varias viviendas, se corresponden con chalés unifamiliares. El proceso de demolición se inicia, efectivamente en los años sesenta y sorprendentemente comienza mientras se continúan promoviendo edificios unifamiliares. Los años setenta contemplan la edificación de un último chalet en El Sardinero cuando ya han desaparecido varios. Esta aparente contradicción se produce por la diferente valoración de las fincas, pueden en-

contrarse lugares de mejores vistas y orientados al sur sobre los que se ejerce una mayor presión. También por la dimensión de las parcelas, puesto que las primeras operaciones de El Sardinero buscaron la alta rentabilidad, con un número elevado de viviendas en fincas de gran dimensión.

La intensidad del proceso de sustitución ha sido tan grande que se han reemplazado viviendas sólo 20 ó 30 años después de haber sido construidas. En los años ochenta se edificó sobre chalés realizados en los años cincuenta, incluso en los sesenta. Resulta que esta zona se ha visto sometida a fuertes presiones por parte de los agentes, lo cual ha dado lugar a conflictos urbanos, muchos de los cuales están aún presentes.

Por lo que respecta a los promotores que actúan en El Sardinero son especialmente importantes los medianos e incluso los pequeños por tratarse de un área donde muchas de las parcelas son de reducidas dimensiones en las que se construyen pocas viviendas pero que por ser de lujo pueden dejar sustanciosos beneficios. Se trata de una zona que por las características de su edificación histórica, por estar incluida dentro del compacto urbano y muy valorada socialmente es una de las predilectas de los promotores para intervenir creando suelo a través de los procesos de sustitución.

La demolición en otros puntos de la ciudad ha tenido importancia pero no alcanza los mismos niveles. Destacar el sector de Tetuán-San Martín donde se realizan operaciones muy diversificadas: conventos y colegios de religiosos, chalés, edificios de pisos y fábricas. Las operaciones en otras zonas de la ciudad son de menor importancia numérica, pero en algunas de ellas se produjeron también intervenciones sobre grandes fincas que ocupaban los conventos, colegios de religiosos y fábricas que dieron lugar a operaciones de gran volumen, que contribuyeron a cambiar decisivamente la fisonomía de las zonas donde se realizaban.

Conclusiones

A lo largo de las páginas anteriores he tratado de analizar la dinámica y evolución de la promoción inmobiliaria en Santander, desde una perspectiva muy determinada, su papel en el crecimiento y formación de la ciudad y su trascendencia a los procesos políticos y sociales. La principal conclusión que se puede sacar de lo hasta ahora visto es que la relación entre el crecimiento espacial y la promoción inmobiliaria fue a lo largo de los 20 años estudiados de influencia de la promoción para que la ciudad creciera, mientras que la evolución de ambos determinó en los años centrales de la década de los setenta un cambio de papeles, entonces pasó a influir la promoción para ralentizar el crecimiento.

En los años cincuenta y sesenta, ante unos promotores, hasta ese momento, escasamente desarrollados en su papel de agentes, aparece una ciudad con inmensas carencias de vivienda. En ella la ocupación fue realizada en pésimas condiciones sin atender, o atendiendo poco, a las también grandes necesidades infraestructurales de la ocupación y con el decisivo apoyo de la protección oficial. La situación permitió la entrada de numerosos agentes y la formación de grupos inmobiliarios cada vez más potentes. Para que esto tuviera lugar la intervención estatal fue decisiva. Más de la mitad de las viviendas promovidas fueron de protección oficial, este es un dato evidente. El mecanismo principal fueron las viviendas Subvencionadas, gracias a ellas se produjo una auténtica eclosión en el número de agentes participantes en el negocio de la promoción, estos adquirieron tal fuerza que cuando se implantaron los cupos a las viviendas Subvencionadas la construcción de viviendas continuó con mayor ritmo si cabe.

Además, dentro del sector de los promotores de la ciudad existían unas tramas familiares y societarias que son claramente visibles ya en la década de los sesenta, de entre las sociedades destaca especialmente el papel que tuvo Feygón que operaba en todo el país y cuyas actuaciones tuvieron un gran impacto en la percepción de los santanderinos. Estas tramas cobraron después mayor importancia, en los años setenta, cuando la promoción inmobiliaria se vio afectada por intensos cambios.

Los problemas para orientar el crecimiento de la ciudad y la falta de suelo fueron en parte los causantes de la reorganización. Pero hubo otros, el fuerte proceso inflacionario por el cual atravesó el mundo occidental que tuvo una fuerte incidencia en España, destrozó a su paso buena parte de las rentas de los propietarios tradicionales e introdujo un aumento de salarios y de los tipos de interés, afectando de manera especialmente negativa al sector de la construcción, a la propiedad y a la promoción inmobiliaria. Al problema de la falta de suelo y la crisis inflacionaria se sumó de manera determinante el cambio en la orientación de la demanda, cada vez más exigente en lo que a calidad de la vivienda se refiere. Este último condicionante impulsó también el aumento de tamaño de las empresas promotoras, por el mayor coste de las viviendas.

Por lo que respecta al crecimiento de Santander, los veinte años que van de 1955 a 1974 conocieron la transformación de la ciudad. La evolución de varias zonas presenta elementos comunes, el principal es la colmatación espacial de amplios sectores de la misma. Una colmatación irreversible por muchos años dado lo reciente de la ocupación. Además esto tiene lugar en un período de tiempo muy breve, por ello podemos considerar estos años, y en especial la década de los sesenta, como un período decisivo en la historia urbana de Santander.

Uno de los elementos más característicos del cambio fue la ruptura de la tendencia al crecimiento en dirección sur a norte, que venía siendo predominante hasta los años cincuenta del siglo pasado. Un crecimiento que parte del eje central que va de Puerto Chico a Cuatro Caminos y que va ascendiendo las laderas del Alta, el paseo de General Dávila. El espectacular aumento de las construcciones hizo que diversas calles transversales, como Floranes o la calle a "media ladera", parcialmente abiertas, cobraran una gran importancia en la ordenación de la ciudad.

La ciudad se vio afectada de diversas maneras. El espacio ocupado por el centro histórico, destruido en 1941 y reconstruido con una edificación diferente a la anterior configuró un nuevo centro, que impulsó los intensos cambios en la zona de las estaciones. Dentro del centro están el Ensanche del

Muelle, comenzado en el siglo XVIII y la expansión del centro por la parte occidental de la ciudad, en el área de las alamedas. Es especialmente reseñable la importancia que tuvo la construcción en estas zonas en la segunda mitad de los años cincuenta lo cual contrasta con los graves problemas de vivienda que existían en la ciudad. Junto a esto hay que destacar como en estos 20 años comienza el proceso que terminará por incorporar a San Fernando al área central de la ciudad, donde la fuerte densidad, la introducción de usos del terciario de calidad y la edificación con unas viviendas de mayores dimensiones, han sido factores de apoyo a la expansión más reciente del centro.

En torno al espacio central encontramos una aureola de antiguos barrios suburbanos que acogieron durante un siglo la expansión de la ciudad. Ahora están englobados por el crecimiento más reciente pero no han sido incorporados claramente al espacio central. Es la parte de la ciudad cuya ocupación empieza en el siglo XIX pero que no está integrada en el centro. Tiene una gran extensión y abarca los espacios situados entre la calle Alta y General Dávila además de El Sardinero, Cajo y las calles Castilla y Hermida. Esencialmente era un espacio, al igual que el centro, colmatado tras las intervenciones de los años sesenta. Sin embargo en el mismo, hubo posibilidad de continuar una ocupación más moderada, al igual que con San Fernando, por medio de las sustituciones en los setenta y ochenta.

La promoción reservó diversos puntos dentro de la ciudad, la construcción entre 1955 y 1974 fue inferior a la de los veinte años posteriores justamente en la Ciudad Jardín y en el Paseo de Menéndez Pelayo donde los procesos de sustitución tuvieron gran importancia a partir de 1975. Esto se suma a otro aspecto, las zonas donde se construye con una mayor calidad son ocupadas en una mayor medida a partir de 1975 precisamente. Como se acaba de señalar ya se habían construido en los años cincuenta importantes promociones en el centro para sectores mesocráticos. En proporción, en relación con la actuación en todo el período, donde más se promueve en los años cincuenta es en el centro y en la periferia, lo que evidencia la mayor polarización de la sociedad de entonces. Con lo cual en los años sesenta queda muy configurado el auge de las viviendas de protección oficial y para clases medias en general asentadas en los barrios suburbanos ya existentes en 1955 que quedaron en gran medida colmatados y en los nuevos que surgieron configurando el área suburbana de Santander. Esto es paralelo al cambio social que vivió el país en aquellos años y que se plasmó en las ciudades españolas de manera evidente.

El lugar donde se desbordó el crecimiento de la ciudad, en relación al espacio construido antes de 1955, fue la ladera norte de General Dávila. Los

viejos caminos rurales, prolongación de los arrabales suburbializados, en el siglo XIX fueron la guía para erigir las más lamentables edificaciones de los sesenta, los grupos de viviendas Subvencionadas. Sin embargo la expansión empezó a plantear problemas en los últimos años de esa misma década, el crecimiento descontrolado había convertido la vaguada de Las Llamas en una imensa alcantarilla, sobre la cual además otros agentes ya empezaban a fijarse para una nueva expansión de la ciudad. Desde entonces, la ocupación de las vertientes sur y norte de la vaguada resume buena parte del crecimiento de la ciudad, un crecimiento plagado de fuertes tensiones urbanas. La suspensión de licencias en algunos sectores septentrionales de General Dávila a finales de los sesenta fue agriamente contestada por los promotores.

Los problemas no empezaron a solucionarse hasta el año 1980 cuando se verificó la apertura de la Avenida de los Castros y el año siguiente al quedar contratado el saneamiento de la vaguada ejecutado los años inmediatamente posteriores. En el proceso los promotores habían cambiado de estrategia a causa de la crisis, de posicionarse por una expansión de la ciudad y un crecimiento sobre Cueto y Monte, pasaron a una postura mucho más conservadora, favoreciendo la especulación. Concentraron sus intervenciones sobre la cresta de General Dávila, y las sustituciones dentro de la ciudad consolidada, dejando el pequeño apéndice de Valdenoja para ocuparlo lentamente. Con ello se dejaba sin solución la orientación del crecimiento en la ciudad, planteada con la colmatación de la ciudad ocupada antes de 1955.

Anexos

ANEXO I. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL POR AÑOS

1. Años 1955 a 1959.

Años	Bonifica.	Grupo I	Grupo II	Subven.
1955	633	61	—	—
1956	89	167	44	—
1957	58	151	48	—
1958	8	566	208	52
1959	—	760	49	1.148
TOTAL	788	1.705	347	1.200

Fuente: Licencias de Obras. Elaboración propia.

2. Años 1960 a 1964.

Años	Grupo I	Grupo II	Subven.
1960	73	—	286
1961	129	221	896
1962	422	—	1.991
1963	128	—	1.037
1964	994	—	1654
TOTAL	1746	221	5864

Fuente: Licencias de Obras. Elaboración propia.

3. Años 1965 a 1969.

Años	Grupo I	Grupo II	Subven.
1965	108	—	840
1966	371	10	215
1967	559	—	118
1968	437	—	708
1969	282	628	183
TOTAL	1.757	638	2.064

Fuente: Licencias de Obras. Elaboración propia.

4. Años 1970 a 1974.

Años	Grupo I	Subven.
1970	279	44
1971	347	69
1972	512	173
1973	609	733
1974	1.342	45
TOTAL	3.089	1.064

Fuente: Licencias de Obras. Elaboración propia.

ANEXO II. LOS NOMBRES DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

La lista de 296 nombres incluye a las personas que han solicitado licencias y también aquellas presentes en sociedades inmobiliarias. En conjunto son la referencia de la promoción desde el año 1955. Se detallan las relaciones familiares y societarias de las mismas.

1. **Aedo Carrión, Fidel.**
Aparejador.
Sociedad: Firlaca.
2. **Aedo Carrión, Luis.**
Promotor.
Firma licencias con: Herrera Ma-za, Ramón; Blanco García, Ma-nuel.
Sociedad: Firlaca.
3. **Aguayo Alonso, Pedro.**
Aparejador.
Familiares: hijo de Aguayo Teza-nos, Pedro.
Sociedad: Coprovisa.
4. **Aguayo Tezanos, Pedro.**
Aparejador y Promotor.

- Familiares: padre de Aguayo Alonso, Pedro.
Cooperativas: El Pinar.
5. **Aguerre Aran, Dorotea.**
Promotora.
Familiares: madre de los hermanos Gutiérrez Aguerre y viuda de Gutiérrez Obeso, Francisco.
6. **Agüero Bolado, Amador.**
Promotor
Firma licencias con: Moratinos San Miguel, Federico.
Sociedades: Mayfe.
7. **Álvarez Villanueva, Armando.**
Industrial.
Firma licencias con: Ribalaygua García, Antonio.
Familiares: casado con Ribalaygua Muñiz, Elena.
Sociedades: EL Sardinero.
8. **Alvo Álvarez, Luciano.**
Sociedades: Placinsa.
9. **Alvo Álvarez, Manuel.**
Sociedades: Nuevo Sardinero
10. **Alvo Candina, Luciano.**
Industrial y Promotor.
Familiares: padre de los hermanos Alvo Álvarez.
11. **Alba Arcineaga, Teodosio.**
Promotor.
Familiares: hijo de Alba Ingelmo, Teodosio
12. **Alba Ingelmo, Teodosio.**
Promotor.
Familiares: padre de Alba Arcineaga, Teodosio
13. **Alonso-Carriazo, José.**
Agente de la Propiedad Inmobiliaria.
Firma licencias con Fernández Martínez, Tomas.
Sociedades: Construcciones Burcan, Proinsa, Hongomar.
14. **Alonso Cobo, Alfonso.**
Promotor.
Familiares: padre de Alonso Vega, Ignacio.
Firma licencias con: Blanco García, Manuel; Gómez Lloreda, Manuel.
Sociedades: Faro, Construcciones Plaza, Marnay
15. **Alonso San Román, Ángel.**
Promotor.
Familiares: cuñado de Fernández Solar, Durán.
16. **Alonso Vega, Ignacio.**
Promotor.
Familiares: hijo de Alonso Cobo, Alfonso.
Sociedades: Promociones Inmobiliarias El Chaco.
17. **Amiano González, Onésimo.**
Promotor.
18. **Amo Pernía, Francisco.**
Promotor.
19. **Antelo Montes, José Luis.**
Promotor.
Firma licencias con: Valle Colmenar, Teofilo.
Sociedades: Inmobiliaria Construcciones del norte, Coprovi, Promoción de Viviendas Cooperativas, Constructora Carrimon, Inmobiliaria Puerto Vallarta.

- Cooperativas: Prolongación de la Avenida de los Castros.
- 20. Arche Hermosa, Leopoldo.**
Industrial.
Sociedades: Edificios Cantábrico, Tejerías La Covadonga.
Cooperativas: Jarama.
- 21. Armas Lecuona, Enrique.**
Promotor.
Cooperativas: Nuestro Hogar.
- 22. Arruti Bustillo, Ángel.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Arruti, Promotora Sardinero.
- 23. Arruti Bustillo, José Luis.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Arruti, Promotora Sardinero.
- 24. Arruti Bustillo, Fº. Javier.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Arruti, Promotora Sardinero, Candesa.
- 25. Ayllon Martínez, Patricio.**
Sociedades: Japsa.
- 26. Azpilicueta Gonzalo, Valentín.**
Promotor.
- 27. Barbeito Fero, Ricardo.**
Promotor.
- 28. Bárcena Domínguez, Manuel.**
Promotor.
- 29. Benito Rivero, Fermina.**
Promotora.
Familiares: madre de Torre Benito, Manuel.
- 30. Betanzos Palacios, José María.**
Promotor
- 31. Betanzos Palacios, Rosa.**
Promotora.
Familiares: está casada con Gurtubay del Campo, José Antonio.
- 32. Blanco García, Manuel.**
Promotor.
Firma licencias con: Alonso Cobo, Alfonso; Aedo Carrión, Luis.
Sociedades: Faro, Marnay, Construcciones Plaza, Estay, Noray, Monobra.
- 33. Blanco Hernández, Mª Antonia.**
Promotora.
Familiares: casada con Llama Vázquez, José Antonio.
- 34. Bolado Oceja, Félix.**
Abogado.
Secretario General de la Asociación de Promotores-Constructores.
Sociedades: Candesa
- 35. Bolado San Sebastián, Enrique.**
Industrial.
Sociedades: Edificios Cantábrico.
- 36. Bolado Soto, Emilio.**
Industrial.
Sociedades: Emilio Bolado, Apartotel del Casino.
- 37. Bustamante Sierra, Carmen.**
Familiares: sobrina de Sierra, Agustín; casada con López Pablo, Faustino.
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Clopasa
- 38. Bustamante Sierra, Daniel.**
Promotor.
Familiares: era sobrino de Sierra, Agustín.

39. **Bustamante Sierra, Eduardo.**
Promotor.
Familiares: era sobrino de Sierra, Agustín.
40. **Cagigas Castanedo, José Luis.**
Promotor.
41. **Calatayud Carral, Manuel.**
Arquitecto.
Sociedades: Inmobiliaria Mouro.
42. **Calvo Martín, César Miguel.**
Sociedades: Monobra, Firlaca.
43. **Calle Ruiz, Bernardino.**
Promotor
44. **Canduela Liquete, Víctor.**
Industrial.
Firma licencias con: Hormaechea Cazón, Juan.
Sociedades: Canduela.
Cooperativas: Cántabra de Viviendas.
45. **Cano Gómez, Cosme.**
Promotor
46. **Cano Fernández, Carmen.**
Promotora.
Familiares: está casada con Puente Martín, Fernando (hijo de Puente Llata, Jerónimo).
47. **Cantolla Escalada, Alberto.**
Empleado.
Sociedades: Placinsa.
Cooperativas: Verdesol.
48. **Carceller Fernández, Jaime.**
Arquitecto.
Familiares: casado con Malo Segura, Encarnación.
49. **Carrión Oria, Gerardo.**
Promotor.
- Firma licencias con: Lostal Díaz, Eduardo, Prieto Lavín, Teresa.
50. **Casanueva Fernández, Damián.**
Aparejador y promotor.
Firma licencias con: López-Tafall Díaz, Jesús; Díaz Alonso, Teresa; Inmobiliaria Nogés.
Firma licencias de: Cooperativa Porlamar.
Familiares: padre de Casanueva Ramos, Carlos
Sociedades: Inmobiliaria Urbipla.
51. **Casanueva Ramos, Carlos.**
Arquitecto y promotor.
Familiares: hijo de Casanueva Fernández, Damián.
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Inmobiliaria Valvanuz, Serdicasa, Inversiones Santander.
52. **Castanedo Camus, Francisco.**
Promotor.
Firma licencias con: Alonso Ruiz, Ángel; Alonso Ruiz, Marcos.
53. **Castanedo Camus, Manuel.**
Promotor.
Firma licencias con: Rueda Rugama, Lucas.
Familiares: casado con Sierra Callejo, Teresa.
54. **Castillo Vélez, Luis.**
Sociedades: Cistel, Apartotel del Casino.
55. **Celorio Lueje, Octavio.**
Aparejador y promotor.
Sociedad: García y Rumayor.
56. **Celorio Pulgar, Alejandro.**
Arquitecto y Promotor.

- Familiares: hijo de Celorio Lueje, Octavio.
- 57. Chato de los Bueys, Modesto.**
Sociedades: Propietarios de los Sa-grados Corazones.
Cooperativas: Tercera Edad.
- 58. Cifrián Arroyo, Alonso.**
Contratista de obras y promotor.
Sociedades: Quintres, Inmobiliaria Mouro.
- 59. Cobo Cano, Álvaro.**
Promotor.
Firma licencias de: Guillén Rin-cón, Jaime.
- 60. Cobo Roldán, Justo.**
Aparejador y promotor.
Representa a la sociedad Urcasa en Santander.
- 61. Cobo San Emeterio, Manuel.**
Promotor.
Firma licencias con: Solano Villa, Eugenio, Solano Villa, José.
- 62. Cobo San Emeterio, José.**
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza.
- 63. Corral Pérez, Santiago.**
Sociedades: Banco Santander, Construcciones Plaza.
- 64. Coria García, Luis.**
Promotor.
Firma licencias de: Cooperativa Cabo Menor, Coop. la Cantábrica, Coop. los Búhos, Coop. los Cuates.
Firma licencias con: López-Cha-carra Díaz-Romeral, Pedro.
Sociedades: Galcasa.
Cooperativas: Cabo Menor, Bella-vista.
- 65. Cuerno Toca, Antonio.**
Promotor.
Firma licencias con: López Pablo, Faustino.
Sociedades: Prohiscasa, Tecoinsa.
- 66. Díaz Alonso, Teresa.**
Promotora.
Firma licencias con: Casanueva Fernández, Damián y López-Ta-fall Díaz, Jesús.
Familiares: casada con López-Ta-fall Bárcena, Jesús y madre de Ló-pez-Tafall Díaz, Jesús.
- 67. Díaz Cortijo, Jesús.**
Promotor.
Sociedades: Japsa, Inmobiliaria Nogués.
- 68. Díaz Díaz, Santiago.**
Promotor y constructor.
Sociedades: Ascan, Rodico.
- 69. Díaz Parra, Adolfo.**
Promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Adolfo y Florentino.
- 70. Díaz Parra, Federico Gonzalo.**
Promotor.
Sociedades: Feycasa, Soydisa.
Familiares: hijo de Díaz Vallejo, Federico.
- 71. Díaz Vallejo, Federico.**
Promotor.
Familiares: padre de Díaz Parra, Federico Gonzalo.
Sociedades: Feyconsa, Feygon, Banco de Burgos.
- 72. Díez Dou, José Luis.**
Delineante y promotor.

- Sociedades: Cotecasa, Madiña, Artejovi
- 73. Díez García, José Antonio.**
Promotor.
Firma licencias con: Eugenio López-Chacarra.
- 74. Docal González, Javier.**
Arquitecto.
Sociedades: Inmobiliaria La Corvera.
Cooperativas: Menéndez Pelayo, Río de la Pila.
- 75. Elizalde Ruiz, Agustín.**
Promotor.
Familiares: yerno de Pedro Mandicouague.
- 76. Espada Suárez, Antonio.**
Contratista de Obras y Promotor.
Firma licencias con Sañudo Rodil, Aurora.
- 77. Espada Suárez, Pedro.**
Promotor.
Firma licencias de: Cervera Alonso, Hermanos.
- 78. Fernandez-Fontecha Saro, Marino.**
Abogado.
Sociedades: Tres Mares.
- 79. Fernández Martínez, Tomás.**
Abogado.
Sociedades: Proinsa, Construcciones Burcan, Hongomar.
- 80. Fernández Montequín, José Ramón.**
Sociedades: Construcciones el Puntal.
Cooperativas: Prolongación de la Avenida de los Castros.
- 81. Fernández Ortiz, Ramón.**
Promotor.
Firma licencias con: Ibáñez Gutiérrez, Alejandro.
- 82. Fernández Sánchez, Justo. Promotor.**
Sociedades: Zafer.
- 83. Fernández Solar, Durán.**
Aparejador y promotor.
Familiares: casado con la hermana de Alonso San Román, Ángel.
Firma licencias con: López-Chacarra, Eugenio, Higuera Saiz, Vicente.
Sociedades: Cotecasa, Inmobiliaria Mouro, Dávila Parque, Quinta Madrazo, Promotora Corgan, Promotora Arral, Inmobiliarias Agrupadas, Chadur, Promotora El Ferial, grupo Residencial el Arenal
- 84. Fernández Villanueva, Efrén.**
Promotor.
Firma licencias con: Peña Perez, Victoriano.
- 85. Fiuchi Gil, Jesús.**
Sociedades: Banco de Burgos, Estay, Noray.
- 86. Frías Pérez, Alejandro.**
Delineante.
Familiares: su hermana Frías Pérez, Carmen está casada con Peredo de la Cruz, Ramón.
Sociedades: Cotecasa.
Cooperativas: Residencial La Pereda.
- 87. Fuente Sanjuanes, Máximo.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Marino de la Fuente.

88. **Gallo Pellón, Sebastián.**
Familiares: casado con Ribalaygua García, Soledad
89. **Gallo Pellón, Rosa.**
Familiares: casada con Torriente Castro, Emilio
90. **Gallo Pellón, Pilar.**
Familiares: casada con Roig Morras, Eduardo.
91. **Gallo Pellón, Juan José.**
Aparejador.
Sociedades: Edificios y Prefabricados de Cantabria.
92. **Gándara Revestido, Concepción.**
Familiares: hija de Gándara Saiz, Manuel; estuvo casada con Salas Gómez, Juan.
93. **Gándara Revestido, José Miguel.**
Familiares: hijo de Gándara Saiz, Manuel.
Sociedades: Inmobiliaria La Corvera.
94. **Gándara Saiz, Miguel.**
Promotor.
Familiares: padre de los hermanos Gándara Revestido.
Sociedades: Quintres, Inmobiliaria Mouro.
Cooperativas: Colombres, San Pancracio.
95. **García Crespo, Francisco.**
Promotor.
Firma licencias con: Lanza Fernández, Ángel.
Familiares: es el hijo de García Gancedo, Francisco.
96. **García Díez, Antonio.**
Promotor.
Sociedad: García y Rumayor.
97. **García Gancedo, Francisco.**
Promotor.
Firma licencias con: Lanza Fernández, Ángel; Manzanares Rey, Roberto.
Familiares: es el padre de García Crespo, Francisco.
98. **García Muñoz, José.**
Promotor.
99. **García Rodríguez, Carmen.**
Familiares: casada con Mantilla Rodríguez, Gabriel.
Sociedades: Cistel.
100. **García-Valcárcel, José.**
Promotor.
Sociedad: Constructora Alces.
101. **Garrido Martínez, Manuel.**
Ingeniero.
Sociedades: Brockers Santander.
102. **Gaspar de Pablo, Gonzalo.**
Promotor.
Firma licencias con: López-Chacarra Pérez, Pedro
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Cisne, Cistel, Cissan, Apartotel del Casino, Construcciones Tulima, Sociedad Anónima Cántabra de Gestión Inmobiliaria.
103. **Gomara Granada, Jesús M^a.**
Promotor.
Firma licencias con Lostal Díaz, Eduardo.
104. **Gómez Baldonedo, Esther.**
Procuradora.

- Familiares: hija de Gómez Lloreda, Manuel.
Sociedades: Sociedad Anónima Cántabra de Gestión Inmobiliaria, Apartotel del Casino, Gobalsan, Yisas.
- 105. Gómez Casuso, Manuel.**
Industrial.
Sociedades: Edificios Cantábrico, Inmobiliaria Mouro, Inmobiliaria Sotileza, Nuevo Sardinero, Teka Industrial, Teka Hergom.
- 106. Gómez Collantes, Jesús.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Magallanes.
- 107. Gómez Collantes, Manuel.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Magallanes.
- 108. Gómez Cuétarra, Florencio.**
Promotor.
- 109. Gómez Gómez, Miguel Ángel.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Gómez Hermanos.
- 110. Gómez Gómez, Demetrio.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Gómez Hermanos.
- 111. Gómez-Lavín Gómez, Antonio.**
Ferretero y promotor.
Familiares: cuñado de Polanco Abascal, José.
Sociedades: Ferretería Montañesa.
- 112. Gómez-Lavín Gómez, Francisco.**
Ferretero y promotor.
Familiares: cuñado de Polanco
- Abascal, José.
Sociedades: Ferretería Montañesa.
- 113. Gómez Lloreda, Manuel.**
Promotor.
Firma licencias con: Alonso Cobbo, Alfonso; Martínez Martínez, Amable; Hontañón Puente, Ricardo.
Familiares: es el padre de Gómez Baldonedo, Esther.
Sociedades: Hongomar, Sociedad Anónima Cántabra de Gestión Inmobiliaria, Apartotel del Casino, Gobalsan, Yisas.
- 114. Gómez Obregón, Agustín.**
Sociedades: Tres Mares, Edificios Gema, Inmobiliaria Cotrobal.
- 115. Gómez Ortiz, Josefina.**
Promotora.
Firma licencias con: sus hijos.
Familiares: fue la madre de los hermanos Gómez Gómez.
- 116. Gómez Portilla, Pedro.**
Ingeniero.
Firma las licencias de la Inmobiliaria Vallehermoso.
- 117. González Cuevas, Fidel.**
Promotor.
Sociedades: Placinsa, Aparcansa, Dimpesa, Residencial Valdenoja.
- 118. González Díaz, Victoriano.**
Delineante.
Sociedades: Cotecasa, Artejovi.
- 119. González Martínez, Vicente.**
Promotor.
Firma licencias para: Alonso-Carrizao, José.
Sociedades: Proinsa.

120. **González Vallejo, Juan José.**
Sociedades: Promotora Castros, Galcasa.
121. **Gorbeña, Ramón.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Construcciones Plaza.
122. **Guerrero Guerrero, Elías.**
Promotor.
Sociedades: Perembersa.
123. **Guillén Rincón, Jaime.**
Industrial y Promotor.
Firma licencias a través de: Cobo Cano, Álvaro.
Sociedades: Inmobiliaria del Mar, Bloques Montserrat, Promotora Corgan.
124. **Gutiérrez Aguerre, Enrique.**
Promotor.
Familiares: hijo de Aguerre Harrán, Dorotea.
125. **Gutiérrez Aguerre, Teresa.**
Promotor.
Familiares: hija de Aguerre Harrán, Dorotea.
126. **Gutiérrez de la Concha Cimadevilla, Manuel.**
Aparejador.
Sociedades: Inmobiliaria La Corvera.
Cooperativas: Menéndez Pelayo, Río de la Pila.
127. **Gutiérrez Galarraga, José Ramón.**
Promotor.
Firma licencias con: Revuelta Jara, Félix.
128. **Gutiérrez Gutiérrez, Jesús.**
Sociedades: Inmobiliaria La Corvera, Promociones Incos.
129. **Gurtubay del Campo, José Antonio.**
Promotor.
Familiares: está casado con Betanzos Palacios, Rosa.
130. **Guzman Gutiérrez, Antonio.**
Arquitecto y promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Sotomar.
131. **Herrera Maza, Ramón.**
Promotor.
Firma licencias con: Aedo Carríon, Luis.
132. **Herrera Medrano, Mª Luz.**
Promotora.
Firma licencias de: Herrera Oria, Francisco.
Sociedades: Herrera Oria y Casiano.
133. **Herrera Oria, Francisco.**
Promotor.
Familiares: padre de los hermanos Herrera Medrano.
Sociedades: Herrera Oria y Casiano.
134. **Higuera González, Manuel.**
Promotor.
Familiares: padre de los hermanos Higuera Saiz.
135. **Higuera Saiz, Santiago.**
Aparejador.
Sociedades: grupo Residencial el Arenal. Promotora Arral.
136. **Higuera Saiz, Vicente.**
Promotor.
Firma licencias con: Fernández

- Solar, Durán; López-Chacarra, Eugenio.
Sociedades: Edificios Cantábrico, Inmobiliaria Sotileza, Construcciones del Cantábrico, Dávila Parque, Quinta Madrazo, Promotora Corgan, Promotora Arral, Inmobiliarias Agrupadas, grupo Residencial el Arenal.
137. **Hontañón Díaz, Ricardo.**
Agente de la Propiedad Inmobiliaria.
Familiares: hijo de Hontañón Puente, Ricardo.
Sociedades: Hondisa.
138. **Hontañón Puente, Ricardo.**
Promotor.
Firma licencias con: Alonso Cobو, Alfonso; Gómez Lloreda, Manuel; Martínez Martínez, Amable.
Familiares: padre de Hontañón Díaz, Ricardo.
Sociedades: Hongomar, Hondisa, Edificio del Progreso.
139. **Hormaechea Cazón, Juan.**
Abogado y promotor.
Firma licencias con: Canduela Liquete, Victor.
Sociedades: Edificios Cantábrico.
140. **Hoz, José.**
Promotor.
Familiares: padre de Hoz Velasco, Miguel.
141. **Hoz Velasco, Miguel.**
Promotor.
Familiares: hijo de Hoz, José.
142. **Ibáñez Gutiérrez, Aurelio.**
Aparejador y promotor.
143. **Ibáñez Gutiérrez, Alejandro M.**
Promotor.
Firma licencias con: Terán Pacheco, Ismael; Fernández Ortiz, Ramón.
144. **Ibáñez Novo, Aurelio.**
Promotor.
Sociedades: Fasesa, Lebeña.
145. **Iglesias de la Riva, Miguel Ángel.**
Promotor.
Sociedades: Tecoinsa, Work Santander, Provelo.
146. **Iraculis Miguel, Antonio.**
Industrial.
Sociedades: Urcasa, Hoteles Hesperia, Vizcaína de Edificaciones, Promociones Urbanas Urco, Casas de Burgos, Urbasco, Hotel Indautxu, Puerta Noble.
147. **Iraculis Miguel, Andrés.**
Industrial.
Sociedades: Urcasa, Vizcaína de Edificaciones, Promociones Urbanas Urco, Casas de Burgos, Urbasco, Hotel Indautxu, Puerta Noble.
148. **Irastorza Gallo, José Antonio.**
Promotor.
149. **Jado Becerro de Bengoa, Angel.**
Sociedades: Banco de Santander, Marina del Cantábrico.
150. **Jubete Portilla, Francisco.**
Promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Promotora Cisne, Cistel, Promotora Azur, Apartotel del Casino, Sociedad Anónima Cántabra de Gestión inmobiliaria.

151. **Latapia Cipres, Arami.**
Promotor.
152. **Lanza Crespo, Jaime.**
Sociedades: Placinsa.
Cooperativas: El Pinar, Goleta.
153. **Lanza Fernández, Ángel.**
Promotor.
Firma licencias con: García Crespo, Francisco, García Gancedo, Francisco, Vallejo Lobato, Jesús.
154. **Lanza Gómez, Eduardo.**
Promotor.
Firma licencias con: Peña Pérez, Victoriano.
155. **Lastra Santos, Domingo I.**
Arquitecto.
Sociedades: Edificios Cantábrico.
156. **Lavín Cobo, Antonio.**
Industrial y promotor.
Familiares: padre de Lavín Mazo, Aniceto.
157. **Lavín Mazo, Aniceto.**
Promotor.
Familiares: hijo de Lavín Cobo, Antonio; padre de los hermanos Lavín Anuarbe; cuñado de Pellón Sierra, José.
158. **López-Alonso Fernández, José Manuel.**
Promotor.
159. **López-Alonso Fernández, Jesús.**
Industrial.
Familiares: es el padre de los hermanos López-Alonso Polvorinos.
Sociedades: Bodegas Lagunilla, Vinícola Montañesa.
160. **López-Alonso Polvorinos, José Manuel.**
- Industrial y promotor.
Familiares: es hijo de López-Alonso Fernández, Jesús.
Sociedades: Ralum, Inmobiliaria Mouro, Promociones Canalejas, Hormigones Planta La Teja
161. **López-Alonso Polvorinos, Rafael.**
Industrial.
Familiares: es hijo de López-Alonso Fernández, Jesús; es el padre de López-Alonso Santibáñez, Rafael.
Sociedades: Ralum, Promotora Corgan, Promotora Arral, Promociones Canalejas.
162. **López-Alonso Polvorinos, Luis Felipe.**
Industrial.
Familiares: es hijo de López-Alonso Fernández, Jesús.
Sociedades: Ralum, Promociones Canalejas.
163. **López-Alonso Santibáñez, Rafael.**
Familiares: hijo de López-Alonso Polvorinos, Rafael.
Sociedades: Galcasa.
164. **López-Chacarra Pérez, Eugenio.**
Promotor.
Firma licencias con: Fernández Solar, Durán; Higuera Saiz, Vicente; Díez García, José Antonio.
Familiares: está casado con la hermana de Quintana Serrano, Tomás.
Sociedades: Constructora del Carmen, Inmobiliaria Mouro, Quintrés, Construcciones del Cantábrico, Inmobiliaria La Pereda, Pro-

- motora Corgan, Chadur, Renor, Promotora Reina Victoria, Promotora Río Miera, Promotora Arral, Dávila Parque, Quinta Madrazo, Inmobiliarias Agrupadas, Promotora el Ferial, Candesa.
165. **López-Chacarra Pérez, Pedro.**
Aparejador y promotor.
Firma licencias con Gaspar de Pablo, Gonzalo.
Sociedades: Constructora del Carmen, Construcciones del Cantábrico, Promotora Arral, Dávila Parque, Quinta Madrazo, Inmobiliarias Agrupadas, Promotora el Ferial Candesa, Promotora Cisne.
166. **López-Chacarra Díaz-Romeral, Pedro.**
Promotor.
Firma licencias con: Coria García, Luis.
Familiares: es el hijo de López-Chacarra Pérez, Pedro.
Sociedades: Galcasa, R.L. Construcciones.
167. **López García, José.**
Promotor.
Firma licencias con: Viota Palomera, Paulino.
Sociedades: Construcciones del Cantábrico, Gema, Quinta María.
168. **López Fernández, Federico.**
Sociedades: Inmobiliaria Construcciones del norte.
169. **López Pablo, Antonio.**
Aparejador y promotor.
Firma licencias con: su hermano López Pablo, Faustino.
- Familiares: es el padre de López-Chacarra Díaz-Romeral, Pedro.
Sociedades: Anfasa, Clopasa, Inmobiliaria Sotileza.
170. **López Pablo, Faustino.**
Promotor.
Firma licencias con: López Pablo, Antonio, Cuerno Toca, Antonio, Sierra, Agustín; Restegui vega, Marcos; Rebolledo López, Ramón; Santos Tejedor, Rosario.
Sociedades: Anfasa, Clopasa, Inmobiliaria Sotileza.
Familiares: casado con Bustamante Sierra, Carmen.
171. **López-Tafall Barcena, Fidel.**
Industrial.
Familiares: casado con Argos González, Libre, padre de los hermanos López-Tafall Argos.
172. **López-Tafall Bárcena, Jesús.**
Promotor.
Familiares: casado con Díaz Alonso, Teresa; padre de López-Tafall Díaz, Jesús.
173. **López-Tafal Barcena, José.**
Industrial.
Familiares: casado con Puente Llata, Isabel, cuñado de Puente Llata, Jerónimo, padre de los hermanos López-Tafall Puente.
Sociedades: Candesa.
174. **López-Tafall Díaz, Jesús.**
Promotor.
Familiares: hijo de Díaz Alonso, Teresa.
Firma licencias con: Manzanares Rey, Roberto; Casanueva Fer-

- nández, Damian; Díaz Alonso, Teresa, Inmobiliaria Nogués.
Firma licencias de: Cooperativa Porlamar.
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Inmobiliaria Urbipla, Inmobiliaria Valvanuz, Serdicasa.
Cooperativas: Bahía.
- 175. Lopez-Tafall Puente, José.**
Industrial.
Sociedades: Candesa.
- 176. López-Tafall Puente, Jesús.**
Industrial.
Sociedades: Candesa, Edificios Cantábrico.
- 177. Lorenzo, Ricardo.**
Arquitecto.
Sociedades: Edificios Cantábrico.
- 178. Lostal Díaz, Eduardo.**
Industrial y promotor.
Firma licencias con: Gomarà Granada, Jesús M^a.
Sociedades: Lostal y Cía.
- 179. Lostal Gutiérrez, Eduardo.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Lostal y Cía, Candesa.
- 180. Llama Bengoechea, Felipe.**
Aparejador y promotor.
Familiares: padre de Llama Vázquez, José Antonio.
Sociedades: Promotora Castros.
- 181. Llama Vázquez, José Antonio.**
Promotor.
Familiares: hijo de Llama Bengoechea, Felipe; casado con Blanco Hernández, M^a Antonia.
Sociedades: Caja Rural de San-
- tander, Promotora Castros, Residencial Villa Olímpica, Solja.
- 182. Llanes Benito, José Luis.**
Promotor.
Sociedades: Propietarios de los Sagrados Corazones, Propietarios de San Luis Gonzaga, Propietarios de San Ignacio, Técnicos Constructores Santander.
- 183. Malo Segura, Santiago.**
Promotor.
Familiares: hermana casada con Carceller Fernández, Jaime.
Sociedades: Cedicasa, Insamar.
- 184. Manchado Cortina, Alberto.**
Promotor.
Firma licencias con: Torriente Castro, Emilio.
Familiares: padre de Manchado Martínez-Conde, Alberto.
Sociedades: Edificios y Solares Astillero, Urbanizadora Miranda.
- 185. Manchado Martínez-Conde, Alberto.**
Promotor.
Firma licencias con: Torriente Castro, Emilio.
Familiares: hijo de Manchado Cortina, Alberto.
Sociedades: Edificios y Solares Astillero, Urbanizadora Miranda.
- 186. Mantilla Rodríguez, Gabriel.**
Aparejador.
Familiares: Casado con García Rodríguez, Carmen.
Sociedades: Apartotel del Casino.
- 187. Manzanares Rey, Roberto.**
Aparejador y promotor.

- Firma licencias con: García Gancedo, Francisco, López-Tafall Díaz, Jesús, López-Chacarra Pérez, Eugenio.
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza.
188. **Martínez Adem, Antonio.**
Promotor.
Firma licencias con: Peña Pérez, Victoriano.
189. **Martínez Celorio, José Antonio.**
Promotor.
Firma licencias con: Torre Benito, Manuel.
190. **Martínez Fernández, Juan José.**
Abogado.
Sociedades: Tres Mares, Inmobiliaria Mouro, Promotora Corgan, Promotora Arral.
191. **Martínez Díaz, Lucas.**
Sociedades: Firlaca, Monobra.
192. **Martínez Martínez, Amable.**
Promotor.
Firma licencias con: Gómez Lloreda, Manuel.
193. **Martínez Ríos, Máximo.**
Sociedades: Cistel, Apartotel del Casino, Sociedad Anónima Cántabra de Gestión Inmobiliaria.
194. **Matanzas Ruiz, Teresa.**
Sociedades: Cotecasa, Madiña, Artejovi.
195. **Miguel Alonso, Benito.**
Promotor.
Sociedades: Casas de Cantabria
196. **Miñón Ortiz, Jerónimo.**
Industrial.
- Sociedades: Urcasa, Vizcaína de Edificaciones, Promociones Urbanas Urco, Casas de Burgos, Hotel Indautxu, Puerta Noble, Navarra de Edificaciones.
197. **Mirones Laguno, Santos.**
Aparejador y promotor.
Familiares: cuñado de Soto Aranga, Casto.
Sociedades: Tres Mares.
198. **Montes Teja, Araceli.**
Sociedades: Coprovi.
Cooperativas: Prolongación de la Avenida de los Castros.
Mora Cuesta, José Antonio. Promotor.
Sociedades: Jamsa, Vicasa, Construcciones Tulima, Sociedad Anónima Cántabra de Gestión Inmobiliaria.
199. **Moratinos San Miguel, Federico.**
Promotor.
Firma licencias con: Agüero Bollado, Amador.
Familiares: hijo de Moratinos Pérez, Víctor Manuel.
Sociedades: Construcciones El Puntal, Mayfe, Promotora Castros.
200. **Moratinos Pérez, Víctor Manuel.**
Promotor.
Firma una de las licencias de Moratinos San Miguel, Federico.
Familiares: padre de Moratinos San Miguel, Federico.
201. **Moreno Torre, Juan José.**
Empleado.
Sociedades: Placinsa.
Cooperativas: Verdesol.

202. **Nalda Nogés, Pedro.**
Promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Nogués
203. **Nogés Alonso, Pedro.**
Promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Nogués.
204. **Ortiz González, José.**
Promotor.
Firma licencias con: hermano Ortiz González, Jesús.
205. **Ortiz González, Jesús. Promotor.**
Firma licencias con: hermano Ortiz González, José.
206. **Ortiz Martínez, Miguel.**
Promotor.
Firma licencias: con sus hermanos.
207. **Ortiz Martínez, Jesús.**
Promotor.
Firma licencias con: sus hermanos.
Familiares: casado con Pérez del Molino Pombo, Ma Eugenia.
208. **Palacios, Ignacio.**
Industrial.
Firma licencias con: Revilla Cuevas, Francisco.
209. **Pando Perojo, Isidro.**
Industrial.
Sociedades: Naviera Antares, Monobra, Proincasa.
210. **Parra Vázquez, Fernando.**
Sociedades: Peucasa, Tecoinsa, Bahía de Santander.
211. **Parra Vázquez, Ramón.**
Sociedades: Habitats de Cantabria.
212. **Pellón Fernández-Fontechá, Juan.**
Sociedades: Monobra, Peucasa, Tecoinsa.
213. **Pellón Sierra, José.**
Promotor.
Familiares: casado con Lavin Mazo, Ángeles (hermana de Aniceto).
Sociedades: Copesi.
214. **Peña Pérez, Victorino**
Promotor.
Firma licencias con: Fernández Villanueva, Efrén; Lanza Gómez, Eduardo; Martínez Adem, Antonio.
215. **Peña Pérez-Camino, Alejandro.**
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza.
Cooperativas: Santanderina de Transportistas.
216. **Peraita Fernández, Carlos.**
Promotor.
Sociedades: Propietarios de Santa María, Propietarios de San Luis Gonzaga, Propietarios de San Ignacio.
217. **Pereda de la Reguera, José María.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Caspe.
218. **Peredo de la Cruz, Ramón.**
Arquitecto y promotor.
Familiares: casado con Frías Pérez, Carmen.
Sociedades: Construcciones Plaza, Cotecasa, Perembersa.
219. **Pérez del Molino Pombo, Eduardo.**
Promotor.
Sociedades: Merko, Promociones Inmobiliarias El Chaco.
Cooperativas: Menéndez Pelayo.
220. **Pérez del Molino Pombo, Eugenia.**
Familiares: casada con Ortiz Martínez, Jesús.

221. Pérez Villar, Ángel.
Sociedades: Inmobiliaria La Corvera, Comunidad de Propietarios el Pedroso.
222. Pérez Martínez, Francisco.
Promotor.
Firma licencias con: su hermano Alfonso.
223. Pérez Martínez, Alfonso.
Promotor.
Firma licencias con: su hermano Francisco.
224. Pérez Suárez, Juan Luis.
Promotor.
Sociedades: Proincasa, Edificios el Triangulo, Julpesa, Edificaciones Stadium.
225. Polanco Abascal, José.
Promotor.
Familiares: cuñado de los hermanos Gomez-Lavín.
226. Presmanes Viadero, Ernesto.
Promotor.
Sociedades: Inmobiliaria Nogués.
227. Puente Llata, Jerónimo.
Promotor.
Familiares: cuñado de López-Tafall Barcena, José, tío de los hermanos López-Tafall Puente, José y Jesús.
Sociedades: Candesa, Edificios Cantábrico.
228. Ortueta Egido, Luis.
Industrial.
Familiares: casado con Yllera Secades, Marta.
Sociedades: Urbanizadora Miranda, Infraestructuras Montañesas, Promociones Sosiluma, Compesca.
229. Quintana Trueba, Aurelio.
Promotor.
Sociedades: Edificios y Prefabricados de Cantabria.
230. Quintana Serrano, Tomás.
Promotor.
Familiares: hermana casada con López-Chacarra, Eugenio.
Sociedades: Nuresa.
231. Rebolledo López, Ramón.
Industrial.
Firma licencias con: López Pablo, Faustino.
232. Renedo Sedano, Juan.
Promotor.
Sociedades: Casas de Cantabria, Jerconsa.
233. Restegui Vega, Marcos.
Industrial.
Firma licencias con: López Pablo, Faustino.
234. Revilla Cuevas, Francisco.
Promotor.
Firma licencias con: Palacios, Ignacio.
Familiares: padre de Revilla Iranzo, Francisco.
Sociedades: Núcleos Urbanos, Cintrel.
235. Revilla Iranzo, Francisco.
Promotor.
Familiares: hijo de Revilla Cuevas, Francisco.
Sociedades: Núcleos Urbanos, Cintrel.
236. Revuelta Jara, Félix.
Promotor.
Firma licencias con: Gutiérrez Galarraga, José Ramón.

237. **Ribalaygua García, Antonio.**
 Promotor.
 Firma licencias con Álvarez Villanueva, Armando.
 Familiares: hijo de Ribalaygua Mendicouague, Antonio.
 Sociedades: Monobra.
238. **Ribalaygua García, M^a Soledad.**
 Familiares: hija de Ribalaygua Mendicouague, Antonio, casada con Gallo Pellon, Sebastián.
 Sociedades: Monobra.
239. **Ribalaygua Mendicouague, José.**
 Industrial.
 Familiares: padre de los hermanos Ribalaygua Muñiz.
 Sociedades: El Sardinero.
240. **Ribalaygua Mendicouague, Antonio.**
 Familiares: padre de los hermanos Ribalaygua García.
 Sociedades: Monobra.
241. **Río Diestro, Luis del.**
 Promotor.
 Sociedades: R.L. Construcciones, Monobra.
242. **Rodríguez Fraile, Gonzalo.**
 Sociedades: Banco de Bugos, Feygon, Edificios Cantábrico, Estay.
243. **Roig Morras, Ángel.**
 Abogado.
 Sociedades: Promoción de Viviendas y Cooperativas, Nuevo Sardinero.
244. **Roig Morras, Eduardo.**
 Abogado.
 Familiares: casado con Gallo Peñón, Pilar.
 Sociedades: Nuevo Sardinero,
- Promoción de Viviendas y Cooperativas.
245. **Roiz de la Parra McPerson, Enrique.**
 Promotor.
 Sociedades: Inmobiliaria Santanderina.
246. **Rojo Toribio, José Manuel.**
 Sociedades: Cisne, Cistel, Bolivianca, Urbanización Nuevo Santander.
247. **Ruiz, Casiano.**
 Promotor.
 Firma licencias con: Herrera Oria, Francisco y hermanos Herrera Medrano.
 Sociedades: Herrera Oria y Casiano.
248. **Rumayor Camus, Primitivo.**
 Promotor.
 Sociedades: García y Rumayor.
249. **Sagaseta Millán, Javier.**
 Promotor.
 Sociedades: Propietarios de Santa María, Inmobiliaria Mataleñas, Larma.
250. **Sainz de la Maza del Castillo, Ángel.**
 Promotor.
 Sociedades: S.M.C. Inmobiliario.
251. **Salas Gómez, Juan.**
 Familiares: casado con Gándara Revestido, Concepción.
 Sociedades: Inmobiliaria La Corvera.
 Cooperativas: Canalejas, Molnedo.
252. **Sánchez Mier, Modesto.**
 Industrial.

- Cooperativas: Colombres, Santa Marta.
- 253. Sánchez Aparicio, José.**
Promotor.
Cooperativas: Nuestro Hogar, Viviendas de Santander.
- 254. Santos Díaz, Jesús.**
Promotor.
Sociedades: Sandisa, Quinta María, Promociones Urbanas, Construcciones Juan Bravo, Promociones San Agustín, Convencion.
- 255. Santos Diaz, José Luis.**
Promotor.
Familiares: padre de los hermanos Santos Tejedor.
Sociedades: Sandisa, Quinta María, Promociones Urbanas.
- 256. Santos Tejedor, Rosario.**
Industrial y promotora.
Firma licencias con: López Pablo, Faustino.
Familiares: hija de Santos Díaz, José Luis.
Sociedades: H. Santos Díaz, Mercados e Industrias (Merinsa), Promociones Urbanas.
- 257. Santos Tejedor, José Luis.**
Promotor.
Sociedades: H. Santos Díaz, Edificios Bolívar, Mercados e Industrias, Promociones Urbanas, Promociones Nuevo Sardinero, Nuevas Promociones Cántabras.
- 258. Sañudo Rodil, Aurora.**
Propietaria y Promotora.
Firma licencias con: Espada Suárez, Antonio.
Serrano Goiría, José Miguel.
- Sociedades: Dávila Parque, Quinta Madrazo, Promotora Corgan, Promotora Arral, Inmobiliarias Agrupadas, Promotora El Ferial, Edificaciones Stadium, Intra Corporación Financiera, Inmobiliaria Valvanuz, Serdicasa.
- 259. Sierra, Agustín.**
Contratista de Obras.
Familiares: tío de los hermanos Bustamante Sierra.
- 260. Sierra Bear, Eugenio.**
Promotor.
Sociedades: Propietarios de los Sagrados Corazones, Propietarios San Francisco Javier, Provelo, Peucasa, Tecoinsa.
- 261. Sierra Callejo, Teresa.**
Promotora.
Familiares: estaba casada con Castanedo Camus, Manuel.
- 262. Solana Revuelta, Ricardo.**
Aparejador y promotor.
Sociedades: Firlaca, Work Santander.
- 263. Solano Villa, Eugenio.**
Promotor.
Familiares: suegro de Zalacaín San Martín, José Ramón.
Firma licencias con: Cobo San Emeterio, Manuel; Solano Villa, José; Zalacaín San Martín, José Ramón.
- 264. Solano Villa, José.**
Promotor.
Firma licencias con: Solano Villa, Eugenio, Cobo San Emeterio, Manuel.

- 265. Soler Pérez, Mercedes Ofelia.**
Promotora.
Firma licencias con: sus hermanos.
- 266. Soler Pérez, Julio.**
Promotor.
Firma licencias con: sus hermanos.
- 267. Soler Pérez, Miguel.**
Promotor.
Firma licencias con: sus hermanos.
- 268. Soler Pérez, M^a Luz.**
Promotora.
Firma licencias con: sus hermanos.
- 269. Solins Gutiérrez, Cesar.**
Sociedades: Inmobiliaria Sotileza, Cisne, Clopasa.
- 270. Sotorrio Cordero, Ramón.**
Promotor.
Firma licencias con: Mendicouague, Pedro.
- 271. Soto Aranga, Casto.**
Abogado.
Sociedades: Feyconsa, Tres Marías, Compañía Promotora de Apartamentos de Santander.
- 272. Terán Cieza, Luis.**
Sociedades: Urbanizadora Miranda.
- 273. Terán Pacheco, Ismael.**
Firma licencias con: Ibáñez Gutiérrez, Alejandro.
- 274. Torre Benito, Manuel.**
Promotor.
Firma licencias con: Martínez Celorio, José Antonio.
Familiares: hijo de Benito, Fermína.
- 275. Torriente Castro, Emilio.**
Arquitecto y promotor.
Firma licencias con: Manchado Cortina, Alberto; Manchado Martínez-Conde, Alberto.
Familiares: casado con Gallo Peñón, Rosa.
Sociedades: Urbanizadora Miranda, Edificios y Solares de Astillero, Edificios y Prefabricados de Cantabria.
- 276. Trueba Porres, Ricardo.**
Industrial y promotor.
Sociedades: Edificio del Progreso, Proincasa, Inmobiliaria Sotileza.
- 277. Valle Colmenar, Teófilo.**
Promotor.
Firma licencias con Antelo Montes, José Luis.
Sociedades: Inmobiliaria Construcciones del norte.
- 278. Vallejo Lobato, Jesús.**
Promotor.
Firma licencias con: Lanza Fernández, Ángel.
- 279. Vallejo Lobato, Domingo.**
Sociedades: Edificios Cantábrico.
- 280. Varela Fernández, Luisa.**
Promotora.
Familiares: casada con Villar Quintana, Fermín.
Sociedades: Promotora Vargas.
- 281. Veci Cicero, Carlos.**
Promotor.
- 282. Vega Hazas y Sainz de Varanda, Alfredo.**
Abogado.
Familiares: cuñado de Ortueta Egido, Luis.

- Sociedades. Urbanizadora Miranda, Inmobiliaria Sotileza, Infraestructuras Montañesas.
- 283. Vergel Cortés, Francisco.**
Promotor.
Firma licencias de: Comunidad de Propietarios Sotileza, Inversiones Santander.
Sociedades: Brockers España, Brockers Santander.
Cooperativas: Alseman.
- 284. Villanueva Cortijo, Manuel.**
Promotor.
Sociedades: Marina del Cantábrico, Promociones Inmobiliarias Grupo Norte, Terrenos y Edificaciones de Cantabria y Santander.
- 285. Villar Quintana, Fermín.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Villar, Edificios Cantábrico.
- 286. Villar Quintana, Jesús.**
Promotor.
Sociedades: Construcciones Villar.
Cooperativas: Río Pas.
- 287. Viota Palomera, Paulino.**
Aparejador y promotor.
Sociedades: Construcciones del Cantábrico, Edificios Gema.
- 288. Vivar Moreno, Francisco.**
Sociedades: Inmobiliaria Mouro, Construnor.
- 289. Yllera Alonso, José Antonio.**
Industrial.
Sociedades: Peucasa, Naviera Astro.
- 290. Yllera Gacía-Lago, Alfonso.**
Industrial.
Familiares: padre de los hermanos Yllera Palazuelo.
Sociedades: Habitats de Cantabria, Peucasa, Naviera Astro.
- 291. Yllera Cacho, Rafael.**
Sociedades: Placinsa.
- 292. Yllera García-Lago, Jaime.**
Sociedades: Urbanizadora Miranda.
- 293. Yllera Palazuelo, Alfonso.**
Industrial.
Familiares: hijo de Yllera García-Lago, Alfonso.
Sociedades: Habitats de Cantabria, Peucasa, Tecoinsa, Naviera Astro.
- 294. Yllera Palazuelo, Javier.**
Arquitecto.
Sociedades: Habitats de Cantabria.
- 295. Zalacaín San Martín, José Ramón.**
Promotor.
Firma licencias con: Solano Villa, Eugenio.
Familiares: yerno de Solano Villa, Eugenio.
- 296. Zúñiga González, Antonio.**
Abogado.
Familiares: casado con Pérez del Molino Pombo, M^a Asunción.
Sociedades: Urbanizadora Miranda, Galcasa.

Bibliografía

Abella, Rafael: *La vida cotidiana en España bajo el régimen de Franco.* ED Argos Vergara 1985.

Alonso Teixidor, L.F.: "La actividad industrial en la ciudad. Problemas y políticas en el contexto de experiencias urbanas recientes: el caso de Madrid" *Estudios sobre espacios urbanos*, pp. 65-78. I.E.A.L. Madrid 1986.

Análisis de la Promoción Inmobiliaria en Donostia San Sebastián (1963-1988).
Información urbanística, Plan General de Ordenación Urbana, dos tomos.
San Sebastián 1988.

Arranz Lozano, Mercedes: *El papel de la propiedad en el desarrollo espacial de Madrid: sector SW (Distrito Latina).* Editorial de la Universidad Complutense de Madrid. Colección Tesis Doctorales Nº 216/90. Madrid 1990.

Arriola Aguirre, Pedro María: *La producción de una ciudad-máquina del capital.*
Vitoria-Gasteiz. Servicio editorial de la Universidad del País Vasco. Bilbao, 1991.

Arroyo Ruipérez, V. y Castello Muñoz, E.: "Financiación y mercado de la vivienda" *Estudios sobre los espacios urbanos*, pp.639-650. I.E.A.L. Madrid, 1986.

Barcelona, Prieto: *Postmodernidad y comunidad. El regreso de la vinculación social.*
Editorial Trotta. Madrid 1992.

Bellet Sanfeliu, Carme: "Activitat inmobiliaria a Lleida (1978-1989)" *Documents d'Anàlisi Geogràfica* Nº 25, 1994, pp. 15-36.

Bellet Sanfeliu, Carme: *Activitat inmobiliaria i politiques urbanes dels anys vuitanta a les ciutats mitjanes catalanes. El cas de ciutat de Lleida.* Tesis doctoral. Lleida 1995. Departamento de Geografía e Historia de la Universidad de Lleida.

- Begines Ramírez, A.:** *Los Pajarillos Altos en Valladolid. De un suburbio marginado a un suburbio integrado.* Departamento de Geografía Universidad de Valladolid. Valladolid 1973.
- Brandis García, D.:** *El paisaje residencial de Madrid.* Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Bilbao 1983.
- Brandis García, D. y Mas Hernández, R.:** "La ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)" *Ciudad y Territorio* 3/81 pp. 41-76.
- Calvo Sánchez, M.J.:** *Crecimiento y estructura urbana de San Sebastián.* Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y publicaciones. San Sebastián 1983.
- Canosa Zamora, Elia; Rodríguez Chumillas, Isabel:** "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", *Ciudad y Territorio*, octubre-diciembre 1985, pp. 11-41.
- Canosa Zamora, Elia:** *Promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid.* Universidad Autónoma de Madrid y Dirección del Centro de Gestión Catastral, Madrid.
- Cortizo Álvarez, Tomás:** *León: propiedad y producción de suelo urbano.* Edición Universidad de Oviedo, Oviedo 1984.
- Craven, Edward:** "Private residential expansion in Kent" en *Whose City*, Phal, R. E. Penguin 1975 pp. 124-144.
- Chomon, José María; Calvo, Miguel:** *El jefe. El caso de la construcción de Burgos.* Edita Librería Berceo, Burgos 1994.
- Delgado Viñas, Carmen:** *Las pequeñas y medianas capitales de provincia en el proceso de modernización del sistema urbano español.* Universidad de las Palmas de Gran Canaria. Servicio de Publicaciones, Las Palmas de Gran Canaria 1995.
- Donges, Juergen B.:** *La industrialización en España.* Oikos-Tau ediciones, Vilasar de Mar 1976.
- Fernández de Diego, Eloisa:** *El barrio de San Andrés de la ciudad de Valladolid.* Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid, Valladolid 1971.
- Fernández Sánchez, José Antonio:** *Promoción oficial de viviendas y crecimiento urbano en Valladolid.* Servicio de Publicaciones de la Universidad de Valladolid. Valladolid 1992.
- Folin, Marino:** *La ciudad del capital y otros escritos.* Gustavo Gili, México, 1977.
- Font Arellano, A. y otros:** *Valladolid: procesos y formas de crecimiento urbano.* Barcelona, Delegación de Valladolid del Colegio de Arquitectos de Madrid, 1976.

- Furrones Ferrero, Luis; Martín Jadraque, M^a Rosario:** "Necesidades de Vivienda" en *Situación. La vivienda en España. 1988/2* Revista de economía editada por el Servicio de Estudios del Banco Bilbao Vizcaya, pp. 48-68.
- Galiana Martín, Luis:** *Suelo Público y desarrollo urbano de Madrid*. Universidad Autónoma de Madrid y Dirección General del Centro de Gestión Catastral, Madrid 1995.
- García Merino, Luis Vicente:** *La formación de la ciudad industrial. El despegue urbano de Bilbao*. Instituto Vasco de la Administración Pública. Bilbao, 1987.
- Jaen García, Manuel; Molina Morales, Agustín:** "La intervención gubernamental en el mercado de la vivienda" en *Revista de Hacienda Pública Española* N° 127, 1993, pp. 103-114.
- Knox, P.:** *Urban social geography, and introduction*. Longman, Londres y Nueva York, 1984, pp. 140-166.
- Leira, E. Gago, J. Y Solana, I.:** "Madrid cuarenta años de desarrollo urbano", *Ciudad y Territorio* 2/3, 1976.
- Luna Rodrigo, Gloria:** "Actividades y actitudes de los promotores inmobiliarios en el área metropolitana de Madrid". *Estudios Geográficos*, N° 187, 1987.
- Llorden Miñambres, M.:** *La producción de suelo urbano en Gijón 1860-1975*. Colegio oficial de arquitectos de Asturias, Gijón 1978.
- Magriña, Joseph:** *La cooperativa de viviendas*. Ediciones CEAC, Barcelona 1981.,
- Más Hernández, Rafael:** "La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid 1862-1875". *Ciudad y Territorio*, 1979/1, pp. 77-86.
- Moya González, Luis:** *Barrios de promoción oficial . Madrid 1939-1976*. Colegio Oficial de Arquitectos, Madrid 1983.
- Muñoz, Juan:** *El poder de la Banca en España*. Ed Zero, Algorta 1970.
- Olive, M.J.; Rodríguez, J.; Valls, X.:** "La questiion du logement en espange" *Espaces et societes*, 1976 N. 19 pp.23-36.
- Parlato, Valentino:** "El bloque inmobiliario" en *El despilfarro inmobiliario*. F. Indovina (ed), Gustavo Gili, Barcelona 1977, pp. 237-250.
- Rafols Esteve, Juan:** "La crisis de la política de vivienda en España: elementos para un debate" *Arquitectura* N° 213, julio-agosto 1978. pp. 61-82.
- Roch, Fernando; Guerra, Felipe:** *¿Especulación del suelo?* Editorial Nuestra cultura, 2^a edición, Madrid 1981.

- Rodríguez Chumillas, Isabel:** "Las inmobiliarias madrileñas" en el *II Congreso Mundial Vasco. Congreso de Geografía. Espacios rurales y urbanos en áreas industrializadas*, pp. 393-401.
- Sala, M.:** "El sector inmobiliario en Cataluña", *Ciudad y Territorio* 1977, pp. 59-69.
- Serra del Pozo, Pau:** *Usos del Suelo y Promoción Inmobiliaria en el Área Metropolitana de Pamplona: 1957-1997*. Eunsa, Pamplona, junio 2000.
- Sevilla Jiménez, Martín:** *Crecimiento y urbanización en Elche 1960-1980*. Universidad de Alicante y Ayuntamiento de Elche, Valencia 1985.
- Suelo y Precio de la Vivienda.** Consejo económico y Social y Editorial Cívitas. Madrid 1995.
- Sorribes, J.:** *Desarrollo capitalista y proceso de urbanización en el País Valenciano (1960-1975)*. Institución Alfonso el Magnánimo, Institución valenciana De estudios e investigación. Valencia 1985.
- Tafunell, Xavier:** "La construcción en Barcelona, 1860-1935: continuidad y cambio" en *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares*, VII Coloquio de Historia Contemporánea de España. Siglo XXI editores, Madrid 1992, pp. 3-20.
- Tamames, Ramón:** *Estructura económica de España*. Alianza editorial Textos, Madrid 1985.
- Tatjer Mir, Merce:** "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio", *Revista de la Universidad Complutense*, Volumen XXVIII, Nº 115, pp. 49-82.
- Tatjer Mir, Merce:** "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana" en *Urbanismo e historia urbana del Mundo Hispano*. Universidad Complutense, 1985, pp. 445-493.
- Tatjer Mir, Merce:** *Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: la Barceloneta 1752-1982*. C.S.I.C. Madrid, 1983.
- Terán, F. de:** *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*. Gustavo Gili, Barcelona 1978.
- Tome, Sergio:** *Oviedo. La formación de la ciudad burguesa 1850-1950*. Colegio oficial de Arquitectos de Asturias, 1988.
- Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel:** *Cuenca. Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana*. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Universidad Complutense 1984.

- Valenzuela Rubio, Manuel:** "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)" *Estudios Geográficos* 1974 pp. 593-650.
- Velasco Berardo, Carmen:** *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la ciudad de Cáceres. Diferencias espaciales y desajustes sociales 1960-1988.* Edición Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio. Universidad de Extremadura. Cáceres 1994.
- Vilagrassa Ibarz, Joan:** "Creixement urbà i producció de l'espai a Lleida (1940-1980)" *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 5, 1984, pp.97-138.
- Vilagrassa Ibarz, Joan:** "La promoción inmobiliaria. Aproximación a su estudio", *Jornadas de Geografía y Urbanismo*, Salamanca 1986, pp. 155-166.
- Vilagrassa Ibarz, Joan:** "La promoció inmobiliaria a Lleida (1940-1980)" en *Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya: evolució recent y problemàtica actual.* Institut Cartografic de Catalunya, Barcelona 1987, pp.497-507.
- VV.AA:** *La vivienda en Madrid en la década de los 50. Plan de Urgencia Social.* Ministerio de Fomento y Ayuntamiento de Madrid. Madrid 1999.
- Wolfe, Tom:** *La hoguera de las vanidades.* RBA Editores, Barcelona 1992. Traducción cedida por editorial Anagrama.

Bibliografía sobre Santander

- Amigot Remon, Miguel:** *Los Botín. Nacidos para la banca.* Ediciones Temas de Hoy, Madrid 1992.
- Carceller, Jaime; Fuente, Luis de la:** "Ordenación del polígono de El Sardinero" en *Arquitectura* Nº 162-163 (julio-agosto) 1972.
- Casado Soto, José Luis:** *El incendio de Santander.* Ed. Cantabria en Imagen, Santander 2001.
- Cesteros Sedano, M.; Meer Lecha-Marzo, A de; Sierra Álvarez, I.:** "Incendio y Transformaciones urbanas. Santander 1941-1955", *Ciudad y Territorio*, Nº 62, 1984, pp. 34-52.
- Gómez Portilla, P.:** *La ordenación industrial del territorio. La comarca de Santander.* Tesis doctoral inédita. Universidad de Santander 1982.
- Gómez Portilla, Pedro y Ureña Francés, José María:** "Procesos de estructuración territorial en torno a la Bahía de Santander", *Ciudad y Territorio* Nº 62, 1984, pp. 9-22.

Madrazo Feliu, Baldomero: *Gavias de Través. Santander 1941-1945.* Edición del Autor, Santander 1995.

Martín Latorre, Elena; Meer Lecha-Marzo, Ángela de: "Creación y transformaciones de un espacio urbano: Santander 1750-1990" pp.205-231. en *Estudios sobre la sociedad tradicional cántabra. Continuidades, cambios y procesos adaptativos.* Montesino Gonzalez, Antonio (ed.) Universidad de Cantabria y Asamblea Regional de Cantabria. Santander 1995.

Martín Latorre, Elena: *El turismo en Santander. Presencia y Trascendencia (1960-1990).* Cámara de Comercio. Santander 1999.

Medina Saiz, Alfredo: *La promoción Inmobiliaria en Santander.* Tesis Doctoral. Universidad de Cantabria, (Microfilmado) Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria, Santander, 1998.

Medina Saiz, Alfredo: "La promoción Oficial en Santander (1955-1994)". *Estudios Geográficos C.S.I.C.* Nº 239, abril-junio 2000, pp. 283-299.

Meer Lecha-Marzo, A de: *Atlas Comercial de Santander 1930-1987.* Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santander. Santander, 1990

Ortega Valcárcel, José: *Cantabria 1886-1986. Formación y desarrollo de una economía moderna.* Edición conmemorativa del centenario de la Cámara de Comercio Industria y Navegación de Santander. Librería Estudio. Santander 1986.

Ortega Valcárcel, José: "El Ensanche de Maliaño y el desarrollo urbano de Santander" en *I Taller de Arquitectura en Santander,* Fundación Marcelino Botín y Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria. Santander 1993, pp. 21-47.

Plan Comarcal de Santander. Santander, 1955.

Plan General de Ordenación Urbana de Santander. Santander, 1987.

Pozueta Echevarri, J.: *El proceso de urbanización turística. La promoción de El Sardinerio.* Tesis Doctoral inédita. Universidad de Santander 1980.

Pozueta Echevarri, J.: "Relaciones e implicaciones en el modelo ciudad-puerto de Santander" *Ciudad y Territorio,* Nº 62, 1984.

Pozueta Echevarri, J.: "Santander el puerto y la ciudad en su historia" en *Santander. El puerto y su historia.* Bicentenario del Consulado del Mar 1785-1985. Santander, 1985, pp. 11-49.

Reguera Sevilla, J.: *La reconstrucción de Santander. El tratamiento jurídico de una catástrofe.* Conferencia pronunciada en el acto de clausura del curso académico de 1950. Santander UIMP.

- Rodríguez Llera, R.: *La reconstrucción urbana de Santander 1941-1950*. Institución cultural Cantabria. Santander 1980.
- Rodríguez Llera, R.: *Arquitectura regionalista y de lo pintoresco en Santander, 1900-1950*. Colección pronillo. Librería estudio. Santander, 1987.
- Ruiz y González de Linares, Ernesto: "Historia económica burgalesa. Los tres bancos de Burgos. *Boletín de la Institución Fernán González*, 1975, pp. 737-742.
- Simón Cabarga, J.: *Santander: Biografía de una ciudad*. Librería Estudio. Santander 1979, cuarta edición.
- Simón Cabarga, J.: *Santander en la historia de sus calles*. Institución Cultural Cantabria. Santander 1980.
- Situacion actual y perspectivas de desarrollo de Santander. Confederación española de Cajas de Ahorro, Madrid 1972. Cuatro Tomos.

Índice de Cuadros

Cuadro I. Licencias de edificios construidos de nueva planta dedicados a vivienda y viviendas promovidas en Santander entre 1955 y 1974 por quinquenios, 23.

Cuadro II. Viviendas construidas en santander entre 1955 y 1974, 26.

Cuadro III. Viviendas iniciadas en santander y en españa entre 1970 y 1974 y participacion porcentual de las primeras en las segundas, 27.

Cuadro IV. Actuaciones y viviendas de proteccion oficial en Santander por categorias, 31.

Cuadro V. Promocion de cooperativas autenticas y promocion privada encubierta en Santander entre 1955 y 1974. viviendas y porcentaje en relacion con el total de las realizadas en la ciudad durante cada quinquenio, 47.

Cuadro VI Viviendas en licencias de 1 ó 2 viviendas por quinquenios y por-

centeje en relacion con el total de las realizadas en la ciudad durante cada quinquenio, 58.

Cuadro VII. La promocion privada. viviendas ejecutadas por los grupos inmobiliarios y promotores ocasionales por quinquenios y reparto porcentual de las viviendas de la promocion privada entre los grupos y los promotores ocasionales, 60.

Cuadro VIII. Viviendas ejecutadas por la promocion privada (grupos y ocasionales) y porcentaje con respecto al total de las realizadas en la ciudad por quinquenios, 63.

Cuadro IX. Viviendas promovidas dentro de la evolucion diacronica-sincronica de los grupos inmobiliarios en santander. Datos absolutos, 63.

Cuadro X. Viviendas promovidas dentro de la evolucion diacronica-sincronica de los grupos inmobiliarios en santander. Datos porcentuales, 64.

Cuadro XI. Viviendas promovidas dentro de la evolucion sincronica-sincronica de los grupos inmobiliarios en santander. Datos absolutos, 64.

Cuadro XII. Viviendas promovidas dentro de la evolucion sincronica-sincronica de los grupos inmobiliarios en santander. Datos porcentuales, 64.

Cuadro XIII. Principales transferencias de licencias en los años de la reorganizacion en la promocion, 79.

Cuadro XIV. Viviendas promovidas por los grupos englobados dentro de la trama central y su proporcion frente al total de las promovidas en la ciudad, a las ejecutadas por la promocion privada y por los grupos inmobiliarios, 85.

Cuadro XV. Intervenciones, viviendas y viviendas por intervencion en el centro, 130.

Cuadro XVI. actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona del espacio reconstruido, 131.

Cuadro XVII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona del Ensanche del Muelle, 136.

Cuadro XVIII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de la Alameda Primera y calle burgos, 138.

Cuadro XIX. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de San Fernando, 140.

Cuadro XX. Intervenciones, viviendas y viviendas por intervencion en el espacio suburbano historico, 143.

Cuadro XXI. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Castilla-Hermida, 144.

Cuadro XXII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de la calle Alta, 150.

Cuadro XXIII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Cajo y Valdecilla, 158.

Cuadro XXIV. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de la Ciudad Jardín, 160.

Cuadro XXV. Actuaciones, viviendas ritmo de intervencion en la zona de Porrua-Las Salesas, 165.

Cuadro XXVI. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Perines y Balbuena, 167.

Cuadro XXVII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Vía Cornelio, 170.

Cuadro XXVIII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona del Río de la Pila, 175.

Cuadro XXIX. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Menéndez Pelayo, 180.

Cuadro XXX. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de Tetuan-San Martín, 183.

Cuadro XXXI. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de El Sardinero, 190.

Cuadro XXXII. Viviendas, intervenciones y viviendas por intervencion en las zonas de la expansion del espacio suburbano, 194.

Cuadro XXXIII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de General Dávila, 198.

Cuadro XXXIV. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona del poligono de Cazoña, 215.

Cuadro XXXV. Viviendas, intervenciones y viviendas por intervencion en las zonas de crecimiento reciente, 222.

Cuadro XXXVI. Actuaciones, viviendas ritmo de intervencion en la zona de La Albericia, 223.

Cuadro XXXVII. Actuaciones, viviendas y ritmo de intervencion en la zona de la vanguardia de Las Llamas, 229.

Cuadro XXXVIII. Actuaciones de tres o mas viviendas, viviendas y ritmo de actuacion en la periferia, 233.

Cuadro XXXIX. Evolucion anual de los expedientes de derribo en santander entre 1968 y 1974, 236.

Índice de Onomástico

- 1º de Mayo (barrio): 230, 231.
Acebedos, Los (calle): 169-171.
Adarzo: 38, 124, 216, 230.
Aedo (grupo): 90, 108, 109.
Aedo, Fiel: 103, 109.
Aedo, Luis: 103, 109.
Agroman: 118.
Aguayo Tezanos(grupo): 96.
Aguayo Alonso, Pedro: 97.
Aguayo Tezanos, Pedro: 97.
Aguerre Harán, Dorotea: 103.
Agüero Bolado(grupo): 96, 97, 113.
Agüero Bolado, Amador: 97.
Alameda (primera): 128, 131, 137, 235.
Alameda de Oviedo: 141, 147, 151.
Alba Ingelmo, Teodosio: 100.
Alba Arceniaga, Teodosio: 100.
Alcázar de Toledo (calle): 156.
Alféreces Provisionales (calle): 52.
Alfonso XIII (plaza de): 143.
Alicante: 90.
Alonso (calle): 101.
Alonso Carriazo: 105.
Alonso Cobo, Alfonso: 53, 67, 78, 87,
89, 90, 95, 226.
Alonso Ruiz (hermanos): 105.
Alonso San Román, Ángel: 85, 93, 201.
Alta (calle): 38, 53, 84, 87, 88, 100, 103,
105, 107, 114, 127, 142, 150, 151,
154, 156, 157, 168, 234, 241.
Alta, el: 127, 162, 169, 170, 174, 194,
197, 206, 210, 240.
Alto de Miranda: 49, 53, 54, 193.
Amós del Escalante (calle): 139.
Amiano, Onésimo: 100, 167.
Anfasa: 84.
Antelo (grupo): 77, 96.
Antelo, José Luis: 96.
Antonio López (calle): 93, 133, 134,
146-148.
Antonio Mendoza (calle): 139, 166.
Arche Hermosa, Leopoldo: 119, 217.
Armas Lecuona, 53, 112.
Arrabal (calle): 68, 71, 133, 135, 174.
Arruti (familia): 68, 85, 120.
Arruti Iturbe, Ángel: 120.
Astillero, El: 37.
Atalaya: 39, 110, 169, 171, 174, 205,
206.
Aurora S.A.: 78.
Azpilicueta Gonzalo, Valentín: 100,
208, 209.
Balbuena (barrio): 166, 168.
Banco de Burgos: 121, 122.

- Banco de España: 25.
Banco Hipotecario: 80.
Banco de Santander: 67, 80, 87, 90, 121.
Barbeito (grupo): 78.
Barbeito, Ricardo: 104, 105.
Barcena Domínguez, Manuel: 108, 209.
Barrio Obrero del Rey: 162, 166, 210.
Becedo (calle): 151.
Bellavista (barrio): 185, 226, 230-232.
Benidorm (grupo): 49, 54, 202.
Benito Pérez Galdós (paseo de): 91, 104, 187, 189, 191, 192.
Benito Rivero (grupo): 77.
Benito Rivero, Fermina: 105, 200, 207.
Betanzos (hermanos): 104, 105.
Blanca Mar (grupo): 203, 209.
Blanco (grupo): 77, 79, 83, 122, 171, 172, 225.
Blanco García, Manuel: 67, 87-90, 109, 121.
Blanco Hernández, M^a Antonia: 95.
Bloques Montserrat: 104.
Bolado San Sebastián, Enrique: 68, 119.
Bonificables: 30-32.
Botín (familia): 191, 192.
Botín Sanz de Sautuloa, Emilio: 121.
Botín García de los Ríos, Emilio: 191.
Botín García de los Ríos, Jaime: 191.
Burgos: 90, 121.
Burgos (calle): 137, 138, 151.
Bustamante Sierra (hermanos): 94.
Bustamante Sierra, Daniel: 84.
Bustamante Sierra, Eduardo: 84.
Bustamante Sierra, M^a Carmen: 94.
Cabezón de la Sal: 58.
Cádiz (calle): 133.
Cagigas Castanedo, José Luis: 113, 226.
Caja de Ahorros de Santander: 49, 112., 219.
Cajo: 38, 49, 54, 102, 135, 157-159, 218, 241.
Calderón de la Barca (calle): 132, 133.
Caleruco (bajada): 111, 116.
Calzada (bajada): 108, 208, 209, 212, 214.
Calzadas Altas: 131.
Calle Ruiz, Bernardino: 100.
Calleja de Arna: 174, 201.
Camargo: 37, 119, 143, 224, 230, 233.
Camilo Alonso Vega (avenida de): 39, 101, 140, 162-166, 168, 198, 217.
Campogiro: 230.
Canalejas (paseo de): 39, 181, 183, 234.
Canalejas (grupo): 106, 182, 183.
Canda Landáburu (barrio): 22, 224.
Candesa: 68, 85, 89, 109, 119, 120.
Candina (polígono): 149, 230.
Canduela (hermanos): 54, 96.
Carcerller Fernández, Jaime: 70, 113.
Cardenal Herrera Oria (avenida): 221.
Carlos III (calle): 134, 148.
Carmelo, el (grupo): 177, 181.
Carmen (barrio de Peñacastillo): 231.
Carmen (calle): 100, 174-176, 179-181.
Carmen Entrehuertas (calle): 113, 114, 178, 181, 201.
Carretera de Burgos: 230.
Carretera al Faro: 110, 227.
Carretera de Palencia: 230.
Carrión Oria (hermanos): 109.
Carrión Oria, Gerardo: 78, 108.
Casanueva (familia): 53.
Casanueva y López Tafall (grupo): 51, 77, 83, 86, 88, 114, 155.
Casanueva Fernández, Damián: 52, 86, 155.
Casanueva Ramos, Carlos: 86.
Castanedo Camus (hermanos): 105, 167.
Castanedo Camus, Francisco: 105.
Castanedo Camus, Manuel: 105, 106.
Castelar (calle): 136, 137, 234.

- Castilla (calle): 37, 52, 89, 110, 111, 132-134, 146, 147, 149, 217, 237, 241.
- Castilla-Hermida (barrio): 70, 102, 106, 142, 144, 236.
- Cazoña, polígono de: 29, 39, 46-49, 51, 54, 55, 57, 69, 70, 76, 77, 119, 128, 142, 158, 159, 193, 194, 213, 215-221, 235.
- Celorio Lueje, Octavio: 109, 110.
- Celorio del Pulgar, Alejandro: 110.
- Cervantes (calle): 139.
- Cervera Alonso (hermanos): 106.
- Ciriego (cementerio): 230.
- Cisneros (calle): 105, 110, 112, 138, 166-168, 170.
- Cisneros (grupo): 102, 168.
- Ciudad Jardín: 55, 101, 127, 156, 159-161, 167, 179, 187, 241.
- Cobo Cano, Álvaro: 104, 116, 124.
- Cobo Gómez, Juan José: 72.
- Cobo San Emeterio, José: 106.
- Cobo San Emeterio, Manuel: 106.
- Colonia Bajada de la Calzada: 209.
- Colonia Los Pinares: 91, 198, 199.
- Colonia del Mar: 104, 209.
- Colonia del Pez: 103, 104, 199.
- Colonia Santa Rosa: 103, 154, 156.
- Colonia Santísima Trinidad: 114, 154-156.
- Colonia Universidad: 96, 121, 203, 209.
- Colonia Virgen del Milagro: 103, 154, 156.
- Colonia Virgen del Camino: 103, 203, 209.
- Columna Sagardía (calle): 110.
- Comisión Municipal Permanente: 69.
- Comisión Provincial de Urbanismo: 73.
- Compañía Promotora de Apartamentos (Compas): 104.
- Confederación de Cajas de Ahorro: 66.
- Congo Belga (barrio): 230.
- Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero: 190.
- Construcciones Cantábrico, S.A.: 92, 93, 204.
- Construcciones López Pablo (Clopasa): 80.
- Construcciones del Norte: 96, 118, 171, 203.
- Construcciones Técnicas Avanzadas (Cotecasa): 89.
- Constructora Benéfica Santiago el Mayor: 208, 212, 213, 231.
- Constructora del Carmen, S.L.: 85.
- Constructora Mayfe: 97.
- Cooperativa Alféreces Provisionales: 49, 107.
- Cooperativa Bahía: 51, 52, 87.
- Cooperativa Bien Aparecida: 47.
- Cooperativa Cántabra de Viviendas: 54.
- Cooperativa del Consejo Provincial de Trabajadores: 49, 217, 219.
- Cooperativa Esmeralda: 54.
- Cooperativa Familias Numerosas: 49.
- Cooperativa Farmacéutica: 49.
- Cooperativa Los Castros: 53.
- Cooperativa Montemar: 54, 165.
- Cooperativa Nuestra Señora de la Esperanza: 49.
- Cooperativa Nuestro Hogar: 53.
- Cooperativa Porlamar: 51, 52, 87, 88, 155.
- Cooperativa Sagrada Familia: 47.
- Cooperativa Sagrado Corazón: 49, 50.
- Cooperativa Santanderina de Transportistas: 49, 54.
- Cooperativa San Pancracio: 53.
- Cooperativa Sixto Obrador: 49.
- Corral, Alberto: 157, 159, 161, 166.
- Corral, Santiago: 67, 121.
- Cuatro Caminos: 37, 39, 140, 162, 163, 170, 240.

- Cubo (travesía del): 102, 109, 171.
Cuenca: 231.
Cuerno Cabrero, Fernando: 105.
Cuesta (calle): 152.
Cuesta del Gas: 115, 136, 139, 234.
Cueto: 38, 56, 71, 185, 194, 225, 228-233, 242.
Chalés de la Tierruca: 166, 167.
Chiva Pastor, Vicente: 58.
Dávila Parque: 208.
Díaz Alonso, Félix: 52.
Díaz Vallejo, Federico: 90, 91, 104, 121.
Diez Cortijo, Jesús.: 101, 114.
Diputación Regional de Cantabria: 52, 173, 232.
Diputación Provincial de Santander: 218, 221.
Dragados y Construcciones: 118.
El Sardinero: 37, 38, 40, 52-54, 56, 70, 71, 73, 79, 98, 107, 108, 114, 115, 124, 127, 128, 142, 162, 167, 178, 182, 183, 185-187, 189-193, 195, 201, 225-228, 231, 232, 235, 237, 238, 241.
El Sardinero, S.A.: 107, 108, 122, 187.
Edificio Castilla: 89.
Edificio del Progreso: 134.
Edificios Cantábrico: 68, 72, 87, 91, 92, 94, 96, 110, 228.
Edificios Gema: 93.
Edificios y Prefabricados Cantabria: 98.
Electra de Viesgo S.A.: 157.
Emilio Díaz Caneja (calle): 214
Empalme, el: 230
Encina (bajada de la): 55, 94, 193, 201, 203, 208.
Encina (grupo): 201.
Ensanche de El Sardinero: 37, 185, 187, 189.
Ensanche de Las Bigarías: 175, 178, 179.
Ensanche de Maliaño: 37, 87, 101, 102, 106, 127, 132, 143, 144, 187.
Ensanche del Muelle: 128, 131, 135-137, 235, 240.
Espada Suárez, Antonio: 106, 172.
Espada Suárez, Pedro: 106, 172.
Estaciones (plaza de): 133, 134.
Estados Unidos: 25, 74.
Estay: 79, 87, 121, 122.
Falange Española (calle): 153, 154.
Faro S.A.: 79, 90, 225.
Fernández de la Mora, Gonzalo: 73.
Fernández Regatillo: 70, 72.
Fernández Solar, Durán: 85, 89, 92, 94.
Fernández Villanueva, Efrén: 111.
Fernández-Fontecha, Marino: 72, 73, 80.
Fernando de los Ríos (calle): 93, 94, 115, 198, 201, 202, 204.
Ferrera, Máximo: 209.
Ferretería Montañesa: 101, 124.
Feyconsa: 91, 103, 104, 187, 192.
Feygon: 40, 68, 69, 79, 83, 87, 90, 91, 104, 120, 121, 133, 134, 135, 187-189, 192, 228.
Fiochi Gil, Jesús: 121.
Firlaca, S.A.: 109.
Floranes (calle): 48, 54, 88, 97, 101, 108, 110, 116, 128, 140, 142, 166, 197, 236.
Florida (calle): 127, 131, 137.
Francisco Cubría (calle): 139.
Francisco de Quevedo (calle): 171.
Fuente, Luis de la: 70.
Fuente Alonso, Alfonso: 72.
Fuente San Juanes, Marino: 107.
Gallo Pellón, (hermanos): 98.
Gallo Pellón, Juan José: 98.
Gallo Pellón, Rosa: 98.
Gallo Pellón, Sebastián: 98, 108.
Gamazo (calle): 79.

- Gándara (bajada de la): 39, 72, 102, 104, 113, 115, 198-203, 205, 209.
Gándara Saiz, Miguel: 53, 95.
Gándara-Junco (calle): 202.
García Botín, Elena: 192
García Crespo, Francisco: 88, 116.
García Díez, Antonio: 109.
García Gancedo, Francisco: 88, 116, 139.
García Lago (avenida)
García Muñoz, José: 109, 211.
García Morato (calle): 108, 143.
García y Rumayor, S.A.: 109, 118.
Garmendia (cuesta): 152.
General Dávila, (paseo del): 23, 38, 39, 49, 53, 54, 68, 69, 71, 73, 84, 87, 88, 100, 101, 105, 109, 111, 113-116, 127, 128, 139, 151, 163, 165, 166, 168, 170, 171, 173, 178, 191, 193-198, 202-206, 208-214, 217, 220, 227, 228, 231, 232, 235, 240-242.
General Díaz de Villegas (calle): 52.
Gerposa: 67.
Guillermo Arce (grupo): 111, 205.
Gomara Granada, Jesús M^a: 89
Gómez Casuso, Manuel: 68, 119.
Gómez Collantes (hermanos): 112.
Gómez Collantes, Jesús: 112.
Gómez Collantes, Manuel: 112.
Gómez Cuétara, Florencio: 101.
Gómez Gómez (hermanos): 112, 178, 200.
Gómez Lavín (hermanos): 124
Gómez Lavín, Antonio: 101.
Gómez Lavín, Francisco: 101.
Gómez Lloreda, Manuel: 90, 95, 120.
Gómez Obregón, Agustín: 72, 118.
Gómez Ortiz, Josefina: 113.
González de Riancho, Javier: 143.
González-Tarrío, José Mariano: 80.
Gorbeña, Ramón: 67.
Gravina (calle): 138
Guevara (calle): 67, 87, 109, 135, 170, 171, 174.
Guillén Rincón, Jaime: 78, 103, 102, 120, 209.
Gurtubay, José Antonio: 105
Gutiérrez Aguerre (hermanos): 203.
Gutiérrez Aguerre, Enrique: 102.
Gutiérrez Aguerre, Dorotea: 102.
Gutiérrez Galárraga, José Ramón: 112.
Hergom, S.A.: 119.
Hermanos Santos Pérez Galdós SA: 91.
Hernán Cortés (calle): 95.
Héroes de la Armada (calle): 148.
Herrera Maza, Ramón: 103, 109, 154.
Herrera Medrano, M^a Luz: 110.
Herrera Oria, Francisco: 110.
Higuera (familia): 92, 173, 226.
Higuera González, Manuel: 92
Higuera Saiz, Santiago: 68, 92, 119.
Higuera Saiz, Vicente: 92, 119.
Higuerasa: 119
Hongomar: 95.
Hontañón Puente, Ricardo: 95.
Hormaechea, Juan: 68, 72, 92, 94-96, 105.
Hoz, José de la: 116.
Hoz Velasco, Miguel de la: 116.
Ibáñez (grupo): 77, 115, 187.
Inmobiliaria Alcázar: 112.
Inmobiliaria Corgan: 104.
Inmobiliaria Mouro: 53.
Inmobiliaria Nogués: 101, 102, 114.
Inmobiliaria Santanderina: 102.
Inmobiliaria Sotileza: 49, 88, 106.
Inmobiliaria Urbipla: 52, 87, 155.
Instituto Nacional de Urbanización (INUR): 29, 39, 213, 215, 220, 221.
Interficresa: 122.
Irastorza (grupo): 78.
Irastorza Gallo, José Antonio: 111, 180.

- Isaac Peral (calle): 153, 154, 156.
Isabel la Católica (calle): 138.
Isabel II (calle): 132, 133.
Isla del Óleo: 230, 231.
Jacobo Roldán Losada (grupo): 163, 210.
Jado Becerro de Bengoa, Ángel: 80.
Jamsa: 209.
Japsa: 78, 113, 114, 204.
Jaquotot, Mariano: 121.
Jerónimo Sainz de la Maza (calle): 157.
Jesús de Monasterio (calle): 53, 137, 139, 151, 234.
Jiménez Díaz, Prof. (calle): 48, 165, 166.
Joaquín Calvo Sotelo (calle): 152.
Joaquín Costa (calle): 79, 191.
José María Pereda (grupo): 169, 171, 174.
Juan Blanco (bajada): 208, 209.
Juan de la Cosa (calle): 137.
Juan de Herrera (calle): 152.
Juan José Pérez del Molino: 172, 173.
Juan José Ruano (jardines de): 152.
Juan XXIII (calle): 106, 172, 173.
Junta de Obras del Puerto: 149,
La Albericia: 38, 39, 129, 213, 222-225, 227, 232.
La Cañía: 191
La Magdalena: 69, 185.
La Pereda (barrio): 226, 231.
Lainz (familia): 124.
Lamadrid, Victoriano: 58.
Lanza Gómez, Eduardo: 111.
Lanza Fernández, Ángel: 116
Laredo (calle): 106, 174, 176.
Las Canteras (grupo): 182.
Las Llamas (vaguada de): 40, 68, 69, 71, 72, 79, 129, 194, 198, 202, 206, 209, 218, 225, 229, 231, 235, 242.
Las Presas: 230.
Lastra Santos, Domingo: 86, 100, 110, 113.
Lastra Villa, Alfonso de la: 109.
Latapia Ciprés, Arami: 113.
Lavín (grupo): 77.
Lavín Cobo, Aniceto, 115, 120.
Lavín Mazo, Aniceto: 89, 115, 120, 203, 306.
Le Corbusier: 220.
Lealtad (calle): 132.
Lenteja, la (barrio): 231.
Leonardo Torres Quevedo (calle): 221.
Leopoldo Pardo (calle): 146-148.
Ley del Suelo de 1956: 38, 69, 75.
Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946: 46.
López Alonso (familia): 68, 85, 89, 120.
López Fernández, Federico: 96.
López García, José: 85, 92, 93, 124.
López Muñiz, Eugenio: 85.
López Muñiz, Faustino: 83, 84.
López Pablo (grupo): 77, 83, 84, 106, 139, 140, 193, 209, 237.
López Pablo, Antonio: 83, 84, 107.
López Pablo, Faustino: 83, 87, 94, 104, 118, 209, 211.
Lope de Vega (calle): 100, 175, 180.
López-Alonso (familia): 92.
López-Alonso Fernández, Jesús: 92.
López-Alonso Fernández, José Manuel: 92.
López-Chacarra (grupo): 68, 77, 83-85, 89, 92, 93, 120, 124, 204, 209.
López-Chacarra, Eugenio: 53, 85, 88, 89, 92, 104, 108, 109, 177.
López-Chacarra, Pedro: 85, 92.
López-Tafall (familia): 68, 85, 89.
López-Tafall Bárcena, Jesús: 86.
López-Tafall Díaz, Jesús: 52, 53, 68, 86, 88.
López-Tafall Puente, Jesús: 119.
Lorenzo, Ricardo: 80, 86.

- Los Castros (avenida de): 38-40, 53, 87, 111, 113, 115, 129, 193, 195, 198, 204, 208, 209, 211, 214, 225, 226, 236, 242.
- Los Corrales de Buelna: 58, 112
- Los Infantes (avenida de): 39, 189, 191, 193, 202.
- Los Ríos (grupo): 104.
- Lostal (familia): 68, 85, 89.
- Lostal Díaz, Eduardo: 89, 108.
- Llama Vázquez, Juan Antonio: 95.
- Lluja: 230.
- Madrazo Revilla: 97.
- Madrid (calle): 134.
- Madrid: 32, 53, 90, 91, 112, 122, 164, 187, 196.
- Magallanes (calle): 110, 138, 139.
- Maliaño: 143.
- Malo Segura, Santiago: 112, 113.
- Manchado Martínez Conde: 97.
- Manchuria (barrio): 230.
- Manzanares Rey, Roberto: 88, 116, 139.
- María Cristina (calle): 171.
- Marina de Cudeyo: 37.
- Marnay: 168.
- Martínez, Amable: 95.
- Martínez Fernández, Juan José: 72.
- Marqués de la Hermida 37, 49, 52, 54, 89, 116, 146, 147, 237, 241.
- Marqués de Salamanca: 81.
- Materiales y Tubos Bona: 118.
- Matienzo (barrio): 86, 100, 164-166.
- Maura (avenida de): 191.
- Media Luna: 208.
- Medio (calle): 133, 135.
- Mendicouague, Pedro: 102.
- Menéndez de Luarca (calle): 100.
- Menéndez Pelayo (paseo): 39, 73, 100, 106, 111, 127, 167, 178-181, 185, 187, 193, 234-237, 241.
- Merko, S.A.: 94.
- Mesones (parque) 192.
- México (plaza de): 157.
- Ministerio de Economía: 122.
- Ministerio de Hacienda: 25.
- Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo: 40, 73, 218.
- Ministerio de Trabajo: 31, 45-47, 54.
- Ministerio de Vivienda: 32, 48, 71, 189, 219, 220.
- Miranda: 127, 174, 181, 183.
- Mirones (grupo): 91.
- Mirones, Santos: 103, 104, 202.
- Molledo (barrio): 181, 183.
- Monobra: 98, 107-109.
- Monte: 38, 56, 71, 194, 228-233, 242.
- Monte (calle): 94, 124, 167-170, 172, 173.
- Mora, Juan Antonio: 95, 96.
- Mora Armada, César de la: 174.
- Moratinos, Federico: 97.
- Muriedas: 119.
- Nalda Blasco, Félix: 101.
- Nicolás Salmerón (calle): 93, 124, 148.
- Nogués Alonso, Francisco: 101.
- Nogués Alonso, María: 101.
- Nogués Alonso, Pedro: 101.
- Noray: 87, 88, 91, 121, 122.
- Nueva Montaña (barrio): 22, 230, 231.
- Nueva Montaña Quijano, S.A.: 67
- Numancia: 39, 88, 137, 140, 166.
- O.C.D.E.: 25.
- Obra Sindical de Cooperación: 46.
- Obra Sindical del Hogar (OSH): 76, 144, 150, 169, 174, 219, 232
- Obra Social de la Falange (OSF): 34, 76, 163, 222, 225, 232.
- Ojaiz, 230.
- Ortiz González (hermanos): 168.
- Ortiz González, Jesús: 102.
- Ortiz González, José: 102.
- Ortiz Martínez, (hermanos): 107.

- Oviedo: 150.
Pablo San Cibrian, Antonia de: 84.
Pactos de la Moncloa: 26.
Padre Rabago (calle): 157.
Palacios, Ignacio: 111.
Parayas (aeropuerto): 224.
Parque de la Marga: 148, 149.
Pasaje de Peña: 132, 151.
Paseo de Zorrilla: 142.
Patronato de la Junta de Obras del Puerto: 34.
Pedro San Martín: 38, 39, 101, 166, 212.
Pedro Velarde (grupo): 150, 157.
Peña del Cuervo (barrio): 150.
Peña Pérez, Victoriano: 78, 111.
Peña Pérez-Camino, Alejandro: 49.
Peñacastillo: 55, 56, 84, 129, 218, 229, 230, 233.
Peñas Redondas (calle): 131, 138.
Pereda Aparicio, Fernando: 149.
Pereda de la Reguera, José María: 111.
Peredo de la Cruz: 67, 86-89, 93, 101, 114-116.
Perembresa: 89, 102.
Pérez Martínez, Antonio: 116.
Pérez Martínez, Francisco: 116.
Pérez Maura, : 192.
Pérez del Molino (grupo): 94, 124, 172.
Pérez del Molino Pombo, Eduardo: 94.
Pérez del Molino Pombo, Eugenia: 107.
Pérez San Martín, Marcelina: 85.
Perines (calle): 105, 116, 139, 140, 166, 168, 210, 236.
Pero Niño (grupo): 174.
Placinsa: 77, 237.
Plan Bahía: 30, 40, 69-71, 73, 76, 219, 228.
Plan Comarcal de Santander: 37-40, 68, 69, 73, 144, 150, 154, 155, 162, 173, 183, 195, 198, 208, 224, 234, 237.
Plan Especial de El Sardinero: 190.
Plan Especial de Reforma Interior (PE-RI) del Río de la Pila: 169, 176.
Plan Nacional de la Vivienda: 36.
Plan Parcial de Cabo Menor: 40, 192.
Plan Parcial de El Sardinero: 40, 70, 71, 73, 189.
Plan Parcial de La Gándara: 202.
Plan Parcial de Las Llamas: 70, 91, 110, 228.
Plan de Estabilización: 22, 36, 65.
Plan de Viviendas Sociales: 225.
Plan de Urgencia Social de Madrid: 32.
Planes de Desarrollo: 37.
Plaza, S.A.: 67, 68, 71, 87, 89, , 90, 120-122.
Presmanes Viadero, Ernesto: 101, 114.
Primera Playa: 191.
Polanco Abascal, José Luis: 101.
Polio (bajada): 115.
Pombo (barrio de Peñacastillo): 231.
Pombo (plaza de): 137.
Pombo Villa, Cesar: 102.
Pontejos (avenida): 193, 226.
Polio (bajada): 204-208, 228.
Porrua (barrio): 162-164, 167.
Puerto Chico: 144, 170, 240.
Puerto Deportivo Marina del Cantábrico: 80.
Quintres S.A.: 53.
Quinta María, SA: 91, 93.
Quintana Trueba, Aurelio: 98.
Ramos Pérez, Alejandro: 52.
Reenganche (plaza del): 151.
Registro Público de Solares y Edificios de Edificación Forzosa: 67.
Reina Victoria (avenida de la): 105, 136, 183, 191, 192.
Reinosa: 101.
Remonta, la: 230, 233.
Renedo, Juan: 105.
Renfe: 49, 50, 157, 158.

- Renta Limitada (genérico): 31-33, 36, 60.
- Renta Limitada Grupo I: 23, 30, 32, 33.
- Renta Limitada Grupo II: 30, 32, 34, 210
- Renta Limitada Subvencionadas: 22, 23, 30, 32-35, 45, 49, 66, 91, 105, 196, 208, 210, 242.
- Resines del Castillo, Juan José: 100, 101.
- Revilla (grupo): 77.
- Revilla Cuevas, Francisco: 111, 117, 206, 210.
- Revilla Iranzo, Francisco: 111, 112.
- Revuelta Jara, Félix: 112.
- Ribalaygua (grupo): 77, 124, 187.
- Ribalaygua García, Soledad: 98, 108.
- Ribalaygua García, Antonio: 107
- Ribalaygua Mendicouague, Antonio: 107
- Ribalaygua Mendicouague, José: 107, 108, 187.
- Ribamontán al Mar: 37.
- Río de la Pila (calle): 135, 142, 167, 174, 176, 178, 183.
- Rivero Urizar, Javier: 80.
- Rodríguez (calle): 133.
- Rodríguez Fraile, Gonzalo: 87, 90, 91, 121.
- Rodríguez Martínez, José Antonio: 52.
- Roig, Eduardo: 98.
- Roiz de la Parra (grupo): 77.
- Roiz de la Parra, Enrique: 102.
- Ruamayor (calle): 152.
- Ruamenor (calle): 152.
- Rubio (calle): 138.
- Ruiz, Casiano: 110.
- Rumayor (bajada): 204-206.
- Rumayor, Primitivo: 109, 110.
- Salas Gómez, Juan: 53.
- Saltos del Nansa: 67.
- San Andrés (cuesta): 163.
- San Celedonio (calle): 174-176.
- San Emeterio (calle): 180
- San Fernando (calle): 38, 39, 48, 53, 54, 70, 86, 97, 101, 108, 113, 127, 128, 131, 139-142, 144, 145, 147, 152, 161, 163, 164, 166, 197, 235-237, 241.
- San Francisco (grupo): 34, 111, 210, 211, 213.
- San Juan (bajada): 109, 210-
- San Luis (calle): 138.
- San Luis (grupo): 109, 211.
- San Martín: 37, 38, 127, 174, 181, 183.
- San Ramón (grupo): 102, 158.
- San Román: 38, 56, 223, 229, 230, 233.
- San Roque (grupo): 207.
- San Simón (calle): 95, 114, 174, 205.
- Sánchez Aparicio, José: 51, 53, 112.
- Santa Clara (calle): 174.
- Santa Lucía (calle): 106, 135, 174-176, 180, 237.
- Santander Central Hispano, (banco): 191.
- Santiago el Mayor (barrio): 214.
- Santiago el Mayor (barrio de Peñacastillo): 231.
- Santoña: 112.
- Santos (grupo): 77, 79, 91, 93, 198.
- Santos Díaz, Jesús: 91.
- Santos Díaz, José Luis: 91.
- Santos Mártires (grupo): 169, 170, 174.
- Sañudo Rodil, Aurora: 106, 172.
- Sarón: 115, 120.
- Segunda Playa: 91, 188, 189, 192, 226, 228.
- Sevilla (calle): 174.
- Sierra, Agustín: 84, 117.
- Sierra Callejo, Teresa: 106.
- Simancas (calle): 165, 166.
- Simón Cabarga (calle): 193, 198, 204.

- Sixto Obrador (grupo): 158.
Sociedad Constructora de Casas Baratas: 157.
Sofico: 122.
Solano Villa (grupo): 77, 106.
Solano Villa, Eugenio: 106, 175, 226.
Solano Villa, José: 106.
Solares: 120
Soler Pérez, (hermanos): 102.
Somorrostro: 131
Soto Aranga, Casto: 103, 104.
Sotorrio Cordero, Ramón: 102.
Tantín (calle): 174, 176.
Teja (bajada): 113, 202, 204, 209, 228.
Tejerías La Covadonga: 119, 217.
Telefónica: 219.
Tetuán (calle): 105, 127, 144, 181, 183.
Tetuán-San Martín: 112, 142, 185, 238.
Torralbo Expósito, Francisco: 49, 217.
Torrelavega: 116, 218.
Torremolinos: 90.
Torriente (grupo): 97.
Torriente Castro, Emilio: 97, 98.
Torriente Rivas, Gabriel de la: 100, 111.
Tres Mares S.A.: 72, 103, 118.
Tres de Noviembre (calle): 107, 153, 154, 156.
Túnel de Tetuán: 198.
- Unión Territorial de Cooperativas: 46, 51, 53.
Unión Nacional de Cooperativas: 46.
Urbanizadora Miranda: 97.
Valdecilla (avenida): 157
Valdenoja: 54, 73, 87, 88, 105, 128, 129, 225-229, 231, 232, 235, 236, 242.
Valladolid: 142, 150, 196, 231.
Valle, Alejandro: 137.
Valle Colmenar, Teófilo: 96, 115.
Vallejo Lobato, Jesús: 116.
Vargas (calle): 47, 54, 88, 107, 152-154.
Vista Alegre (barrio): 171
Venecia (barrio): 222, 230.
Vía Cornelio (calle): 53, 92, 106, 142, 167, 169, 171-174, 178, 183.
Villar (grupo): 94.
Villar Quintana: 94, 172.
Villatorre (palacio): 160.
Viota, Paulino: 85, 92.
Virgen de la Cabeza (grupo): 88, 151, 157.
Virgen de la Luz (grupo): 150.
Vitoria: 21, 22, 30, 44, 46.
Viviendas Protegidas: 31.
Wissocq, Pablo: 143.
Zalacaín San Martín: José Ramón: 106.
Zúñiga González, Antonio: 95, 98.



SERVICIO DE
PUBLICACIONES
UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

Diciembre de 2004

Esta obra se centra en el estudio de los grupos inmobiliarios que operan en la ciudad de Santander y en la incidencia que sobre el espacio urbano tiene su actuación.

A partir de 1955 y durante los 20 años siguientes, en el marco de unas condiciones socioeconómicas favorables, se van a desarrollar los primeros grupos inmobiliarios que surgen en la ciudad. Para la formación de los mismos además fue decisiva la existencia de un conjunto de tramas económicas y familiares. El final de esta etapa vino determinada por una crisis económica que lógicamente también afectó a los grupos inmobiliarios.

Paralelamente la ciudad experimentó un gran cambio, se alteró el modelo de crecimiento que existía desde mediados del siglo XIX. La manifestación más evidente de las intensas modificaciones espaciales se encuentra en el espectacular incremento del parque de viviendas realizadas en los márgenes de lo que había sido la ciudad hasta el momento. El crecimiento espacial y sus diferentes formas fue el resultado de las favorables condiciones existentes para la promoción de viviendas.

ISBN 84-8102-378-7



9 788481 023787



SERVICIO DE
PUBLICACIONES
UNIVERSIDAD DE CANTABRIA



Parlamento de Cantabria