

ÁREA ESPECÍFICA 18

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Sardinero; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Noreste del término municipal. Su ámbito es el grafiado con la sigla 18.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El ámbito corresponde a la delimitación del conjunto histórico-artístico de “El Sardinero”, declarado bien de interés cultural por Real Decreto 2092/1986, B.O.E. del 10/10/86, a cuyo correspondiente Plan Especial se remite la ordenación.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 560.663 m2. Prevalcerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Deberán atenderse los objetivos inherentes al carácter de conjunto histórico artístico del ámbito delimitado, así como a objetivos y criterios urbanos específicos en función del carácter y situación del ámbito en la trama urbana y en la ordenación de sus distintos usos, especialmente los de carácter residencial. Por ello, y además de los objetivos y criterios pormenorizados que se fijan en el desarrollo del planeamiento, se tendrán en cuenta los criterios enumerados a continuación:
 - a) Protección del patrimonio edificado, del espacio urbano y de los elementos integrantes del paisaje urbano o natural.
 - b) Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificación y de la urbanización.
 - c) Mantener la identidad y singularidad morfológica del conjunto, resaltando y preservando los rasgos parcelarios, tipológicos, morfológicos, edificados u otros que dan testimonio de sus orígenes, formación y primera ocupación edificada, así como de su evolución histórica.
 - d) Mejora de la calidad medioambiental y del paisaje urbano.
 - e) Regular pormenorizadamente las posibilidades edificatorias en concordancia con lo establecido en los puntos anteriores.
 - f) Potenciar el uso residencial del ámbito junto con los equipamientos y servicios complementarios que para ello sean precisos.
 - g) Adecuar las condiciones de uso, edificación, tráfico y transporte a las características de afluencia de visitantes y residentes no permanentes durante el periodo estival.
 - h) Resolver armónica y conjuntamente la transición y áreas de solape con el sistema general portuario y el área específica 15.

6. ORDENACIÓN

La establecida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Sardinero, aprobado definitivamente el 30 de mayo de 1996 (B.O.C. nº 137 de 9/07/96) ¹.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de la aplicación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero. La edificabilidad mínima a los efectos del apartado 3 del Art. 10.3. de la Normativa será 0,64 m2/m2, salvo que el Plan Especial imponga una edificabilidad menor.
2. Ordenanza subsidiaria: las determinaciones del Plan Especial.

¹ [Corrección de errores del P.E., A.D. 26/12/97 \(B.O.C. nº12 de 16/01/98\); Modificación P.E., A.D. 24/05/00 \(B.O.C. nº 123 de 26/06/00 y corrección de errores B.O.C. nº 149 de 02/08/00\); Modificación P.E., A.D. 29/12/00 \(B.O.C. nº 22 de 31/01/01\); Modificación P.E., A.D. 25/01/10 \(B.O.C. nº 30 de 12/02/01\); Modificación P.E., A.D. 26/04/01 \(B.O.C. nº 94 de 17/05/01\); Modificación P.E., A.D. 29/11/01 \(B.O.C. nº 18 de 28/01/02\); Modificación P.E., A.D. 29/01/04 \(B.O.C. nº 72 de 14/04/04\); Modificación P.E., A.D. 28/08/08 \(B.O.C. nº 198 de 14/10/08\); Modificación P.E., A.D. 25/09/08 \(B.O.C. nº 226 de 21/11/08\); Modificación P.E., A.D. 28/04/11 \(B.O.C. nº 100 de 26/05/11 y corrección de errores B.O.C. nº 106 de 03/06/11\); Modificación P.E., A.D. 03/06/13 \(B.O.C. nº 121 de 26/06/13\); Modificación P.E., A.D. 29/05/13 \(B.O.C. nº 125 de 02/07/13\); Modificación P.E., A.D. 27/02/14 \(B.O.C. nº 53 de 18/03/14\); Modificación P.E., A.D. 25/11/15 \(B.O.C. nº 14 de 22/01/16\); Modificación P.E., A.D. 29/04/19 \(B.O.C. nº 92 de 15/05/19\); Modificación P.E., A.D. 26/02/21 \(B.O.C. nº 67 de 09/04/21 y corrección de errores B.O.C. nº 73 de 19/04/21\); Modificación P.E., A.D. 27/05/21 \(B.O.C. nº 124 de 29/06/21\); Modificación P.E., A.D. 28/04/22 \(B.O.C. nº 91 de 12/05/22 y corrección de errores B.O.C. nº107 de 03/06/22\); Modificación P.E., A.D. 29/07/22 \(B.O.C. nº 173 de 07/09/22\); Modificación P.E., A.D. 26/01/23 \(B.O.C. nº 39 de 24/02/23\).](#)

3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: según Plan Especial.
6. Sistema de actuación: según Plan Especial.
7. Programación: la contenida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de la condición de Conjunto Histórico-Artístico establecidas para su ámbito.
2. Las derivadas del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial aprobado en cumplimiento de lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español.
3. Las porciones de sistema general existente incluidas en el ámbito del área específica quedan fuera de la correspondiente área de reparto.
4. La rehabilitación de usos hoteleros existentes en el área, excluidos apartahoteles, tendrá el carácter de rehabilitación forzosa. Si se rehabilita para otro uso permitido o para apartahoteles o similares, la rehabilitación tendrá el carácter de preferente y no forzosa a efectos del artículo 99 de la Ley del Suelo.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 18



ÁREA ESPECÍFICA 19

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Chalets de Prieto Lavín; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situado entre la Avda. de los Infantes y c/Simón Cabarga. Su ámbito es el grafiado con la sigla 19.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construidos en 1.918 por Prieto Lavín. Se proyectó este conjunto para utilizarlo como residencia secundaria de cara al veraneo en el Sardinero, en auge en aquellos años desde que comenzaron las visitas reales en 1.913. Pese a lo privilegiado de su actual posición, originariamente estaban realizados en uno de los sectores más periféricos del Sardinero.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 7.575 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 3.951 m².
2. Ordenanza subsidiaria: U4A.
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 vivienda unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: licencia directa.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se redactará y ejecutará unitariamente, un proyecto de urbanización para el viario interior atendiendo a la conexión con calle de nueva apertura al norte.
2. Las derivadas de la condición de catalogados establecida para los edificios comprendidos en su ámbito.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 19



ÁREA ESPECÍFICA 20

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Avda. de los Castros; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. de los Castros frente a la Universidad de Cantabria. Su ámbito es el grafiado con la sigla 20.3 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Unidad de actuación delimitada en el Plan General en revisión.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 30.750 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenación de la edificación según el entorno consolidado.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 25.800 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: la totalidad del área es una unidad de ejecución.

6. Sistema de actuación: compensación.

7. Programación: la urbanización y las cesiones de espacios libres y viales públicos están ejecutadas.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El número máximo de plantas admisibles será de siete.

2. El área de movimiento está constituida por la parcela neta menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en esta ficha.

3. Las separaciones de los edificios al eje del vial de la Avda. de los Castros, será igual a las alineaciones existentes (30,00 m.).

4. Separación al eje de otros viales Municipales: la mitad de la altura.

5. Separación colindante: $\frac{1}{4}$ de la altura, mínimo 5,00 m.

6. Distancia mínima entre edificios 13,50 m.

7. La ocupación máxima sobre rasante será el 40%.

8. La ocupación máxima total incluida bajo rasante será el 60%.

9. El número máximo de viviendas será 214.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 20



ÁREA ESPECÍFICA 21

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio Pesquero; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Dársena de Maliaño. Su ámbito es el grafiado con la sigla 21.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construido por el Instituto Social de la Marina, la Obra Sindical del Hogar y el Gremio de Pescadores en los años cuarenta. En aquellos momentos la zona del Ensanche de Maliaño aparecía casi vacía y la edificación existente era en su mayor parte fábricas. El Barrio Pesquero tuvo una doble utilidad: por un lado sirvió para alojar a la población pescadora que se expulsó del área de Puertochico; y, por otro, contribuyó a la colonización como espacio residencial de los terrenos de Maliaño.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 37.958 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

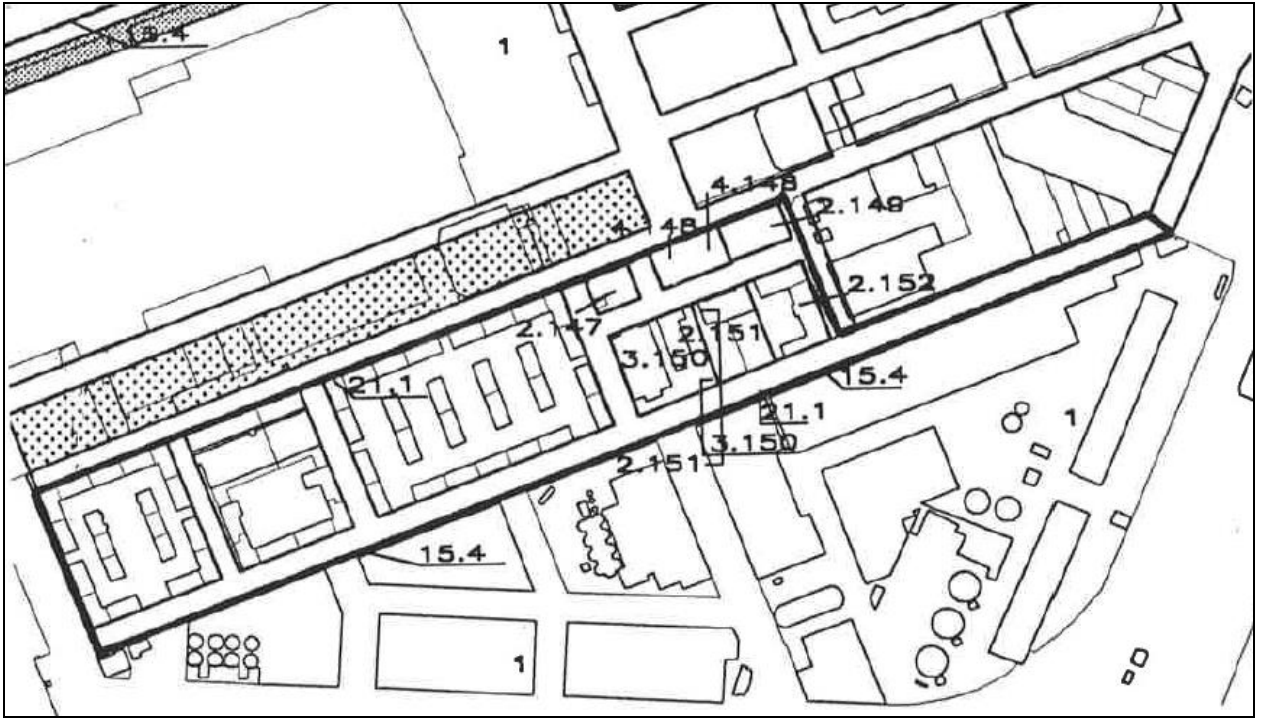
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La existente, estimada en 33.202 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 intensiva.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: expropiación de los derechos privados existentes sobre el espacio libre y de viario peatonal o rodado que sea preciso según el proyecto de reurbanización y asistemática para las restantes actuaciones.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Potenciar operaciones de rehabilitación integral de la edificación existente con acciones de realojamiento para la población afectada.
2. Urbanización del ámbito mediante proyecto unitario que podrá ejecutarse por fases.
3. Usos autorizados y compatibles, los existentes.
4. Recuperación como espacio libre público de la superficie ocupada por instalaciones hosteleras al Norte de la manzana intermedia.
5. Mejora de la imagen del conjunto.
6. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 21



ÁREA ESPECÍFICA 22

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Prisión Provincial; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la calle Alta. Su ámbito es el grafiado con la sigla 22.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Instalaciones penitenciarias que tienen prevista su amortización.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 10.994 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenación de acuerdo con la trama urbana circundante.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

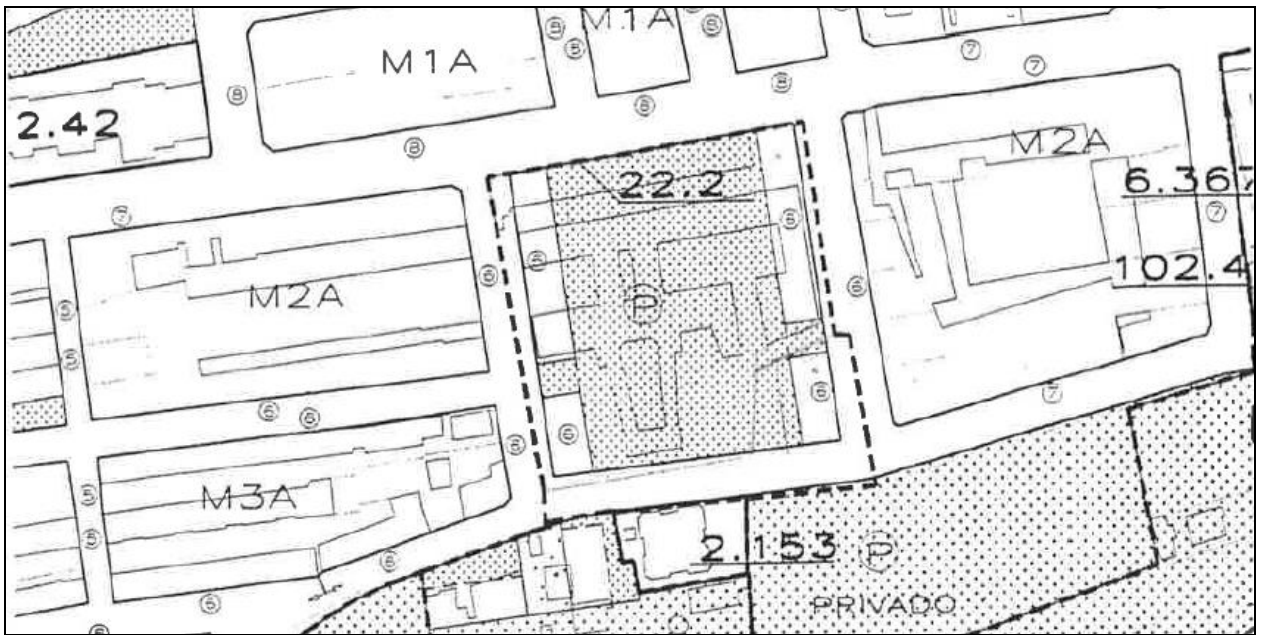
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 12.000 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación de manzana alineada.
5. Unidades de ejecución: constituye una única unidad de ejecución, podrá no obstante subdividirse en dos unidades de ejecución, con sujeción a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y a la Normativa del Plan.
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; el plazo para el cumplimiento de deberes de urbanización, cesión y equidistribución será de 3 años desde la publicación de la aprobación de este Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura de la edificación será de seis plantas.
2. El espacio libre entre edificación será de titularidad privada y uso público siendo posible su ocupación total o parcial por aparcamiento bajo rasante sin limitación de edificabilidad hasta un máximo de tres plantas.
3. Todos los accesos y salidas de aparcamiento se realizan por las calles Justicia y Travesía de calle Alta.
4. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, corresponderá a los propietarios el 100% de aprovechamiento conferido.
5. Los términos de aprovechamiento convenidos con el Ministerio de Justicia como compensación por desaparición de instalaciones, traslado de actividad y cesión de terrenos al Ayuntamiento se mantienen estrictamente, correspondiendo el resto o exceso al Ayuntamiento al objeto de facilitar la obtención de terrenos que hayan de ser públicos en zonas de manzana alineada y/o a realojos con el mismo fin.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 22



ÁREA ESPECÍFICA 23

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cazoña; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al noroeste del suelo urbano. Su ámbito es el grafiado con la sigla 23.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Suelos correspondientes al Plan Parcial “Polígono de Cazoña” aprobado por Orden Ministerial de 7/05/63 y modificación aprobada por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 7/11/80 (B.O.C. 15/12/80), excepto la manzana situada en su extremo oeste.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 657.779 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del documento de planeamiento a que se remite, replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la ordenación y aprovechamientos establecidos para el ámbito.

6. ORDENACIÓN

La establecida por el Plan Parcial “Polígono de Cazoña” y sus modificaciones posteriores cuya aprobación definitiva sea anterior a la aprobación inicial de esta revisión.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: según Plan Parcial y sus modificaciones.
2. Ordenanza subsidiaria: según Plan Parcial y sus modificaciones.
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: asistemática.
7. Programación: ejecutada.

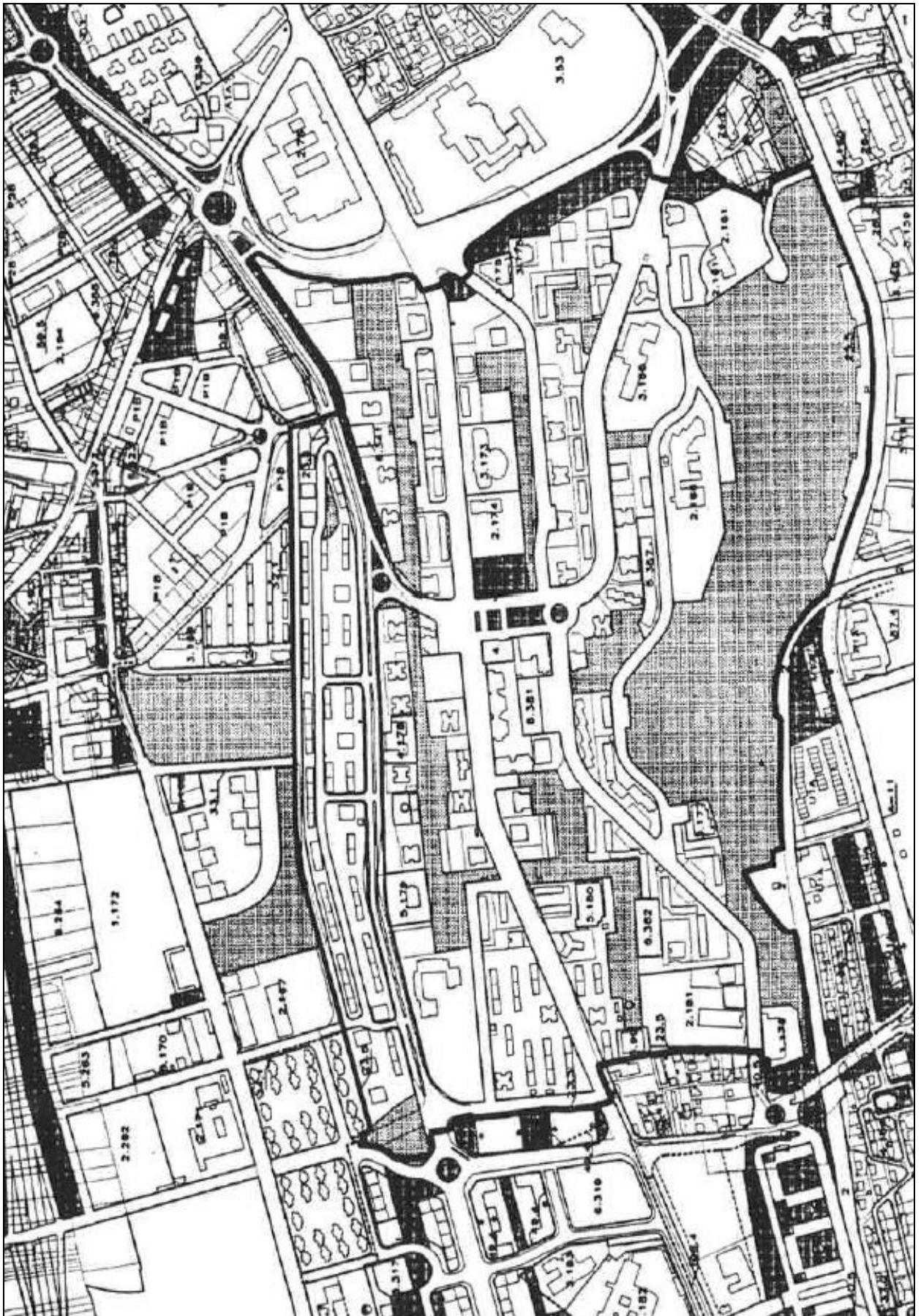
8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las posibles diferencias entre el ámbito delimitado y el del Plan Parcial, para ajustarse a la ordenación prevista para el entorno, no alterarán ninguna determinación, parámetro u ordenación de las parcelas interiores al Área Específica.
2. Prevalecerán las determinaciones del Plan Parcial y las modificaciones a que se refiere el punto 6 sobre las de esta ficha en caso de duda o discrepancia.
3. Se admite el cierre de las plantas bajas diáfanas existentes en edificios que no alcancen los mínimos de previsión de plazas de aparcamiento establecidos para el uso a que se destina, con las condiciones siguientes:
 - a) La superficie cerrada podrá destinarse, únicamente, a aparcamiento comunitario.
 - b) La titularidad de la superficie cerrada corresponderá en todo caso, a la comunidad de propietarios, debiéndose aportar a estos efectos antes de la licencia de primera utilización, la declaración de obra nueva en construcción inscrita en el Registro con las condiciones de esta ficha.
 - c) La superficie cerrada no podrá sobresalir de la proyección vertical de las fachadas superiores, excluidos vuelos y aleros.
 - d) El cierre se ejecutará con los mismos materiales, características y ritmos de composición que la fachada del edificio.
 - e) El anexo será común para la totalidad de las plazas resultantes.
4. Las parcelas señaladas en la ficha gráfica con un círculo podrán ser objeto de modificación, en cuanto a su uso, sin que el trámite correspondiente suponga modificación del Plan General, siempre que:
 - a) No se produzca aumento de aprovechamiento urbanístico.
 - b) No se merme la superficie conjunta de espacios libres y dotacionales.
5. El uso de sótano para garaje se establece en el 100% de la parcela interior a alineaciones.

6. Se autorizará el uso de locales en planta baja en las promociones de vivienda de régimen V.P.O. que se llevan a cabo por la Diputación Regional o sus Empresas Públicas.
7. La edificabilidad conferida a la parcela recuadrada en la ficha gráfica, podrá ser destinada a usos comerciales complementarios del de gasolinera, estación de servicio.¹

¹ Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 22 de Enero de 1998 se estimó el recurso interpuesto por Casa Betanzos S.U.C.S.,S.A. suprimiéndose el siguiente párrafo *“vinculándolos a la desaparición de instalaciones actuales sean o no provisionales, situadas fuera de la proyección del edificio de planta baja”*, que figuraba al final del punto 7 del apartado 8. Observaciones y Condicionantes.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 23



ÁREA ESPECÍFICA 24¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cajo; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sureste de Cazoña y al norte de la Avda. de Valdecilla-Cajo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 24.2 en el plano de calificación, clasificación y ordenación. El ámbito fue objeto de ordenación específica mediante modificación del Plan General en revisión.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

1. Terrenos ocupados en la actualidad por talleres y cocheras del S.M.T.U. e instalaciones del S.E.I. municipal, así como parcelas de titularidad privada.
2. Las determinaciones del Plan General para esta área fueron objeto de modificación aprobada definitivamente por resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 13 de Julio de 1992, publicado en el B.O.C. de 24 de Julio del mismo año.
3. Razones ulteriores aconsejan mantener como espacio libre la totalidad de los terrenos de instalaciones municipales y reajustar las determinaciones de planeamiento, por lo que el Plan aporta una ordenación finalista.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 16.800 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejorar las dotaciones de espacios libres, y concretar la ordenación y uso residencial del ámbito, así como su relación con los sistemas generales viarios y parque de Morales.

6. ORDENACIÓN

La establecida en la ficha gráfica, con las salvedades a que se hace referencia en el punto 8 de esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de multiplicar por 1,0 m²/m² la superficie total del ámbito, estimada en 16.800 x 1 = 16.800 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A1A y espacios libres.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: una única unidad para la totalidad del ámbito, podrá no obstante subdividirse en dos o más de conformidad con lo establecido al efecto por la Ley del Suelo y la Normativa del Plan
6. Sistema de actuación: expropiación. 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: equidistribución y urbanización: primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación será de siete plantas. La ordenación de volúmenes grafiada en la ficha gráfica, está constituida por una edificación residencial que se mantiene al Norte y tres áreas de movimiento rectangulares dispuestas en abanico, que deberán disponerse en plataformas escalonadas siguiendo la pendiente de la Avda. de Cajo. Se admite el acceso rodado a garajes a través del espacio libre circundante con tratamiento de pavimento peatonal o mixto.
2. La ordenación de volúmenes aportados en la ficha gráfica podrá variarse mediante estudio de detalle o proyecto unitario siempre que:
 - a) No se supere una altura de 7 plantas.
 - b) No se supere ni sobre ni bajo rasante el deslinde de la zona edificable con el espacio libre circundante señalado por el Plan.
 - c) Se respete la integridad de los espacios libres y viarios señalados por el Plan.
3. Será admisible el uso del aparcamiento bajo rasante para la totalidad de la parcela neta, excluida la zona de retranqueo a que se hace referencia en 8.2.b.

¹ [Modificación de Plan General nº 21, A.D. 01/06/01 \(B.O.C. nº 127 de 03/07/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 24

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 25

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Sixto Obrador, 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situado al Sur de la Avda. de Cajo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 25.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Viviendas construidas en régimen de cooperativa integrada por obreros de RENFE en el segundo lustro de la década de los sesenta. Su ubicación es atribuible a la proximidad de los talleres de la empresa.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 6.125 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

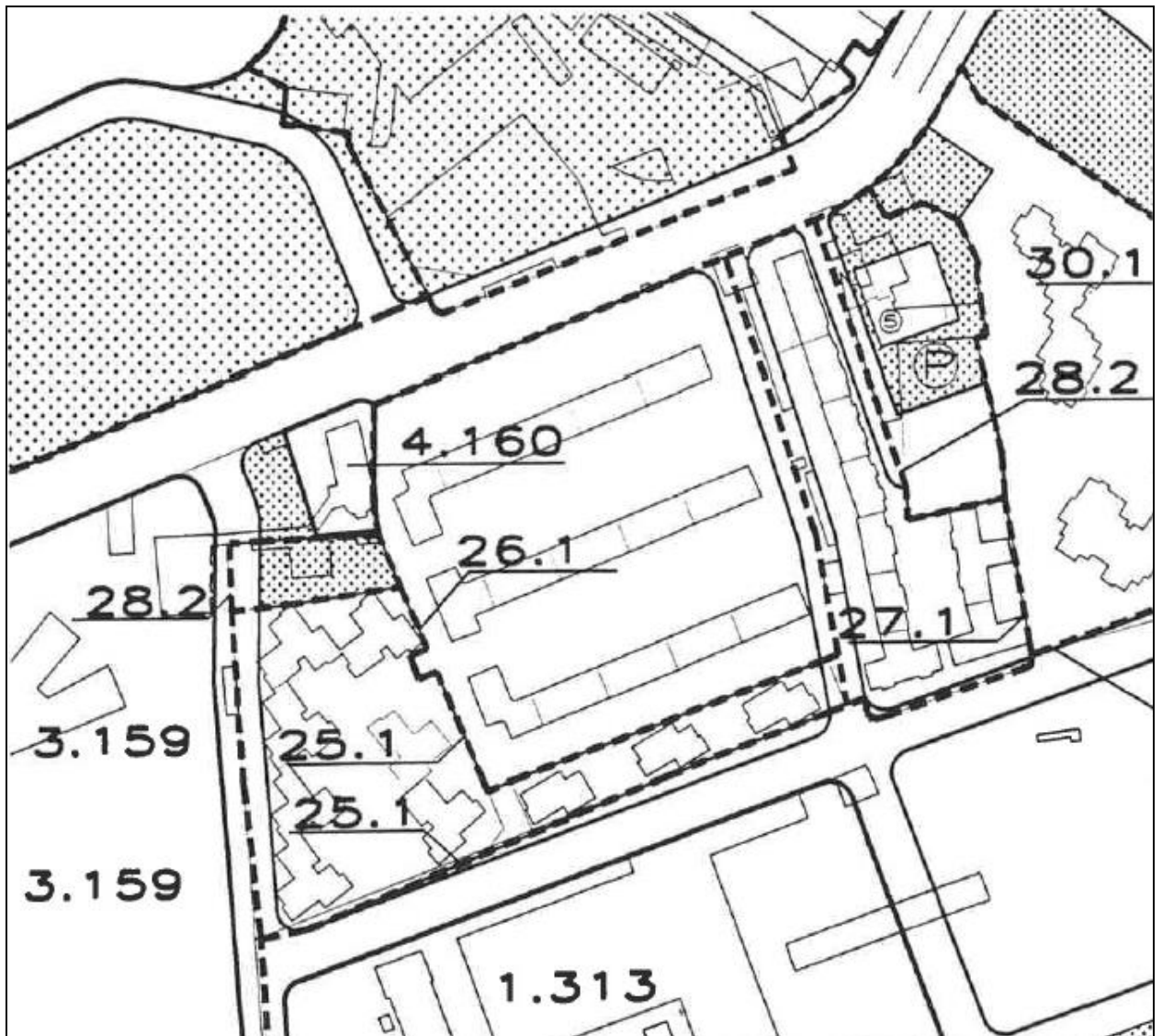
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 12.127 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 redactará y ejecutará unitariamente, un proyecto de urbanización específico para formalizar la conexión por el Norte y el Este con el área específica colindante 26.1 Viviendas de RENFE.
2. Mejora de la calidad ambiental del espacio libre interior.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 25



ÁREA ESPECÍFICA 26

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Viviendas de RENFE; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. de Cajo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 26.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construidas por RENFE hacia 1950, es un conjunto de bloques realizados por la empresa en las proximidades de los talleres de Cajo. Las viviendas estaban destinadas a sus empleados que las ocuparon en régimen de alquiler. Se emplazaron en una zona fundamentalmente industrial y con escasa ocupación de viviendas.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 12.278 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

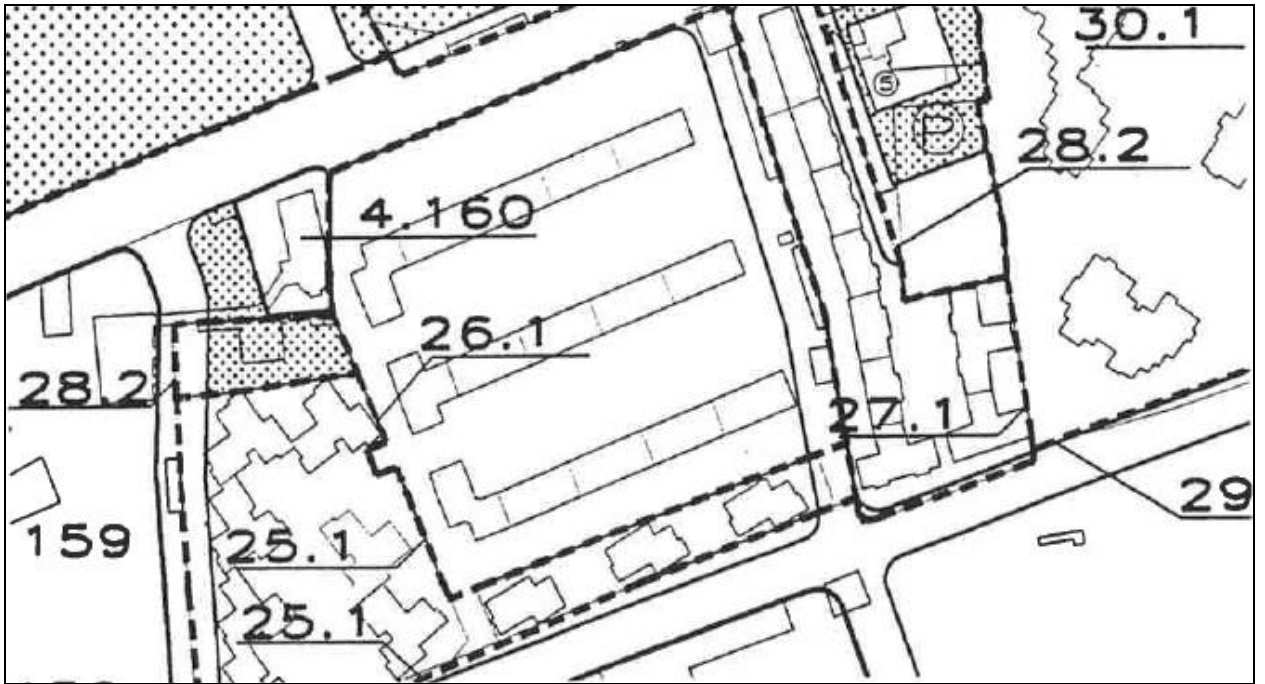
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 10.744 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 intensiva.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se ejecutará con cargo a esta unidad el viario señalado por el Plan en la linde de las áreas específicas 26 y 27 a cuyos efectos corresponderá al Excmo. Ayuntamiento asegurar la disponibilidad de los terrenos exteriores correspondientes.
2. Se redactará y ejecutará unitariamente, un proyecto de urbanización específico que formalizará la conexión por el Sur y el Oeste con el área específica colindante 25.1 Grupo Sexto Obrador.
3. Se mejorará la calidad ambiental del espacio no edificado mediante la redacción y ejecución de proyecto de urbanización que deberá contener:
 - Conexión por el Este con el área específica colindante 27.1.
 - Mejora del acceso desde la Avda. de Cajo.
4. El proyecto de urbanización señalado podrá prever aparcamiento bajo rasante en espacio libre entre bloques que permitan el ajardinamiento de, al menos, el 50% de la superficie cubierta.
5. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 26



ÁREA ESPECÍFICA 27

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo San Ramón; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. de Cajo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 27.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo construido entre los últimos años de la década de los cincuenta y primeros de los sesenta, en varias fases, prácticamente bloque a bloque, por Ramón Sotorio Cordero. Se trata de otra de las pequeñas actuaciones acometidas en Cajo. Expresión de las escasas posibilidades que tenía aún la ciudad de crecer en esa zona.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 3.959 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

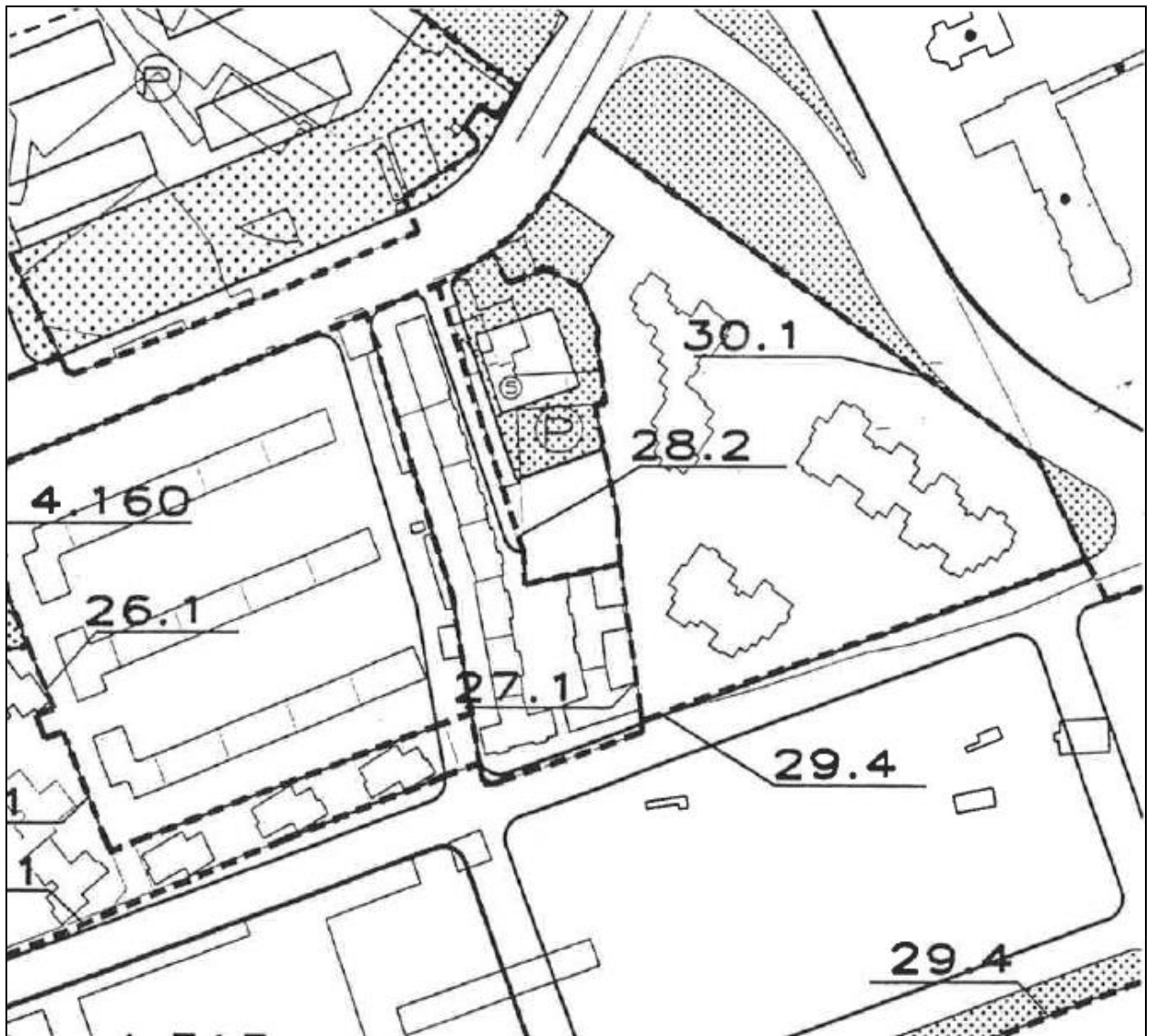
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 7.301 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. Mejora de la conexión por el Oeste con el área específica colindante 26.1 Viviendas de RENFE con cargo a aquélla.
2. Mejora de la conexión por el Este con el área específica colindante 28.2 San Lorenzo con cargo a aquélla.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 27



ÁREA ESPECÍFICA 28

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

San Lorenzo; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. de Cajo. Su ámbito es discontinuo compuesto de dos partes, grafiadas con la sigla 28.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Actuaciones diversas probablemente sobre restos de parcelario primitivo distorsionado por la apertura de carretera nacional y actuaciones colindantes.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 3.357 m² (2.637 m² + 720 m²). Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. En el ámbito mayor, sustitución de la edificación existente por nueva edificación ordenada en relación con las colindantes. En el ámbito menor, creación de espacio libre público.
2. Integración del ámbito con las áreas colindantes.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

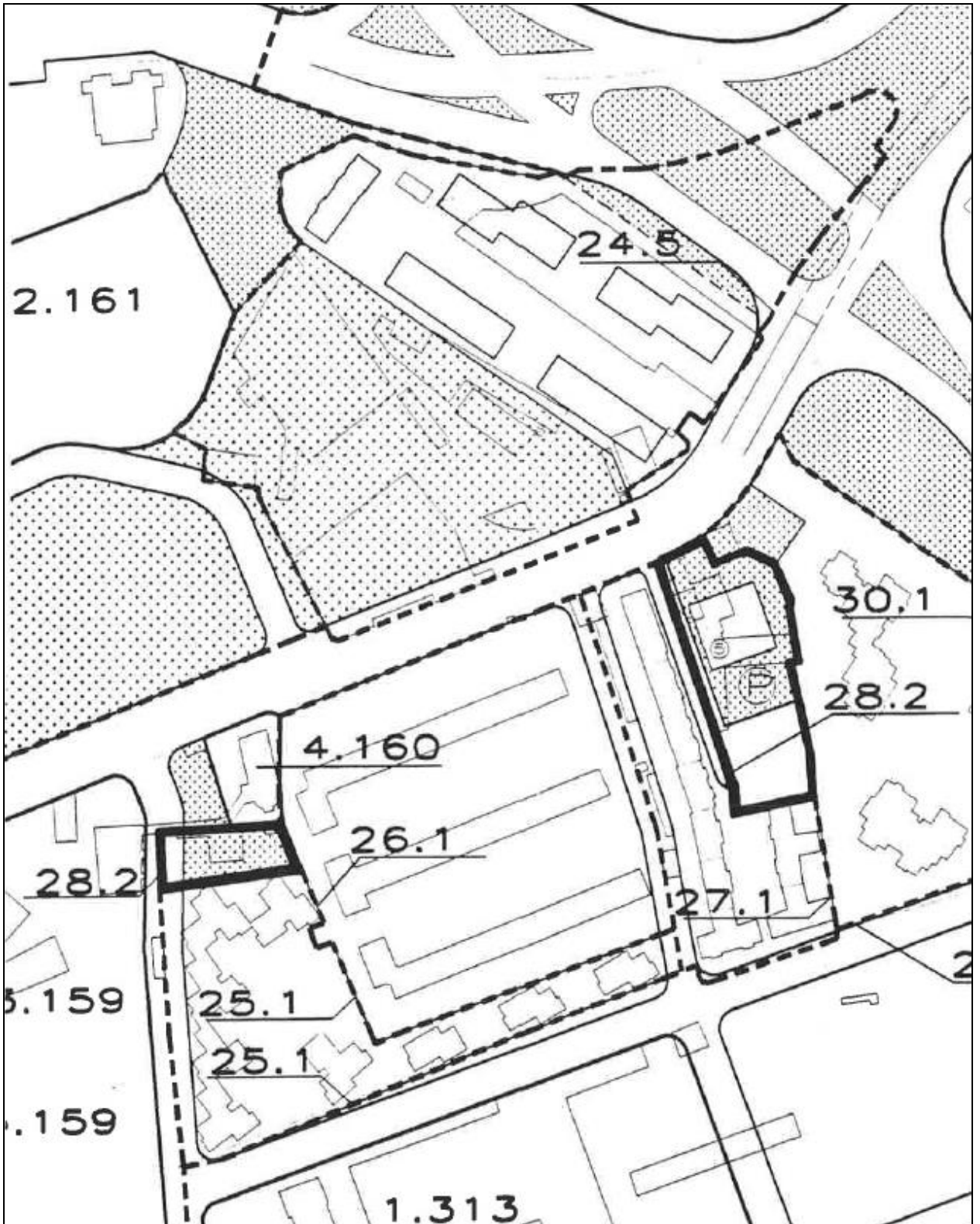
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,7 m²/m² a la superficie total del área, estimada en 3.357 x 0,7 = 2.350 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A2A.
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 abierta.
5. Unidades de ejecución: constituye una única unidad de ejecución.
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 de Plan General.
7. Programación: primer cuatrienio; el plazo para el cumplimiento de deberes de urbanización, cesión y equidistribución será de 3 años desde la publicación de la aprobación de este Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de reglas de colindancia y de la ordenanza de edificación abierta en lo que sea de aplicación.
2. El espacio libre susceptible de ocupar por aparcamiento bajo rasante será de titularidad privada y uso público. Su aprovechamiento es adicional a la edificabilidad materializable y puede unirse espacial y funcionalmente al ejecutable bajo la edificación sobre rasante prevista. En cualquier caso deberá ajardinarse, al menos, el 50% de su cubierta.
3. El espacio libre situado al Oeste será de titularidad y uso público.
4. El viario de acceso compartido con el área específica colindante por el Oeste se ejecutará con cargo a 28.1 San Lorenzo, correspondiendo al Excmo. Ayuntamiento conseguir y asegurar la disponibilidad de los terrenos correspondientes.
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, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de aplicar 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. 28



ÁREA ESPECÍFICA 29

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Talleres RENFE; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Norte de la calle Eduardo García del Río. Su ámbito es el grafiado con la sigla 29.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Talleres ferroviarios en servicio ocupando una posición de relativa centralidad como consecuencia del crecimiento urbano. La evolución del sistema ferroviario de Santander no excluye la posibilidad de que los actuales talleres se desplacen a otro emplazamiento. El Plan, sin prejuzgar ni imponer tal desplazamiento, considera conveniente y oportuno dejar prevista la ordenación de sustitución.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 47.767 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Prever la situación resultante del traslado de instalaciones actuales y su modo de sustitución por edificación de actividades productivas, usos y equipamientos integrados en la trama urbana.
2. Ordenar el frente de la Avda. Eduardo García del Río.

6. ORDENACIÓN

Mediante Plan Especial de Reforma Interior, con sujeción a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

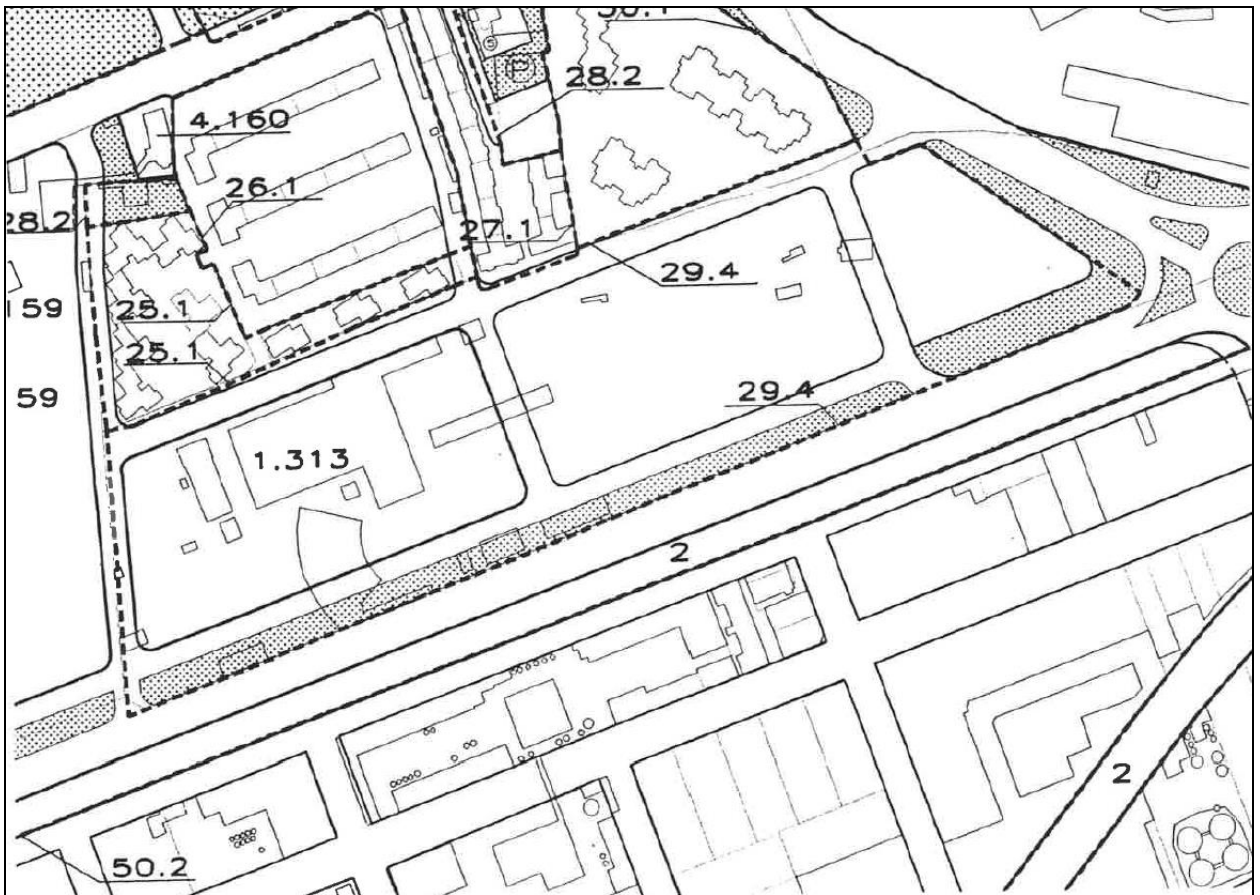
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte al aplicar 0,5 m²/m² a la superficie total del Área Específica, estimada en: $47.767 \times 0,5 = 23.884$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: P1, en los ámbitos que el Plan Especial de Reforma Interior determine.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas de oficinas en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidades de ejecución: una única para toda el área.
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: plazos planeamiento: segundo cuatrienio; demás plazos, los que fije el planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Según usos permitidos todos los de actividades productivas si bien la superficie edificada destinada a uso comercial será como máximo 10.000 m².
2. Se mantendrá libre de edificación la separación a viario grafiada en la ficha.
3. Las alturas y número de plantas serán determinadas por el planeamiento diferido con independencia de las establecidas por la ordenanza subsidiaria, hasta un máximo de seis plantas.
4. El planeamiento diferido no alterará el trazado viario previsto que podrá complementarse mediante viarios internos de titularidad pública o privada.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 29



ÁREA ESPECÍFICA 30

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Montemar; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situadas al nordeste de los talleres de RENFE. Su ámbito es el grafiado con la sigla 30.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El emplazamiento se corresponde con el de la antigua fábrica de Cervezas de La Austriaca en el Barrio de Cajo, en el que predominaban las instalaciones industriales y almacenes.

Fue construido en 1978 por la Sociedad Cooperativa de Vivienda Montemar fundada por profesores de E.G.B.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 11.089 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

6. ORDENACIÓN

La existente.

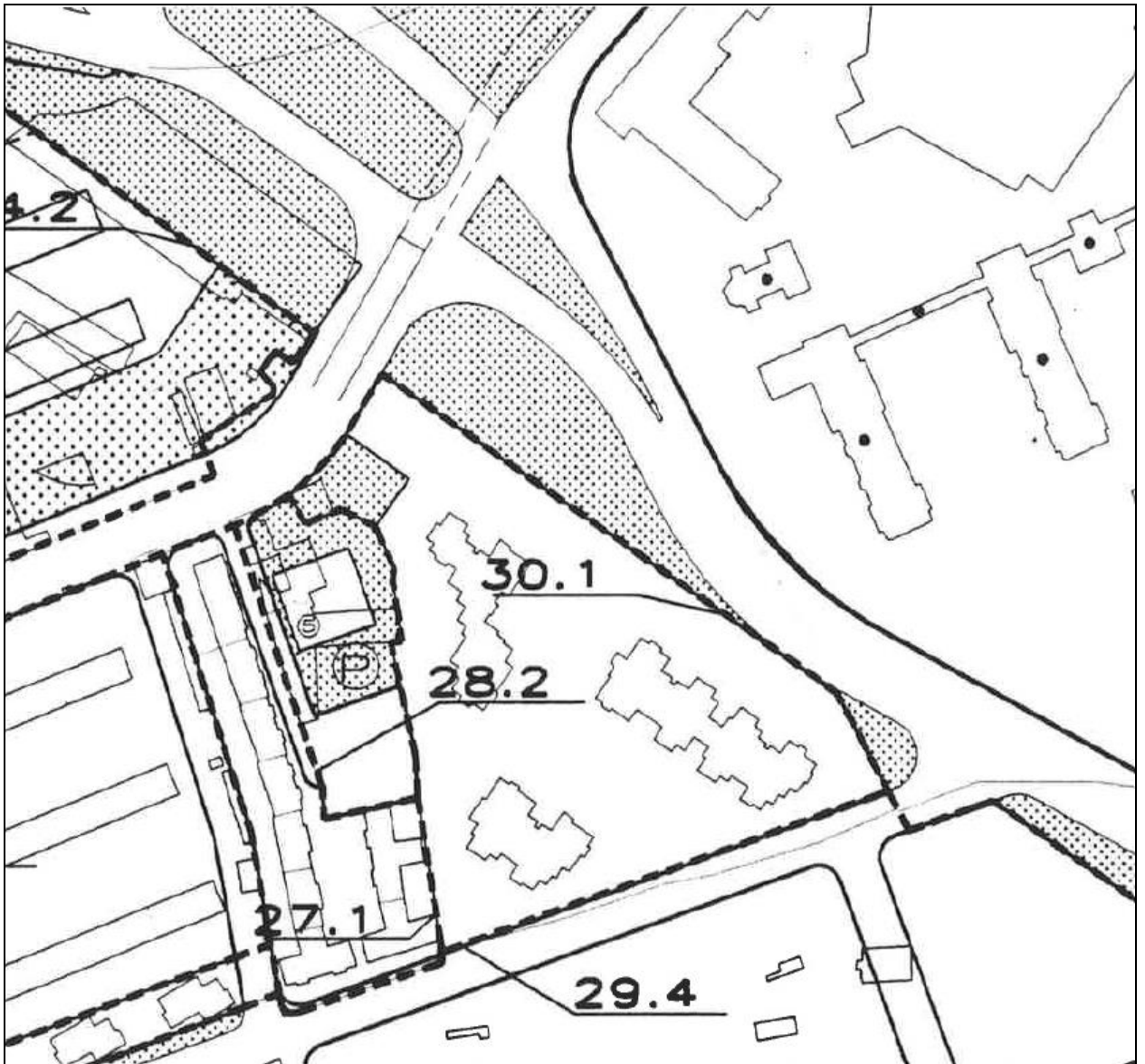
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 22.670 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. Expropiación, como terreno carente de derechos de edificabilidad, ya materializada y patrimonializada, del terreno al Norte del área para regularizar el espacio libre resultante del área 28.2 San Lorenzo y de terrenos al Sur para incorporar a la ordenación del área 29.4 Talleres RENFE.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 30



ÁREA ESPECÍFICA 31

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Montevideo; 2 reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Entre las calles Montevideo y Gregorio Cuesta. Su ámbito es el grafiado con la sigla 31.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Parcelas residuales de ordenaciones anteriores.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 7.094 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenación de la edificación futura respecto de las parcelas existentes.
2. Apertura de viario.
3. Creación de espacio libre.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

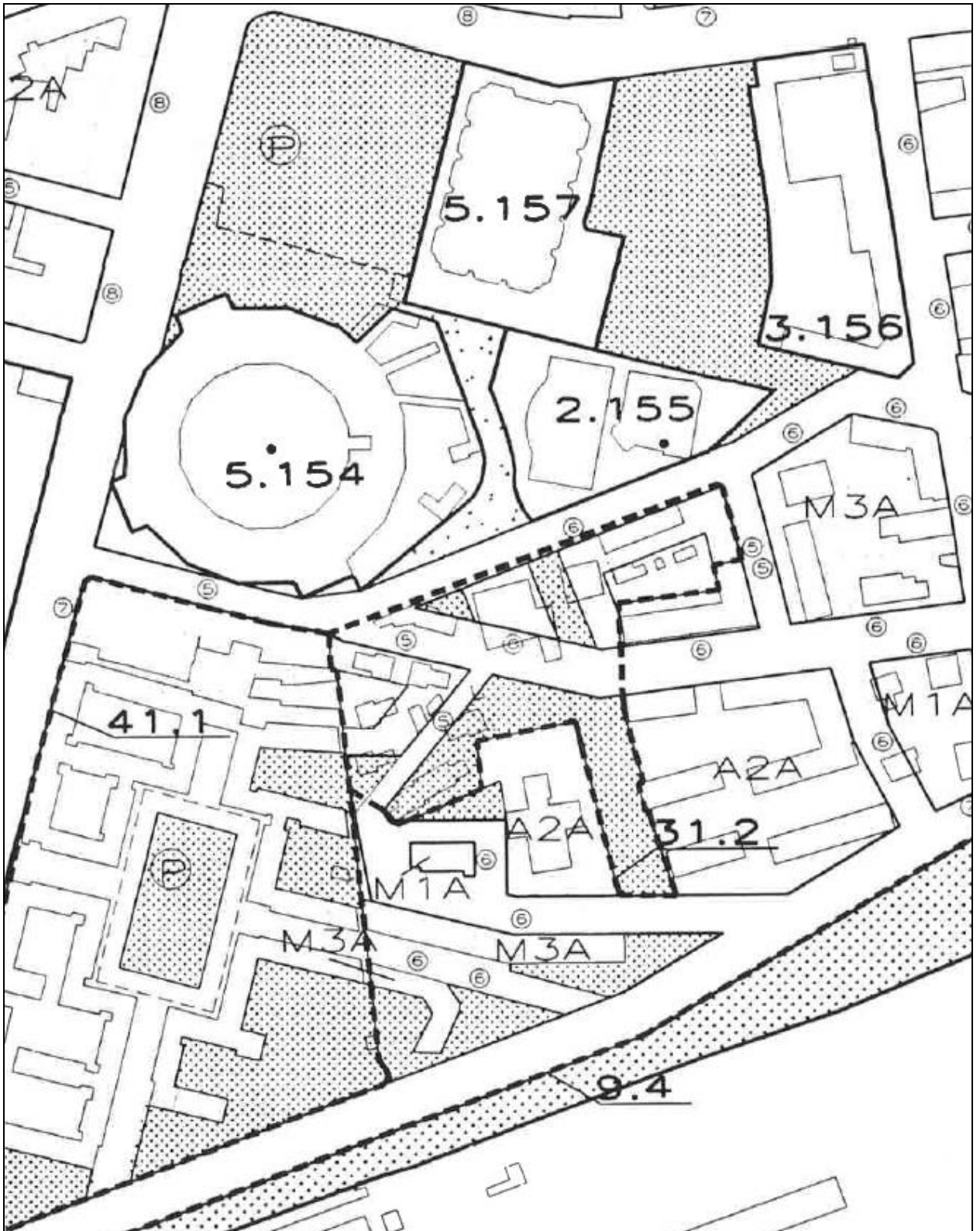
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar la ordenanza M2A, a las áreas de movimiento de edificación señaladas en la ficha gráfica, estimada en: 11.120 m².
2. Ordenanza subsidiaria: M2A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en manzana intensiva.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
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: segundo cuatrienio; el plazo para el cumplimiento de deberes de urbanización, cesión y equidistribución será de 6 años desde la publicación de la aprobación de este Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de reglas de colindancia y de la ordenanza de edificación en manzana alineada en lo que sea de aplicación.
2. Los fondos edificables y el número máximo de plantas serán los señalados en la ficha gráfica.
3. El espacio libre entre edificación situado al Norte de la calle Montevideo será de titularidad privada y uso público y es ocupable por aparcamiento bajo rasante.
4. La edificación existente situada en el espacio libre de titularidad pública podrá conservarse en su configuración actual para destinarse a usos dotacionales.
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, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de la edificabilidad materializable conferida en 7.1, por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de dicha edificabilidad conferida.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 31



ÁREA ESPECÍFICA 32

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Colonia Virgen del Mar; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en La Albercía junto a la Avda. del Deporte. Su ámbito es el grafiado con la sigla 32.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo promovido por el Instituto Social de la Marina en la primera década de los años sesenta. Son viviendas sociales para pescadores y marineros. Estaba situado en un lugar marginal y alejado. El nacimiento de Cazoña y la expansión de la ciudad por la parte occidental ha permitido a este grupo una aproximación al casco urbano.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 10.815 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

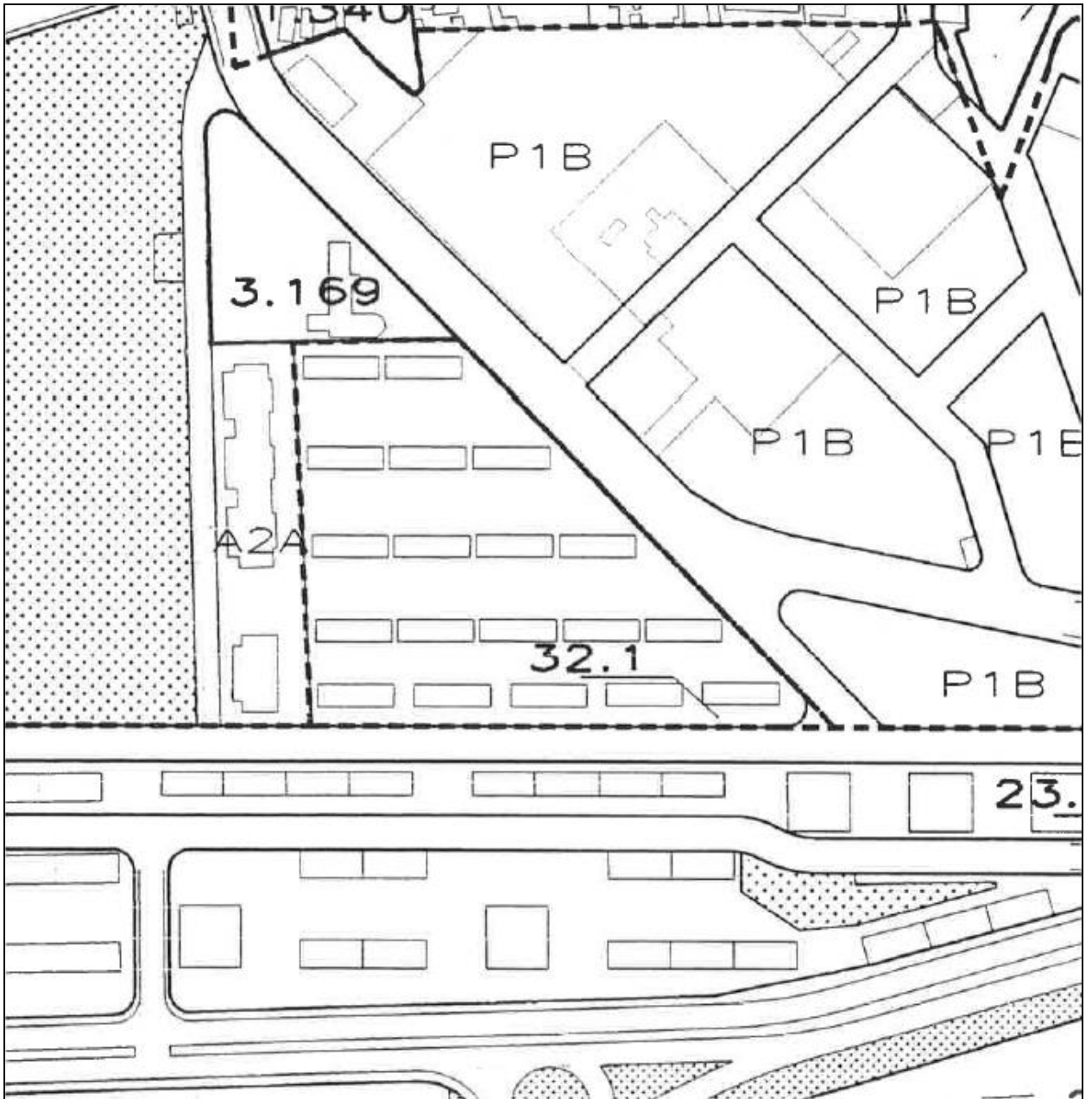
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 5.434 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 vivienda unifamiliar agrupada.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Establecer conexiones con viario previsto al Sur y Este del área.
2. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 32



ÁREA ESPECÍFICA 33

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo María Blanchard; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. del Deporte, en La Albericia. Su ámbito es el grafiado con la sigla 33.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto de bloques realizado en los años setenta. Se encuadra en la expansión de la ciudad por la parte occidental, puesta en marcha por el Polígono de Cazoña. Este grupo está sobre el antiguo poblado de casitas de Canda Landaburu.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 31.566 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

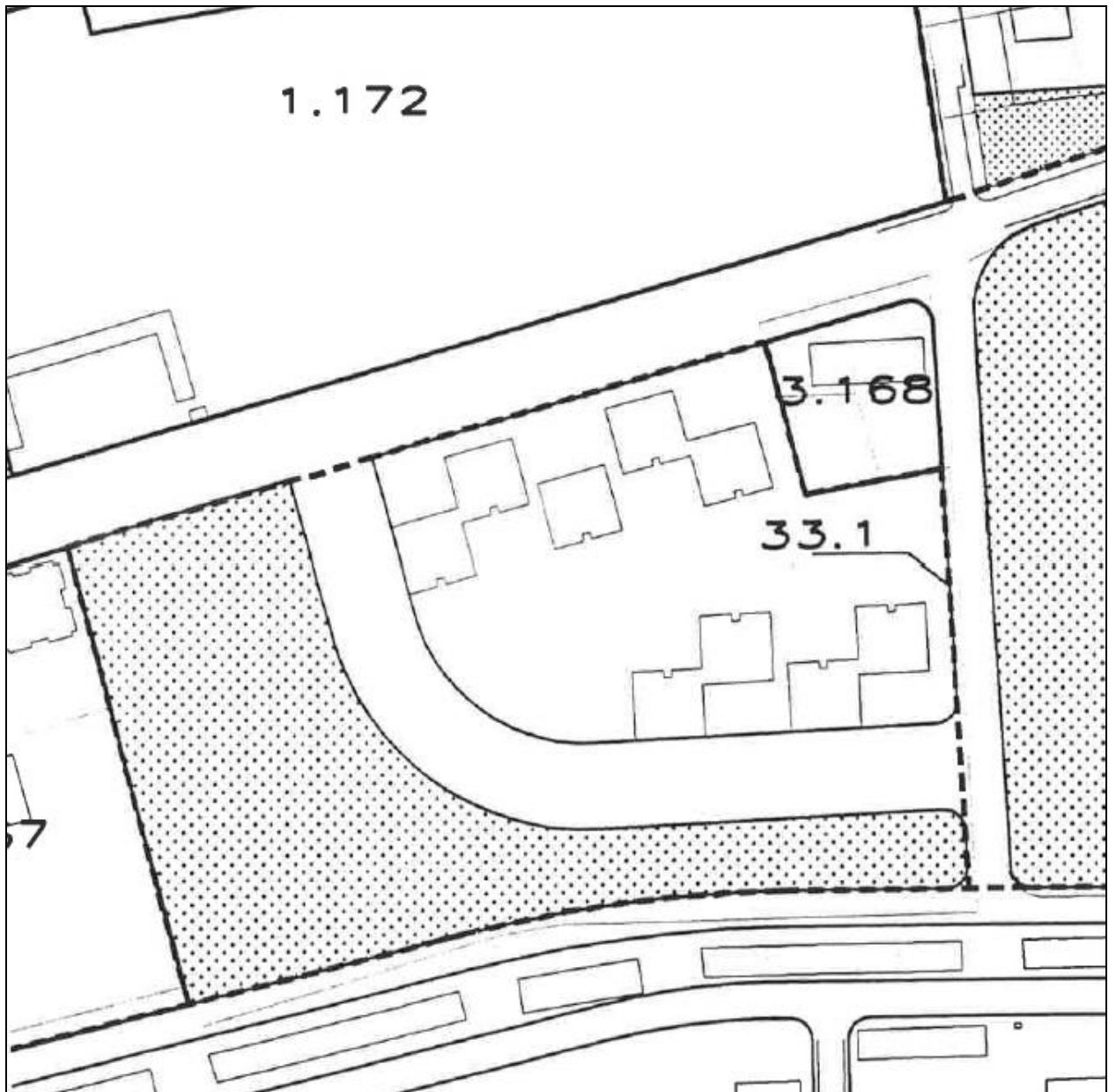
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 36.932 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. Posible ejecución de aparcamiento bajo rasante en viario.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 33



ÁREA ESPECÍFICA 34

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Nuestra Señora de Belén; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de la Avda. del Deporte. Su ámbito es el grafiado con la sigla 34.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Construido en 1.969 por la Obra Social de la Falange. Su realización sirvió para mejorar la situación de algunos de los residentes del poblado de Canda Landáburu y, en general, para la instalación en viviendas dignas de colectivos sociales desfavorecidos. Además, ocupó el espacio al Norte del Polígono de Cazoña donde la ciudad comenzaba una expansión.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 29.407 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

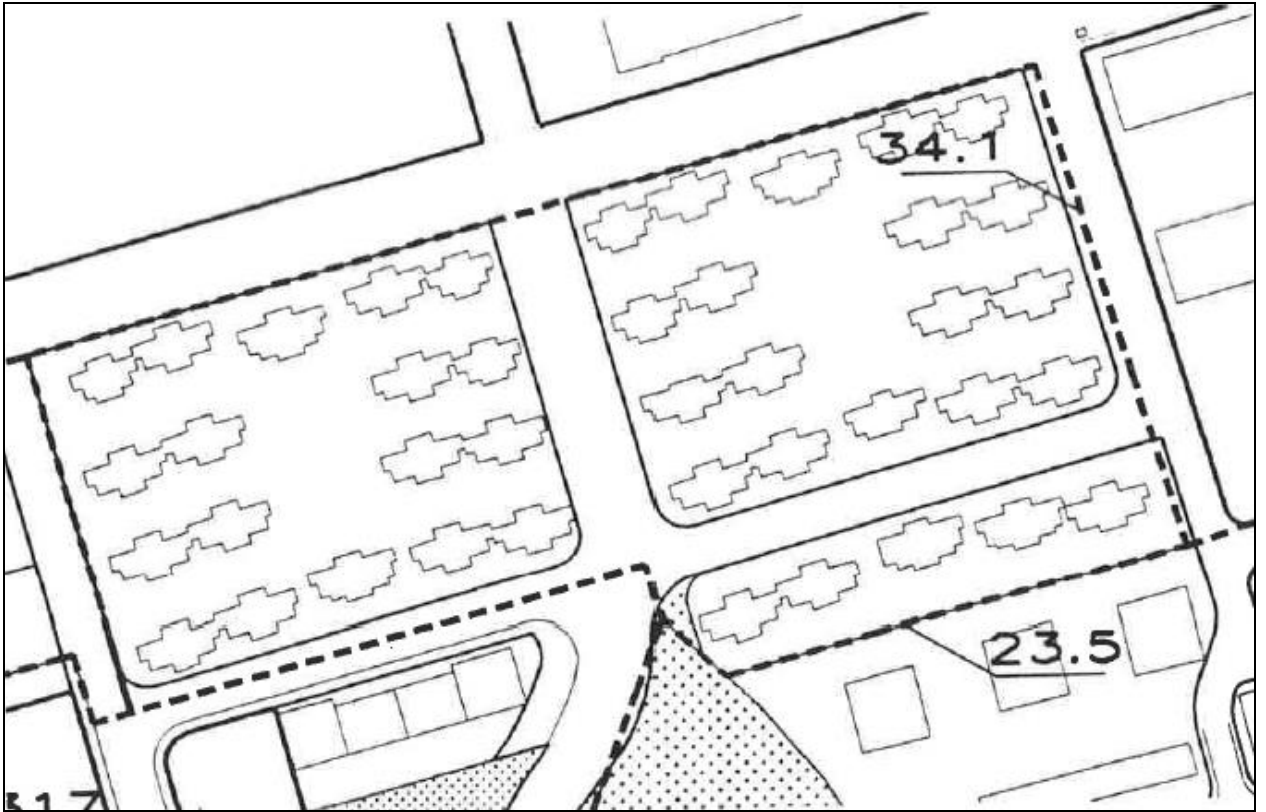
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 33.896 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. Intervención de urbanización que responderá a un proyecto unitario, pese a poder realizarse por segmentos o fases y que tendrá por objetivo la recuperación ambiental del espacio no edificado.
2. Posibilidad de aparcamientos bajo rasante en los espacios libres centrales siempre que permitan el uso público de la superficie cubierta y el ajardinamiento de, al menos, el 50% de la misma.
3. La conexión con el Cierro del Alisal que divide esta área de Norte a Sur incorporará tratamiento ambiental específico mediante doble alineación de arbolado.
4. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 34



ÁREA ESPECÍFICA 35¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio Cañas; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de Cardenal Herrera Oria. Su ámbito es el grafiado con la sigla 35.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificación de muy diversa tipología sobre parcelario de difícil acceso en el interior y ajena a la ordenación del entorno inmediato en el que debe de integrarse.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 12.652 m². Prevalcerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Integración en el entorno de Cazoña.
2. Mejora de la accesibilidad a las zonas interiores del área.
3. Sustitución de edificación existente de acuerdo con las características del entorno próximo.

6. ORDENACIÓN

Mediante Plan Especial de Reforma Interior, con sujeción a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha, y a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. El resultado de aplicar 1 m²/m² a la superficie total del área específica; estimada en 12.652 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
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 abierta.
5. Unidades de ejecución: las que delimite el Plan Especial.
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: proyecto de compensación en el primer cuatrienio; urbanización, segundo cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se atenderá a los derechos de realojo de residentes.
2. El número máximo de plantas será de seis.

¹ [Modificación de Plan General nº 44, A.D. 26/12/02 \(B.O.C. nº 66 de 07/04/03\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 35

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 36

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Carlos Ruiz Este; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

En Campogiro. Su ámbito es el grafiado con la sigla 36.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Barrio de casitas construidas en los años cuarenta por la Obras Sindical del Hogar. Fue realizado con posterioridad al incendio para instalar a los sectores más pobres de los residentes en el área siniestrada, con una renta anual de 55 a 65 pts., que son entre 3.500 y 4.000 en la actualidad, expresión del carácter benéfico que tenía. El hecho de estar en Campogiro, bastante aislado de la ciudad, ha contribuido a su situación actual.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 7.874 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la ordenación y edificación existentes permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad.

6. ORDENACIÓN

La existente con las alineaciones de viario establecidas en ficha gráfica.

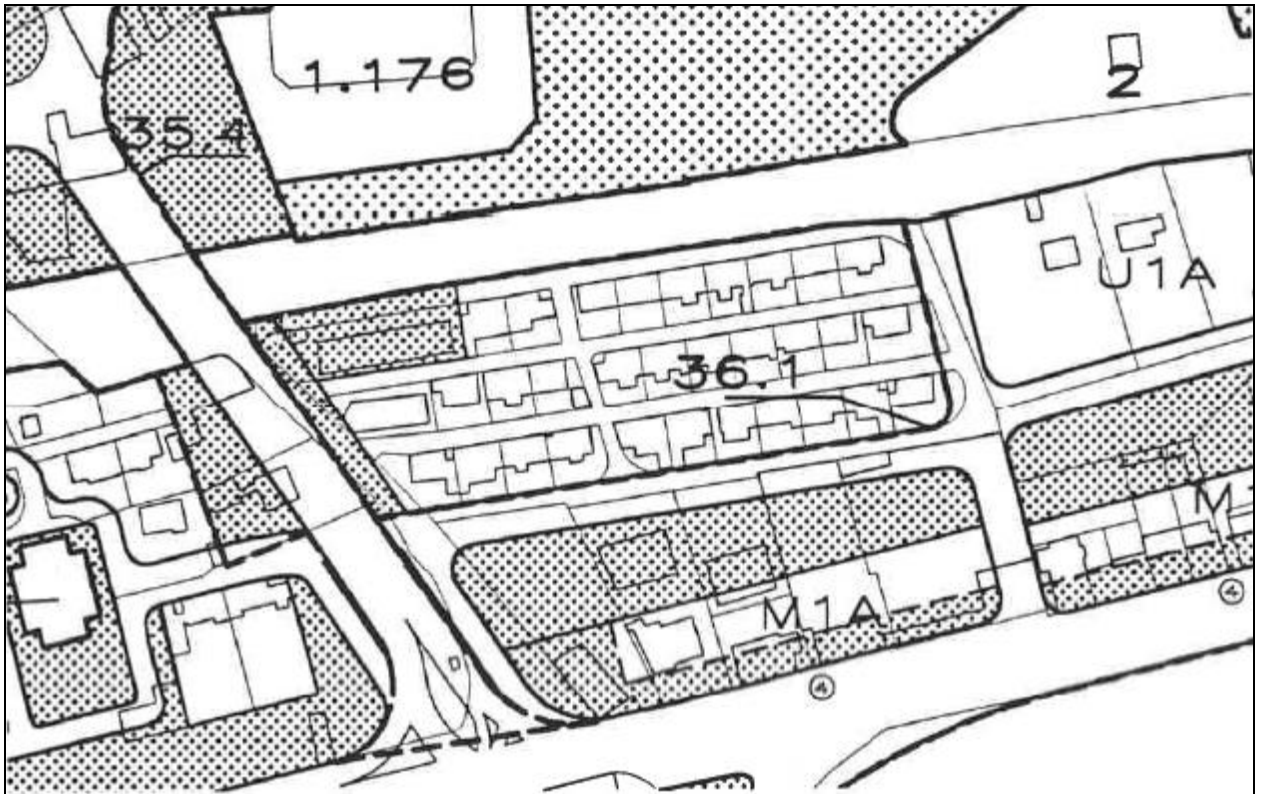
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de multiplicar por 0,5 m²/m² la superficie de parcela neta (total menos espacios libres) estimada en 7.040 x 0,5 = 3.520 m², o lo expresado en 8.1.
2. Ordenanza subsidiaria: U1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en vivienda unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: urbanización en el primero cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El índice de edificabilidad materializable por m² de parcela neta podrá sustituirse por el resultante de dividir la edificabilidad total existente por la superficie neta total, caso de ser esto mayor de 0,5 m²/m².
2. Serán de aplicación las reglas de colindancia y las de la ordenanza subsidiaria en lo que procedan.
3. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de aplicar 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. 36



ÁREA ESPECÍFICA 37¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Carlos Ruiz Oeste; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en Campogiro. Su ámbito es el grafiado con la sigla 37.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Barrio de casitas construidas en los años cuarenta por la Obras Sindical del Hogar. Fue realizado con posterioridad al incendio para instalar a los sectores más pobres de los residentes en el área siniestrada, con una renta anual de 55 a 65 pts., que son entre 3.500 y 4.000 en la actualidad, expresión del carácter benéfico que tenía. El hecho de estar en Campogiro, bastante aislado de la ciudad, ha contribuido a su situación actual.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 28.850 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejora de la ordenación y urbanización existente.
2. Sustitución de la edificación existente por nueva edificación ordenada según los criterios que se expresan en esta ficha.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad: la resultante de aplicar las ordenanzas señaladas en la ficha a las parcelas netas resultantes, estimada en $(18.734 \times 0,5) + (1.267 \times 0,65) = 10.190$ m2.
2. Ordenanza subsidiaria: U2A en todas las parcelas netas resultantes salvo la señalada como M3A, donde será ésta la aplicable, para una altura máxima de cinco plantas.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en vivienda unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: segundo cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de las reglas de colindancia y, en lo que proceda, de la aplicación de la ordenanza subsidiaria.
2. La subárea designada con la letra "B" en el plano podrá resolver sus condiciones de acceso y urbanización a efectos de alcanzar la condición de solar y obtención de licencia de edificación a través de las condiciones propias del Área Específica 115, por provenir ambas zonas en origen de una misma finca matriz, exterior al grupo residencial Carlos Ruiz Oeste. En los demás aspectos serán plenamente aplicables las determinaciones establecidas en la ficha del área específica.

Los parámetros básicos de ordenación aplicables sobre la subárea "B" son los siguientes:

Superficie total: 1.210 m2, integrada por dos fincas catastrales, 1.204 m2 de la 14-18-0-64 y 6 m2 de la 14-18-0-58 correspondiente a un centro de transformación que ha de terminar de desaparecer con la actuación.

Ordenanza de aplicación: U2A en 1.205,5 m2 y cesión de viario de 4,5 m2.

Edificabilidad: el resultado de aplicar la ordenanza citada sobre la superficie así calificada, $1.205,5 \times 0,5 = 602,75$ m2.

¹ [Modificación de Plan General A.D. 29/08/07 \(B.O.C. nº 185 de 21/09/07\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 37

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 38

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Gerardo Diego; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Su ámbito es el grafiado con la sigla 38.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Realizados por la sociedad madrileña ZAFER en 1.979 dentro de un Plan Nacional de Vivienda que se orientó principalmente a la realización de Viviendas Sociales. Esta fue la última fase tras la ejecución de los grupos María Blanchard y Manuel Llano.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.531 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

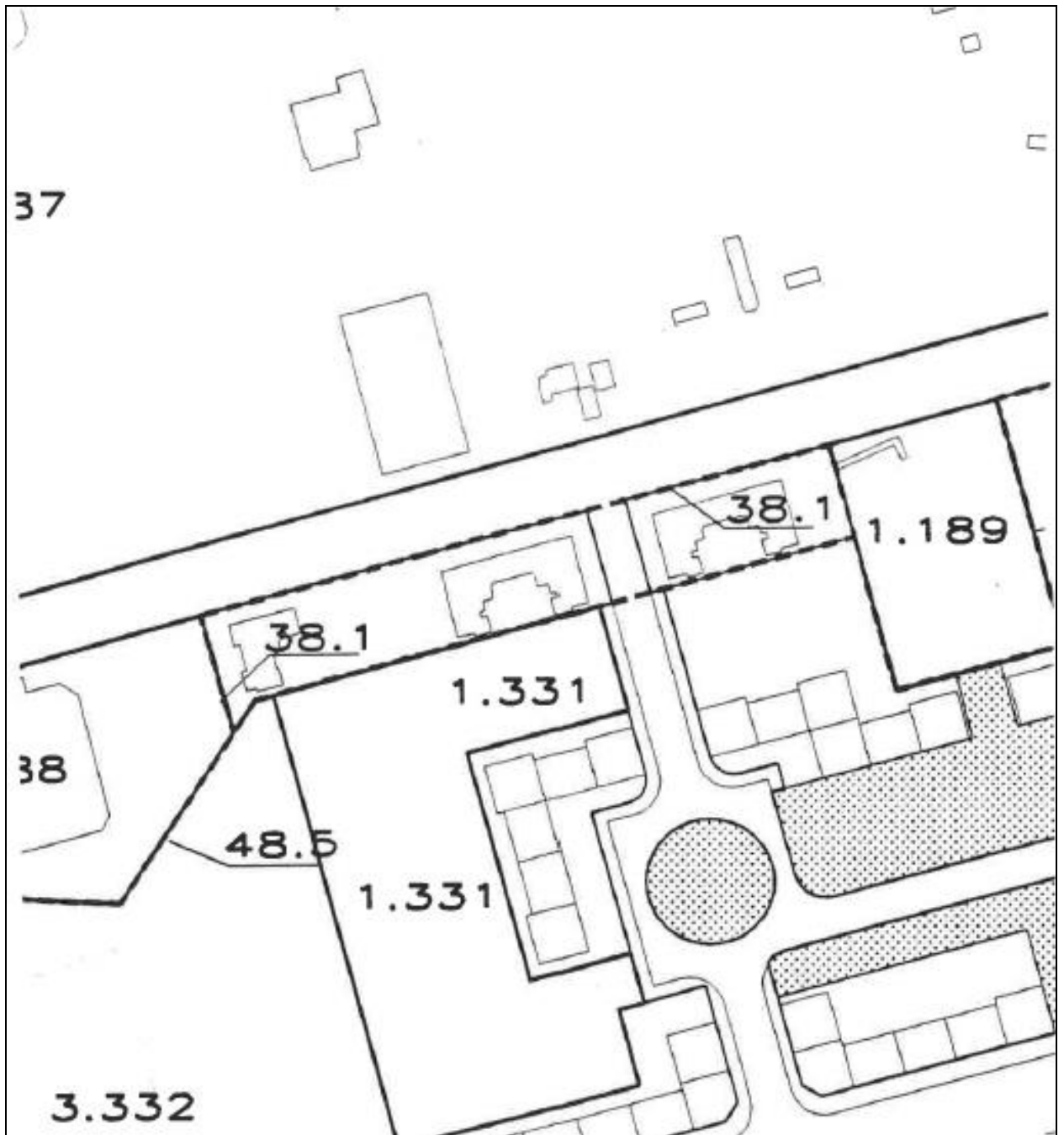
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 11.286 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. En los espacios libres incluidos en esta área podrán ejecutarse aparcamientos bajo rasante que permitan el ajardinamiento de, al menos, el 50% de su cubierta.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 38



ÁREA ESPECÍFICA 39

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Manuel Llano; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Su ámbito es el grafiado con la sigla 39.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Realizado por la sociedad madrileña ZAFER en 1.978 dentro del Plan Nacional de Vivienda que se orientó principalmente a la construcción de Viviendas destinadas a grupos sociales especialmente desfavorecidos. En Santander uno de sus objetivos fue realojar a los ocupantes de las “casitas” del grupo Canda-Landáburu, sobre cuyos terrenos se realizan estos bloques.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 9.469 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a 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.

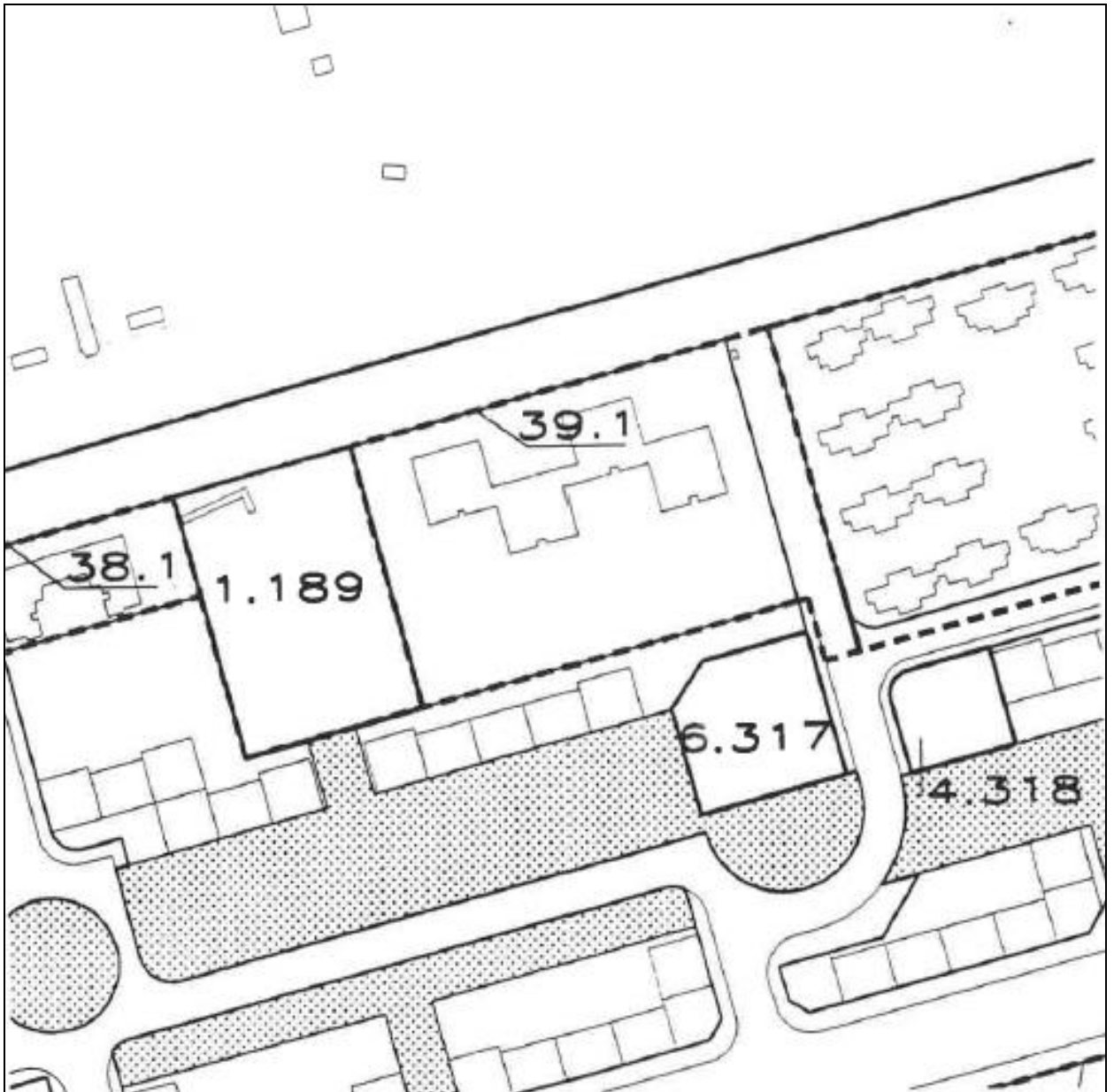
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 16.434 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. Podrá ejecutarse un aparcamiento bajo rasante en el espacio libre al Sur de la edificación que permita el ajardinamiento de, al menos, el 50% de su cubierta.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 39



ÁREA ESPECÍFICA 40¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Iberotanagra; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Norte del trazado viario de FEVE a la altura del Cierro del Alisal. Su ámbito es el del estudio de detalle al que se remite, transcrito con la sigla 40.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ocupada inicialmente por instalaciones industriales amortizadas y demolidas, está formada en la actualidad por suelo de uso deportivo y vacíos. Su estado actual refleja lo que fue una situación de transición: instalaciones antaño periféricas no evolucionadas desbordadas por el crecimiento residencial. Las razones de cambio funcional se refuerzan con factores derivados de su nueva localización y accesibilidad relativa. Frente a esta opción, reforzada hoy por la desaparición física de las instalaciones y edificación preexistentes, el Ayuntamiento de Santander adoptó acuerdo de modificación puntual en este ámbito, que el Plan entiende concordante tanto con sus criterios y objetivos generales como los específicos para este ámbito. Dicha modificación fue posteriormente desarrollada mediante estudio de detalle cuyos contenidos el Plan estima asumibles por ser congruentes con las características del área. Por ello se considera oportuno y conveniente su señalamiento como área específica y señalar las condiciones pormenorizadas para su ejecución, en plena concordancia con las actuaciones precedentes. Se califica en la categoría de área de reordenación para mejor adecuar la ordenación de volúmenes prevista, así como su ámbito total, a las demás determinaciones establecidas por la Revisión en su entorno.

Se adecúa la delimitación aprobada por la Revisión del PG en base a lo previsto en los apartados 8.8 y 8.9 de la ficha del área específica, concretado a través de un Estudio de Detalle que se tramita simultáneamente con expediente de Modificación Puntual del P.G. y a la mayor precisión dispuesta al utilizarse la cartografía municipal 1/500.

Así mismo, se amplía la delimitación adecuada con el fin de incluir fincas completas que antes lo estaban parcialmente, conforme establecía el Convenio suscrito entre Inmobiliaria Puente Viesgo, S.L. y el Ayuntamiento el 25 de marzo de 1999.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica municipal 1/500: 74.094,29 m². Prevalecerá en su caso la medición que pudiera resultar de replanteo a mayor precisión.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Urbanización de suelos para edificación residencial.
2. Ordenación del ámbito en congruencia con sus condiciones de borde y con los criterios y objetivos del planeamiento general.
3. Facilitar la ejecución de las determinaciones del planeamiento.
4. Reflejar los acuerdos suscritos en Convenio aprobado entre Inmobiliaria Puente Viesgo y el Ayuntamiento el 25 de marzo de 1999.

6. ORDENACIÓN

1. Conforme a lo expresado en la ficha gráfica.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Edificabilidad máxima materializable: 66.908 m² obtenida de la siguiente manera:

- a) Edificabilidad según el Plan General adecuado anteriormente: es la resultante de multiplicar la superficie total del área específica por 0,90 m²/m², estimada en $71.117,29 \times 0,9 = 64.005,56$ m².
 - b) Edificabilidad de las parcelas incluidas en el AE-40 provenientes del AE-35: $2.232 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.232$ m².
 - c) Edificabilidad de la parcela de sistema general viario en el Oeste del área específica: $745 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 670,5$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
 3. Área de reparto: constituye de por sí un área de reparto.
 4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda condicionada en edificación abierta intensiva, según el desglose que se establece en el apartado 8 de Observaciones.
 5. Unidades de ejecución: la totalidad del área constituye una única unidad de ejecución.

¹ [Modificación de Plan General nº 44, A.D. 26/12/02 \(B.O.C. nº 66 de 07/04/03\).](#)

6. Sistema de actuación: compensación para la unidad de ejecución 40.1; cooperación para la 40.2.
7. Programación:
 - Cesión, equidistribución y urbanización primer cuatrienio.
 - Edificación: seis años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las condiciones pormenorizadas de ordenación serán las de la ficha gráfica, salvo que se aplique lo expuesto en los puntos 8.6 y 8.8 de esta ficha.
2. Se considera compatible el uso comercial hasta un 11,5% de la edificabilidad total materializable.
3. El número de máximo de viviendas será de 708, con el siguiente desglose de vivienda condicionada mínimo:
 - a) 147 viviendas de Régimen Especial.
 - b) 147 viviendas de Régimen General.
 - c) 199 viviendas en Régimen Autonómico (Protección Pública).
 - d) El resto podrá ser vivienda libre (215).
4. La altura máxima de edificación será de siete plantas.
5. La planta baja no podrá tener una ocupación mayor que las plantas superiores.
6. Respetando los límites y condicionantes de edificabilidad, usos, número de viviendas, espacios libres, equipamientos y altura de la edificación, podrá tramitarse estudio de detalle que tenga por objeto uno o más de los siguientes contenidos:
 - Adecuación de viario interior.
 - Ordenación y/o distribución de volúmenes.
 - Relocalización de espacios libres y dotacionales sin merma de superficie.
7. Las rasantes del viario Este-Oeste sito en el borde Norte, se coordinarán con las del área específica 108 para permitir continuidad rodada o peatonal entre ambas áreas específicas.
8. El trazado señalado por la Revisión para el vial Norte-Sur y espacios libres anexos al mismo sito en el borde Este, así como sus correspondientes enlaces y rotondas, tiene carácter indicativo en cuanto a traza, pero es vinculante en cuanto a funcionalidad, secciones y diámetro exterior de rotonda. Podrá ser adecuado y formalizado con carácter vinculante mediante estudio de detalle o proyecto de urbanización. En dicha adecuación se podrá, así mismo, adecuar la delimitación del área específica y/o las de las 35.4; 36.1 y/o 37.2 colindantes, siempre que lo justifiquen las afecciones a que dé lugar el mencionado viario. Se está tramitando actualmente un expediente de adecuación de límites opera la aplicación de esta previsión.
9. En el momento de aprobarse con carácter definitivo el trazado del elemento viario a que hace referencia el punto 8 precedente, se podrá, sin que ello suponga modificación sino adecuación del Plan General, adecuar la delimitación de las unidades de ejecución, con los criterios que al efecto establecen la Ley del Suelo y la Normativa del Plan. En paralelo a este expediente se está tramitando un expediente que opera la aplicación de esta previsión y de la Ley del Suelo, estableciendo una única unidad de ejecución.
10. En razón de las cargas de urbanización y otras, así como del condicionamiento de las viviendas, y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de aplicar 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.
11. En el caso de que, por cualquier circunstancia, agotamiento de la capacidad del Plan Nacional, cumplimiento de los cupos asignados, etc., las actuaciones edificatorias no pudieran acogerse a las medidas articuladas en el Plan Nacional de la Vivienda, las condiciones de diseño y venta habrán, en todo caso, de asimilarse a las vigentes en éste.
12. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precio máximo de venta de las viviendas, en las zonas de aplicación de esta ordenanza el Ayuntamiento podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto sobre las transmisiones onerosas de viviendas durante los plazos establecidos legalmente.
13. Al objeto de mejorar la conexión física y percepción visual entre los dos barrios del grupo Carlos Ruiz, Este y Oeste, el viario del puente sobre las vías de FEVE se ampliará en una longitud de unos 60 metros hacia el Sur. El coste íntegro del puente y de esta mejora correrá por cuenta de la propia actuación, pues este aumento de coste de urbanización se compensa con el desglose de tipologías de viviendas que se proponen en la modificación del plan general.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 40

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECIFICA 41

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Grupo Pedro Velarde, 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al este de la calle Jerónimo Sainz de la Maza y al norte de RENFE. Su ámbito es el grafiado con la sigla 41.1. en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Se construye por la Obra Sindical del Hogar en los últimos años de la década de los cuarenta y primeros de los cincuenta. Fue uno de los grupos de promoción oficial realizados con posterioridad al incendio para reinstalar a la población afectada. Como tal estaba destinado sobre todos a sectores de clase media-baja. Su ubicación responde a un proceso de ocupación iniciado en la década de los veinte, con anterioridad al incendio. La construcción de barrios de casas baratas y otras actuaciones –como Valdecilla- que implicaron la expansión de la ciudad al este.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 19.485 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.

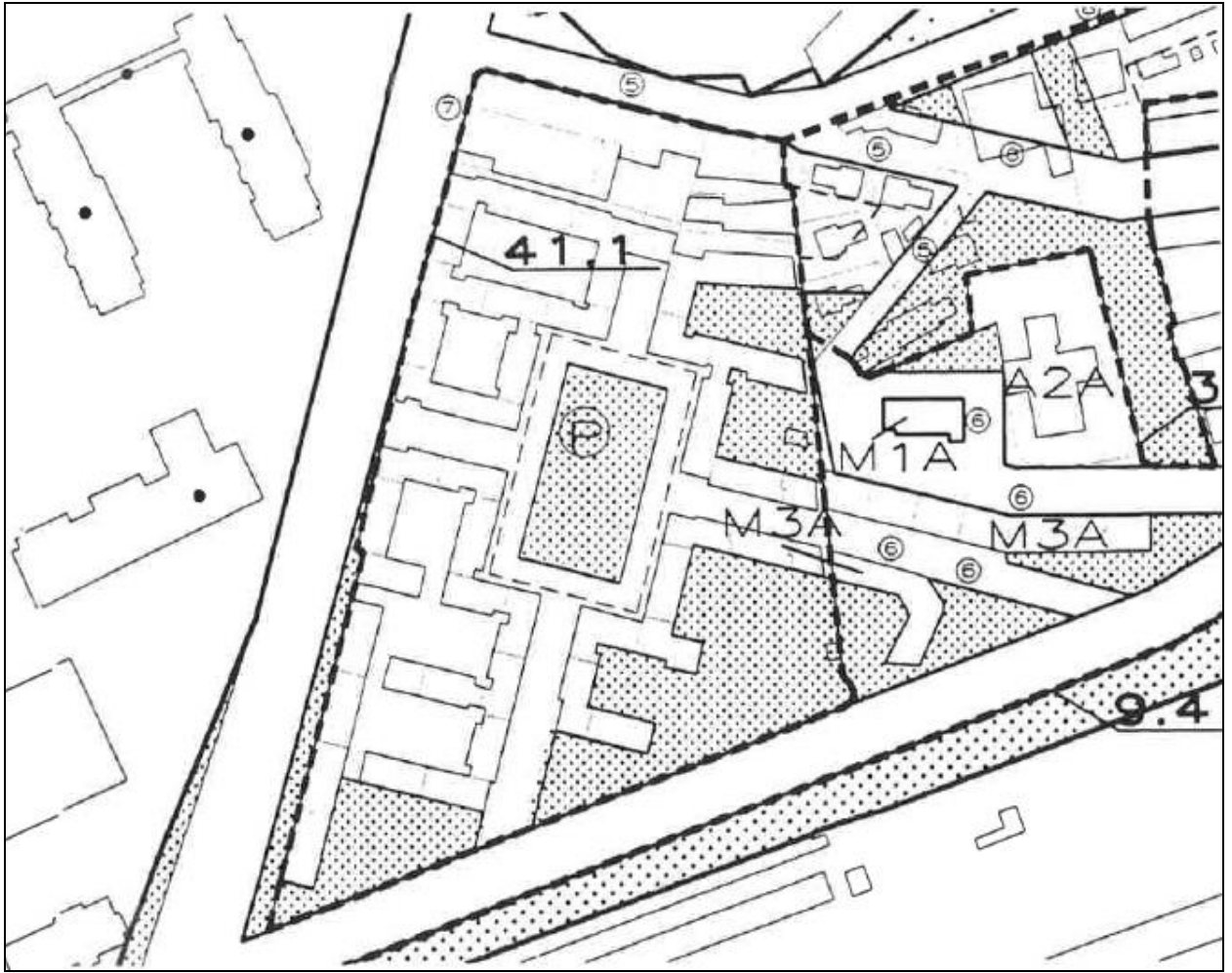
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 23.408 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, con el viario de titularidad pública.
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. Las intervenciones de urbanización responderán a proyecto unitario para todo el conjunto, pese a poder realizarse por segmentos o fases.
2. Dentro de los espacios libres del ámbito podrá ejecutarse aparcamiento bajo rasante siempre que se ajardine, al menos, el 50% de la cubierta.
3. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 41



ÁREA ESPECÍFICA 42

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Península de la Magdalena; 4, diferida. Sistema General.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al N.E. del término municipal. Su ámbito es el grafiado con la sigla 42.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Cedida por el Ayuntamiento de Santander al rey Alfonso XIII, se recupera posteriormente la titularidad municipal. El Palacio y sus jardines fueron declarados monumento histórico-artístico de carácter nacional por Real Decreto 911/1.982 de 12 de febrero (B.O.E. 10-5-82). Incluye en su ámbito las superficies correspondientes a los sistemas generales del Palacio de la Magdalena y de Caballerizas.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 262.583 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 compatibilizando los usos culturales con los de ocio en el ámbito.
2. Mejorar las instalaciones y recintos existentes del minizoo y zona de carabelas, potenciando su uso e integración en el parque.

6. ORDENACIÓN

Mediante Plan Especial, con sujeción a los criterios y determinación que figuran en esta ficha y a la normativa correspondiente a su declaración como monumento histórico-artístico, y a la calificación de área especial.

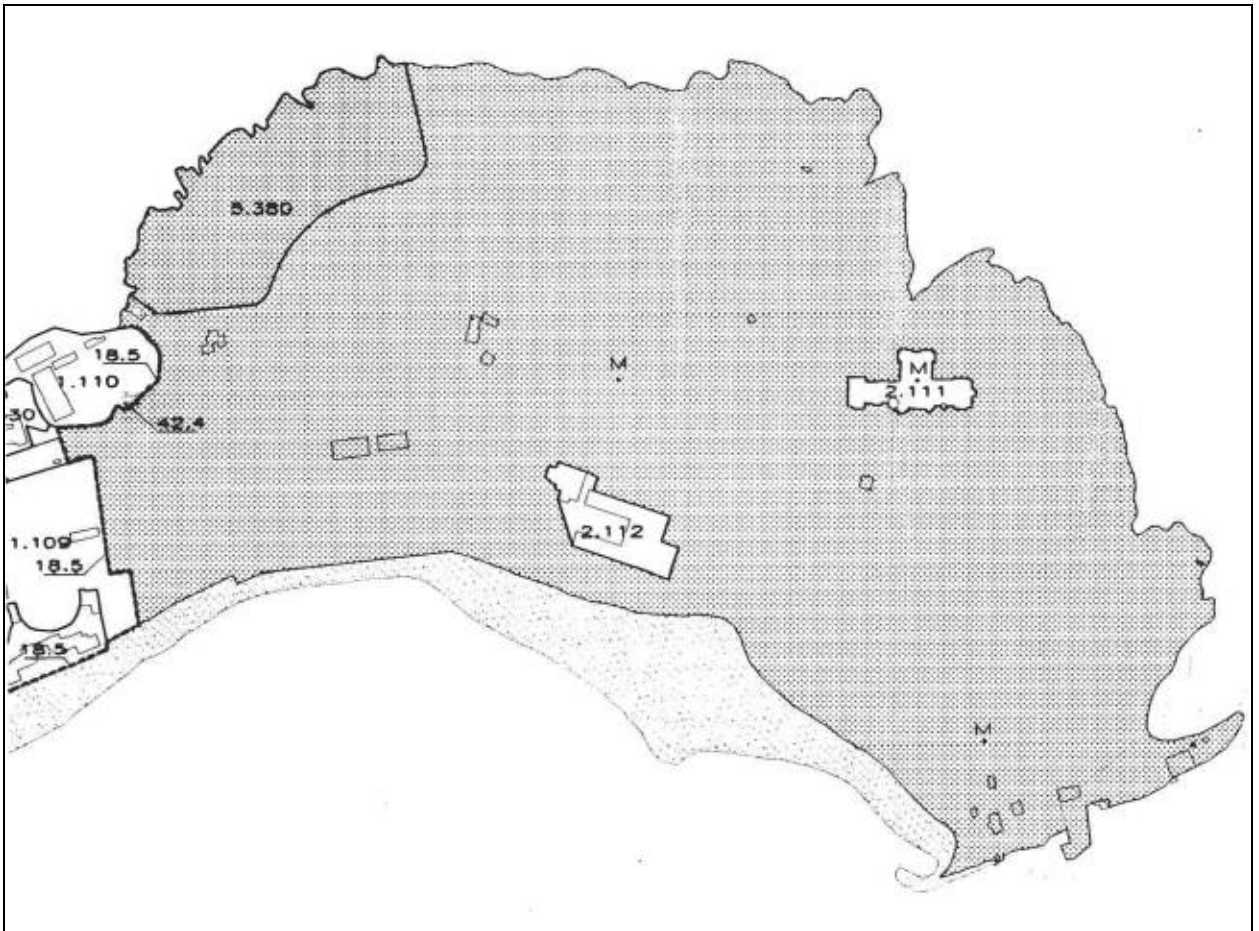
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente con el incremento que se especifica en esta ficha.
2. Ordenanza subsidiaria: parques y jardines, catalogación y equipamiento en las zonas así delimitadas.
3. Área de reparto: no procede.
4. Uso y tipología característicos: no procede.
5. Unidades de ejecución: no procede, el plan especial podrá fijar ámbitos menores a efectos de ejecución.
6. Sistema de actuación: existente, expropiación.
7. Programación: planeamiento en el primer cuatrienio; resto de programación a determinar por el Plan Especial.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de la condición de Conjunto Histórico-Artístico con la categoría de monumento.
2. Recuperación de la imagen general que dio lugar a su declaración como monumento histórico-artístico.
3. Mejora de la calidad ambiental y paisajística del ámbito.
4. El incremento de edificabilidad previsto en 7.1 se referirá únicamente a la ampliación de la edificación existente señalada en el Plan General como equipamiento 2.112. Caballerizas, sistema general, y alcanzará, como máximo el 25% de la existente en dicho equipamiento en el momento de la aprobación del Plan General.
5. Asimismo, de conformidad con la Ordenanza de equipamiento y con los parámetros que se puedan adoptar mediante el trámite del art. 146 de la L.S. previsto en la Normativa del Plan, se podrán realizar directamente, sin necesidad de Plan Especial, obras de mejora y potenciación de uso de las actuales instalaciones del equipamiento especial con posibilidad de usos de hostelería vinculados a la explotación del equipamiento.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 42



ÁREA ESPECÍFICA 45

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bajada San Juan; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre General Dávila y la prolongación de Avenida de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 45.2 en el plano de clasificación, salificación y ordenación.

3. ORIGEN.

Edificación diversa sobre parcelario fraccionado de carácter pre-urbano.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 9.510 m² Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejora de las condiciones de habitabilidad y entorno urbano.
2. Ordenación del ámbito en relación con sus colindantes.
3. Formación de viario estructurante.
4. Opciones de realojo.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

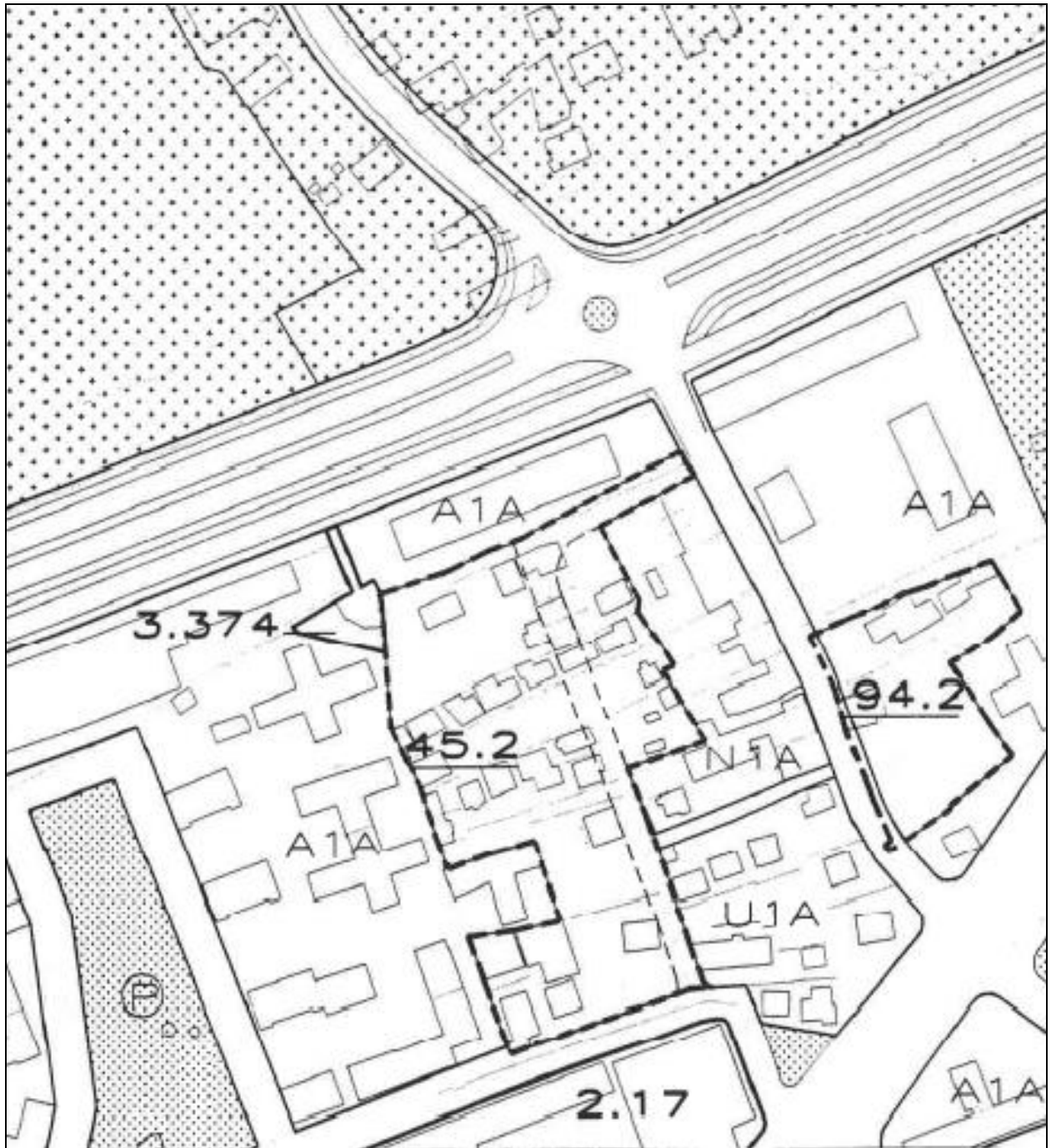
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,85 m²/m² a la superficie total del área, estimada en $9.510 \times 0,85 = 8.083$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A y/o U1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta y/o unifamiliar.
5. Unidades de ejecución: no se delimitan.
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.
7. Programación:
 - Cesión, equidistribución, urbanización: segundo cuatrienio.
 - Edificación: 6 años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se respetarán y asegurarán los derechos de realojo conforme a la Ley del Suelo y la Normativa del Plan.
2. El desarrollo del Plan podrá hacerse mediante:
 - a) Estudio de detalle, si no se realiza viario público interior o si el que se realiza utiliza y/o adecua en todo o en parte tan sólo el señalado con carácter indicativo en la ficha gráfica.
 - b) Plan Especial de Reforma Interior, en los demás casos.
3. El desarrollo del Plan determinará respecto de las zonas y ordenación de volúmenes, en su caso, a desarrollar conforme a las ordenanzas subsidiarias de edificación abierta o unifamiliar.
4. En razón a las cargas, y en coherencia con el contenido e intenciones de los Artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento conferido.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 45



ÁREA ESPECÍFICA 46

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Mendicouague; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de General Dávila. Su ámbito es el grafiado con la siglo 46.5 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

El ámbito de esta área específica es el ámbito correspondiente a la Unidad de Actuación y Estudio de Detalle 6 (UA6) del Plan General en revisión, aprobados en sesión plenaria de 12 de mayo de 1.994 (B.O.C. nº 116 de 13 de junio de 1.994).

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Terrenos ocupados por instalaciones industriales, hoy amortizadas y demolidas.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 49.101 m². Prevalecerá no obstante la medición a que se hace remisión o la que figure en el documento de planeamiento que resulte de replanteo o transcripción topográfica, o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Mantener la ordenación y los aprovechamientos establecidos por el planeamiento para el ámbito.

6. ORDENACIÓN.

La establecida por Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 12 de mayo de 1.994.

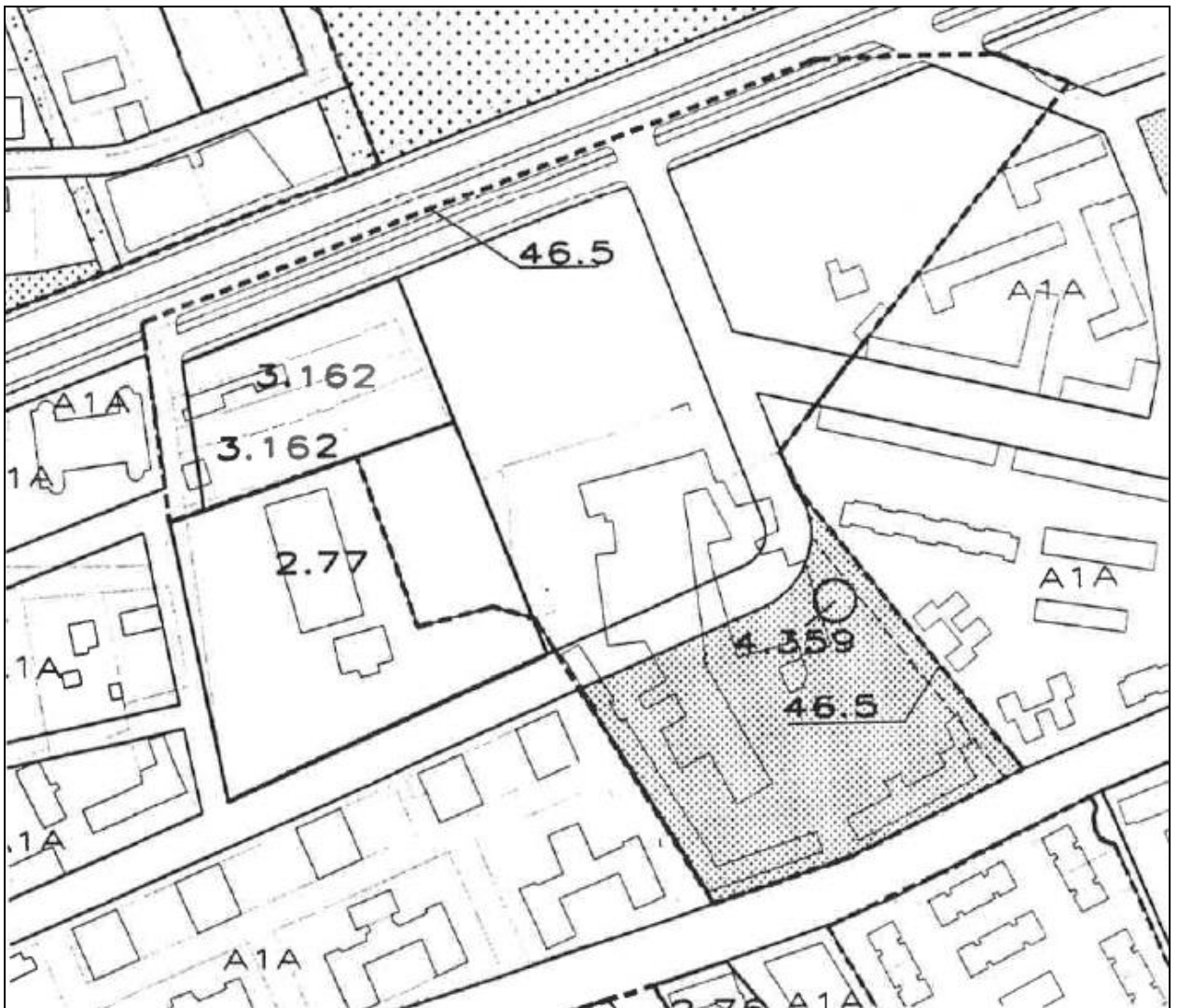
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Edificabilidad materializable: 34.760 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A y espacios libres.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: una 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: urbanización primer cuatrienio; demás plazos conforme a estudio de detalle.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Sobre el espacio libre previsto se podrá edificar construcciones dotacionales destinadas a uso religioso vinculando a las mismas un máximo de 700 m² de parcela, una altura máxima de 2 plantas y una ocupación máxima de 500 m².

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 46



ÁREA ESPECÍFICA 47

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

General Dávila; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de General Dávila. Su ámbito es el grafiado con la siglo 47.2 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Actuaciones diversas sobre restos de parcelario primitivo.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 8.930 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo o transcripción topográfica, o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Sustitución de la edificación existente por nueva edificación ordenada en relación con las colindantes.

6. ORDENACIÓN.

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y con sujeción a la normativa correspondiente a la calificación de área especial.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Edificabilidad materializable: la correspondiente a la ordenación de volúmenes calculados para 3,5 y 6,5 plantas: $(2 \times 55 \times 12,5 \times 6,5) + (40 \times 10 \times 3,5) = 10.337 \text{ m}^2$.
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
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 abierta.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
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; el plazo para el cumplimiento de deberes de urbanización, cesión y equidistribución será de 5 años desde la publicación de la aprobación de este Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las derivadas de reglas de colindancia y de la ordenanza de edificación abierta en lo que sea de aplicación.
2. El viario será de cesión.
3. El máximo de unidades de ejecución a delimitar será de tres, cada una de ellas comprenderá, al menos, un bloque completo y la primera en gestionarse tendrá a su cargo la cesión y urbanización de la totalidad del viario.
4. El espacio libre que rodea a los bloques será de titularidad privada y es ocupable íntegramente por aparcamiento bajo rasante.
5. No serán admisibles segregaciones y/o parcelaciones del parcelario existente en el momento de la aprobación del Plan General.
6. La ordenación propuesta en la ficha gráfica para la porción sur del área específica (dos bloques de 55 x 12,50 metros y 7 plantas, con una edificabilidad máxima de 8.937 m²) podrá ser sustituida por otra, con igual limitación de edificabilidad y número máximo de plantas, mediante estudio de detalle o proyecto unitario conforme a la definición que de estos últimos se hace en la normativa del Plan.
7. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de aplicar 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.

ÁREA ESPECÍFICA 48 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cierro del Alisal; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre la Avenida de los Deportes y Adarzo, su ámbito es el coincidente con el plan parcial del Cierro del Alisal excepción hecha de la manzana 5 del mencionado plan parcial (área específica 49). Su ámbito es el grafiado con la sigla 48.5 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

El área se corresponde con el de aprobación definitiva del plan parcial del Cierro del Alisal, y posterior modificación de 21/02/91, (B.O.C. nº 116 de 11/06/91), en avanzado estado de ejecución y edificación, y se señala como suelo urbano sujeto a las condiciones de área específica para no interferir con su conclusión.

4. SUPERFICIE

La superficie total resultante estimada se cifra en 225.224 m². Según la documentación del plan parcial, la superficie total era de 237.601 m² a la que hay que deducir 3.860 y 2.595 de submanzanas 5.1 y 5.2 respectivamente, integradas en área específica 49, y una franja al oeste que pasará a integrar el sistema general viario. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Los propios del plan parcial al que se remite.
2. Asegurar la ejecución de las previsiones de planeamiento definitivamente aprobadas y asumidas como propias por la Revisión de Plan General por ser congruentes con sus objetivos y criterios.

6. ORDENACIÓN

1. Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad: la conferida por el plan parcial salvo la que asigna a la manzana 5.
2. Ordenanzas subsidiarias: las del plan parcial, salvo por lo dicho en 8.1, y en su defecto A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: conforme a lo establecido por el plan parcial.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: ya ejecutada; plazos de edificación, los establecidos con carácter general por las normas del Plan salvo en lo que estuviese preestablecido por el plan parcial o proyecto de compensación.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Los aprovechamientos bajo cubierta en los términos de la Revisión tienen el carácter de no computables.
2. La Junta de Compensación podrá tramitar reformado del proyecto de compensación en el que el número de unidades funcionales independientes de uso de viviendas, estudios o apartamentos, no supere la media de 75 unidades por hectárea. El proyecto reformado deberá manifestarse expresamente sobre la cualificación de los locales residenciales u otros existentes.
3. Los aprovechamientos a materializar en el equipamiento privado 3.389 "Cruz Roja" se patrimonializarán por los titulares de dicho suelo, sin alteración de las restantes del Área Específica.

¹ [Modificación de Plan General nº 38, A.D. 30/01/03, \(B.O.C. nº 35 de 20/02/03 y corrección de errores en B.O.C. nº 57 de 25/03/03\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 48

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 49

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Manzana 5 del Cierro del Alisal; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Área discontinua constituida por terrenos en la manzana 5 del Cierro del Alisal y terreno sensiblemente triangular colindante con el polígono de Cazoña. Su ámbito es el conjunto de los tres grafiados en esta ficha y localizados con las siglas 49.4. en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

La rectificación de límites del P.P. del Cierro del Alisal definió un resto de terreno, colindante con Cazoña; resto que, por su forma y posición, se considera necesario obtener para la correcta definición y desarrollo del remanente de la manzana, de titularidad pública. Las condiciones del entorno y las posibilidades de reordenación de volúmenes en la mencionada manzana 5, sin merma de las condiciones urbanísticas y medioambientales del conjunto del Cierro del Alisal, hacen conveniente y oportuna la definición de esta área específica.

4. SUPERFICIE

La superficie total, según datos del plan parcial del Cierro del Alisal y superficies adicionales es de 7.548 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala que tendrá en cuenta los límites reales de propiedad del segmento no incluido en el P.P. Cierro del Alisal y señalado como equipamiento 376 y/o viario.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Conseguir una mejora dotacional.

6. ORDENACIÓN

1. Ordenación conforme a la formulada gráficamente en esta ficha.

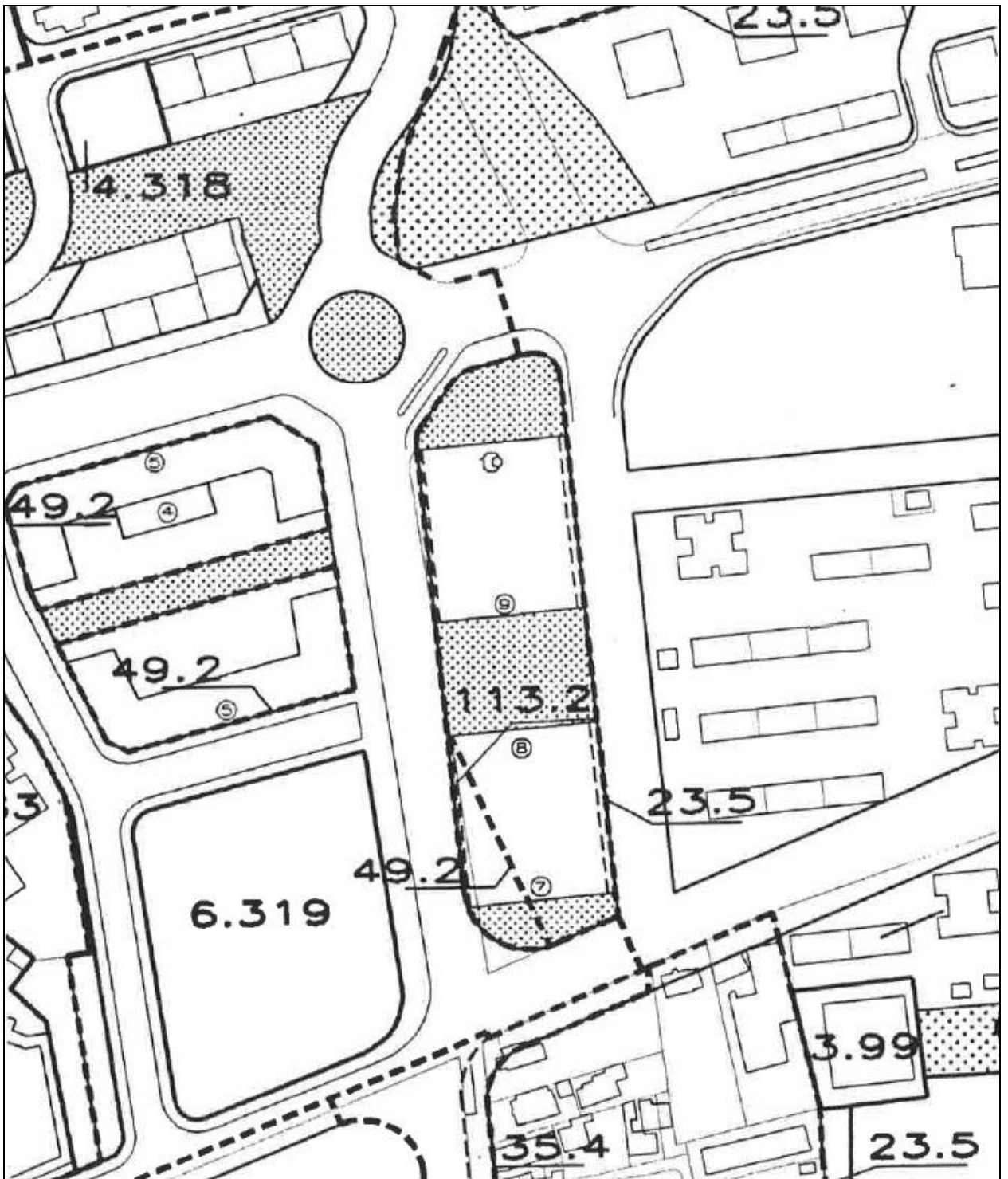
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La permitida en la manzana por el Plan Parcial del Cierro del Alisal más el resultado de aplicar el 90% de 0,55 m²/m² a los terrenos adicionales interiores al Área Específica.
2. Ordenanza subsidiaria: las del plan parcial del Cierro del Alisal y A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: no procede.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: - Cesión, equidistribución: primer cuatrienio.
- Edificación: seis años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Los terrenos situados fuera de la manzana 5 serán de cesión obligatoria y gratuita conforme a convenio aprobado el 15 de noviembre de 1996 por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda. Se integrarán a los demás de su manzana para la promoción pública de vivienda social.
2. Esta área de reparto queda condicionada a que los terrenos iniciales de las submanzanas 5.1 y 5.2 tengan la plena condición de solar por lo que asumirán como propias (o resolverán de antemano) las cargas de urbanización u otras que tuviesen pendientes en el plan parcial del Cierro del Alisal. Tras ello, se entenderá que tienen plenamente cumplidas las obligaciones de urbanización y cesión de aprovechamiento.
3. Se modifica la ordenación de la submanzana 5.1 del Plan Parcial con el fin de albergar los aprovechamientos adicionales correspondientes al resto a ceder: La edificabilidad máxima de la submanzana 5.1 será la actualmente prevista por el planeamiento vigente, 7.957 m² (1.301 m² de uso comercial y 6.656 m² de vivienda) más el producto de la medición que resulte de la parcela a ceder por el 90% de la edificabilidad de 0,55 m²/m².
4. Se mantienen las condiciones que la submanzana 5.2 tenía en el P.P. Cierro del Alisal.
5. Será admisible el uso comercial en planta baja de las dos submanzanas con aplicación, a efectos de aprovechamiento urbanístico, del correspondiente coeficiente de ponderación.
6. En cada una de las submanzanas, el número máximo de unidades funcionales independientes de uso residencial será el resultado de dividir la superficie construida de uso residencial (excluyendo usos comerciales y de oficinas) por 75.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 49



ÁREA ESPECÍFICA 50^{1, 2}

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Candina; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre la Avenida de Parayas al sur y los accesos ferroviarios al norte y al oeste. Su ámbito es el grafiado con la sigla 50.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Formada sobre terrenos ganados al mar procedentes de la concesión Wissocq, y con traza notablemente regular seccionada por el acceso de FEVE desde Oviedo, que marca discontinuidad del viario norte sur. Se ocupó con naves e instalaciones en general de una planta, bastante altura y fachadas estrictamente alineadas a viario. El área específica también ocupa fragmentos de terrenos situados al oeste del ferrocarril, actualmente no ocupados.

El Plan General que se revisa no alteraba el trazado viario o el cauce ferroviario preexistente y asignaba a los terrenos, salvo los de equipamiento, la ordenanza 7.5.2, industria limpia, ocupación 100%, dos plantas.

La excelente localización de esta área específica y su excepcional potencial para el desarrollo de actividades productivas de altos índices de empleo y valor añadido por m² se ven hoy mermados por su muy deficiente accesibilidad (y resultante aislamiento), por la falta de calidad medioambiental urbana interior, y por la obsolescencia y escaso nivel cualitativo de parte de las actividades y/o instalaciones que en él se ubican.

La mejora cualitativa de esta área guarda relación directa con tres tipos de actuaciones:

- Mejora significativa de su accesibilidad y conectividad viaria.
- Mejora y diversificación de actividades.
- A más largo plazo y como opción, supresión de la servidumbre ferroviaria.

Por estas razones, y para el desarrollo de los objetivos y criterios que se expresan en esta ficha y en la memoria del Plan, se ha considerado conveniente y oportuno señalar el ámbito como área específica.

Con motivo del proyecto de trazado del distribuidor de la Marga realizado por el Ministerio de Fomento en 1999, se modifican los accesos inicialmente previstos al polígono mediante la introducción de un ramal de acceso directo a la nueva rotonda a ubicar en la confluencia del distribuidor con las calles Eduardo García del Río y Jerónimo Sainz de la Maza, mejorando sensiblemente la accesibilidad del área. Con el fin de facilitar la obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dicho ramal, se prevé una subárea dentro del Área Específica en la que se incluyen los terrenos afectados por el nuevo ramal y más del mismo propietario, estableciendo una ordenación específica que permitirá reubicar volúmenes sin alterar el aprovechamiento tipo ni la edificabilidad global asignada por el Plan en la ordenanza específica de actividades productivas de Candina.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 386.797 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Favorecer la mejora de los contenidos específicos de actividades productivas sin interferir con la continuidad de las actuales actividades.
2. Impulsar la mejora medioambiental urbana y el nivel de equipamiento en el área.
3. Mejorar las condiciones de conectividad viaria y urbana en todos sus frentes y prever el destino y la ordenación de los terrenos que quedarían vacantes con la remodelación de accesos ferroviarios o supresión de su presencia en superficie.
4. Establecer una ordenación específica de las parcelas afectadas por el nuevo ramal de acceso directo del polígono a la rotonda Norte del distribuidor de la Marga, permitiendo la reubicación de volúmenes con otras del mismo propietario, sin alterar el aprovechamiento tipo ni la edificabilidad global asignada por la ordenanza específica del polígono. Asimismo, se atiende a la singularidad de las parcelas que resultan como consecuencia del nuevo acceso mediante una ordenación singular que potencie la imagen urbana del polígono.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presente ficha, y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulte de la ordenanza específica a que se hace referencia.

¹ [Modificación del Plan General nº 17, A.D. 02/05/00 \(B.O.C. nº 94 de 16/05/00\).](#)

² [Modificación del Plan General nº 31, A.D. 04/02/02 \(B.O.C. nº 55 de 21/03/02\).](#)

2. Se establecen en una ficha complementaria las características específicas de ordenación que registrarán con carácter prevalente en la subárea 50.1.
3. En caso de una eventual discrepancia, prevalecerán las alineaciones y rasantes del distribuidor de La Marga definidas en el proyecto del Ministerio sobre las definidas en los planos del Plan General, dada su mayor precisión y base cartográfica más actualizada.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La correspondiente a la ordenanza que se aplique en cada caso conforme a lo establecido en los puntos 8.2 y 8.3.
2. Ordenanza subsidiaria: P1A; equipamientos infraestructuras, ordenanza específica Candina.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto. El aprovechamiento tipo estimado aplicable cuando se edifique conforme a la ordenanza P1A es 1,0852 U.A./m² de uso P1A. El aprovechamiento tipo estimado aplicable cuando se edifique conforme a la ordenanza específica de Candina (apartado 8.3) es 1,4798 U.A./m² referido a los usos de la ordenanza P1B (1,6278 U.A./m² referido al uso P1A).
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: no será necesaria la delimitación de unidades de ejecución.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación:
 - Proyecto de reurbanización: primer cuatrienio.
 - Cesión-equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Edificación: el plazo fijado con carácter general en las normas del Plan.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El cauce ferroviario, señalado como sistema general, y que no forma parte del Área Específica, se incorporaría a la misma automáticamente caso de desamortización de su uso ferroviario, supeditada a estudio y solución conjunta de los accesos ferroviarios. El destino de los correspondientes terrenos sería el de viario o espacio libre.
2. En caso de sustitución de la edificación o de obra nueva, se podrá optar por la aplicación, en la totalidad de la parcela correspondiente, de una de las dos siguientes ordenanzas:
 - P1A, sin separación a frente de parcela
 - Específica Candina, de actividades productivas, conforme al punto 8.3 siguiente.
3. Con carácter de ordenanza específica de actividades productivas Candina, registrarán las siguientes condiciones particulares, que serán de aplicación en casos de obra nueva y sustitución de edificación existente:
 - Edificabilidad materializable 1,5 m²/m² sobre parcela neta.
 - De parcela mínima: no se establecen.
 - De ocupación: sujetas tan sólo a las condiciones de posición.
 - De posición: el plano de fachada mantendrá un retranque mínimo obligatorio de 6,0 m. respecto de la alineación exterior; la posición respecto de los demás linderos podrá:
 - Ser medianera, cuando y donde el edificio colindante preexistente estuviera en posición medianera o mediase acuerdo con el propietario de la correspondiente parcela, expreso y debidamente inscrito.
 - Retranquearse una distancia mínima igual a la mitad de la altura o un mínimo de 4 metros si esto fuese mayor.
 - Altura máxima en planta: tres.
 - Altura máxima de cornisa: en función del número de plantas de proyecto:
 - 1 planta: 5 metros, salvo que se trate de una actividad productiva de industria-almacenaje cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, será de aplicación esta última, con un máximo de 12 m.
 - 2 plantas: 8 metros.
 - 3 plantas: 12 metros.
 - Altura máxima en coronación: 3,50 metros por encima de la altura de cornisa de proyecto, esta altura podrá superarse allí donde fuese preciso por razones técnicas propias de instalaciones técnicas necesarias en función de la actividad.

- Usos característicos: todos los de actividades productivas, con la excepción de comercio alimentario al por menor.
 - Usos permitidos, los correspondientes al grado B de la ordenanza de zona de actividades productivas.
4. Ni la edificación ni las instalaciones existentes se consideran en condición de fuera de ordenación u ordenanza siempre que hayan sido realizadas con, y conforme a licencia.
 5. Las necesidades de aparcamiento, carga y descarga serán las que resulten de las condiciones generales de uso, o usos, a que se destine la edificación y deberán ser atendidas en el interior de la parcela.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 50

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECIFICA 50 (subárea 1)

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Entorno Nororiental de Candina; subárea 1.

2. LOCALIZACIÓN Y AMBITO

Cuatro parcelas situadas entre la Avenida de Parayas al Sur, los accesos ferroviarios al Norte y al Oeste y el distribuidor de la Marga al Este, ligadas a la afección que produce el nuevo ramal de acceso al polígono desde el distribuidor de la Marga. Su ámbito es el grafiado con la sigla 50.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Con motivo del proyecto de trazado del distribuidor de la Marga realizado por el Ministerio de Fomento en 1999, se modifican los accesos inicialmente previstos al polígono mediante la introducción de un ramal de acceso directo a la nueva rotonda a ubicar en la confluencia del distribuidor con las calles Eduardo García del Río y Jerónimo Sainz de la Maza, mejorando sensiblemente la accesibilidad del área. Con el fin de facilitar la obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dicho ramal, se prevé una subárea dentro del Área Específica en la que se incluyen los terrenos afectados por el nuevo ramal y más del mismo propietario, estableciendo una ordenación específica que permitirá reubicar volúmenes sin alterar el aprovechamiento tipo ni la edificabilidad global asignada para la subárea por el Plan en la ordenanza específica de actividades productivas de Candina.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 19.440 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Favorecer la mejora de los contenidos específicos de actividades productivas sin interferir con la continuidad de las actuales actividades.
2. Impulsar la mejora medio-ambiental urbana.
3. Mejorar las condiciones de conectividad viaria y urbana en todos sus frentes.
4. Establecer una ordenación específica de las parcelas afectadas por el nuevo ramal de acceso directo del polígono a la rotonda Norte del distribuidor de la Marga, permitiendo la reubicación de volúmenes con otras del mismo propietario, sin alterar el aprovechamiento tipo ni la edificabilidad global asignada por la ordenanza específica del polígono.
5. Asimismo, se atiende a la singularidad de las parcelas que resultan como consecuencia del nuevo acceso, estableciendo una ordenación singular que potencie la imagen urbana del polígono.

6. ORDENACIÓN

La establecida gráficamente en la presente ficha, y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulte de la ordenanza específica a que se hace referencia.

7. PARÁMETROS, GESTION Y PROGRAMACIÓN ¹

1. Edificabilidad materializable: 1,4582 U.A./m² referido a los usos de la ordenanza P1B aplicadas a la superficie total de la subárea estimada en 28.347 m². La distribución de edificabilidad sobre cada parcela será la siguiente:
Parcela A: 11.776 m²
Parcela B: 2.045 m²
Parcela C: 8.625 m²
Parcela D1: 3.700 m²
Parcela D2: 2.200 m²

Esta distribución podrá ser alterada mediante el procedimiento del art. 146 de la Ley del Suelo 1/92, teniendo en todo caso el carácter de máximo las edificabilidades fijadas en el párrafo anterior para las parcelas C, D1 y D2, y el parámetro de 1,5 m²/m² para las parcelas A y B.

2. Área de movimiento de la edificación: se grafiá en la ficha gráfica adjunta el área de movimiento de la edificación sobresaliente de la rasante teórica de cada una de las parcelas, significando las siguientes particularidades:

¹ [Modificación de Edificabilidades, A.D. de 08/01/04 \(B.O.C. nº 31 de 16/02/04\).](#)

- El área de movimiento grafiada en la parcela D1 es de aplicación para la edificación que sobresalga por encima de la rasante del distribuidor. La edificación que se desarrolle por debajo de dicha rasante no podrá sobrepasar el gálibo marcado por una línea con inclinación 70 grados sexagesimales trazada desde la rasante de los viales a los que da frente parcela. El contorno definido por este gálibo a lo largo de la Avda. Candina en su intersección con la cota del distribuidor, tampoco podrá ser rebasado por la edificación que sobresalga por encima de la rasante del distribuidor.
 - Los límites impuestos por la edificación preexistente son vinculantes solo en tanto subsista la edificación condicionante.
 - En la parcela A se admite alternativamente que la edificación en el extremo Este pueda sistuarse con un frente máximo de 35 m. sobre la alineación que define la unión recta de la esquina N-O del edificio colindante nº 7 de la Avda. de Candina con la esquina N-E de la parcela nº 15 de la misma calle, respetando en el resto del frente un retranqueo mínimo de 6 m. y una superficie de retranqueo igual o superior a la que resulta del retranqueo especificado en la ficha gráfica, de 6 m. uniforme en todo el frente respecto a la alineación.
3. Otros parámetros urbanísticos:
- Altura máxima en plantas: tres, salvo en la parcela D1 que se admiten cuatro.
 - Altura máxima de cornisa: en función del número de plantas de proyecto:
 - 1 planta: 5 metros, salvo que se trate de una actividad productiva de industria-almacenaje cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación de este extremo en el proyecto, será de aplicación esta última, con un máximo de 12 m.
 - 2 plantas: 8 metros.
 - 3 plantas: 12 metros.
 - 4 plantas: 12,5 metros.
 - Altura máxima de coronación: 3,50 metros por encima de la altura de cornisa del proyecto; esta altura podrá superarse allí donde fuese preciso por razones técnicas propias de instalaciones técnicas necesarias en función de la actividad.
 - Usos característicos: todos los de actividades productivas, con la excepción de comercio alimentario al por menor.
 - Usos permitidos: los correspondientes al grado B de la ordenanza de zona de actividades productivas.
 - Ni la edificación ni las instalaciones existentes se consideran en condición de fuera de ordenación u ordenanza siempre que hayan sido realizadas con, y conforme a licencia.
 - Las necesidades de aparcamiento, carga y descarga serán las que resulten de las condiciones generales del uso, o usos, a que se destine la edificación y deberán ser atendidas en el interior de las parcelas. A estos efectos se admite que el cómputo de plazas de aparcamiento mínimas se realice globalmente para el conjunto de las cuatro parcelas, siempre en la propia parcela se localice al menos el 50% requerido en las parcelas B, C, D1, y el 25% en las parcelas A y D2.
4. Ordenanzas subsidiarias: P1B.
5. Área de reparto: forma parte del área de reparto constituida por el Área Específica 50. El aprovechamiento tipo estimado aplicable es el del Área Específica 50, por tanto, 1,4582 U.A./m2 referido a los usos de la ordenanza P1B.
6. Uso y tipología característicos: actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
7. Unidades de ejecución: no será necesaria la delimitación de unidades de ejecución.
8. Sistema de actuación: asistemática.
9. Programación:
- Proyecto de reurbanización y del ramal y accesos al distribuidor de la Marga: Primer cuatrienio, según programación del Ministerio de Fomento.
 - Cesiones: primer cuatrienio, según programación del Ministerio de Fomento.
 - Edificación: el plazo fijado con carácter general en las Normas del Plan.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La eficacia de la ordenación contenida en esta subárea está condicionada a la previa cesión de los terrenos afectados por el distribuidor de la Marga, momento a partir del cual las parcelas resultantes en la subárea tendrán la consideración de parcelario resultante de la equidistribución y se podrán edificar conforme a lo establecido en esta ficha.

2. En todo caso la cesión deberá producirse de forma inmediata en el momento que lo requiera el Ministerio de Fomento. Las edificaciones afectadas por el distribuidor de la Marga serán indemnizadas por el Ministerio de Fomento en la forma establecida en la Ley 6/98.
3. El proyecto del ramal de acceso al distribuidor de la Marga deberá prever un paso inferior de acceso a la parcela D1, de al menos 6 m. de anchura, desde la rasante general del polígono.
4. La edificación a realizar sobre la parcela D1 deberá tener una alta calidad de diseño arquitectónico y de materiales, tanto en la parte emergente sobre el distribuidor como en el cuerpo de zócalo saliente de la rasante general del polígono.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 50.1

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 51 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Nueva Montaña Quijano; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al noroeste de la convergencia entre la Avenida de Parayas y el final de la autopista de Torrelavega, está formada por terrenos procedentes de la concesión Wisock y no computados previamente ocupados por instalaciones industriales en desuso, o destinadas a equipamientos y alojamiento relacionados con la producción industrial y hoy vacantes. Su ámbito es el grafiado con la sigla 51.5 en el plano de ordenación y clasificación de suelo.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Tanto su localización como su estado actual la singularizan como pieza de excepcional valor estratégico en relación con dos objetivos fundamentales de la Revisión del Plan: regenerar la capacidad de asentamiento-generación de empleo o de terrenos de actividades productivas preexistentes y en bajo nivel de uso; articular el modelo territorial del arco sur.

El ámbito delimitado se corresponde con el de la unidad de ejecución señalada con posterioridad la modificación de Plan General, aprobada definitivamente el 29 de octubre de 1992.

La congruencia entre los contenidos de la modificación anteriormente aprobada y los criterios y objetivos de la Revisión del Plan, tanto los de carácter general como los de carácter particular para la zona (expresados en el capítulo 3 de la memoria descriptiva y, especialmente, su punto 3.2), hacen que se considere conveniente y oportuna la clasificación de estos suelos como urbanos con sujeción a condiciones de área específica.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 423.337 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Con carácter particular, los expresados en el capítulo 3, apartado 3.2 de la memoria descriptiva del Plan.
- Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado, complementado con las precisiones y ajustes contenidos en la modificación puntual aprobada en 2001.
- Facilitar la continuidad en la ejecución del planeamiento.

6. ORDENACIÓN

1. La fijada por el documento de modificación de planeamiento actualmente vigente (1992) y la modificación puntual aprobada.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la señalada en el planeamiento al que se hace remisión, junto con la modificación puntual aprobada en 2001, un total de 308.768 m² conforme al siguiente desglose:
 - Actividades productivas: industria-almacenaje: 53.772 m².
 - Actividades productivas: comercial: 60.000 m².
 - Residencial: viviendas: 194.996 m².
2. Ordenanza subsidiaria: las del plan general que se revisa en sus ámbitos de aplicación, P1 y A1 en lo que sean de aplicación con carácter subsidiario o complementario.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación, ya realizada.
7. Programación:
 - Cesión, equidistribución: primer cuatrienio.
 - Urbanización: primer cuatrienio.
 - Edificación: diez años a partir de equidistribución.

¹ [Modificación de Plan General nº 20, A.D. el 8/02/01 \(B.O.C. nº 47 de 7/03/01\)](#), y posterior adaptación de dicha modificación a la Sentencia del T.S.J. de Cantabria de 28/10/05, A.D. el 22/02/2006 (B.O.C. nº 40 de 27/02/06).

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El trazado viario en la Revisión del Plan General corresponde a transcripción fidedigna del que figura en la modificación de Plan General de 1992. Prevalecerá el correspondiente al documento de planeamiento al que se hace remisión.
2. Los límites señalados en la Revisión del Plan General corresponden a interpretación fidedigna de los de la unidad de ejecución delimitada, que prevalecerán en caso de discrepancia.

9. ORDENANZAS

1. Ordenanza 7.2.D.

1.1 Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes, identificada como Unidad R-5, dividida en dos subáreas, R-5 A y R-5 B.

Corresponde a la Ordenanza vigente para el resto de unidades residenciales R-1, R-2, R-3 y R-4, con las precisiones en cuanto a intensidades y ordenación que se detallan a continuación.

1.2 Alineaciones exterior e interior.

Las alineaciones exteriores de fachada con las fijadas en los planos correspondientes.

Las alineaciones interiores de fachada serán libres, sin más limitación que la distancia mínima entre bloques, que será igual o mayor que la mayor altura de cornisa de las fachadas interiores enfrentadas.

Sobre las alineaciones interiores y exteriores se permitirán los vuelos previstos en las condiciones generales del P.G.O.U (artículo 4.2.15).

En los supuestos de retranqueo de la alineación exterior sobre los actuales límites de manzana, podrá mantenerse en plantas de sótano, sin emerger de la acera pública, el previo linde de manzana.

1.3 Número de viviendas, edificabilidad y alturas.

- Manzana A (Subárea R-5A). Número máximo de viviendas: 312.

- Manzana B (Subárea R-5B). Número máximo de viviendas: 544, de las que 472 corresponderán a viviendas VPO de régimen especial.

La edificabilidad total se fija en los siguientes valores:

Subárea R-5A: 30.576 m² totales edificables uso residencial; 4.170 metros cuadrados totales edificables uso comercial, en situación tercera.

Manteniendo la edificabilidad global, podrá incrementarse la superficie construida de locales comerciales, a implantar en sótano bajo la proyección de los edificios, vinculada a idéntica disminución de la superficie construida en plantas de piso.

Tal como se contempla en el vigente PGMOU de Santander, será admisible el uso de gasolinera en colindancia con viario exterior, sin perjuicio de sus condiciones de uso y de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

Subárea R-5B:

- 49.300 m² totales edificables de uso residencial, de los que 7.056 corresponden a vivienda libre y 42.244 a las 472 viviendas de VPO de régimen especial que se sitúan en esa parcela.

- 7.550 m² totales edificables de uso comercial y equipamiento social de cesión en situación tercera, de los que 907 m² corresponden a comercial en viviendas libres, 3.535 m² corresponden a comercial en viviendas VPO, y se fija en 3.108 m² la superficie total construida en PB, como equipamiento social, en correspondencia con los estándares de RP para suelo urbanizable.

(Esta edificabilidad absoluta, referida a la superficie de las parcelas 7.2, 24, 25, 28.3 y 29.5, que totalizan en conjunto 88.280 m², significan un coeficiente de edificabilidad de 1,038 m²/m²).

Se establece una altura máxima de PB+VI o PB+V según se detalla en la propuesta de ordenación. (Baja+VI en los bloques situados en el sub-área R-5A. Baja+V en los bloques situados en el sub-área R-5B excepto los dos bloques situados en el extremo Norte, que tendrán Baja+VI).

Caso de optar por la disposición de un soporte de 4 metros de anchura, aldaño a acera, en la planta baja de los bloques que dan frente al vial Este de la manzana R-5B y en el bloque que da frente al vial Sur en la manzana R-5A, se autoriza un incremento de 800 m² de locales comerciales en cada uno de ellos, a ubicar en planta de sótano, bajo la proyección de dichos edificios y en situación tercera (incorporados a los locales comerciales en planta baja). Alternativamente, en la manzana R-5B, podrá optarse por la distribución de los 1.600 m² que resultan, bien en planta de sótano de citados bloques, bien en plantas residenciales del conjunto VPO-RE.

1.4 Unidad edificable.

Para el conjunto de viviendas libres y para el de protegidas, se deberá desarrollar Proyecto Unitario, según definición y condiciones del artículo 3.2.5 del PGOU, o bien Estudio de Detalle que fije Ordenación de Volúmenes.

1.5. Esta Unidad R-5 está sujeta a la ubicación de una dotación de 21.400 m², destinados a zonas de espacios libres interiores (4.900 m² en el sub-área R-5A, grafiado como EL-7, y 16.500 m² en el sub-área R-5B, grafiado como EL-8).

En el plano 3.5 se establece una delimitación para estos espacios libres interiores que configuran las áreas denominadas EL-7 y EL-8. Esta delimitación se establece mediante un doble perímetro: Un perímetro grafiado con línea continua, que tiene carácter indicativo, y un perímetro interior a aquel, grafiado con línea discontinua, que establece la franja de fluctuación de la delimitación de estos espacios, una vez se establezca la ordenación definitiva de las dos subáreas en función de lo previsto en el apartado 1.4 de este anexo. Asimismo, será preceptiva, junto al Proyecto Unitario del Subárea o, en su caso, el Estudio de Detalle, la presentación de un Proyecto específico de jardinería para estos espacios libres interiores. En el contexto de este proyecto de jardinería se establecerá el ajuste definitivo del perímetro de estos espacios, incorporando la casuística de detalle de elementos puntuales como accesos rodados a sótano de garajes, organización de las necesarias salidas peatonales desde el aparcamiento, etc.

La Ordenanza que regirá será la Ordenanza L1 (Espacios libres interiores), fijándose expresamente en 300 m² la edificabilidad máxima destinada a usos no lucrativos, vinculada al disfrute del espacio libre de la manzana R5-B.

2. Espacios Libres EL-4, EL-5 y EL-6. Ordenanzas L2 y L3 del vigente PGOU

2.1 Delimitación.

El área así señalada en los planos correspondientes.

Corresponden a la categoría de Parques y Jardines, tal como se definen en el art. 5.4.1 del PGOU, Ordenanza L2, los Espacios Libres EL-5 y EL-6, y a la categoría de Parque Equipado, Ordenanza L3, el Espacio Libre L-4.

2.2 Condiciones de ordenación y de uso.

Las condiciones de Ordenanza de zona y condiciones de uso son las establecidas en el vigente PGOU en los artículos correspondientes.

El espacio libre EL-4, correspondiente a la categoría de Parque Equipado, recibirá el equipamiento religioso destinado a la reubicación de la parroquia Nuestra Señora del Carmen, al amparo de las condiciones generales de uso para parques equipados (artículo 5.4.2 del PGOU), fijándose expresamente en 700 m² la edificabilidad máxima para este equipamiento.

3. Equipamiento educacional 2.302

3.1 Delimitación.

El área así señalada en los Planos correspondientes.

Corresponde a la categoría 2, Educativo, tal como se define en el capítulo 7 del PGOU.

3.2 Condiciones de ordenación y de uso.

Las especificadas en el artículo 5.5.3 del PGOU y en el mencionado Capítulo 7.

Las condiciones de Ordenación se concentrarán en el necesario Proyecto Arquitectónico.

4. Infraestructuras

4.1 Delimitación.

El área así señalada en los planos correspondiente.

Corresponde a la categoría 4, Infraestructuras básicas.

4.2 Condiciones de ordenación y de uso.

Las especificadas en las condiciones generales del PGOU. Singularmente, se señala la conveniencia y procedencia de una mejora en la presencia de la edificación existente, tendente a la adecuación de su aspecto externo al medio urbano en que se encuentra.

10. FICHA GRÁFICA – A.E. 51

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 52

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Industrial Isla del Oleo; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre el ámbito industrial de Nueva Montaña Quijano y los accesos ferroviarios del sur. Su ámbito es el grafiado con la sigla 52.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Corresponde a una parcelación industrial con difíciles condiciones de accesibilidad, colmatada y con bajos niveles de calidad medioambiental y condiciones de uso.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 45.922 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Posibilitar la continuidad de la actividad y el empleo existentes.
2. Mejorar la utilización y calidad ambiental del ámbito y favorecer la mejora de las condiciones de empleo y actividad.
3. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presente ficha con las condiciones particulares señaladas en el punto 8 de la misma.

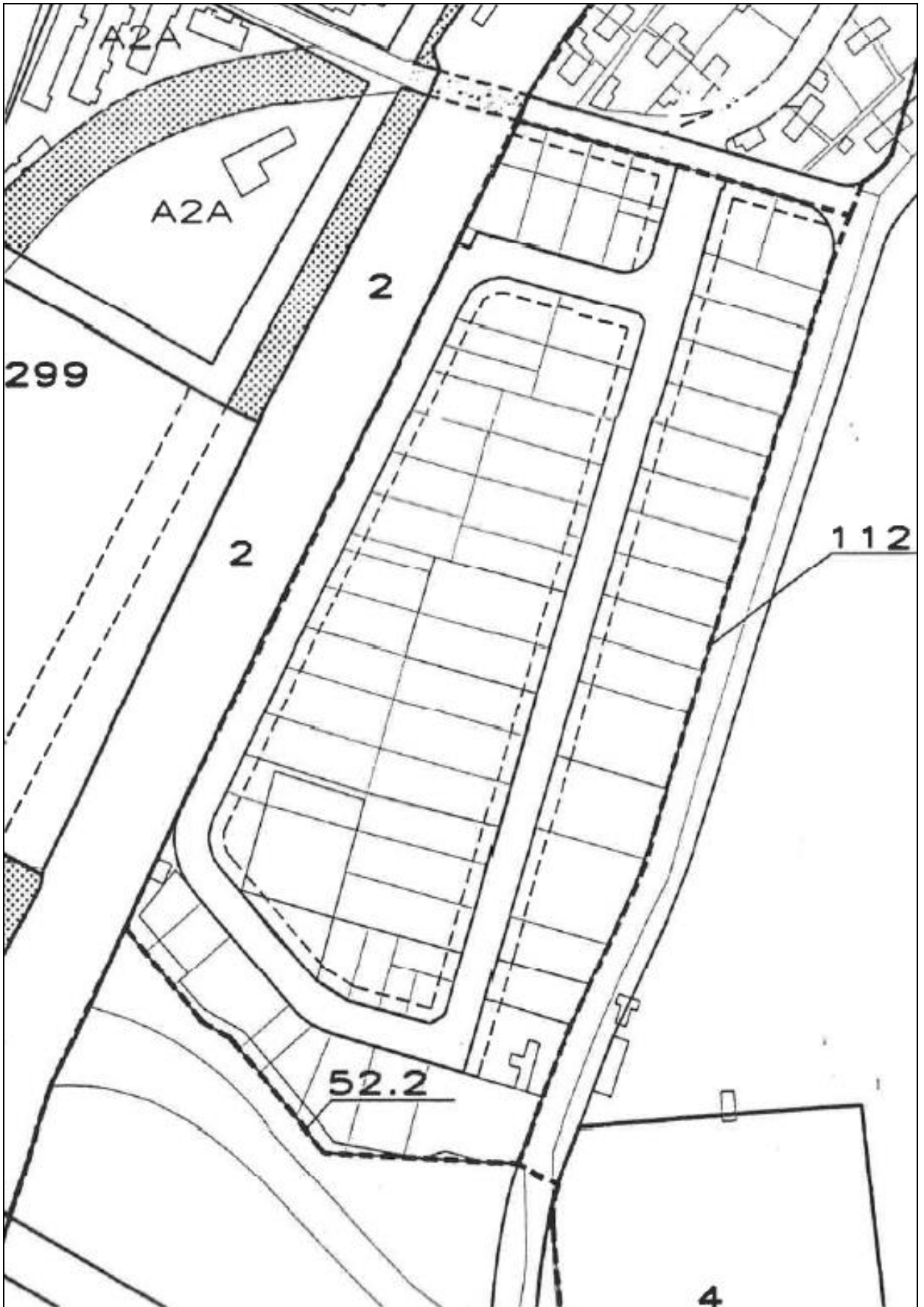
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 1.10 m²/m² sobre parcela neta; estimada en 37.217 x 1.1 = 40.939 m².
2. Ordenanza subsidiaria: P1A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: Actividades productivas, industria-almacenaje en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: no se establece.
6. Sistema de actuación: no se precisa.
7. Programación:
 - Urbanización: segundo cuatrienio.
 - Demás plazos: conforme a la normativa del Plan.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. En caso de obra de nueva planta o sustitución de edificación, la nueva edificación deberá mantener el retranqueo mínimo de cinco metros señalado en la ficha gráfica.
2. La altura máxima de cornisa de la edificación será de dos plantas y 8,0 metros.
3. La altura máxima de coronación será 2,5 metros por encima de la línea de cornisa.
4. El régimen de usos será el correspondiente al grado B de la ordenanza de actividades productivas.
5. Las licencias de actividad y/o edificación en tramitación en la fecha de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General que fueran conformes con el Plan que se revisa, se concederán incluso en el supuesto de disconformidad con las determinaciones de la Revisión.
6. La edificación existente que supera la línea de retranqueo no queda en condición de fuera de ordenación.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 52



ÁREA ESPECÍFICA 53

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio del Carmen; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre el ámbito industrial de Nueva Montaña Quijano, los accesos ferroviarios y el ámbito industrial Isla del Oleo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 53.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Constituida por un pequeño conjunto de viviendas unifamiliares sobre parcelario irregular (parcelas del orden de 300 a 450 m²) y dificultosas condiciones de acceso, se ve afectada por condiciones de borde y apertura de viario señaladas para el contorno del ámbito industrial.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 18.155 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejorar las condiciones de ordenación y habitabilidad del entorno.
2. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida en la presente ficha o la que alternativamente resultase de estudio de detalle o plan especial conforme al punto 8 de esta ficha.

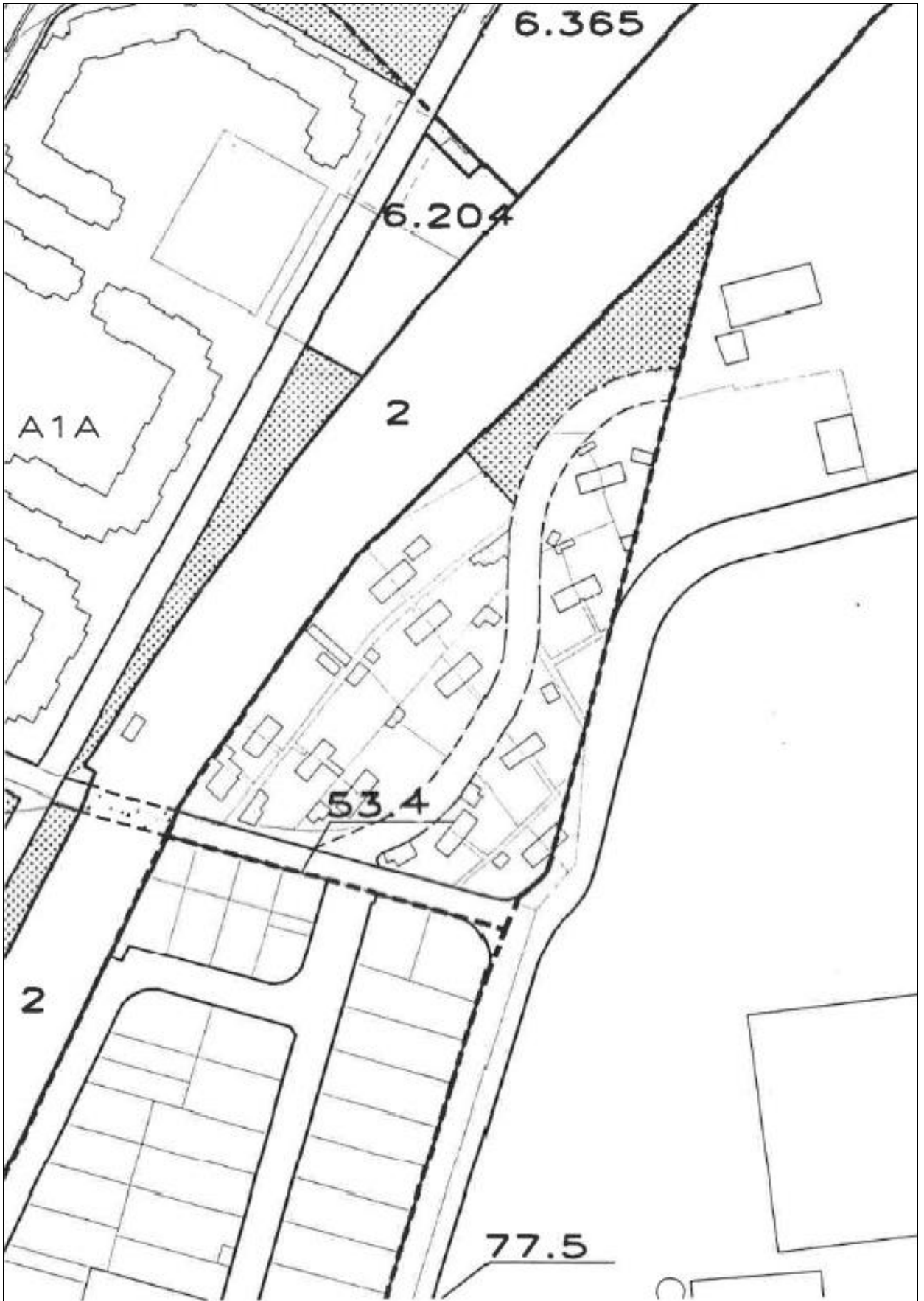
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 0,35 m²/m² a la superficie total del área, estimada en 6.354 m².
2. Ordenanza subsidiaria: U2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en vivienda unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación realizado conforme al trámite del art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística no supondrá modificación del Plan General.
7. Programación:
 - Estudio de detalle o plan especial, en su caso: segundo cuatrienio.
 - Cesión y equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Urbanización y edificación: a fijar por el estudio de detalle o plan especial, o diez años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El ámbito podrá desarrollarse mediante Estudio de Detalle o Plan Especial. Podrá ser Estudio de Detalle si reubica, utiliza o elimina el viario interior sin señalar ningún otro; y/o reubica el espacio libre sin mermar su superficie. Será Plan Especial en los demás casos.
2. El número de viviendas podrá ser igual o inferior a 50.
3. No se fijan condiciones de parcela mínima.
4. Será autorizable, vía Plan Especial, la transformación total de los usos a las condiciones de ordenanza derivadas de la aplicación de la ordenanza P.1.B., en cuyo caso será preceptiva la formalización de viario de 10 metros de anchura en el borde oeste, colindante con el ferrocarril; todo ello sin perjuicio de los ajustes de aprovechamiento a que hubiera lugar por el mencionado cambio de uso.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 53



ÁREA ESPECÍFICA 54

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Primero de Mayo; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el barrio del mismo nombre, junto al margen oeste de PRYCA. Su ámbito es el grafiado con la sigla 54.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto de viviendas unifamiliares y edificación resultante sobre parcelario espontáneo no planificado y parcelas de 200 m² y algo mayores, en condiciones de difícil accesibilidad y precaria urbanización. La conveniencia de mantener el uso y mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad urbana aconsejan su señalamiento como área específica.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 11.093 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 de la zona, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.
2. Favorecer la mejora de condiciones de uso.

6. ORDENACIÓN

1. La existente con las correcciones o adecuaciones que sea menester incluir mediante estudio de detalla y/o proyecto de reurbanización del ámbito.

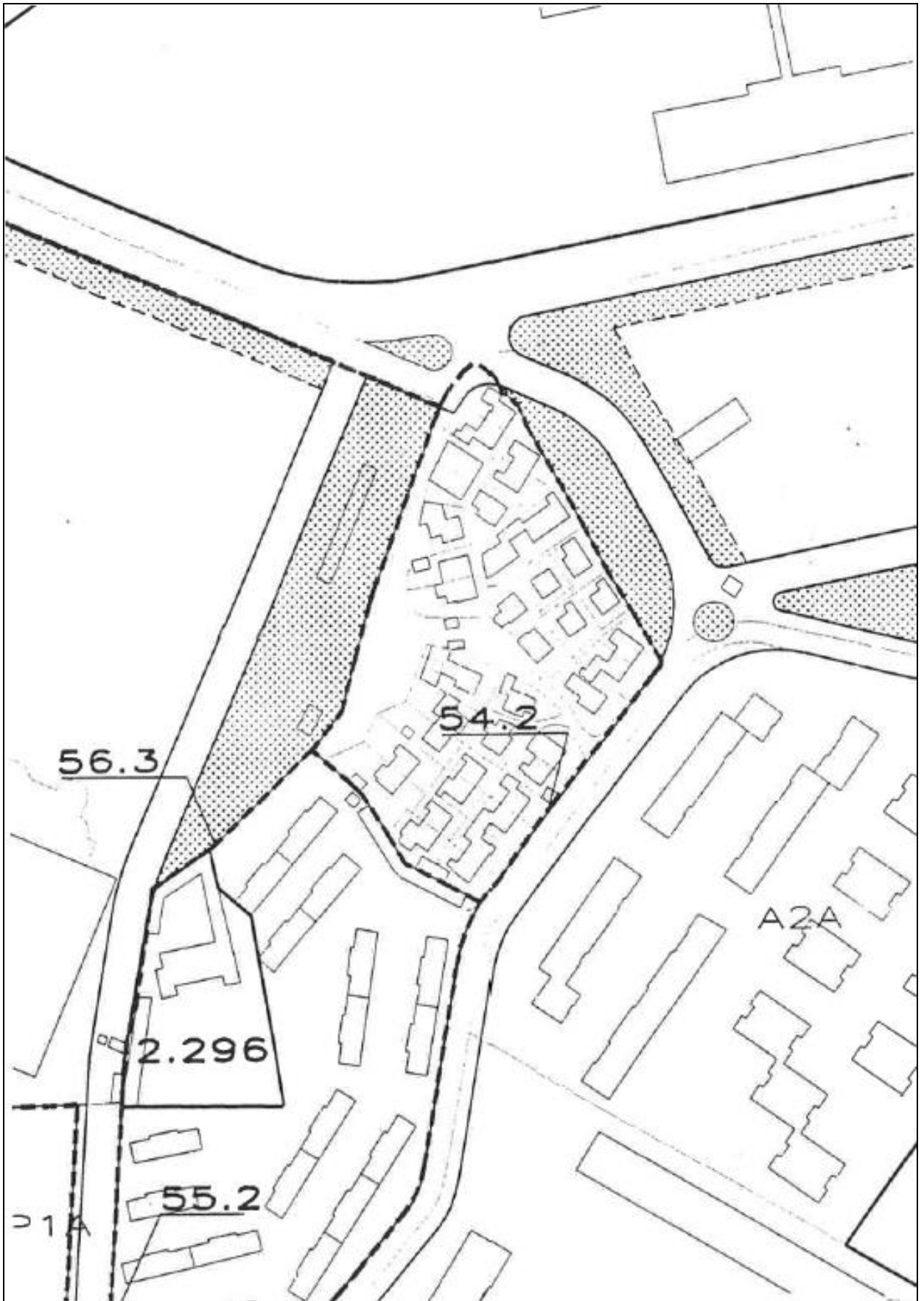
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de incrementar en un 10% la existencia, estimada en $5.764 \times 1,10 = 6.340$ m². Las ampliaciones estarán supeditadas a la previa aprobación del Estudio de Detalle y/o proyecto de Urbanización con las mejoras referidas en el punto 8.2.
2. Ordenanza subsidiaria: U2A prescindiendo de parcela mínima.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Unidades de ejecución: asistemática, no es necesaria la delimitación de unidad de ejecución.
5. Sistema de actuación: no se precisa
6. Programación:
 - Figura de planeamiento y/o Estudio de detalle: segundo cuatrienio.
 - Cesión y equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Edificación: 2º cuatrienio a fijar por figura de planeamiento, en su caso, o 6 años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El número máximo de viviendas coincidirá con el de las existentes, estimado en 40.
2. El proyecto de urbanización o, si fuera precisa, la figura de planeamiento:
 - Formalizará el viario existente intermedio este-oeste con una anchura mínima de 8 metros.
 - Dará tratamiento de tránsito restringido a los accesos de anchura no superior a 4 metros y peatonal a los de menor ancho.
 - Formalizará con espacios libres y/o aparcamiento en superficie (para las viviendas con tan sólo acceso peatonal) los espacios vacantes del borde oeste no ocupados por viario.
 - Facilitará el acceso peatonal al sistema general de parque equipado situado al norte.
3. Mediante plan especial de reforma interior podrá procederse a la reordenación total del ámbito. La edificabilidad total será la conferida en esta ficha, las condiciones de edificación y uso serán las fijadas por la ordenanza A3A y se señalará espacio libre de uso público, de superficie no inferior a 1.000 m².

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 54



ÁREA ESPECÍFICA 55

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

San Martín del Pino; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en colindancia con Pryca y con el área específica Primero de Mayo (54). Su ámbito es el grafiado con la sigla 55.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo de viviendas de proyecto unitario promovido por Nueva Montaña Quijano en 1.960 surgido en situación aislada y de modesta magnitud y calidad cuyo mantenimiento no supone obstáculo para el desarrollo del Plan pero susceptible así mismo de remodelación y, en todo caso necesitado de mejora de sus condiciones de habitabilidad y ambientales.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 16.894 m². en los que se incluyen los correspondientes a la Escuela San Lorenzo. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter residencial, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.
2. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.

6. ORDENACIÓN

1. La existente o la que alternativamente resulte de ordenación de volúmenes a llevar a cabo mediante estudio de detalle.

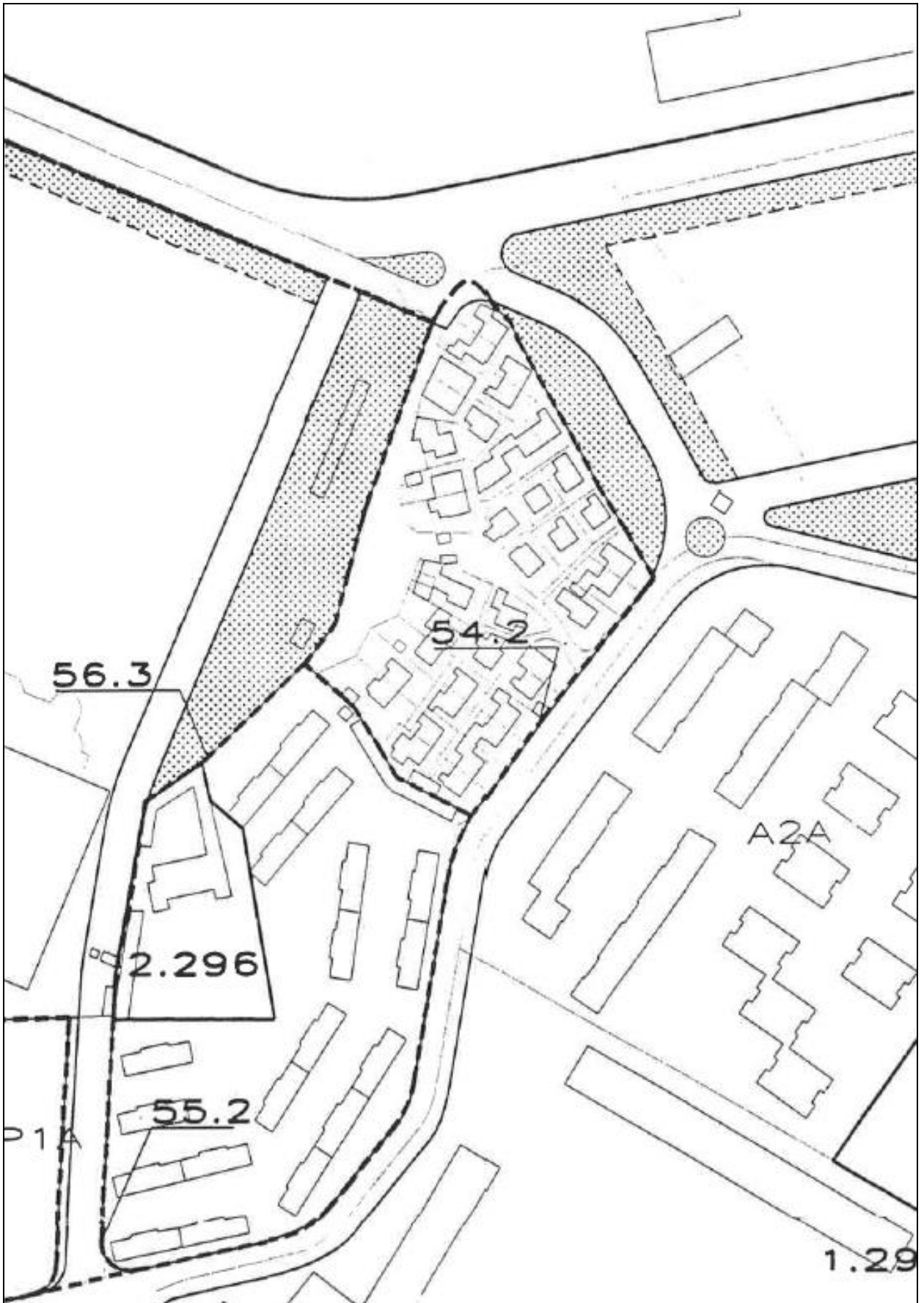
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 13.164 m², en caso de reordenación mediante estudio de detalle podrá ampliarse hasta el resultado de multiplicar por 110 m² el número de viviendas existentes.
2. Ordenanza subsidiaria: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación aislada.
5. Unidades de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: cooperación, en caso de reurbanización; compensación si se aborda remodelación previo estudio de detalle. En cualquier caso, podrá anticiparse la ejecución de sistemas locales mediante ocupación directa o expropiación que otorgará a la administración actuante el aprovechamiento correspondiente al ámbito expropiado.
7. Programación:
 - Estudio de detalle, en su caso, segundo cuatrienio
 - Proyecto de urbanización, segundo cuatrienio.
 - Cesión, equidistribución, segundo cuatrienio.
 - Edificación, la que corresponda, a fijar en estudio de detalle, o en su defecto seis años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Mediante estudio de detalle podrán reordenarse volúmenes con sujeción, salvo en edificabilidad, a condiciones de ordenanza subsidiaria.
2. En todo caso deberá llevarse a cabo proyecto de urbanización (o reurbanización) para mejorar condiciones de acceso, estacionamiento, servicios y espacios libres de edificación.
3. El proyecto de urbanización o reurbanización podrá adecuar los límites del espacio dotacional sin merma de su superficie.
4. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, la edificabilidad materializable conferida en 7.1 corresponderá en su totalidad a los propietarios.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 55



ÁREA ESPECÍFICA 56 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Pryca; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada junto a la carretera de Burgos. Su ámbito es el grafiado con la sigla 56.3 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Corresponde a terrenos ocupados por centro comercial desarrollado al amparo de las ordenanzas del Plan General que se revisa. Se señala como área específica en función de su uso y para encajar su regulación a los conceptos, criterios y objetivos del Plan.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 66.865 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presente ficha, y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulte de la ordenanza específica a que se hace referencia, o alternativamente, las que pueden resultar de estudio de detalle o proyecto unitario para la totalidad del ámbito de conformidad con lo expuesto en el punto 8 de esta ficha y con sujeción a las condiciones generales de edificación y uso establecidas en las normas del Plan.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,55 m² a la parcela neta del área resultante; estimada en $55.790 \times 0,55 = 30.684$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: P3C.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: productivo comercial en edificio específico de actividades productivas.
5. Unidades de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: cooperación.
7. Programación:
 - Cesión, equidistribución, primer cuatrienio.
 - Demás plazos los que con carácter general establezcan las normas del Plan.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

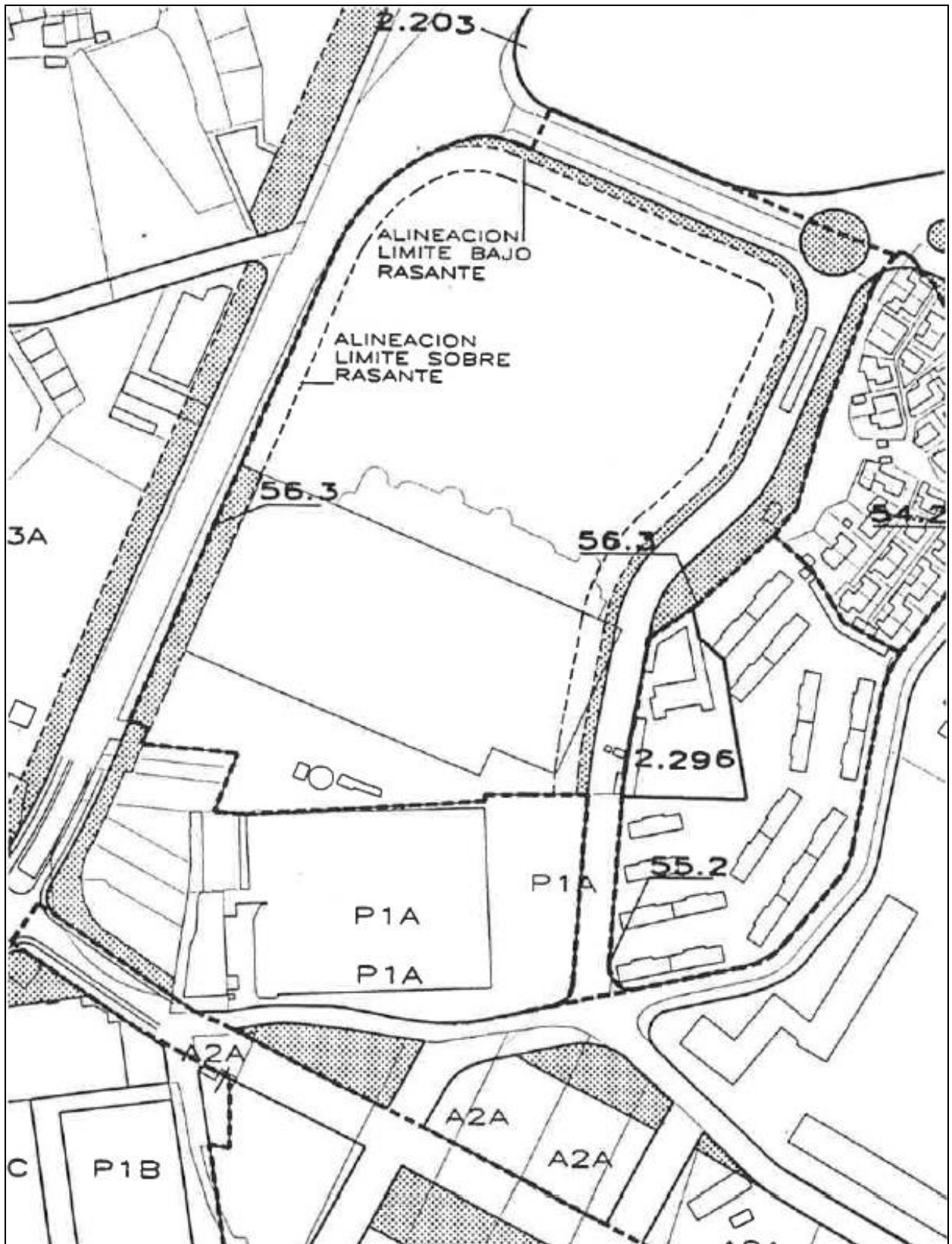
1. Serán usos permitidos todos los de actividades productivas.
2. La ocupación sobre rasante del uso de actividades productivas no superará el 50% de la parcela neta resultante ni sobrepasará el área de movimiento sobre rasante en la ficha; En todo caso se mantendrán los retranqueos obligatorios señalados en la ordenanza P3C.
3. La ocupación de aparcamiento bajo rasante mantendrá respecto al perímetro de parcela neta resultante el retranqueo de 5 metros señalado en los planos.
4. No serán de aplicación las limitaciones de forma de edificación que en cuanto a longitud máxima establece la ordenanza subsidiaria.
5. Se arbolarán y ajardinarán las bandas de no ocupación señaladas en la ficha, pudiendo realizarse en ellas tan solo accesos a aparcamientos e instalaciones provisionales.
6. Podrá establecerse aparcamiento bajo rasante en todo o en parte del área de movimiento.
7. En ningún caso, y sin perjuicio de las definiciones y condiciones generales establecidas en los capítulos 3 y 5 del título 3 de las normas y concordantes, ninguna planta sobre o bajo rasante destinada a aparcamiento podrá

¹ [Modificación de Plan General nº19, A.D. 12/05/00 \(B.O.C. nº 107 de 02/06/00\).](#)

tener su coronación o cara superior de forjado de techo a más de tres metros por encima de la rasante actual del terreno.

8. La ocupación sobre rasante del uso de actividades productivas no superará el 50% de la parcela neta resultante; las nuevas edificaciones no sobrepasarán el área de movimiento sobre rasante señalado en la ficha y mantendrán los retranqueos obligatorios de la ordenanza P3C, determinaciones que no afectarán a la edificación existente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 56



ÁREA ESPECÍFICA 57

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

El Zoco; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada junto al nudo de intersección de autovía de Torrelavega y carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 57.3 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto comercial de proyecto unitario que, por sus características, se considera conveniente y oportuno señalar como área específica.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 18.813 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Permitir el mantenimiento y mejora de las instalaciones y actividades existentes.
2. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

6. ORDENACIÓN

1. La existente, con las ampliaciones u obras que pudieran resultar de los parámetros y condiciones establecidas en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de multiplicar por 0,85 m²/m² la superficie neta de parcela; estimada en 14.588 x 0,85 = 12.400 m².
2. Ordenanza subsidiaria: P2.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas, comercial en edificación característica de actividades productivas.
5. Unidades de ejecución: actuación asistemática.
6. Sistema de actuación: se considera ya ejecutado el planeamiento.
7. Programación: los plazos generales establecidos en la normativa.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Serán usos permitidos todos los de actividades productivas.
2. Altura de edificación: la existente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 57

