

ANEXO 11: LISTADO Y FICHERO DE AREAS ESPECÍFICAS

Nº	NOMBRE	Nº	NOMBRE	Nº	NOMBRE
1	Chalets de la Tierruca	33	Grupo Maria Blanchard	87	Eduardo Garcia del Rio
2	Ciudad Jardín	34	Grupo Nuestra Señora de Belén	88	Mutua Montañesa
3	Grupo Santos Mártires	35	Barrio Cañas	89	Campus Universitario
4	Barrio Obrero del Rey	36	Carlos Ruiz, Este	90	Cabo Mayor
5	Quinta Porrúa	37	Carlos Ruiz, Oeste	91	Floranes
6	Grupo Jose Maria Pereda	38	Grupo Gerardo Diego	92	San Román - el Mazo
7	Grupo Pronillo	39	Grupo Manuel Llano	93	Final de las Llamas
8	Santiago el Mayor	40	Iberotanagra	94	Bajada de San Juan, Este
9	Estaciones	41	Grupo Pedro Velarde	95	San Pedro
10	Bajada del Gurugú	42	Península de la Magdalena	96	Calle Justicia
11	Unión	45	Bajada de San Juan	97	Oeste de Calle Juan Blanco
12	Paseo Pereda - Castelar	46	Mendicouague	98	Prolongación de Vía Cornelia
14	Las Cachavas	47	General Dávila	99	Peña la Achicoria
15	Zona de Servicio del Puerto	48	Cierro del Alisal	100	Colonia los Pinares
15.1	Z.S.P.: San Martín	49	Manzana 5 del Cierro del Alisal	101	Barrio Camino
15.2	Z.S.P.: Dársena de Molnedo	50	Candina	102	Guardia Civil
15.3	Z.S.P.: Muelle de Calderón	50.1	Entorno Nororiental de Candina	105	Ojaiz
15.4	Z.S.P.: Estación Marítima	51	Nueva Montaña Quijano	106	Oeste de Tabacalera
15.5	Z.S.P.: Muelle de Maliaño	52	Industrial Isla del Oleo	107	Puerta de Sardinero
15.6	Z.S.P.: Dársena de Maliaño	53	Barrio del Carmen	108	Cardenal Herrera Oria Este
15.7	Z.S.P.: Varadero Ruiz de Alda	54	Primero de Mayo	109	Cardenal Herrera Oria Centro
15.8	Z.S.P.: CAMPSA	55	Barrio del Carmen	110	Cardenal Herrera Oria Oeste
15.9	Z.S.P.: Polígono de Parayas	56	PRYCA	111	El Cruce
15.10	Z.S.P.: Raos	57	El Zoco	112	Nueva Montaña Industrial Norte
15.11	Z.S.P.: Polígono de Actimar	58	Mercasantander	113	Residencial Oeste Cazoña
15.12	Z.S.P.: Ciudad del Transportista	59	PERI de la Albericia	114	Rancho Grande Oeste
16	Rio de la Pila	60	Ateca	115	Rancho Grande Sur
16.1	Pero Niño	62	La Torre - Monte, Norte	116	Alcosant
16.2	Grupo del Carmen	65	Urbanización Altamira	117	Antiguo Cine Coliseum
16.3	El Carmelo	66	Barrio de la Sierra	118	Teka Industrial
16.4	Miralmar	67	Corcho	120	Funditubo
18	Sardinero	69	Residencial Isla del Oleo	121	Castilla, 44-46
19	Chalets de Prieto Lavin	70	Santiago el Mayor	122	Canfrisa
20	Avenida de los Castros	71	Alto de Valdenoja	123	Peña Herbosa
21	Barrio Pesquero	72	Joaquín Cayón	124	Antonio Mendoza
22	Prisión Provincial	74	Albericia Industrial	125	Faustino Cavadas
23	Cazoña	75	Bajada del Caleruco, Norte	126	La Peña 73
24	Cajo	77	Nueva Montaña Industrial sur	128	Bloques Montserrat
25	Grupo Sixto Obrador	78	Bajada del Caleruco, Sur	129	MUPAC-Consejería
27	Grupo San Ramón	79	Albericia, Remate Este	130	Calle El Refugio
28	San Lorenzo	81	Las Carolinas	131	Hospital Santa Clotilde
29	Talleres RENFE	82	General Dávila, Bajada de Polío	132	Calle Miralmar
30	Grupo Montemar	83	Convento de las Clarisas		
31	Montevideo	84	Hotel Bahía		
32	Colonia Virgen de Mar	86	Tetuán		

Este texto consolidado integra en el texto original las modificaciones y correcciones que ha tenido desde su origen, **su carácter es meramente informativo, no tiene valor jurídico.**

INDICE

ÁREA ESPECÍFICA 1.....	4	ÁREA ESPECÍFICA 28.....	96
ÁREA ESPECÍFICA 2.....	6	ÁREA ESPECÍFICA 29.....	98
ÁREA ESPECÍFICA 3.....	9	ÁREA ESPECÍFICA 30.....	100
ÁREA ESPECÍFICA 4.....	11	ÁREA ESPECÍFICA 31.....	102
ÁREA ESPECÍFICA 5.....	13	ÁREA ESPECÍFICA 32.....	104
ÁREA ESPECÍFICA 6.....	15	ÁREA ESPECÍFICA 33.....	106
ÁREA ESPECÍFICA 7.....	17	ÁREA ESPECÍFICA 34.....	108
ÁREA ESPECÍFICA 8.....	19	ÁREA ESPECÍFICA 35.....	110
ÁREA ESPECÍFICA 9.....	21	ÁREA ESPECÍFICA 36.....	112
ÁREA ESPECÍFICA 10.....	25	ÁREA ESPECÍFICA 37.....	114
ÁREA ESPECÍFICA 11.....	27	ÁREA ESPECÍFICA 38.....	116
ÁREA ESPECÍFICA 12.....	29	ÁREA ESPECÍFICA 39.....	118
ÁREA ESPECÍFICA 13.....	31	ÁREA ESPECÍFICA 40.....	120
ÁREA ESPECÍFICA 14.....	33	ÁREA ESPECÍFICA 41.....	123
ÁREA ESPECÍFICA 15.....	35	ÁREA ESPECÍFICA 42.....	125
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 1).....	38	ÁREA ESPECÍFICA 45.....	127
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 2).....	41	ÁREA ESPECÍFICA 46.....	129
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 3).....	43	ÁREA ESPECÍFICA 47.....	131
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 4).....	45	ÁREA ESPECÍFICA 48.....	133
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 5).....	47	ÁREA ESPECÍFICA 49.....	135
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 6).....	49	ÁREA ESPECÍFICA 50.....	137
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 7).....	51	ÁREA ESPECÍFICA 50 (subárea 1).....	141
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 8).....	53	ÁREA ESPECÍFICA 51.....	145
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 9).....	55	ÁREA ESPECÍFICA 52.....	149
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 10).....	57	ÁREA ESPECÍFICA 53.....	151
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 11).....	59	ÁREA ESPECÍFICA 54.....	153
ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 12).....	61	ÁREA ESPECÍFICA 55.....	155
ÁREA ESPECÍFICA 16.....	63	ÁREA ESPECÍFICA 56.....	157
ÁREA ESPECÍFICA 16.1.....	66	ÁREA ESPECÍFICA 57.....	160
ÁREA ESPECÍFICA 16.2.....	68	ÁREA ESPECÍFICA 58 ,.....	162
ÁREA ESPECÍFICA 16.3.....	70	ÁREA ESPECÍFICA 59.....	165
ÁREA ESPECÍFICA 16.4.....	72	ÁREA ESPECÍFICA 60.....	168
ÁREA ESPECÍFICA 18.....	74	ÁREA ESPECÍFICA 62.....	170
ÁREA ESPECÍFICA 19.....	77	ÁREA ESPECÍFICA 65.....	172
ÁREA ESPECÍFICA 20.....	79	ÁREA ESPECÍFICA 66.....	174
ÁREA ESPECÍFICA 21.....	81	ÁREA ESPECÍFICA 67.....	176
ÁREA ESPECÍFICA 22.....	83	ÁREA ESPECÍFICA 69.....	178
ÁREA ESPECÍFICA 23.....	85	ÁREA ESPECÍFICA 70.....	180
ÁREA ESPECÍFICA 24.....	88	ÁREA ESPECÍFICA 71.....	182
ÁREA ESPECÍFICA 25.....	90	ÁREA ESPECÍFICA 72.....	184
ÁREA ESPECÍFICA 26.....	92	ÁREA ESPECÍFICA 74.....	186
ÁREA ESPECÍFICA 27.....	94	ÁREA ESPECÍFICA 75.....	188

ÁREA ESPECÍFICA 77.....	190	ÁREA ESPECÍFICA 106.....	242
ÁREA ESPECÍFICA 78.....	193	ÁREA ESPECÍFICA 107.....	244
ÁREA ESPECÍFICA 79.....	195	ÁREA ESPECÍFICA 108.....	246
ÁREA ESPECÍFICA 81.....	197	ÁREA ESPECÍFICA 109.....	248
ÁREA ESPECÍFICA 82.....	199	ÁREA ESPECÍFICA 110.....	250
ÁREA ESPECÍFICA 83.....	201	ÁREA ESPECÍFICA 111.....	252
ÁREA ESPECÍFICA 84.....	204	ÁREA ESPECÍFICA 112.....	254
ÁREA ESPECÍFICA 86.....	206	ÁREA ESPECÍFICA 113.....	256
ÁREA ESPECÍFICA 87.....	208	ÁREA ESPECÍFICA 114.....	258
ÁREA ESPECÍFICA 88.....	210	ÁREA ESPECÍFICA 115.....	260
ÁREA ESPECÍFICA 89.....	212	ÁREA ESPECÍFICA 116.....	262
ÁREA ESPECÍFICA 90.....	214	ÁREA ESPECÍFICA 117.....	264
ÁREA ESPECÍFICA 91.....	216	ÁREA ESPECÍFICA 118.....	266
ÁREA ESPECÍFICA 92.....	218	ÁREA ESPECÍFICA 120.....	269
ÁREA ESPECÍFICA 93.....	220	ÁREA ESPECÍFICA 121.....	271
ÁREA ESPECÍFICA 94.....	222	ÁREA ESPECÍFICA 123.....	276
ÁREA ESPECÍFICA 95.....	224	ÁREA ESPECÍFICA 124.....	279
ÁREA ESPECÍFICA 96.....	226	ÁREA ESPECÍFICA 125.....	281
ÁREA ESPECÍFICA 97.....	228	ÁREA ESPECÍFICA 126.....	283
ÁREA ESPECÍFICA 98.....	230	ÁREA ESPECÍFICA 128.....	285
ÁREA ESPECÍFICA 99.....	232	ÁREA ESPECÍFICA 129.....	287
ÁREA ESPECÍFICA 100.....	234	ÁREA ESPECÍFICA 130.....	291
ÁREA ESPECÍFICA 101.....	236	ÁREA ESPECÍFICA 131.....	293
ÁREA ESPECÍFICA 102.....	238	ÁREA ESPECÍFICA 132.....	299
ÁREA ESPECÍFICA 105.....	240		

ÁREA ESPECÍFICA 1

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Chalets de la Tierrauca; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de calle Cisneros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 1.1 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construidos en 1921. Se trata de un grupo de “casas baratas”. Está edificado en el denominado barrio de Balbuena, próximo a las construcciones, en su mayor parte unifamiliares, de la calle Antonio Mendoza. Responde a la expansión al Norte de San Fernando en los años diez y veinte.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 13.130 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 7.470 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: U2A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases. Podrá incluir conexiones viarias peatonales con:
 - a) Viario situado al norte (calle Juan José Pérez del Molino).
 - b) Espacio libre colindante al N.E.
2. Las derivadas de la condición de catalogados establecida para todos los edificios contenidos en su ámbito.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 1



ÁREA ESPECÍFICA 2

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Ciudad Jardín; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de Avda. de Valdecilla. Su ámbito es el grafiado con la sigla 2.2 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Barrio de “casas baratas” aparecido en los años veinte en lo que era, entonces, periferia de la ciudad a iniciativa del ingeniero burgalés afincado en Santander Alberto Corral. Su aparición, en ese emplazamiento, responde al crecimiento proyectado por la Avenida de San Fernando. La formación se realiza con una parcelación a partir de chalets y hotelitos. Dicho proceso fue bastante lento, pues en los años cincuenta aún quedaban solares en los que no se había construido.

El progresivo crecimiento de la ciudad ha hecho aumentar la valoración de este espacio que tiene una combinación de buenas condiciones ambientales con una relativa centralidad que ha dado lugar a agresivos procesos de sustitución.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 97.108 m². Prevalerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la trama urbana y trazado viario existente.
2. Permitir la edificación en parcelas libres y la sustitución en las edificadas.
3. Potenciar la mejora de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente en cuanto a trazado y la resultante de la aplicación de la ordenanza subsidiaria en cuanto a edificación.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

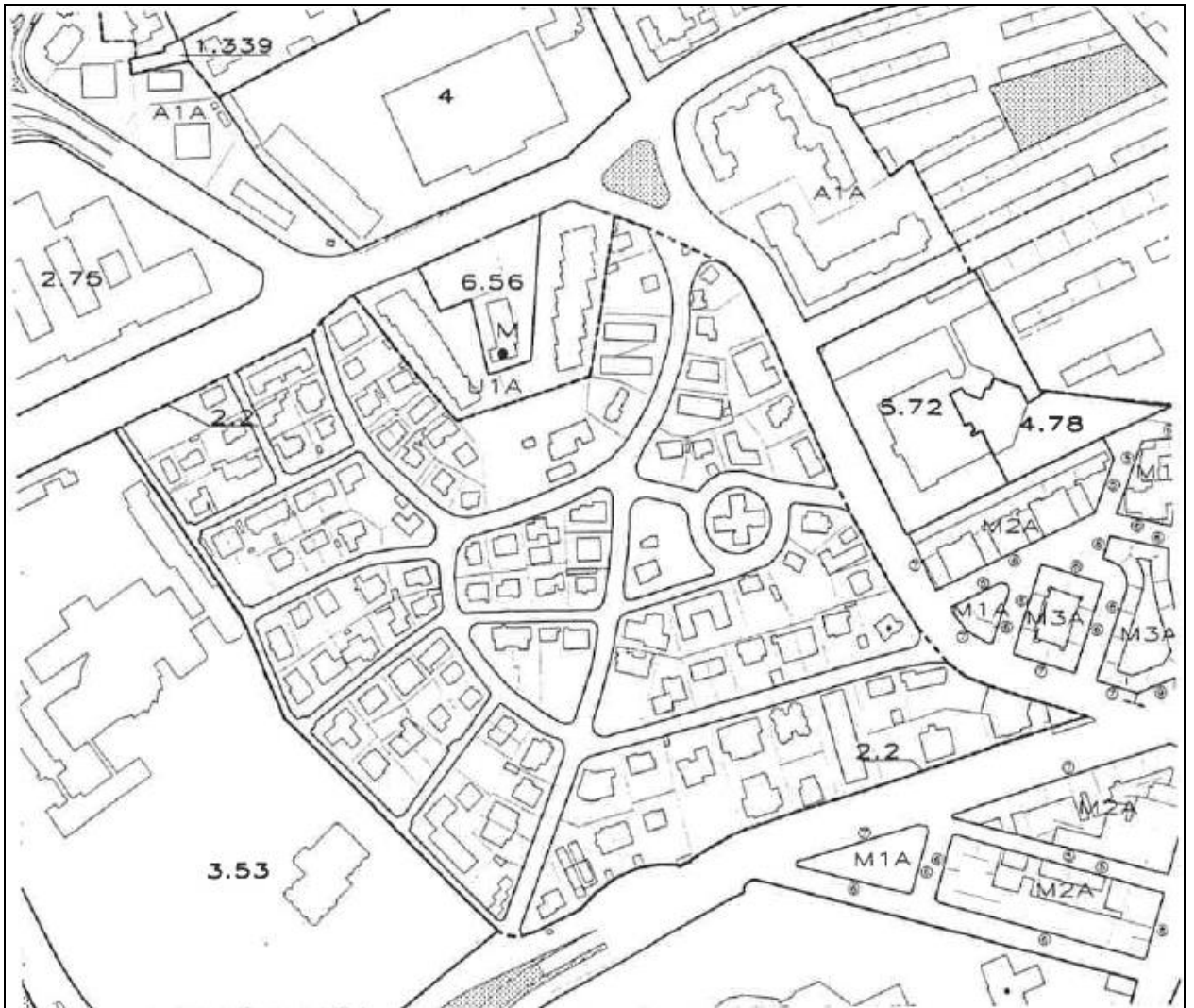
1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar la edificabilidad de 0,6 m²/m² sobre parcela neta, estimada en: $81.048 \times 0,6 = 48.629$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: U2A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto, se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de Actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Las derivadas de la condición de catalogado establecida para el conjunto.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.
4. Se admite la tipología en hilera o adosada hasta un máximo de cuatro viviendas y una longitud máxima de edificación de 28 m.
5. Se prohíben las agrupaciones de parcelas. A estos efectos se tomará como referencia al plano catastral de Santander del año 1987.
6. A efectos de parcelaciones y reparcelaciones de fincas se establecen las siguientes condiciones:
 - a) El número de parcelas resultantes será, como mínimo, las existentes a cuyo efecto se tomará como referencia el plano catastral de la ciudad de Santander del año 1987.
 - b) Las condiciones de parcela mínima son las que se establecen en el punto 7 siguiente.
7. La superficie de parcela asignada a cada vivienda no será inferior a 175 m², presentará un frente mínimo igual o superior a 7 m. y tendrá una forma que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 7 m.

8. La ocupación máxima sobre rasante será el 33% de la parcela neta correspondiente a cada vivienda debiendo quedar el resto destinado a espacio libre permanente. A estos efectos computará la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, excluidos únicamente sótanos totalmente enterrados y aleros.
9. La ocupación de sótanos totalmente enterrados está limitada al 40% de la parcela neta correspondiente a cada vivienda y en su perímetro se incluirá el de la edificación sobre rasante.
10. La altura máxima de edificación será de 6,50 m correspondiente a dos plantas.
11. El retranqueo mínimo de la edificación sobre rasante a linderos y a la alineación exterior será de 3 m.
12. La distancia entre edificaciones comprendidas en una misma parcela no será inferior a la semisuma de las alturas respectivas, con un mínimo de 6 m.
13. Cabrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:
 - a) Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
 - b) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.
 - c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas edificaciones se construyan simultáneamente o se constituya la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
 - d) Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a trescientos veinte centímetros, y previo acuerdo del propietario de la finca colindante.
14. En el caso de edificaciones existentes pareadas o adosadas formando parte de un conjunto, se requerirá acuerdo entre los propietarios afectados que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad para la realización de las obras de ampliación o, en su caso de sustitución, que se pretendan, de acuerdo con un proyecto unitario y simultáneamente.
15. Se preferirá y, por tanto, se permite, la mancomunidad de garaje-aparcamiento entre distintos propietarios con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, y será obligatoria para actuaciones de seis o más viviendas. En este supuesto, la relación entre unidades de vivienda y número de parcelas, así como de condiciones de terreno asignado a cada vivienda, se exigirá en la subparcelación de la división horizontal, permitiéndose el prorrateo de la superficie de los accesos comunes privados entre el número de viviendas. Así mismo, los accesos a sótanos no tendrán la consideración de rasante si el ancho no supera los 6 m.
16. Se prohíbe cubrir los Espacios Libres Privados cualquiera que sea su uso o destino.
17. Deberá plantarse y mantenerse un árbol por cada 30 m² de los espacios libres privados.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 2



ÁREA ESPECÍFICA 3

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Santos Mártires; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en C/ Cervantes en su confluencia con C/ Los Acebedos. Su ámbito es el grafiado con la sigla 3.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto promovido por la Obra Sindical del Hogar en los años cuarenta. Fue construido, al igual que otros, para ubicar a la población perteneciente a sectores de clase media-baja que había perdido sus viviendas en el incendio de 1941. Está al noroeste de las edificaciones realizadas por Cornelio Escalante en la calle de Cervantes en el tercer cuarto de siglo XIX, por lo tanto, se adosó a la ciudad tradicional. Además, inició las construcciones en la recién abierta calle de los Acebedos.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 8.272 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad del entorno no edificado y de la urbanización.
2. Integrar los espacios libres interiores en la trama urbana circundante.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 13.860 m².
2. Ordenanza subsidiaria: M3A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación medianera.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Ejecución de urbanización integral del área que responderá a un proyecto unitario pese a poder realizarse por segmentos o fases. Podrá incluir:
 - Conexión viaria con las calles Cervantes y los Acebedos.
 - Aparcamientos bajo rasante en los espacios libres interiores con utilización pública de la cubierta que será ajardinada en el 50% de su superficie.
2. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 3



ÁREA ESPECÍFICA 4

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio Obrero del Rey; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de General Dávila, junto a la Quinta Porrúa. Su ámbito es el grafiado con la sigla 4.1 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Barrio de “casas baratas” realizado en 1925. Está emplazado al Norte del Barrio de Perines. Se enmarca en el crecimiento suburbano de los años veinte al norte de San Fernando. En el momento de su construcción, era un barrio aislado, sin edificios en su entorno.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 12.184 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 11.581 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se realizarán intervenciones de urbanización que responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases. En cualquier caso, el proyecto de urbanización comprenderá las conexiones viarias del ámbito con:
 - Viario situado al norte (calle General Dávila).
 - Viario situado al sur (calle Simancas).
 - Espacio libre situado al oeste (Quinta Porrúa).
2. Se conservarán los usos individualizados existentes.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 4



ÁREA ESPECÍFICA 5

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Quinta Porrúa; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de la calle General Dávila y al norte de la calle Camilo Alonso Vega. Su ámbito es el grafiado con la sigla 5.1 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo promovido por la Obra Sindical del Hogar con el nombre Jacobo Roldán Losada en el primer lustro de la década de los cincuenta y finalizado en 1956. No estaba ya directamente relacionado con la construcción de grupos para acoger a personas que habían perdido sus viviendas con el incendio. Se encuentra entre las actuaciones emprendidas para solucionar al problema de la vivienda en el país de aquellos años.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 44.929 m², prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 60.282 m².
2. Ordenanza subsidiaria: M3A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación medianera.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se realizarán intervenciones de urbanización que responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases. En cualquier caso, el proyecto de urbanización comprenderá conexiones viarias del ámbito con el Área Específica 4.1 Barrio Obrero del Rey situada al este.
2. Se conservará el carácter dotacional de los espacios interiores a los bloques.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 5



ÁREA ESPECÍFICA 6

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo José María Pereda: 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de la calle San Celedonio. Su ámbito es el grafiado con la sigla 6.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo realizado en los años cuarenta por la Obra Sindical del Hogar para acoger a la población residente en el área siniestrada. Estaba destinado a la clase media-baja. Se construyó en un solar que había en el lado norte de la calle San Celedonio; entre el llamado Prado de las Viñas y la Cuesta de la Atalaya. Está emplazado en lo que era la ciudad tradicional decimonónica, en uno de sus barrios suburbanos. No propició ningún proceso de expansión especial sino de densificación de un área ya ocupada.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 6.633 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

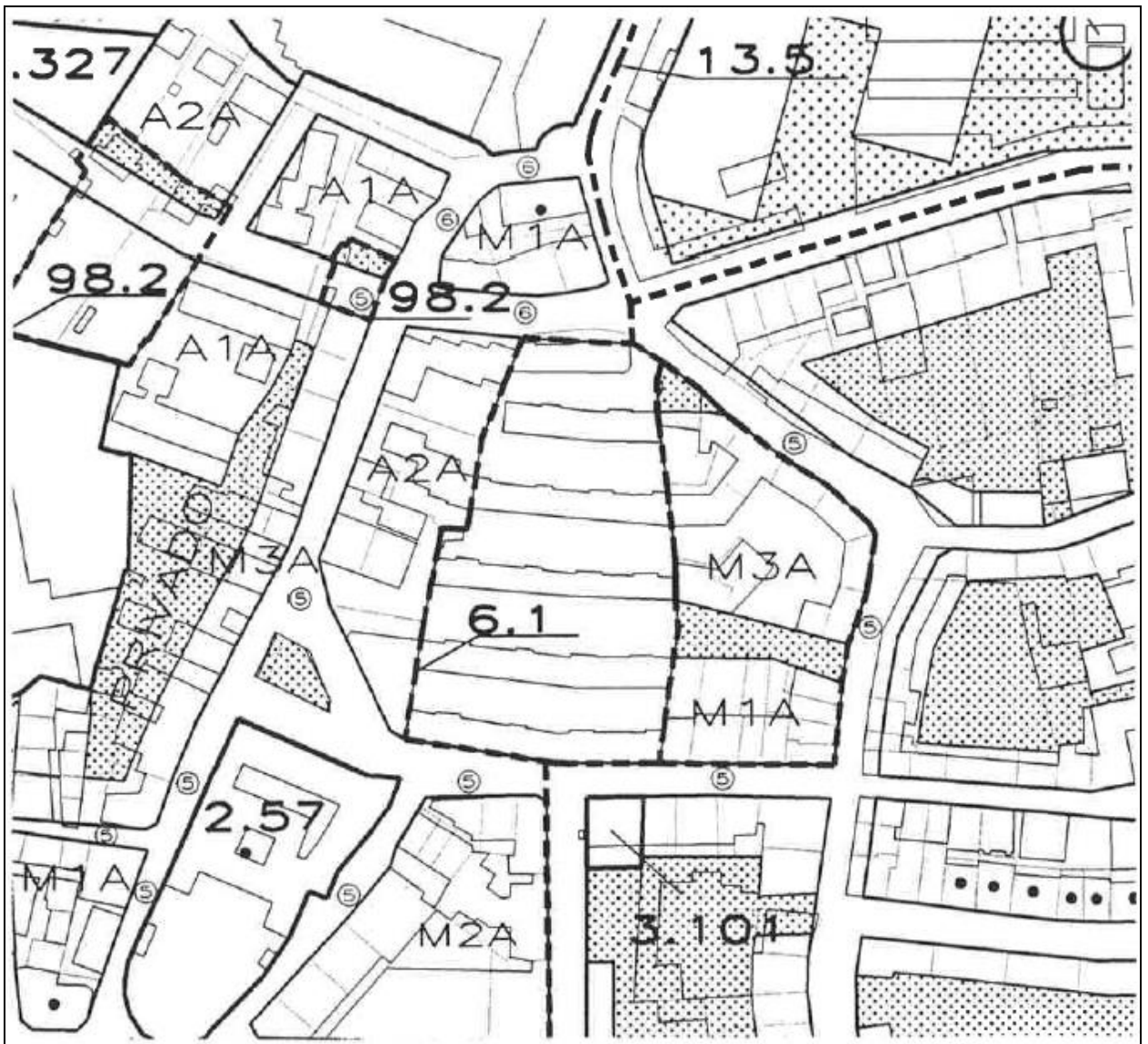
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 11.083 m².
2. Ordenanza subsidiaria: M3A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación medianera.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se realizarán intervenciones de urbanización para mejorar la calidad ambiental de los espacios no edificados que responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 6



ÁREA ESPECÍFICA 7

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Pronillo; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en Pronillo, al sur de la prolongación de la Avda. de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 7.1 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Promovido por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor al final de la década de los cincuenta. Es una de las colonias aparecidas en el lado norte de General Dávila, aunque en este caso se trata de una operación con edificios de baja altura y un espacio libre dentro del barrio. Un modelo sensiblemente distinto a otros grupos de colonias.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 12.659 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 4.733 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: A2A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Mantenimiento de la dotación interior.
2. Mejora de las conexiones viarias con la Bajada del Caleruco.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 7



ÁREA ESPECÍFICA 8

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Santiago el Mayor; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

En Pronillo al sur de la prolongación de la Avda. de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 8.1 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificado por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor en varias fases, en la década de los sesenta. Tanto por su tipología como por su localización, e incluso por su carácter de viviendas sociales, se puede encuadrar esta operación dentro de las colonias que se estaban realizando en General Dávila.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 14.607 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

La existente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 13.930 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Mantener el carácter dotacional de los espacios libres interiores.
2. Podrá ejecutarse un aparcamiento bajo rasante en el ámbito ocupado por pista polideportiva siempre que, sobre la cubierta del mismo, se vuelva a restituir el uso deportivo.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 8



ÁREA ESPECÍFICA 9

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Estaciones; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito definido en esta ficha incluye a las actuales instalaciones ferroviarias de RENFE y FEVE y se extiende desde la calle Atilano Rodríguez por el Este hasta el distribuidor de La Marga por el Oeste. Grafiado con las siglas 9.4 en el plano de calificación, clasificación y ordenación. Incluye así mismo gran parte de los espacios hoy libres situados en la ladera al Norte de las estaciones.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Configurada por un amplio espacio ganado al mar al sur de la ciudad tradicional, se formó por el conjunto de instalaciones ferroviarias, de pasajeros y mercancías que servían al conjunto de la ciudad y al puerto. Incluía, también, instalaciones de mantenimiento y reparación de material ferroviario. Subdividida a efectos de tráfico en dos estaciones, configura un conjunto diverso presidido por edificación en cabecera con proyecto unitario y voluntad emblemática. La transición entre este espacio y la ciudad alta, conformada por importantes obras de fábrica y laderas libres de edificación, debe contemplarse como parte del conjunto.

El desplazamiento hacia el interior de la bahía de parte de las funciones portuarias ha sido uno de los factores que, entre otros, han disminuido la necesidad e intensidad de utilización del espacio disponible en el ámbito de las estaciones, así como la gran superficie vacante potencial y su ubicación estratégica en relación a la ciudad alta, lo configura como ámbito de oportunidad.

Todas estas razones aconsejan señalarlo como Área Específica a desarrollar mediante planeamiento especial.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica 271.593 m² para la totalidad del área. Prevalecerá, no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. El buen funcionamiento del tráfico ferroviario es esencial para la articulación comarcal de Santander y la vertebración e integración regional de Cantabria. La organización idónea de los servicios, así como su conexión con la ciudad y con las instalaciones de terminal de transporte en su entorno (autobuses-ferry) constituyen por sí mismos objetivos prioritarios del Plan.
2. El ámbito de las estaciones representa, además, una oportunidad singular para el conjunto de la ciudad y para el entorno urbano inmediato; oportunidad que interesa potenciar tanto para remodelación y mejor funcionalidad del conjunto ferroviario, como para la mejora de condiciones de equipamiento, espacios libres y tráfico rodado en su entorno.
3. La presencia de las estaciones y las condiciones topográficas de su entorno dificultan la relación de la ciudad alta, y su contenido institucional, con el conjunto sur de la ciudad.
4. La transformación de las estaciones ofrece la posibilidad de: descargar las calles Castilla y Marqués de la Hermida de la presión que sobre ella ejerce el tráfico de paso; mejorar sus condiciones medio-ambientales; y potenciar la relación urbana con la dársena pesquera. También ejercería beneficio sobre el tráfico local al aliviar el de paso.
5. En congruencia con lo anterior, los objetivos que se persiguen van destinados a:
 - a) Mejorar la funcionalidad de las instalaciones ferroviarias y optimizar el uso del espacio potenciando su rentabilidad.
 - b) Transformar el espacio así liberado, destinándolo a la solución de: problemas de tráfico y acceso; mejoras medioambientales y dotacionales; e implantación de actividades urbanas adecuadas a su localización central y demás características.
 - c) Superar la barrera que, para la comunicación intraurbana, ha supuesto históricamente el “vacío” generado por la estación.
 - d) Desarrollar actividades urbanas que refuercen la centralidad de la zona, optimicen el rendimiento colectivo de la elevada accesibilidad intercomarcal y, a la vez, contribuyan eficazmente a sufragar gastos inherentes a la transformación de las estaciones y de los accesos ferroviarios, generadores también de beneficios urbanos en otras partes de la ciudad.
 - e) Posibilitar el acceso al centro sin interferir con el tráfico local

6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante Plan Especial de conformidad con los criterios señalados en el punto 8 de esta ficha.

2. Dada la complejidad de ordenación interna, así como de su inserción en la trama urbana periférica, se faculta de forma expresa al Plan Especial para la ordenación de los elementos externos a la delimitación que sean necesarios para garantizar la accesibilidad del ámbito delimitado.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: a efectos de desarrollo del Planeamiento se diferencian tres tipos de edificabilidad:
 - a) Instalaciones ferroviarias propiamente dichas, en suelos o espacios que queden adscritos a uso de infraestructuras ferroviarias.
 - b) Usos de equipamiento.
 - c) Actividades urbanas, terciarias, comerciales, productivas, hoteleras o residenciales en las que se contabilizarán todas aquellas que, con independencia de su ubicación, no guarden relación funcional directa con las opciones de tráfico y/o el mantenimiento ferroviario.

El Plan Especial podrá asignar para las dos primeras, la edificabilidad y condiciones de edificación justificadamente necesarias para sus fines, entendiéndose que, dada su naturaleza, esta edificabilidad no genera aprovechamiento.

El Plan Especial podrá asignar al tercer grupo, actividades urbanas, la edificabilidad que, de acuerdo con el estudio técnico a que se hace referencia en los puntos 8.1 y 8.2 de esta ficha, quede justificada.

Si esa edificabilidad no excede 50.000 m², el Plan Especial será desarrollo directo del Plan General. Si excede 50.000 m², deberá tramitarse, con carácter previo o en paralelo, modificación puntual del Plan General, compitiendo al Excmo. Ayuntamiento en función de la cuantía de edificabilidad, uso y demás extremos, valorar y acordar la existencia o no de razones de conveniencia y oportunidad que justifiquen o no la tramitación y/o aprobación de la susodicha modificación.

2. Ordenanza subsidiaria: infraestructuras ferroviarias; actividades productivas terciarias y comerciales en edificación abierta.
3. Área de reparto: los terrenos o edificabilidades que no queden directamente adscritos a infraestructura ferroviaria como sistema general, constituirán una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: no se establecen.
5. Unidades de ejecución: a determinar por el Plan Especial.
6. Sistema de actuación: expropiación.
7. Programación: Plan Especial: primer cuatrienio; demás plazos a fijar por Plan Especial.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. En todo caso, la aprobación definitiva de la figura que desarrolle el Planeamiento queda atribuida al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
2. El Plan Especial deberá ir precedido de, o incluir como estudio complementario, un estudio sectorial ferroviario que incluya cuantos aspectos sean precisos para sopesar los efectos técnicos y costos de inversión de distintas alternativas de ordenación ferroviaria. Estas alternativas incluirán, como mínimo, las siguientes:
 - a) Unificación de accesos y estación conjunta RENFE-FEVE en el lado norte.
 - b) Unificación de estaciones en el actual emplazamiento de la estación de RENFE.
 - c) Unificación de estaciones en el actual emplazamiento de la estación de FEVE.
3. El estudio mencionado en el punto 1 deberá también:
 - a) Sopesar la posibilidad de desaparición o enterramiento total o parcial de los accesos ferroviario y/o de las playas de vías.
 - b) Sopesar las distintas posibilidades y/o grados de continuidad o traslado de instalaciones de mantenimiento del material rodante.
 - c) Incluir valoración justificada y detallada de las obras ferroviarias que serían precisas en cada caso y demás inversiones concurrentes.
 - d) Incluir estudio económico-financiero referido al modo de sufragar los costos e inversiones a que hace referencia el punto c, incluyendo, en lo que sea preciso, lo correspondiente al valor del aprovechamiento urbanístico.
4. Deberá resolver la continuidad de tráfico entre el extremo Este del ámbito y el distribuidor de La Marga sin interferir con el tráfico local de las calles Castilla o Marqués de la Hermida.
5. Deberá establecer clara accesibilidad, al menos peatonal, entre el lindero Sur, el espacio libre sito al Norte y la prolongación de la calle Justicia; calle cuyo trazado último y disposición podrá incluirse, en todo o en parte, en el ámbito o contenido del Plan Especial, de conformidad con lo expresado en el punto 6.2 de esta ficha. Así

mismo, podrá resolver sobre el trazado, alineaciones y rasantes del viario señalado por el Plan desde Sotileza a Duque de Ahumada.

6. Deberá tenerse en cuenta que se considera preferente:
 - a) Ubicar los espacios libres y dotacionales en el margen Sur.
 - b) Ubicar la edificación hacia cabecera y lado Norte.
7. La altura máxima será de nueve plantas, salvo modificación puntual del Plan General.

ÁREA ESPECÍFICA 10

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bajada del Gurugú; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre calle Marqués de Santillana y Calle Canalejas. Su ámbito es el grafiado con la sigla 10.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificación de muy diversa tipología sobre parcelario muy fragmentado y condicionada por la topografía que ha dado lugar a tortuosos itinerarios de acceso a su interior y a un espacio público muy irregular.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 26.608 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejorar la permeabilidad del tejido urbano y accesibilidad a las zonas interiores del área.
2. Continuidad del trazado viario con el previsto en el entorno.
3. Creación y formalización de espacios públicos y dotacionales en el ámbito.
4. Sustitución puntual de edificación existente.
5. Ordenación y urbanización de los espacios entre bloques para espacios libres, peatonales y/o aparcamiento en superficie.

6. ORDENACIÓN

Mediante Plan Especial de Reforma Interior, con sujeción a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad: la que resulte de aplicar un índice de 1,00 m²/m² a la superficie neta de suelo aportado, estimada en 20.493 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A y M1A en los ámbitos que el PERI determine.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda libre en edificación medianera.
5. Unidades de ejecución: a determinar por el Plan Especial de Reforma Interior.
6. Sistema de actuación: Cooperación. El cambio de sistema de actuación realizado conforme al trámite del artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General. En cualquier caso podrá anticiparse la ejecución de la totalidad o parte de los sistemas locales mediante ocupación directa o expropiación, que otorgará a la administración actuante el aprovechamiento correspondiente al ámbito expropiado.
7. Programación:
 - Planeamiento: segundo cuatrienio.
 - Demás plazos, los que fije el planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se establecerá una cesión mínima de 1.500 m² de espacios libres y peatonales públicos.
2. El PERI podrá excluir del ámbito la edificación existente que se mantenga según sus propias determinaciones con independencia de la edificabilidad materializada en ellas. En este supuesto, las parcelas excluidas tendrán, a efectos del Plan General, el carácter de áreas especiales de mantenimiento quedando ordenadas por la volumetría y condiciones de edificación y uso existentes.
3. El viario interior señalado en la ficha tiene carácter indicativo respecto de su trazado, pero no respecto de su sección (mínima) y su funcionalidad (continuidad en sus extremos y posición de éstos). Podrá complementarse con el viario adicional que se estime necesario.
4. La altura máxima será de seis plantas.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 10



ÁREA ESPECÍFICA 11

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Unión; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur-Este de calle de La Unión. Su ámbito es el grafiado con la sigla 1.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Suelo urbano residencial e instalaciones de industria naval hoy amortizadas.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.987 m². Prevalcerá no obstante la medición que resulte de replanteo o transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

- a) Mejorar accesos al ámbito portuario y dotar de adecuada accesibilidad al ámbito.
- b) Ordenar y urbanizar de acuerdo con preexistencias y con el suelo urbano colindante.
- c) Mejorar las condiciones de uso y de entorno y paisaje urbano.

6. ORDENACIÓN

A establecer mediante Plan Especial de Reforma Interior.

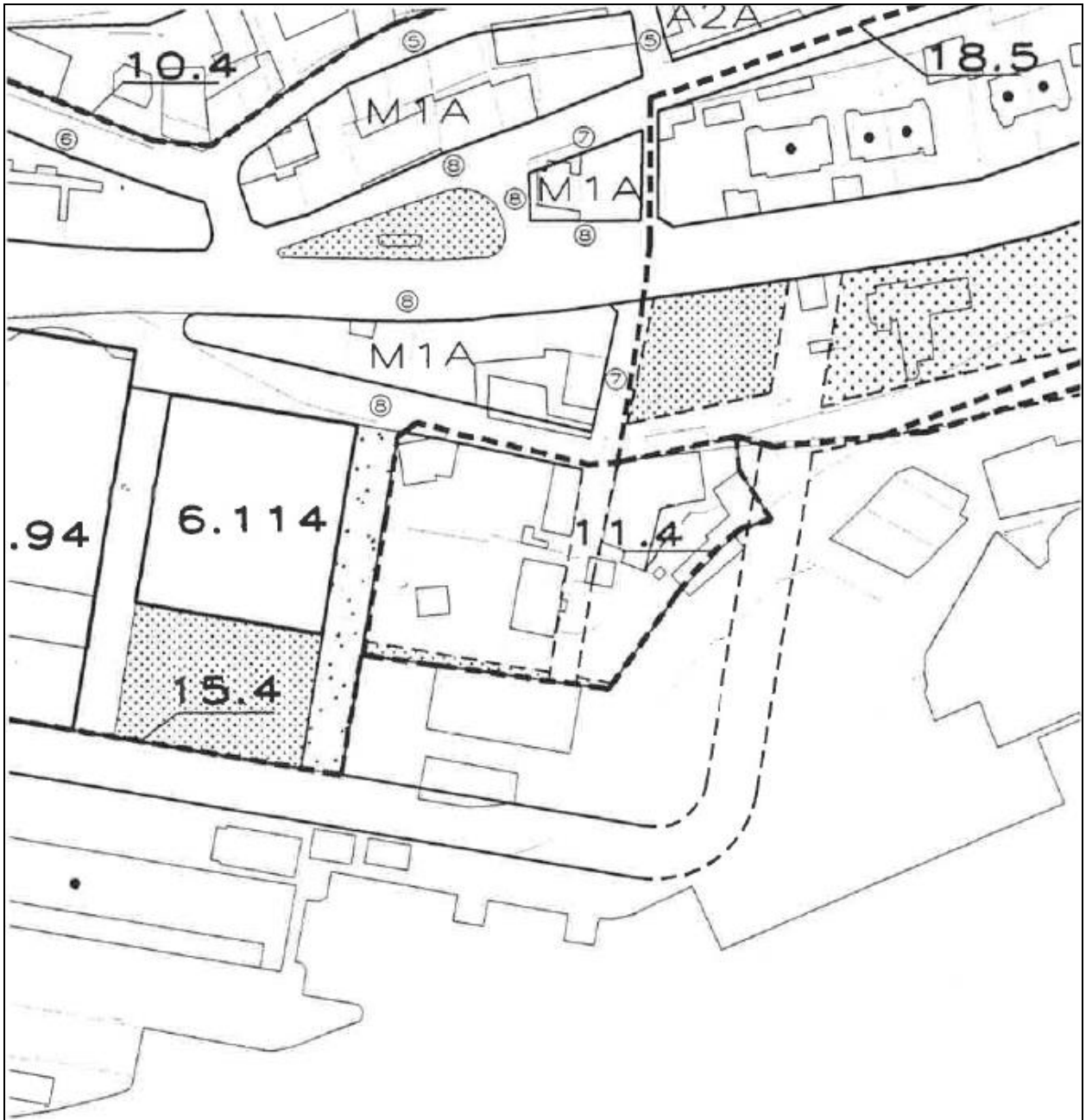
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 2 m²/m² a la superficie total del área estimada en 5.987 x 2 = 11.974 m².
2. Ordenanza subsidiaria: no se establece.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda libre en manzana intensiva.
5. Unidades de ejecución: a establecer en el PERI correspondiente.
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación realizado conforme al trámite del artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General. En cualquier caso, podrá anticiparse la ejecución de la totalidad o parte de los sistemas locales mediante expropiación que otorgará a la administración actuante la edificabilidad correspondiente al ámbito expropiado.
7. Programación:
 - Plan Especial; primer cuatrienio.
 - Equidistribución, cesión y urbanización a determinar en Plan Especial.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima no excederá ni cinco plantas ni la del cuerpo principal del Palacio de Festivales.
2. El PERI resolverá acerca del mantenimiento y/o tratamiento a dar a edificación preexistente.
3. El Plan Especial podrá proponer ordenación que supere los límites del área específica con objeto de garantizar el logro de los objetivos expresados y con las consideraciones siguientes:
 - a) Sus efectos fuera del área específica, serán únicamente de ordenación sin que se consideren por ello alteradas las delimitaciones ni contenidos de áreas de reparto.
 - b) Las incidencias sobre otros planeamientos previos de igual o inferior jerarquía supondrán la automática modificación de los mismos.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 11



ÁREA ESPECÍFICA 12

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Paseo Pereda-Castelar, 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Límite Sur del suelo urbano consolidado de Santander en su frente marítimo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 12.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Iniciada su edificación como consecuencia de la superación urbana del recinto amurallado, su configuración responde a diferentes trazados previstos para la expansión de la ciudad conjuntamente con su puerto. Su ámbito corresponde al contenido en la declaración como conjunto histórico-artístico según Decreto 31/1985 de 14 de marzo, publicado en el B.O.C. de 12/4/85.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 73.546 m2 incluidas las porciones de Paseo de Pereda y Paseo de Castelar en su interior. Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida en el Plan Especial de Reforma Interior, Protección y Rehabilitación del Área de Paseo Pereda y calle Castelar, aprobado definitivamente el 27 de agosto de 1996 (B.O.C. nº 196 de 30/09/96) ¹.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

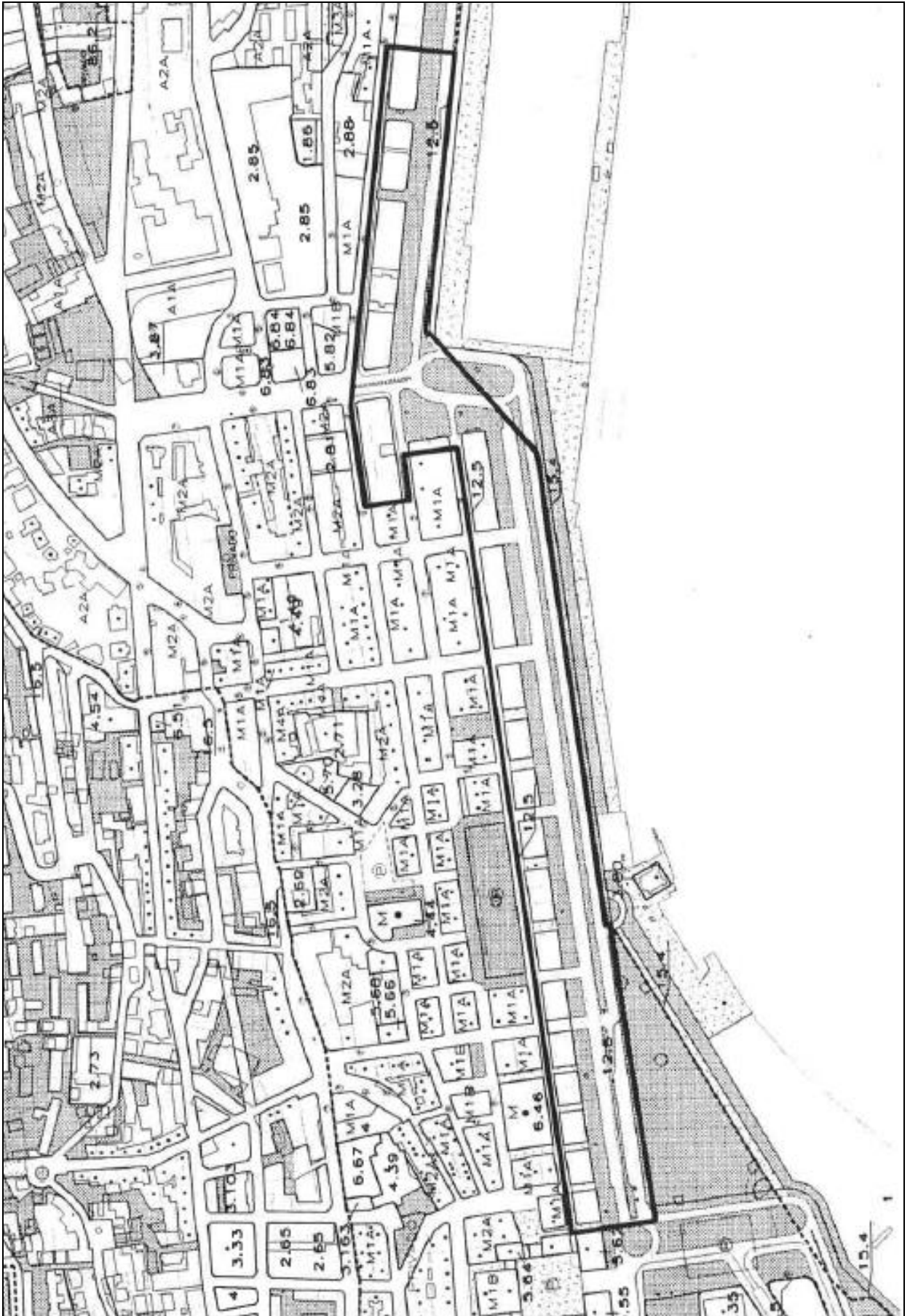
1. Edificabilidad: la existente estimada en 119.575 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: M1A.
3. Área de reparto: dadas sus características, pese a estar ordenada mediante Área Específica, se incluye en el área de reparto cero (cada parcela constituye un área independiente).
4. Uso y tipología característicos: residencial en manzana tradicional.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de la condición de conjunto histórico-artístico establecidas para su ámbito.
2. Las derivadas del Plan Especial aprobado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

¹ [Modificación P.E., A.D. 30/09/98 \(B.O.C. nº 211 de 22/10/98\); Modificación P.E., A.D. 31/07/03 \(B.O.C. nº 169 de 03/09/03\); Modificación P.E., A.D. 27/08/20 \(B.O.C. extra. nº 74 de 17/09/20\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 12



ÁREA ESPECÍFICA 13

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cuartel María Cristina; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de General Dávila. Su ámbito es el grafiado con la sigla 13.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos ocupados por instalaciones del ejército correspondientes al Cuartel María Cristina, residencia de oficiales y residencia de suboficiales, hoy amortizadas.

El ámbito de esta área específica es el ámbito correspondiente a la Unidad de Actuación y Estudio de Detalle 9 (UA9) del Plan General en revisión, aprobados en sesión el 25 de agosto de 1989 (B.O.C. 16/10/89 y B.O.E. 24/10/89).

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 28.526 m2. Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener los aprovechamientos y la ordenación establecidos para el ámbito.

6. ORDENACIÓN

La establecida por estudio de detalle aprobado definitivamente el 25 de agosto de 1989.

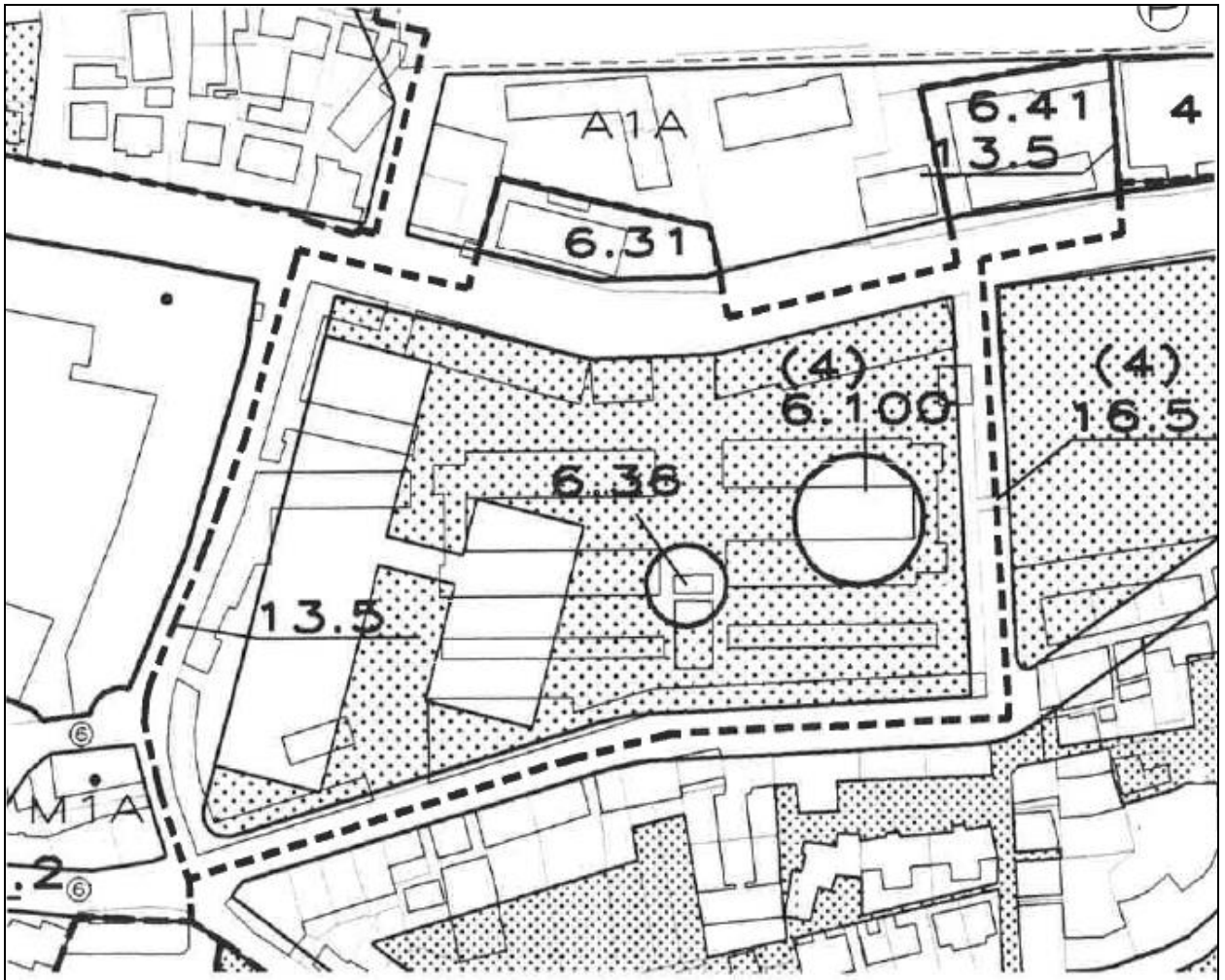
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 17.687 m2, los aprovechamientos bajo cubierta, en los términos de la Revisión del Plan, se considerarán como no computables.
2. Ordenanza subsidiaria: A1A, espacios libres y equipamientos.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: una única unidad para la totalidad del ámbito.
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación realizado conforme al trámite del artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General.
7. Programación: primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La ordenación será la propia del estudio de detalle al que se remite el área específica.
2. En razón de las cargas, el aprovechamiento patrimonializable corresponde a la edificabilidad lucrativa materializable.
3. Bajo los espacios libres que resulten de la ordenación, podrá ubicarse un depósito de regulación con cargo a la empresa municipalizada de abastecimiento de agua.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 13



ÁREA ESPECÍFICA 14

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Las Cachavas; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre las calles Isabel II, Calderón de la Barca, Lealtad y Castilla. Su ámbito es el grafiado con la sigla 14.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Suelos tradicionalmente de uso público que pasaron a propiedad particular por acuerdo de la Autoridad Portuaria.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 4.413 m². Prevalcerá, no obstante, la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Consolidar como espacio libre un ámbito significado pero poco cuidado, y preservar la actual fachada marítima de la ciudad.
2. Facilitar la remodelación viaria del acceso al centro y la mejora de condiciones de aparcamiento en la zona.

6. ORDENACIÓN

La que se establezca mediante proyecto unitario conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de parques y jardines.

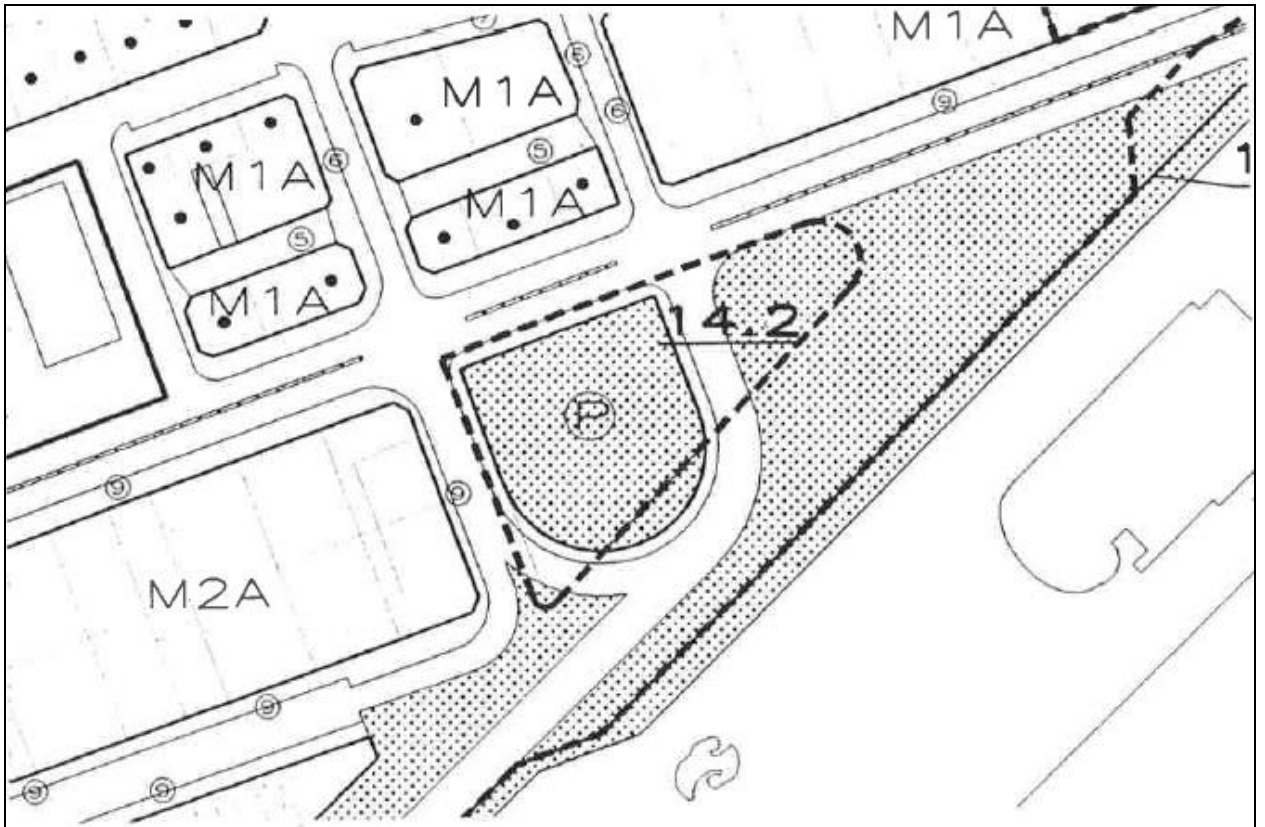
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la correspondiente, tras deducir lo expresado en 8.2, aparcamiento subterráneo en tres plantas, estimada en $13.200 - 400 = 12.800$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: parques y jardines y aparcamiento en el subsuelo.
3. Área de reparto: área de reparto número cero.
4. Uso y tipología característicos: aparcamiento bajo rasante y parques y jardines.
5. Unidades de ejecución: no procede.
6. Gestión: asistemática, con proyecto unitario.
7. Programación:
 - Proyecto unitario; primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El aparcamiento bajo rasante permitido podrá ampliarse, si así se autoriza, bajo viario y espacios libres anexos a viario exteriores al Área Específica.
2. El proyecto incluirá uso dotacional público en primero sótano con superficie máxima de 400 m² y posibilidades de acceso directo desde el exterior.
3. El proyecto incluirá la reordenación del viario circundante.
4. La superficie al aire libre sobre el aparcamiento será de uso público.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 14



ÁREA ESPECÍFICA 15

El ámbito del Sistema General Portuario debe coincidir, por imperativo legal, con la delimitación de la Zona de Servicio del Puerto de Santander. La ordenación de la presente Área Específica se plantea sobre la Zona de Servicio del Puerto establecida por O.M. de fecha 19 de abril de 1995, modificada posteriormente por la Orden F.O.M./709/2012 de 9 de abril, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander ¹. Estando pendiente la adaptación de las previsiones del planeamiento general municipal a la nueva delimitación de espacios y usos portuarios.

A continuación, se transcriben las previsiones del vigente Plan General, previas al proceso de adaptación referido.

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Zona de Servicio del Puerto; 4, diferida. Sistema general.

Constituye un sistema general de planeamiento diferido a Plan Especial de conformidad con la Ley de Puertos.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

La delimitación de la Zona de Servicio del Puerto de Santander fue establecida por O.M. de fecha 19 de abril de 1995. El ámbito del Sistema General Portuario deberá coincidir, por imperativo legal, con dicha delimitación.

El ámbito se extiende a lo largo de la costa desde el encuentro del área de San Martín con la playa de los Peligros hasta el límite del término municipal en su colindancia con Camargo.

El ámbito definido es el identificado con la sigla 15.4 en el plano de ordenación y calificación del suelo.

Dado lo extenso del ámbito, a efectos de determinaciones y comentarios en esta ficha, se subdivide en las siguientes subáreas menores que se regulan individualmente:

1. San Martín.
2. Dársena de Molnedo.
3. Muelle Calderón.
4. Estación Marítima.
5. Muelles de Maliaño.
6. Varadero Ruiz de Alda.
7. Dársena de Maliaño
8. Campsa.
9. Polígono de Parayas.
10. Raos.
11. Polígono de Actimar.
12. Ciudad del Transportista.

Por la extensión del ámbito y su diversidad de contenidos, su desarrollo a efectos urbanísticos mediante Plan Especial podrá hacerse para la totalidad del área o separadamente para cualquiera de estas subáreas o agregación de las mismas.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El puerto de Santander constituye pieza inseparable de la historia y la realidad de la ciudad. Iniciado en las inmediaciones de la ciudad vieja, fue extendiéndose hacia la boca de la bahía, al Este, hasta las inmediaciones del ámbito que hoy se conoce como San Martín.

El aumento de tráfico y calados requirió nuevas ampliaciones. Se amplió el ancho de muelles preexistentes y sobre todo y como rasgo definidor, se fueron ampliando, en escalas cada vez mayores, las instalaciones hacia el Oeste, hacia el fondo de la bahía, siguiendo el perfil natural del canal de aguas profundas y generando extensos rellenos en zonas ocupadas por aguas más someras.

El aumento de la actividad portuaria estuvo acompañado del desarrollo, junto a él, de actividades de almacenaje y transformación sobre terrenos concesionales, hoy en grados y condiciones de uso muy diversas.

La evolución de los servicios portuarios y pesqueros y la del tejido urbano de la ciudad han generado situaciones de borde a resolver.

¹ Así mismo, el Faro de Cabo Mayor y las Balizas de Mouro y La Cerda se encuentran adscritas a la Autoridad Portuaria de Santander mediante O.M. de 28 de abril de 1994, perteneciendo al S.G. Portuario según lo establecido en el Art.56 del RDL2/2001 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.242.112 m2 para totalidad del área. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. El desarrollo, potenciación y óptimo funcionamiento del puerto de Santander, como pieza clave de la ciudad, constituye uno de los principales objetivos del Plan. Y lo hace en una doble dirección: facilitar la funcionalidad y evolución portuaria y, a la vez, potenciar el disfrute y tradicional contacto de la ciudad con el mar y con el puerto.
2. Dada la diversidad de situaciones en el largo espacio ocupado por el área de servicios portuarios, los objetivos globales dan paso a objetivos y criterios específicos y especializados según el ámbito o porción de espacio portuario, o urbano colindante, de que se trate.

6. ORDENACIÓN

A establecer mediante Plan Especial ¹ de conformidad con los parámetros, observaciones y criterios establecidos en esta ficha para cada subárea.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Son parámetros y determinaciones de gestión y programación comunes a todas ellas los siguientes:

1. Edificabilidad materializable: se señala separadamente para cada subárea.
2. Ordenanza subsidiaria: señalada expresamente en cada ficha.
3. Área de reparto: no se determina dado su carácter de sistema general.
4. Uso y tipología característicos: infraestructuras portuarias.
5. Unidades de ejecución: no procede; el plan especial podrá determinar los ámbitos o subáreas que estime convenientes a efectos de ejecución, obras, programación y/o demás extremos que fuesen pertinentes en función de su contenido.
6. Sistema de actuación: expropiación conforme a la Ley de Puertos.
7. Programación:
 - Planeamiento especial: primer cuatrienio.
 - Demás plazos: a fijar por el plan especial.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

Las señaladas en la ficha de cada subárea que tendrán carácter indicativo, salvo en lo referente a usos dotacionales y de espacios libres. Corresponderá al Plan Especial justificar la idoneidad de dichas previsiones y ajustarlas, adecuarlas o alterarlas conforme convenga a la mejor ordenación e integración de los espacios portuarios y la ciudad, siguiendo en todo caso los criterios previstos en el apartado 7 del Artículo 1.1.9 de la Normativa Urbanística.

Sin perjuicio de lo que en su caso corresponda por abarcar el área de servicio del puerto terrenos comprendidos en más de un término municipal, todos los terrenos incluidos en el término de Santander se ordenarán pormenorizadamente de modo simultáneo en el correspondiente Plan Especial.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01). Abarca toda el A.E. excepto la Subárea 1 "San Martín". Modificación puntual nº1, A.D. 14/10/05 (B.O.C. nº 215 de 10/11/05); Modificación puntual nº4, A.D. 24/07/08 (B.O.C. nº 162 de 21/08/08); Modificación puntual nº7, A.D. 25/06/09 (B.O.C. nº 126 de 02/07/09); Modificación puntual nº3, A.D. 22/04/10 (B.O.C. nº 87 de 07/05/10); Modificación puntual nº8, A.D. 23/09/10 (B.O.C. nº 190 de 01/10/10); Modificación puntual nº6, A.D. 14/04/11 (B.O.C. nº 80 de 27/04/11); Modificación puntual nº5, A.D. 01/03/12 (B.O.C. nº 53 de 15/03/12); Modificación puntual nº9, A.D. 12/04/12 (B.O.C. extra nº 15 de 13/04/12); Modificación puntual nº10, A.D. 07/06/12 (B.O.C. nº 115 de 14/06/12); Modificación puntual nº11, A.D. 16/06/13 (B.O.C. extra. nº 25 de 24/06/13); Modificación puntual nº12, A.D. 30/04/14 (B.O.C. extra. nº 24 de 14/05/14).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 1)

15.4.1. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: SAN MARTÍN

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de San Martín y como subárea 1 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el extremo Oeste de la zona de servicios, entre la Avda. de Reina Victoria y la bahía. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

En su casi totalidad, formada por terrenos ganados al mar secuencialmente desde el Oeste hacia el Este; en primer lugar, para ubicar instalaciones vinculadas a labores de construcción y reparación de embarcaciones y, posteriormente, a labores de tipo docente y científico relacionadas con la marina mercante, pesca y oceanográfica. La mayor parte de las actividades industriales que antaño ocupaban la zona están amortizadas.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Viabilizar la implantación y el desarrollo de actividades portuarias o complementarias de las mismas, dentro de las autorizadas por la Ley de Puertos y, en particular:
 - a) Remodelación y/o ampliación de muelles o línea de muelles.
 - b) Puerto deportivo.
 - c) Actividades de apoyo al (o complementarias del) puerto deportivo.
 - d) Actividades dotacionales o afines directamente relacionadas con la actividad portuaria.
 - e) Actividades terciarias relacionadas con el tráfico o actividad comercial portuaria y/o con instituciones, concesiones o empresas a ello vinculadas.
 - f) Actividades terciarias de reunión, comercio y servicio a las personas o empresas como complemento de lo expresado en el punto anterior o directamente y justificadamente vinculadas a la actividad comercial portuaria en el sentido que a éstas les atribuye la Ley de Puertos.
 - g) Aparcamientos requeridos por todo lo anterior.
2. Facilitar el buen funcionamiento de las instalaciones y/o actividades cuya continuación se prevea en el Plan de Utilización de la Zona de Servicios del Puerto de Santander.
3. Asegurar condiciones de accesibilidad e integración en el tejido viario urbano circundante.
4. Mejora de la imagen de la ciudad en su perfil hacia el mar, integración paisajística con las laderas de la Avda. de Reina Victoria y el suelo urbano existente y previsto en el entorno del Palacio de Festivales.
5. Conservación de elementos catalogados y singulares de interés histórico o arquitectónico.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes contenidos en esta ficha tanto en texto como gráficamente.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: se desglosa en función del tipo de usos:
 - Apoyo o complementarios del puerto deportivo: 3.000 m².
 - Dotacionales o afines relacionados con actividad portuaria: 3.000 m².
 - Terciarios: 6000 m².
 - Complementarios (comercio, servicios, reunión): 2.500 m².

Estas edificabilidades se entienden adicionales a la ya existente en edificios cuyo mantenimiento se prevea. En lo referente a aparcamientos se podrá disponer, sobre o bajo rasante, que resulte de la aplicación de las condiciones generales de uso del Plan General.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01). Modificación puntual nº 7, nueva redacción del art.46 "Normas Particulares Área 1: San Martín", A.D. 25/06/09 (B.O.C. nº 126 de 02/07/09); Modificación puntual nº 10 en el Área de San Martín, A.D. 07/06/12 (B.O.C. nº 115 de 14/06/12).

2. Ordenanzas subsidiarias: además de las condiciones generales de edificación y uso, las correspondientes a:

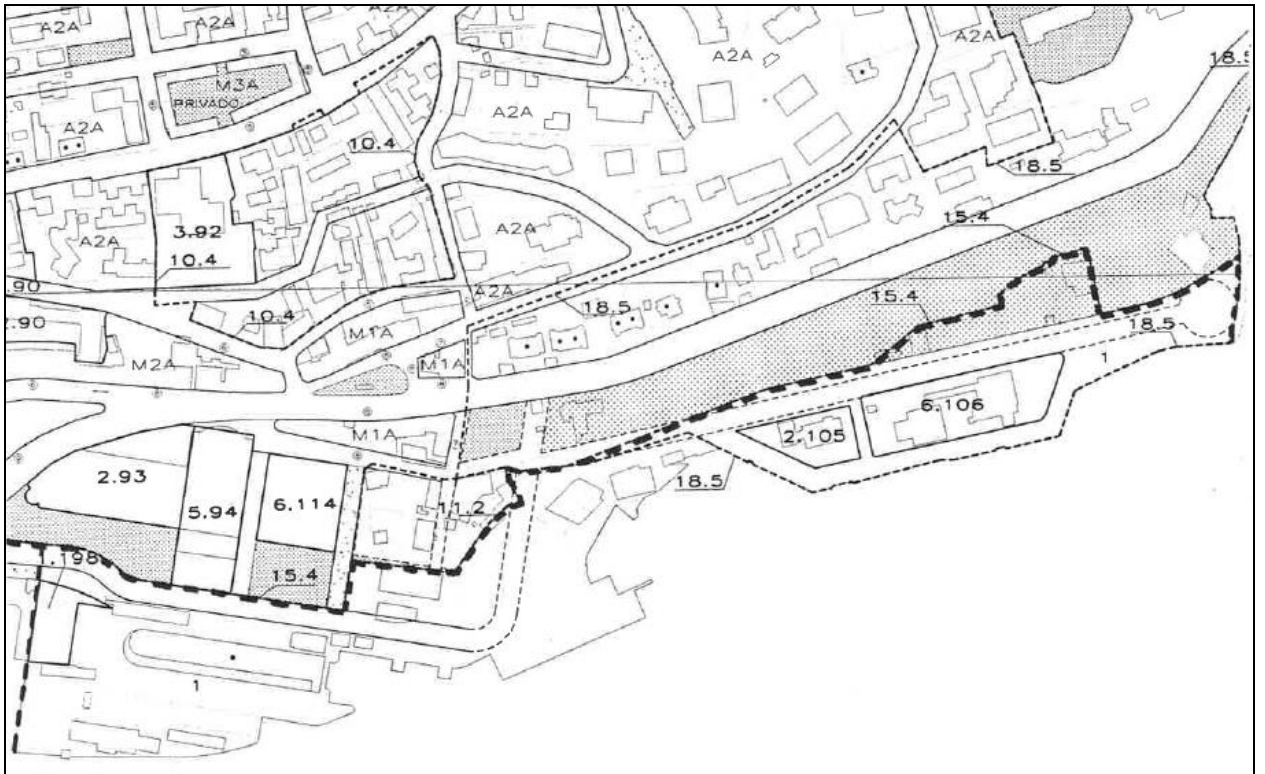
- Edificación abierta: A2C.
- Espacios libres, parques y jardines.
- Equipamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES ¹

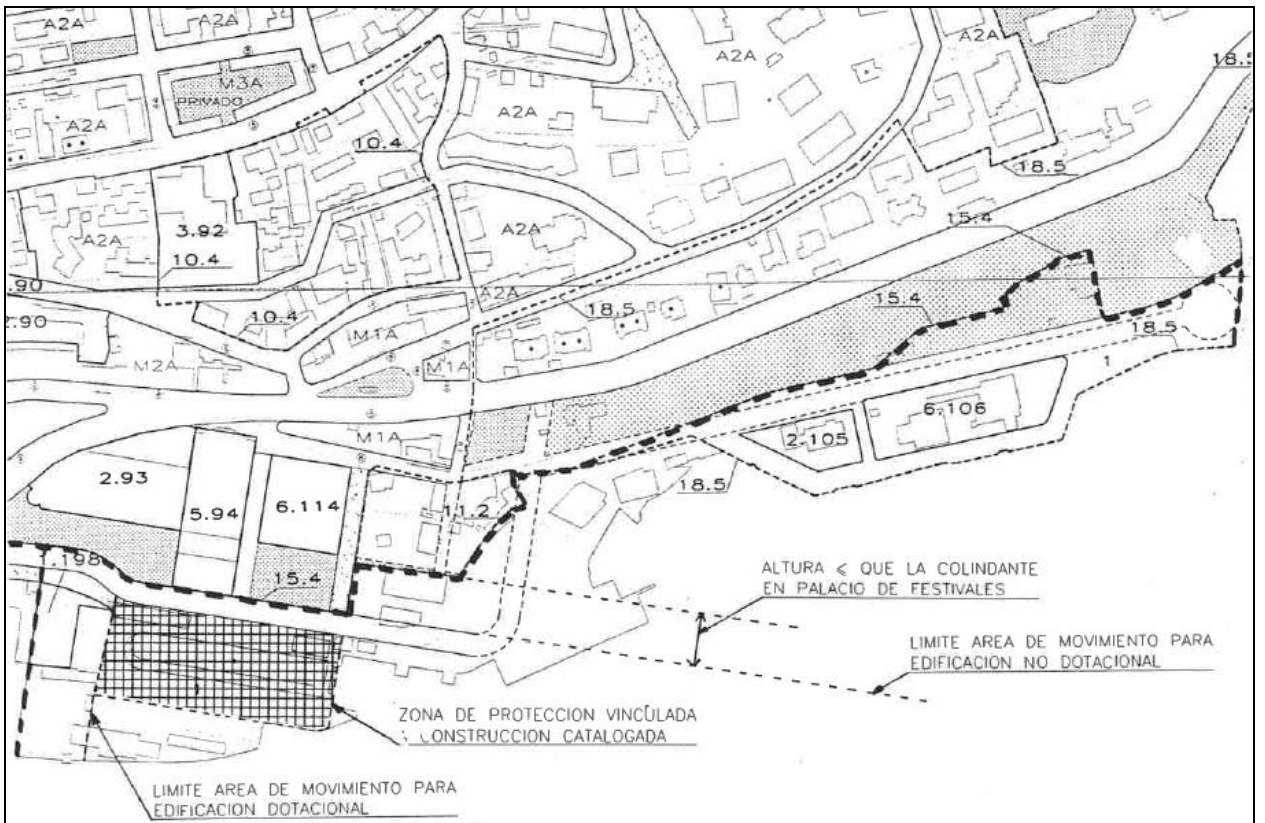
1. Serán aplicables las limitaciones de áreas de movimiento expresadas en la ficha gráfica.
2. Parte del ámbito está incluido en el correspondiente al Plan Especial del conjunto Histórico Artístico del Sardinero, lo que deberá ser tenido en cuenta por el Plan Especial de la zona de servicios.
3. La altura máxima de cornisa se establece en 16,50 m. a medir sobre la rasante del cantil del muelle, sin perjuicio de las demás limitaciones señaladas en la ficha gráfica.

¹ R.D. 1305/2001, de 29 de noviembre, por el que se declara bien de interés cultural, con categoría de monumento, el dique de Gamazo, situado en la zona de San Martín de Bajamar, en Santander ([B.O.E. nº 299 de 14/12/01](#)).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.1



OBSERVACIONES A.E. 15.1



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 2)

15.4.2. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: DÁRSENA DE MOLNEDO.

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Dársena de Molnedo y como subárea 2 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Colindante con la anterior, se extiende desde la Escuela de Vela hasta el Club Marítimo al Sur de, pero no lindando con, la calle Castelar. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Franja de muelles formando una dársena construidos hacia 1.870 para albergar la actividad pesquera del puerto. Trasladada la actividad inicial a su actual emplazamiento, dársena y muelles se han destinado a la náutica deportiva.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, trascripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Consolidar la actividad náutico-deportiva de la dársena y sus muelles mediante obras de protección en la bocana actual.
2. Protección de la imagen de la ciudad en su perfil hacia el mar con especial consideración a los ámbitos de los dos conjuntos histórico-artísticos próximos (Paseo Pereda-Castelar y Sardinero).

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

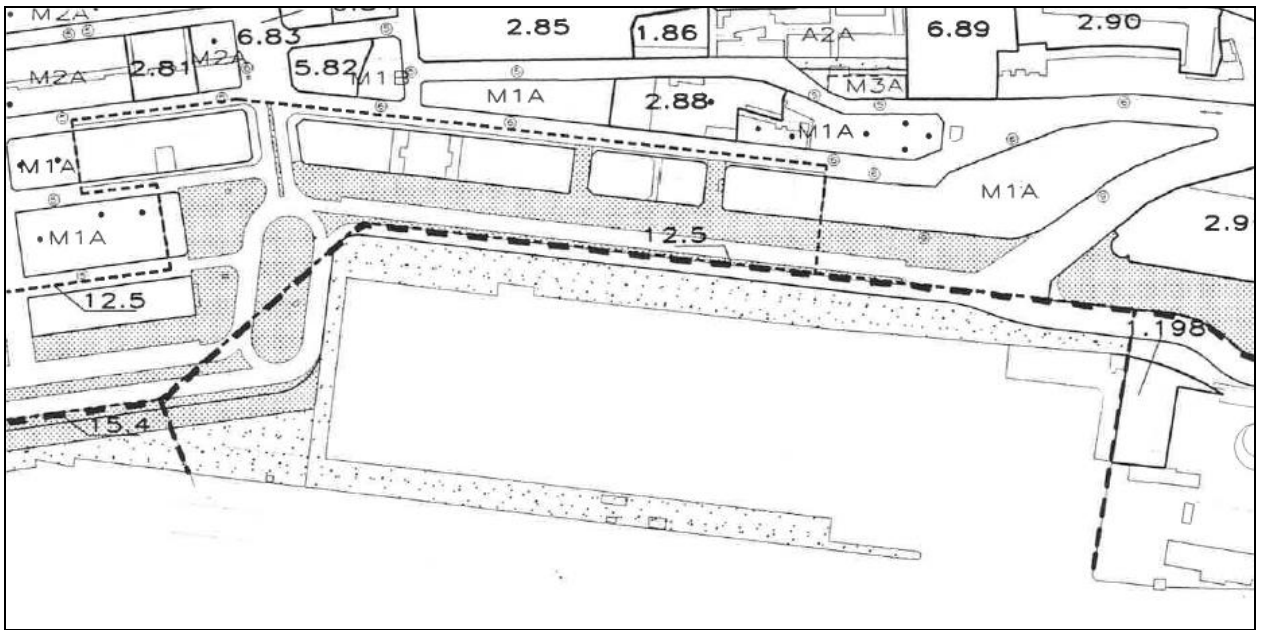
1. Edificabilidad materializable: la existente.
2. Ordenanzas subsidiarias: espacios libres, viario restringido.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificabilidad se mantendrá en el emplazamiento que ahora ocupa.
2. El Club Marítimo tendrá la consideración de edificio catalogado con nivel de protección integral.
3. Dada la proximidad del ámbito de Paseo Pereda-Castelar, el Plan Especial de dicho conjunto podrá establecer actuaciones y/o criterios para las intervenciones en esta subárea compatibles con la explotación portuaria.
4. La remodelación viaria de la intersección de Puertochico, en lo que afecta a la zona de servicio del Puerto, se elaborará consensuadamente con la Autoridad Portuaria, consenso que incluirá la financiación de la misma de acuerdo con los intereses de las administraciones implicadas.

¹ [P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 \(B.O.C. nº 19 de 26/01/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.2



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 3)

15.4.3. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: MUELLE DE CALDERÓN

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificado con el nombre de Muelle de Calderón y como subárea 3 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Se entiende desde las proximidades de la Dársena de Molnedo en colindancia con la anterior, hasta la zona acotada para la Estación Marítima al Sur de, pero no lindando con, el Paseo Pereda. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Línea de Muelles construidos a mediados del siglo XIX y posteriormente ampliados sobre espacio ganado al mar, que forma parte de fachada marítima más característica de Santander.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Incrementar la calidad ambiental del ámbito y su entorno.
2. Integrar formalmente el ámbito en su entorno urbano.
3. Potenciar su accesibilidad peatonal en toda su extensión y, puntualmente, la rodada.
4. Permitir la continuidad y mejora de su utilización actual como atraque esporádico.
5. Mejorar cualitativamente y cuantitativamente su capacidad para el tráfico de pasajeros de bahía.
6. Favorecer la utilización cultural del edificio "El Palacete".
7. Establecer puntos de intercambio con el transporte público urbano que potencien lo expresado en los puntos 4 y 5 anteriores.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y los condicionantes contenidos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la remitida en la ordenanza subsidiaria para construcciones provisionales y también:
 - Cultural: la existente.
 - Transporte de pasajeros: 150 m2 en edificación cerrada y 50 m2 en cubiertos sin cerrar.
2. Ordenanzas subsidiarias: espacios libres, parques y jardines.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Con carácter indicativo, y a concretar por el Plan Especial, la edificabilidad de nueva planta prevista se ejecutará dentro del área de movimiento prevista en esta ficha y su altura máxima neta de 4,00 m. en una planta. Comprenderá: despacho de billetes, consigna de espera, locutorio de teléfono, cafetería, aseos y almacén complementario de estos usos.
2. Conservación integral de los edificios "El Palacete" y "Grúa de Piedra".
3. El Plan Especial formalizará el acceso peatonal y rodado al Palacete.
4. La zona de protección vinculada a construcciones catalogadas tendrá el régimen urbanístico de espacios libres sin que sea admisible sobre la misma edificación alguna.
5. La zona de protección ambiental estará formada por una banda de circulación peatonal con elementos de diseño urbano sin que sea admisible edificación alguna sobre la misma.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01); Modificación puntual nº9, A.D. 12/04/12 (B.O.C. extra nº 15 de 13/04/12).

ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 4)

15.4.4. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: ESTACIÓN MARÍTIMA.

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Estación Marítima y como subárea 4 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Oeste de la anterior y al Sur de los jardines de Pereda y prolongación de Antonio López. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Muelles construidos en los años 60 y 70 en prolongación de los de Maliaño. Comprende el edificio destinado a estación marítima y el espacio de servicios vinculado al tráfico de pasajeros y mercancía asociada al mismo.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Consolidar el área como terminal de pasajeros y mercancías asociadas.
2. Facilitar la accesibilidad rodad y peatonal al área.

6. ORDENACIÓN

A concretar por el Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

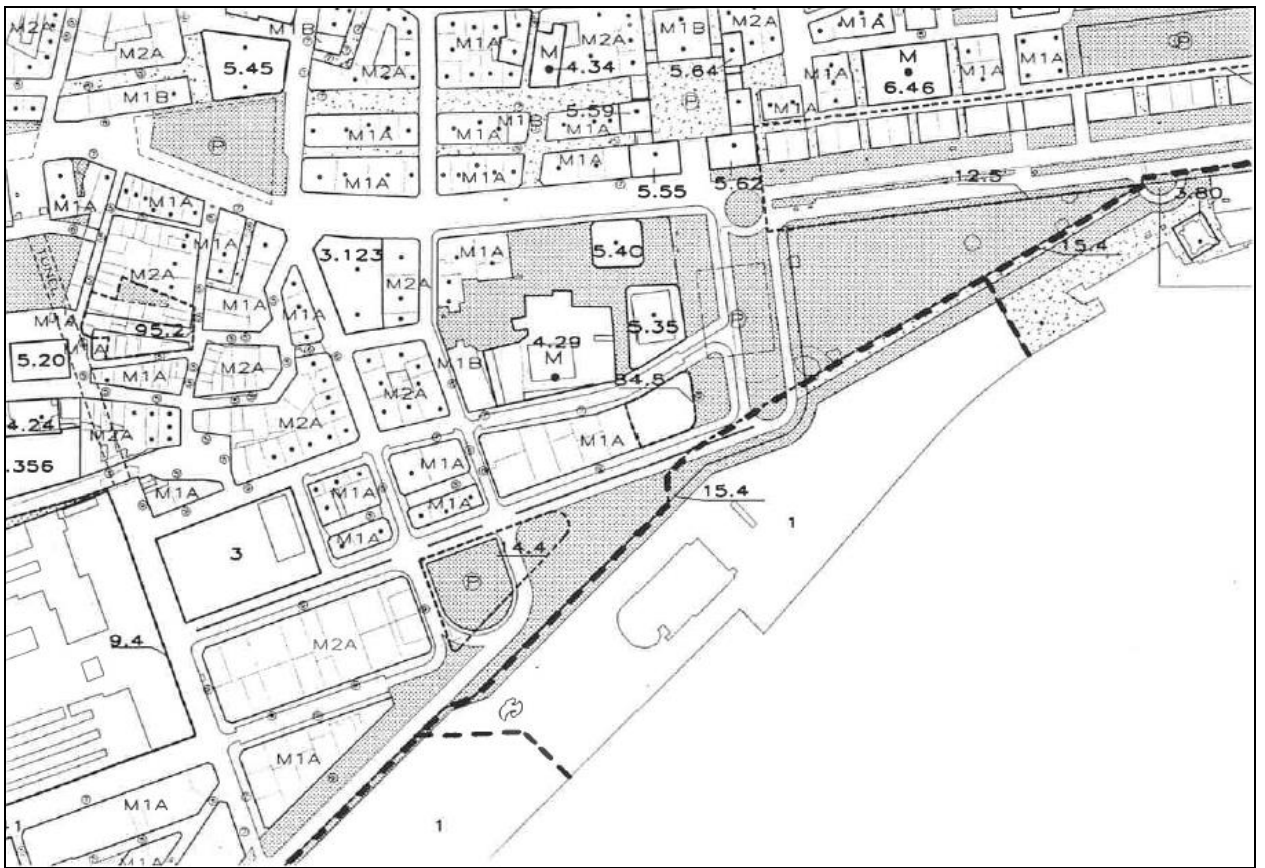
1. Edificabilidad materializable: 6.000 m². Esta edificabilidad se entiende incluyendo la ya existente.
2. Ordenanza subsidiaria: no se define.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima será de 8,00 m. y dos plantas salvo para instalaciones que, por su utilización, requieran alturas superiores.
2. Se remodelarán acceso rodados para adaptarlos al trazado viario exterior previsto en el Plan General.
3. El viario al Sur de los Jardines de Pereda será de tráfico restringido al uso portuario.
4. Se establecerá una banda de protección ambiental a lo largo de todo el límite con el suelo urbano, que estará formada por una zona de circulación peatonal con elementos de diseño urbano sin que sea admisible edificación alguna sobre la misma.
5. El Plan Especial deberá estudiar y recoger en su caso: el posible uso mixto (o alternativo) público-portuario del aparcamiento ligado a la estación marítima; y la posibilidad de prolongación de paseo peatonal por el borde marítimo hasta el edificio de estación marítima.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01), Modificación puntual nº9, A.D. 12/04/12 (B.O.C. extra nº 15 de 13/04/12).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.4



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 5)

15.4.5. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: MUELLES DE MALIAÑO

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificado con el nombre de Muelles de Maliaño y como subárea 5 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Oeste de la anterior se extiende siguiendo la línea de muelles hasta la Dársena de Maliaño con una anchura media de 100 m. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

1. Suelos obtenidos mediante rellenos iniciados en la segunda mitad del siglo XIX alcanzando su configuración actual a mediados del XX.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Desarrollo y ordenación de usos y actividades portuarias compatibles con el entorno urbano.
2. Mejora de las conexiones de tráfico con la zona portuaria de Raos.
3. Formalizar los accesos desde viario urbano.

6. ORDENACIÓN

A concretar por el Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 0,4 m²/m² equivalente a 80.635 m². Esta edificabilidad se entiende inclusiva de la existente.
2. Ordenanza subsidiaria: P3A, industria-almacenaje.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Estructurar el tráfico interno considerando la glorieta prevista al final de la C/ Atilano Rodríguez, junto con otros que el Plan Especial prevea. La porción de esta glorieta incluida en la delimitación de la Zona de Servicio tendrá carácter indicativo hasta su definición en el Plan Especial de ordenación del ámbito.
2. Formación de una franja en todo el frente de la calle Antonio López para mejora ambiental y visual que podrá incorporarse al cierre de la zona.
3. Previsión para conexión mediante puente con zona de Raos de tráfico rodado que se programará, o no, en función de la justificación que el propio Plan Especial aporte. La posición del puente expresada en esta ficha es indicativa correspondiendo al Plan Especial señalar su posición definitiva y la ordenación del ámbito, que se realizará considerando los accesos al mismo.
4. El Plan Especial definirá las parcelas, manzanas u ámbitos en los que se materializará la edificabilidad prevista acotando ésta para cada uno de ellos.
5. Las alturas máximas de edificación en la porción colindante con la dotación 6.144, señalada en la ficha gráfica, serán:
 - cornisa: 7,00 m.
 - coronación: 11,50 m.
6. Deberá dejarse libre de cualquier edificación la prolongación visual de la calle de Marqués de la Hermida.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01); Modificación puntual nº1, A.D. 14/10/05 (B.O.C. nº 215 de 10/11/05); Modificación puntual nº6, A.D. 14/04/11 (B.O.C. nº 80 de 27/04/11).

ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 6)

15.4.6. ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: VARADERO RUIZ DE ALDA

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Varadero Ruiz de Alda y como subárea 6 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre calle Castilla, Dársena de Maliaño y subárea anterior. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

1. Terrenos ganados al mar en la segunda mitad del siglo XIX ocupados por naves de almacenaje.
2. Formado por suelos de titularidad pública y ámbitos de titularidad privada.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Resolver el contacto entre el área portuaria y la calle Marqués de la Hermida así como poner en valor el edificio de Tabacalera.
2. Considerar el ámbito como una zona de servicios portuarios de transición entre lo netamente urbano y lo estrictamente portuario.
3. Desarrollo de actividades de almacenaje y terciarias ligadas a actividades portuarias.
4. Dotar al Barrio Pesquero de un adecuado acceso peatonal y rodado.
5. Complementar los equipamientos de los ámbitos urbanos próximos.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de la aplicación de la ordenanza sobre las superficies de parcela neta previstas en esta ficha.
2. Ordenanza subsidiaria: M1, tres plantas.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Creación de un espacio libre ajardinado en el frente a C/ Marqués de la Hermida.
2. Tratamiento con diseño específico visual y ambiental del itinerario que se prevea de acceso al Barrio Pesquero.
3. Previsión de espacio libre en el frente oeste del edificio de Tabacalera.
4. Las alineaciones expresadas en esta ficha son alineaciones exteriores de manzana y parcela definidas en normas del Plan General. El Plan Especial efectuará los ajustes necesarios para adaptar las mismas a las particularidades de la zona, respetando, en cualquier caso, la trama y trazados definidos, la continuidad de las alineaciones y la posición y configuración de los espacios libres.
5. La ordenación contenida en esta ficha se entiende como resultado final de las diferentes etapas, programadas o no, que el Plan Especial establezca. En dichas etapas intermedias es admisible la utilización de los espacios libres anejos a viario como viario en sentido estricto, incluido el ferroviario, en tanto entren en servicio las soluciones alternativas que permitan su sustitución.
6. Los usos permitidos serán todos los de actividades productivas, que guarden relación con la actividad portuaria y de los equipamientos quedan excluidos los usos comerciales.
7. Deberá preverse que habrán de quedar libres de edificación las prolongaciones de viario Norte-Sur señaladas en la ficha gráfica.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01); Modificación puntual nº6, A.D. 14/04/11 (B.O.C. nº 80 de 27/04/11).

ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 7)

15.4.7 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: DÁRSENA DE MALIAÑO

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Dársena de Maliaño y como subárea 7 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Colindante con la anterior, comprende los muelles que conforman la dársena que le da nombre. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

1. Conjunto de muelles construidos hacia 1.950.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Consolidación y mejora de la actividad pesquera.
2. Compatibilizar la actividad pesquera con el entorno urbano.
3. Mejora de la calidad ambiental del área.
4. Complementar los espacios libres urbanos.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 0,5 m²/m² sobre área de movimiento y 1.000 m² en el muelle Norte y 4.000 m² en el varadero.
2. Ordenanzas subsidiarias: P3B, actividades productivas.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Ámbito afectado por el trazado del puente conexión entre Raos y Muelles de Maliaño.
2. Se señala área de movimiento de la edificación prevista para traslado de las instalaciones pesqueras.
3. El límite Sur del área de movimiento se ajustará al viario de acceso al puente una vez determinada la situación del mismo.
4. El límite Este del área de movimiento podrá modificarse de acuerdo con el proyecto de ejecución del nuevo muelle al Oeste de la Dársena.
5. El muelle Sur quedará totalmente libre de edificación.
6. El Plan Especial contendrá las previsiones necesarias para regularizar el límite Norte del área, mediante la definición de una línea paralela a la alineación en planta baja de Marqués de la Hermida, una vez que se proceda a la eliminación del actual trazado ferroviario.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. n° 19 de 26/01/01); Modificación puntual n°6, A.D. 14/04/11 (B.O.C. n° 80 de 27/04/11).

ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 8)

15.4.8 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: CAMPSA

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de CAMPSA y como subárea 8 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Colindante con la anterior por el Oeste; comprende los suelos ocupados actualmente por CAMPSA y PROAS, S.A. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Instalaciones de almacenaje y complementarias en vías de amortización.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Sustitución de las instalaciones existentes.
2. Actividades pesqueras por extensión de las implantaciones en la subárea anterior.
3. Implantación de actividades de parque logístico complementarias a las estrictamente portuarias.
4. Integración formal y funcional con los sistemas generales viarios limítrofes.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

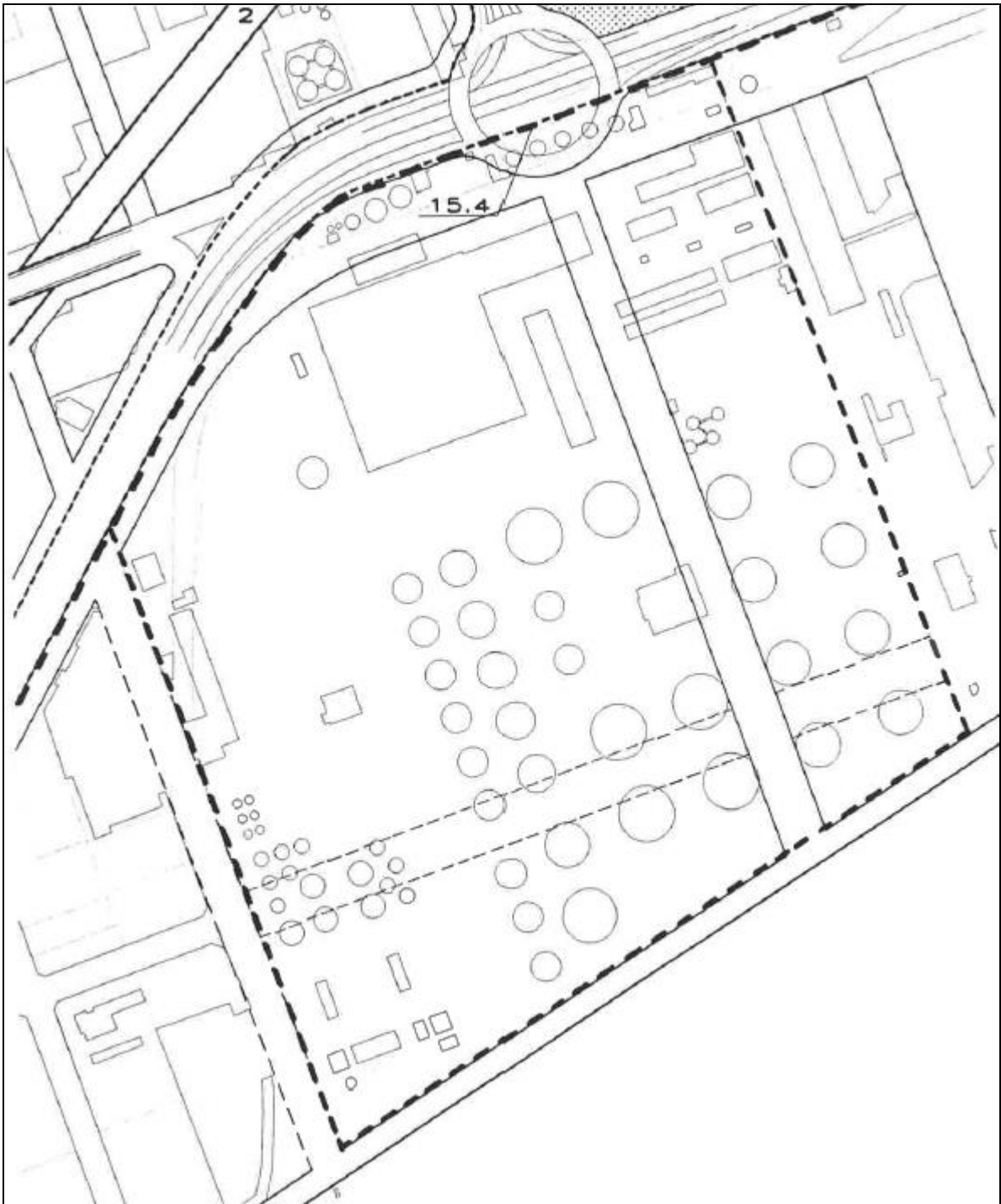
1. Edificabilidad materializable: 0,5 m²/m² sobre área de movimiento y a determinar por el Plan Especial en el resto.
2. Ordenanzas subsidiarias: M1 dos plantas y P2.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Ámbito afectado por la rotonda inicial del distribuidor de La Marga en su límite norte.
2. Ámbito afectado por el trazado del puente conexión entre Raos y Muelles de Maliaño con situación a determinar por el Plan Especial.
3. El viario norte-sur previsto en esta ficha tendrá carácter vinculante en su trazado y dimensión. El Plan Especial establecerá su forma de conexión con la rotonda final del Distribuidor de La Marga, así como con el resto del viario previsto o no en esta ficha.
4. El viario Este-Oeste previsto en esta ficha es indicativo en cuanto a su posición, que será determinada por el Plan Especial, como prolongación del puente conexión con los muelles de Maliaño y como resultado de su situación definitiva.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 (B.O.C. nº 19 de 26/01/01); Modificación puntual nº6, A.D. 14/04/11 (B.O.C. nº 80 de 27/04/11).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.8



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 9)

15.4.9 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: POLÍGONO DE PARAYAS

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Polígono de Parayas y como subárea 9 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Colindante con la anterior por el Oeste; comprende una zona industrial consolidada. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Instalaciones industriales sobre rellenos de la concesión Wissocq.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Transformación gradual del polígono para conseguir los contenidos propios de parque de actividades logísticas.
2. Integración formal y funcional con las áreas inmediatas.
3. Optimizar las relaciones funcionales y de trazado con la subárea 15.4.8 (CAMPSA).

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

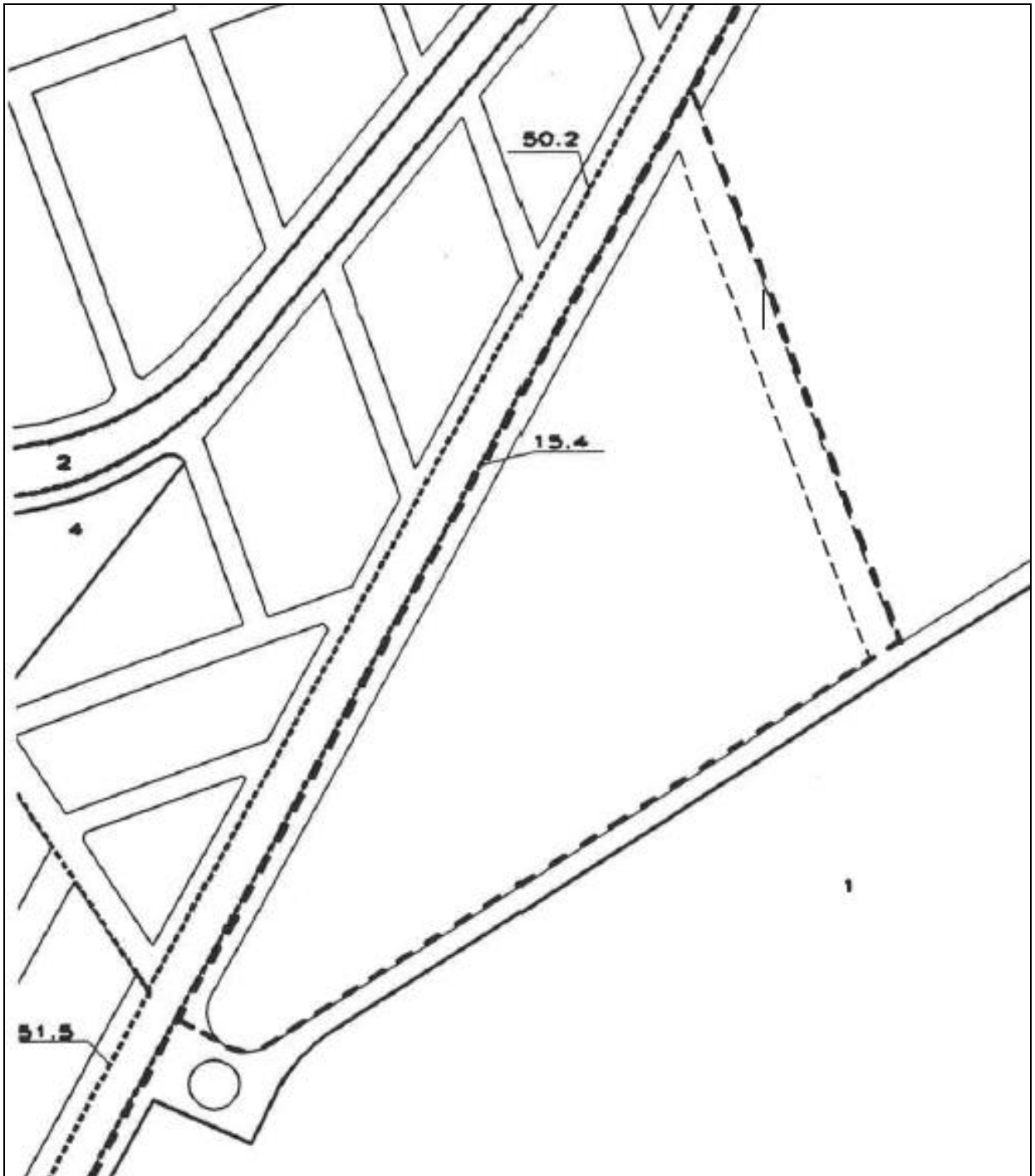
1. Edificabilidad materializable: la que resulte por aplicación sobre parcela neta de la ordenanza subsidiaria.
2. Ordenanza subsidiaria: P2.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las alineaciones señaladas en esta ficha tienen carácter indicativo. Su determinación concreta corresponde al Plan Especial que justificará las alteraciones que produzca en las mismas.
2. La trama viaria tendrá continuidad hasta su conexión con el puente previsto sobre la Dársena de Maliaño.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 ([B.O.C. n° 19 de 26/01/01](#)); Modificación puntual n°11, A.D. 16/06/13 ([B.O.C. extra. n° 25 de 24/06/13](#)).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.9



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 10)

15.4.10 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: RAOS

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Raos y como subárea 10 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Comprende los muelles y zona de servicio aneja que toma el nombre de una ría hoy desaparecida. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto formado por dos espigones no totalmente concluidos; es la zona portuaria de más reciente construcción.

4. SUPERFICIE

La que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantenimiento, consolidación, mejora y desarrollo de la actividad portuaria.
2. Mejora de las conexiones con los sistemas generales viarios inmediatos.
3. Mejora de las conexiones con los muelles de Maliaño.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: a establecer por Plan Especial con referencia a la autorizada por la ordenanza subsidiaria.
2. Ordenanzas subsidiarias: P2.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El Plan Especial establecerá las medidas de protección ambiental que garanticen la ausencia de impactos en el entorno, como consecuencia de las actividades portuarias.
2. El Plan Especial formalizará el final del viario Norte-Sur que discurre por el área 8 Campsa en prolongación con el Distribuidor de la Marga, con independencia de su utilización como acceso.

¹ P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 ([B.O.C. nº 19 de 26/01/01](#)); Modificación puntual nº 3, A.D. 22/04/10 ([B.O.C. nº 87 de 07/05/10](#)); y Modificación puntual nº6, A.D. 14/04/11 ([B.O.C. nº 80 de 27/04/11](#)); Modificación puntual nº 5, A.D. 01/03/12 ([B.O.C. nº 53 de 15/03/12](#)); Modificación puntual nº12, A.D. 30/04/14 ([B.O.C. extra. nº 24 de 14/05/14](#)).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.10



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 11)

15.4.11 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: POLÍGONO DE ACTIMAR

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada con el nombre de Polígono de Actimar y como subárea 11 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la anterior, se extiende hasta el límite del término municipal. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Concesión parcelada y edificada para usos industriales en 1.965.

4. SUPERFICIE

La que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Fomentar la implantación de actividades vinculadas a la actividad portuaria.
2. Preservar la línea de costa para su futura utilización portuaria.

6. ORDENACIÓN

A concretar por Plan Especial ¹ con sujeción a lo dictado por la Ley de Puertos y a los condicionantes expuestos en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

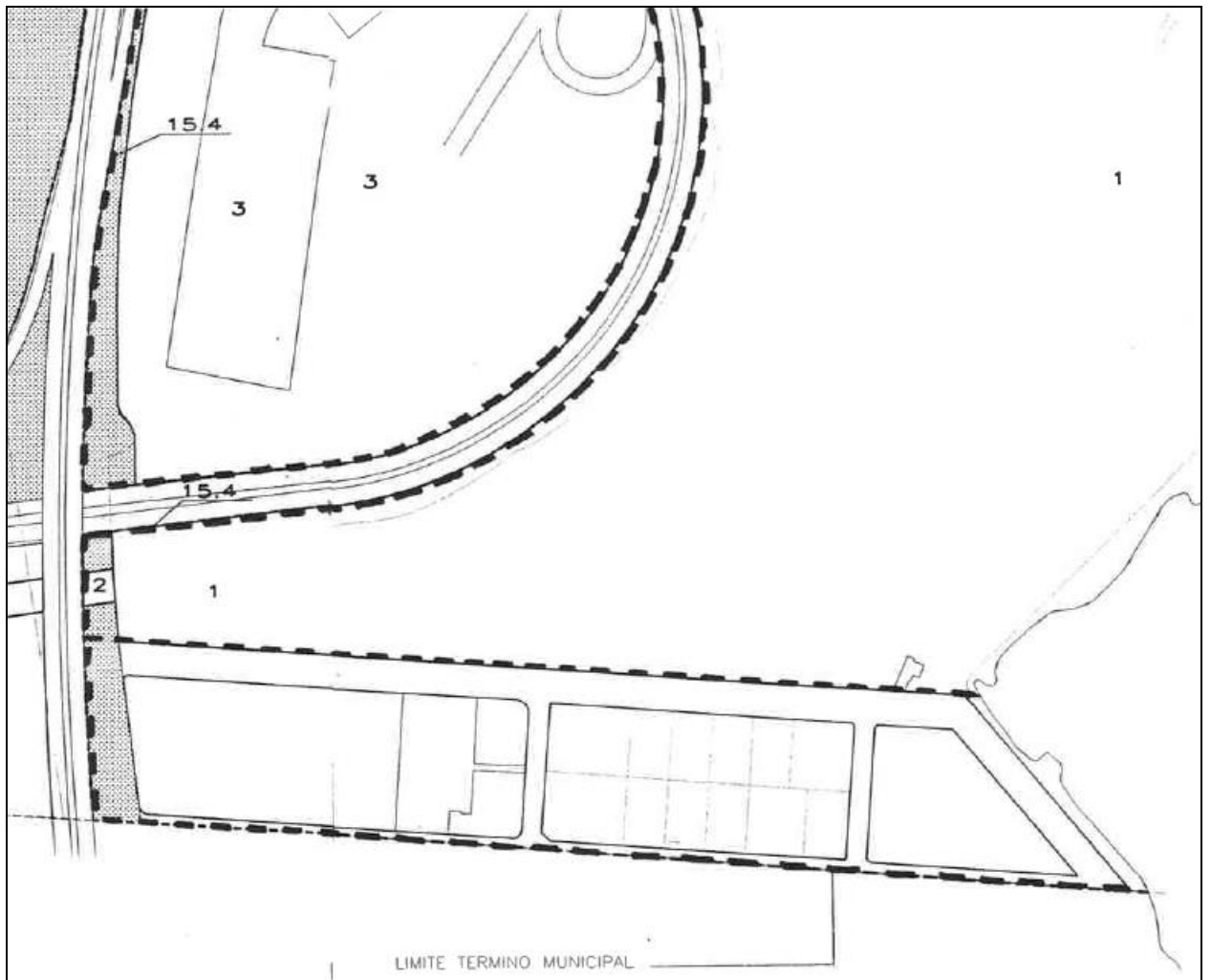
1. Edificabilidad materializable: la que resulte de la aplicación de las ordenanzas sobre parcelas netas.
2. Ordenanzas subsidiarias: P1B.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

Las alineaciones contenidas en esta ficha son indicativas; el Plan Especial justificará las alteraciones que determine sobre las mismas.

¹ [P.E. de Desarrollo del S.G. Portuario, A.D. 10/10/00 \(B.O.C. nº 19 de 26/01/01\). Modificación puntual nº4, A.D. 24/07/08 \(B.O.C. nº 162 de 21/08/08\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.11



ÁREA ESPECÍFICA 15 (subárea 12)

15.4.12 ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO: CIUDAD DEL TRANSPORTISTA

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Identificada como Ciudad del Transportista y como subárea 12 en la presente ficha.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la confluencia de las autovías Bezana-Raos y Santander-Astillero. Su ámbito es el grafiado en la presente ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construida sobre las marismas de Raos. Su ámbito fue ordenado por Plan Especial de desarrollo del sistema general de comunicaciones de Raos “Ciudad del Transportista”, aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Santander el 12 de marzo de 1.993; publicado en el B.O.C. el 14 de abril del mismo año.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 114.698 m². Prevalecerá no obstante la medición del plan especial de referencia o la que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la ordenación establecida por el Plan Especial.

6. ORDENACIÓN

La establecida en el Plan Especial “Ciudad del Transportista” ¹.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

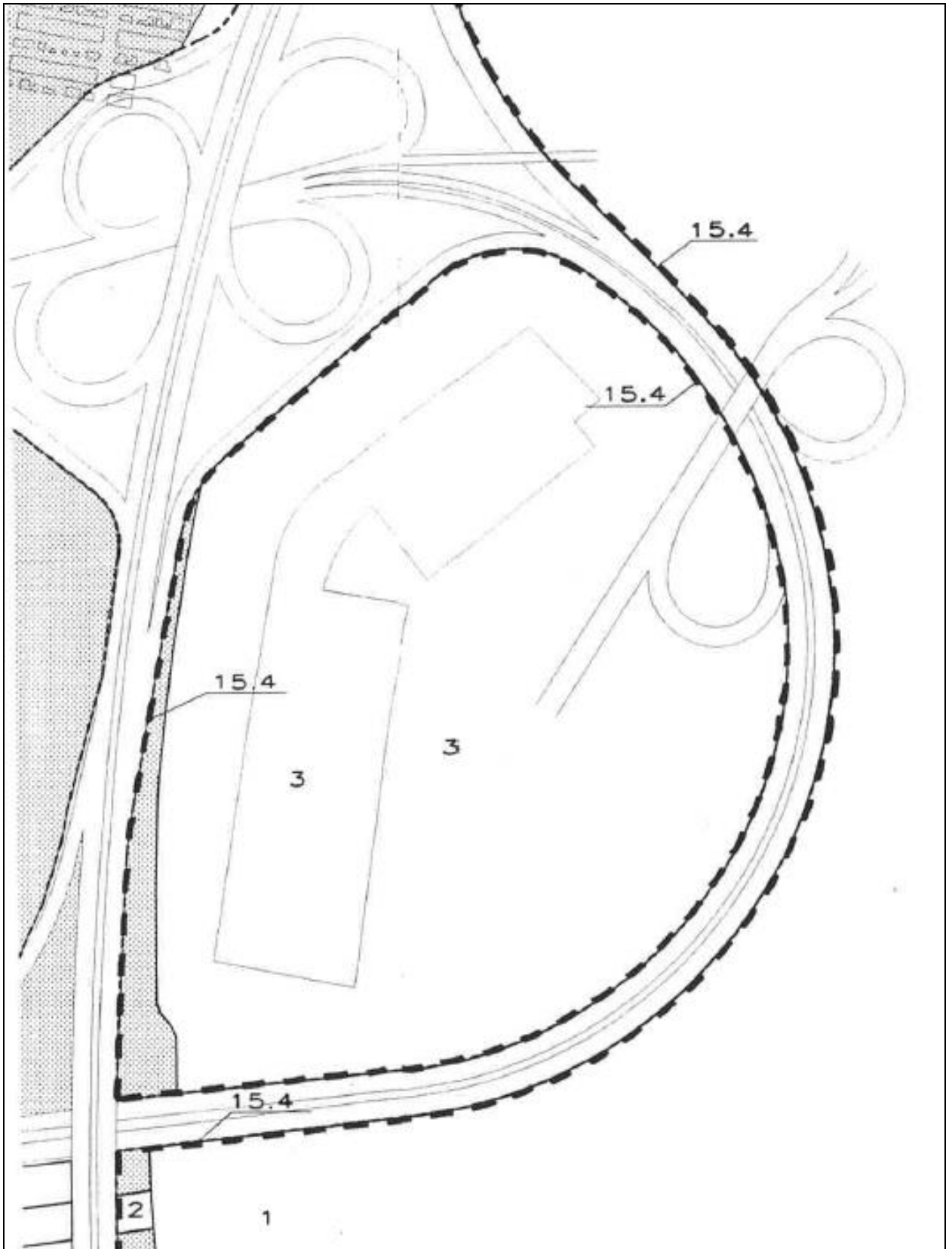
Área gestionada y ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

Remodelación de accesos, si fuera necesario, como consecuencia de la mejora del nudo viario en el que se sitúa.

¹ P.E. de desarrollo del sistema general de comunicaciones de Raos “Ciudad del Transportista”, A.D. 12/03/93 (B.O.C. nº 74 de 14/04/93).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 15.12



ÁREA ESPECÍFICA 16^{1, 2}

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Río de la Pila; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la calle General Dávila. Su ámbito es el grafiado con la sigla 16.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito correspondiente al Plan Especial “Río de la Pila” aprobado por acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 1.993 y publicado en el B.O.C. de fecha 16 de febrero de 1993.

Se varía su ámbito al eliminarse el vial que atraviesa el Hospital de Santa Clotilde y el equipamiento 3.60 como consecuencia de Modificación Puntual del P.G.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 238.994,26 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del documento de planeamiento al que se remite, replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener la ordenación y criterios establecidos para el ámbito y adecuar sus definiciones y condiciones generales, así como sus consideraciones de gestión, a la normativa y contenido del Plan General, incorporando las precisiones que se incluyen en el punto 8 de esta ficha en orden a facilitar una más adecuada ordenación urbanística.

6. ORDENACIÓN

La establecida por el Plan Especial “Río de la Pila” con las matizaciones o condicionantes que se recogen en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la establecida por el Plan Especial; su distribución y demás condiciones particulares de edificación serán las establecidas en el Plan Especial. Los aprovechamientos bajo cubierta en los términos de la Revisión tienen carácter de no computables.
2. Ordenanzas subsidiarias: las del Plan Especial.
3. Áreas de reparto:
 - a) Las unidades de ejecución previstas en el Plan Especial más las que resultan de lo que se establece en el punto 8 constituyen, cada una, un Área de Reparto.
 - b) Los terrenos calificados como de edificación abierta en el Plan Especial y no incluidos en unidades de ejecución, así como las áreas de espacios libres, constituyen una única Área de Reparto.
 - c) Los terrenos calificados como de edificación intensiva alta en el Plan Especial y no incluidos en unidades de ejecución, constituyen tantas Áreas de Reparto como parcelas catastrales.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación medianera.
5. Unidades de ejecución: las establecidas por el Plan Especial, o se determinen de conformidad con lo dicho en el punto 8 de esta ficha.
6. Sistemas de actuación: lo señalado por el Plan Especial, con las precisiones que se establecen en el punto 8 de esta ficha.
7. Programación: la establecida por el Plan Especial.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. En orden a facilitar una más adecuada ordenación urbanística, se incorporan al contenido del Plan las siguientes determinaciones:
 - a) Se entienden sustituidas las ordenanzas generales de edificación y uso del suelo del Plan Especial por las del Plan General.
 - b) Se entiende sustituida la traza viaria en prolongación de calle María Cristina, al Oeste de la Cuesta de la Atalaya, por la grafiada en planos de calificación del suelo.
 - c) U.E. 28. Se suprime la previsión de implantación de volúmenes en calle San Sebastián, calificándose todo su ámbito como espacio libre de uso público a obtener bien por expropiación, bien por ocupación directa.

¹ Rectificación P.E., A.D. 23/02/95 (B.O.C. n° 33 de 31/03/95); Modificación P.E., A.D. 30/01/97 (B.O.C. n° 36 de 19/02/97); Modificación P.E., A.D. 29/08/01 (B.O.C. n° 200 de 16/10/01); Modificación P.E., A.D. 08/08/03 (B.O.C. n° 231 de 01/12/03).

² Modificación de P.G., A.D. 27/04/23 (B.O.C. n° 98 de 23/05/23 y corrección de errores B.O.C. n° 120 de 22/06/23).

- d) U.E. 30 y U.E. 31. Se unifican estas dos unidades de ejecución incluyendo además una pequeña franja de terrenos al Norte donde se podrá ubicar un bloque de viviendas sólo si es utilizado para realojos provisionales y/o definitivos de esta actuación. En caso contrario, toda la edificabilidad permitida se concentrará al Sur de la calle. La ordenación se establecerá mediante Estudio de Detalle, debiendo solventar la conexión de la calle María Cristina con la calle Prado San Roque, manteniendo las afecciones del área calificada como transporte, pudiendo reubicar los espacios libres en ella previstos sin disminuir su cuantía. Siguiendo el criterio del PERI previo, los espacios en semisótano no computarán a efectos de edificabilidad ni de aprovechamientos. Así mismo, se podrá subdividir la U.E. una vez aprobado el Estudio de Detalle.
- e) U.E. 33. El sistema de actuación pasa a ser el de compensación previéndose la implantación de un techo edificable de 270 m² (371 x 0,73).
- f) U.E. 38. Se divide en dos unidades de ejecución, la A, que abarca las parcelas catastrales 48-31-4-40 a 48-31-4-45, y la B, que abarca las parcelas catastrales 48-31-4-34 a 48-31-4-39.
- g) U.E. 42. El apartado “observaciones” de la finca correspondiente queda como sigue:
- La edificación deberá adosarse a la medianera existente.
 - A efectos de cómputo de altura, edificabilidad y ocupación se tomará como rasante cero la del espacio libre privado, prohibiéndose bajo tal espacio libre la implantación de usos residenciales. Su altura no excederá de 4 m. sobre la rasante de la calle Francisco Palazuelos, resolviéndose con cubierta plana a modo de terraza transitable desde la que se medirá la altura de la edificación abierta.”
- h) U.E. 50. Se crea esta nueva unidad de ejecución que implica entre otras cuestiones, la supresión de la previa U.E. 9:
- Tiene por ámbito la manzana delimitada por calle Guevara, calle Río de la Pila, calle Tantín y prolongación de la calle La Milagrosa, así como la porción de la parcela catastral 50-29-5-12 situada al oeste de esta última; con exclusión de las parcelas que albergan los edificios 37 y 39 de la calle Guevara y 24 de la calle Tantín. Su ámbito, por tanto, se corresponde con las parcelas catastrales 50-29-5-07 a 50-29-5-19 y 50-29-5-22 a 50-29-5-24 y la rotulada “talud”.
 - La edificación se desarrollará en los frentes a las calles descritas, con tipología de edificación intensiva, unas alturas de 7 plantas (B+6) a calle Guevara, 6 plantas (B+5) a calle Río de la Pila y calle Tantín, y 5 plantas (B+4) a calle La Milagrosa.
 - La alineación de edificaciones será prolongación de la del edificio de esquina entre calle Guevara y calle Río de la Pila, en lo que hace referencia a esta última, con anchos mínimos de 12 m; a calle Milagrosa (con ancho mínimo de 9 m.), calle Guevara y calle Tantín, será prolongación de las alineaciones de las calles.
 - El techo edificable será de 6.150 m² construidos sobre rasante en la manzana delimitada y de 2.150 m² construidos sobre rasante en la porción que queda al Oeste de calle La Milagrosa.
 - La ordenación, dentro de los parámetros establecidos, se concretará mediante estudio de detalle.
 - El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- i) U.E. nº 20. En el extremo oriental del área asistencial se permitirá uso residencial con una superficie construida máxima de 1.600 m².
- j) Aquellos espacios libres grafiados en el PERI que, por su escasa entidad, carácter residual, condiciones de implantación topográfica y/o accesibilidad adversa, dificulten el debido uso público de los mismos y/o impidan el cumplimiento del estándar mínimo de aparcamiento fijado, tendrán el carácter de privados. Su delimitación precisa se realizará por el Ayuntamiento, a través del procedimiento del Art. 146 L.S., sin perjuicio de que la urbanización de tales espacios obedezca a criterios de ordenación global del entorno donde se inserten.
- k) U.E. nº 41 se suprime. El espacio destinado a vial pasa a ser equipamiento privado 2.74 (Colegio Haypo).
2. La edificación incluida en Áreas de Protección Ambiental del plan especial de reforma interior, tendrá la consideración de área de rehabilitación preferente a efectos de lo establecido en el artículo 10.3.15 de la Normativa Urbanística; con la salvedad de los edificios en manzana alineada tipificados como “sin interés en zona de protección ambiental (4B)” según el previo Plan Especial de Conservación y Catalogación, que podrán ser sustituidos respetando en todo caso los parámetros del Área Tradicional de Edificación Intensiva, con una altura de cornisa igual o inferior a la menor de los edificios colindantes.
3. Las determinaciones enunciadas en apartados anteriores tienen inmediato carácter normativo, sin perjuicio de la redacción por el Excmo. Ayuntamiento de un texto refundido del Plan Especial, que tendrá, en su ámbito, el carácter de adecuación del Plan General siempre que sus determinaciones se ajusten a los criterios expresados.
4. Con independencia de lo anterior, se tendrá la opción de diferenciar como áreas específicas o definir como unidades de ejecución las aportadas como subáreas 16.1 a 16.4, cuyas fichas se acompañan por separado.
5. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, en los suelos incluidos en unidades de ejecución, el aprovechamiento tipo será resultante de multiplicar por 100/90 la edificabilidad materializable conferida en 7.1 por la superficie neta existente, por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de dicha edificabilidad conferida.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 16

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 16.1

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Pero Niño; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre las calles Guevara y Tantín. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Actuación de la obra Sindical del Hogar erigida en el primer lustro de la década de los cincuenta. Está construido en el sector más al Norte del área siniestrada. En un espacio exterior a lo que había sido el caso histórico hasta 1.941, dentro de lo que eran barrios suburbanos aparecidos en el siglo XIX.

Su morfología es el de una barriada y por lo tanto su tipología es sensiblemente distinta al resto del espacio reconstruido. Las razones de ello están, por un lado, en su altitud, ya que hay mucha pendiente para que resulte apetecible la promoción de edificación de calidad y por otro lado las construcciones de su entorno eran, y son, las del antiguo espacio suburbano decimonónico.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 7.958 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

Según determinaciones del Plan Especial Río de la Pila y condiciones generales de área específica y determinaciones de esta ficha.

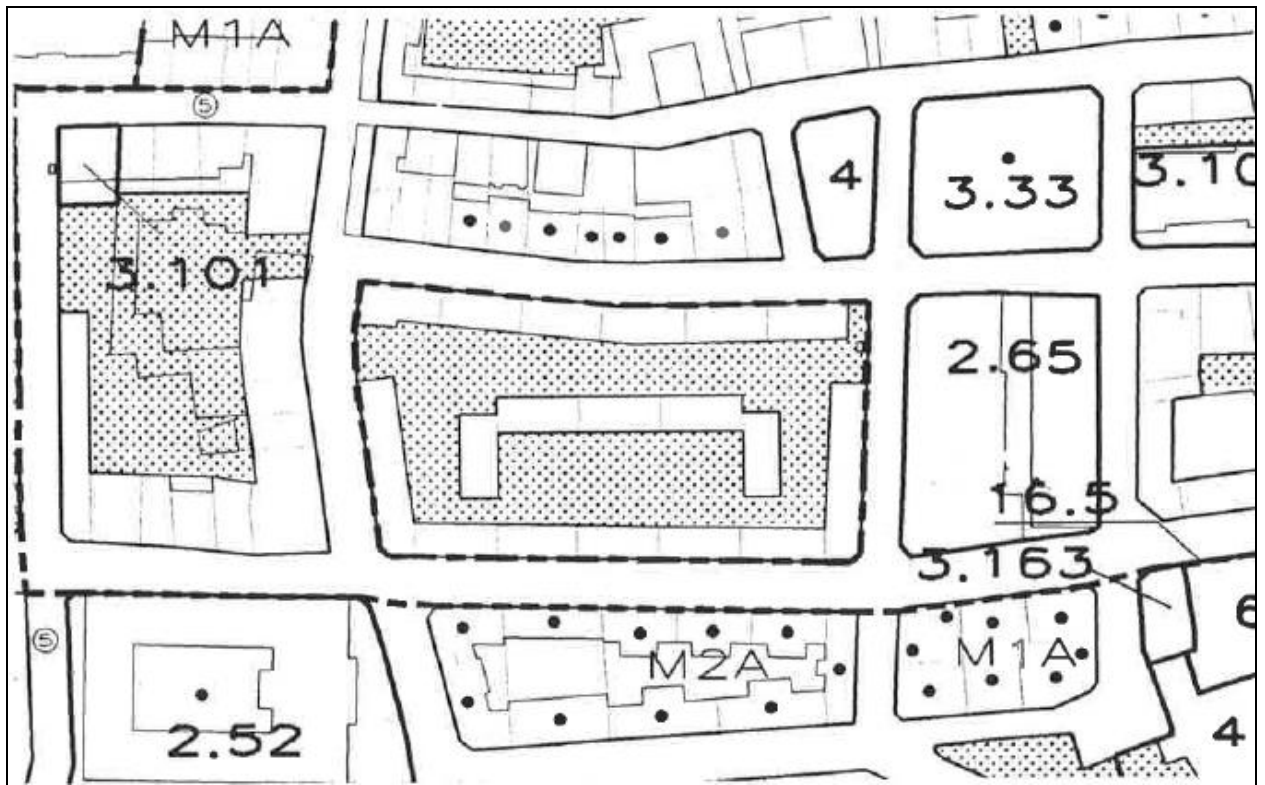
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 23.500 m². Los aprovechamientos bajo cubierta en los términos de la Revisión del Plan General, se considerarán no computables.
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica podría constituir de por sí un área de reparto ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta intensiva.
5. Unidades de ejecución: el plan especial resolvería sobre su determinación.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada o por determinar.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Mejorar la calidad ambiental de los espacios libres entre bloques.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 16.1



ÁREA ESPECÍFICA 16.2

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo del Carmen; 1, mantenimiento

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la calle Carmen-Entrehuertas. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo promovido en diferentes fases en el segundo lustro de la década de los sesenta por los hermanos Gómez Gómez. Significó la ocupación del último espacio que quedaba libre en la zona de la calle del Carmen-Entrehuertas. El acceso a los bloques “colgados” en la ladera se realiza mediante sinuosas y pronunciadas calles, para cuyo trazado se ha recurrido a grandes desmontes.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 8.842 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

Según determinaciones del Plan Especial Río de la Pila y condiciones generales de área específica y determinaciones de esta ficha.

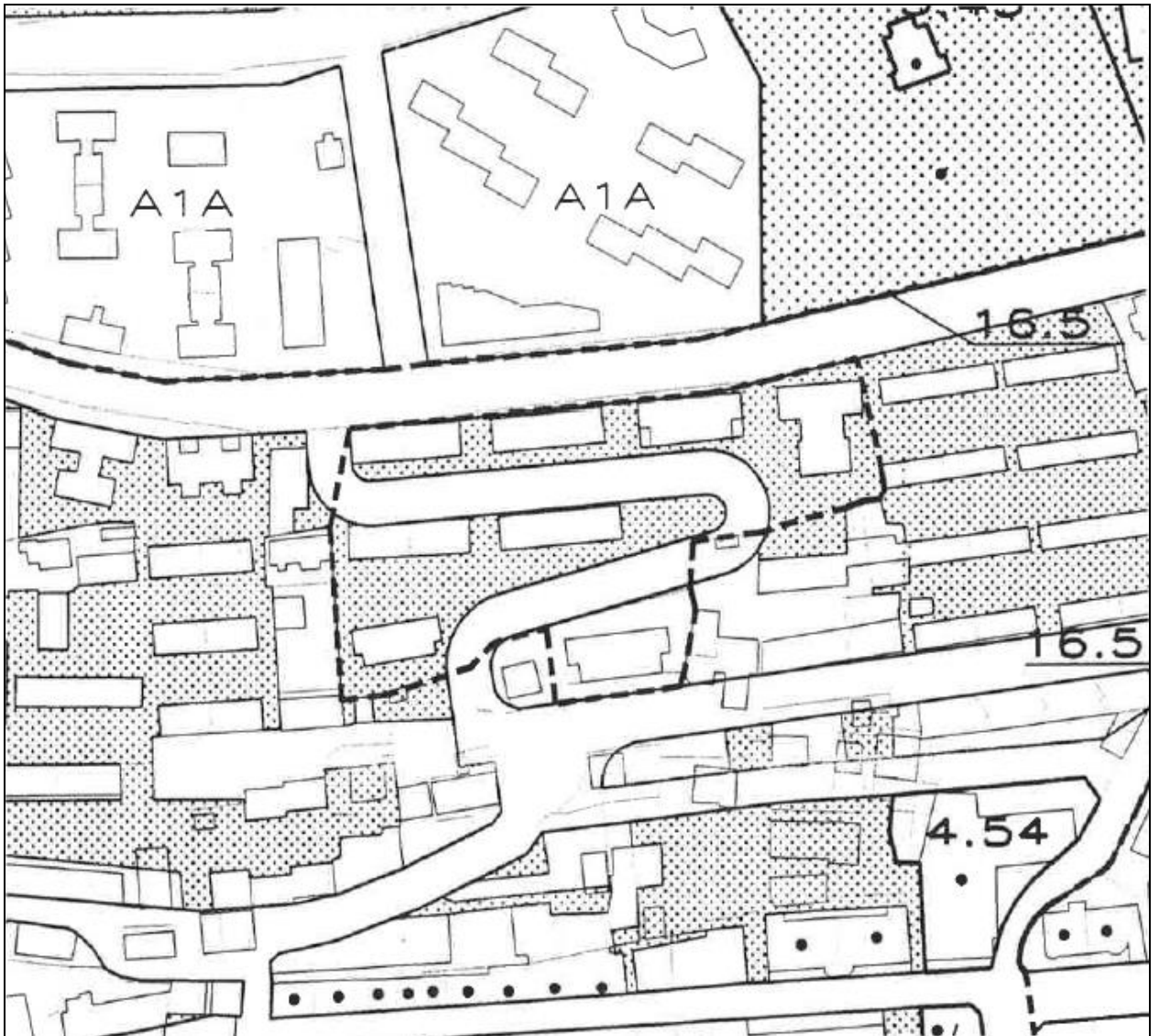
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 15.739 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica podría constituir de por sí un área de reparto ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta intensiva.
5. Unidades de ejecución: el plan especial resolvería sobre su determinación.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada o por determinar.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Afectada por mejora de trazado viario según se expresa en planos de ordenación.
2. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 16.2



ÁREA ESPECÍFICA 16.3

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

El Carmelo; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada el Oeste de la calle Francisco Palazuelos. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construido en 1.960 por la Constructora del Carmen. Edificado al Norte del Convento del Carmelo. Contribuyó decisivamente a la densificación de lo que se conocía como calle del Carmen-Entrehuertas. Se trata de un lugar con fuertes pendientes, ello ha obligado a que la comunicación entre los bloques, escalonados en la ladera, sea mediante escaleras.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 6.064 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

Según determinaciones del Plan Especial Río de la Pila y condiciones generales de área específica y determinaciones de esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 12.000 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica podría constituir de por sí un área de reparto ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: el plan especial resolverá sobre su determinación.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada o por determinar.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Mejorar la accesibilidad.
3. Mejorar la calidad ambiental de los espacios libres entre bloques.
4. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 16.3



ÁREA ESPECÍFICA 16.4

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Miramar; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en San Simón-Entrehuertas. Su ámbito es el grafiado en esta ficha.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Pequeña actuación al norte de San Simón realizada en el segundo lustro de la década de los sesenta. Sobre un desorden parcelario rural se construyeron estos bloques sin planteamiento de articulación con el entorno. Es incluso de difícil acceso rodado. Su comunicación interna y con otros barrios se realiza mediante escaleras trazadas sobre una pronunciada pendiente. Representa una densificación en un espacio desordenado.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.284 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.

6. ORDENACIÓN

Según determinaciones del Plan Especial Río de la Pila y condiciones generales de área específica y determinaciones de esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 4.686 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica podría constituir de por sí un área de reparto ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: el plan especial resolverá sobre su determinación.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada o por determinar.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Mejorar la accesibilidad.
3. Mejorar la calidad ambiental de los espacios libre entre bloques.
4. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 16.4

