

## ÁREA ESPECÍFICA 58 <sup>1, 2, 3, 4</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Mercasantander; 3, singular.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en proximidad al norte del cruce de la autopista de Torrelavega y la carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 58.3 en el plano de ordenación y calificación de suelo, coincidente con el sistema general 33.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño

Las condiciones de borde y la integridad de trazado de lo que el Plan denomina arco sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales.

Dado lo anterior y el carácter de la actividad y las instalaciones, se considera conveniente y oportuno señalarla como área específica de categoría especial.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 179.923 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

La establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander y recogida en esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: es 106.817 m<sup>2</sup>. La asignación de la edificabilidad por manzanas es la establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander, que se resume en la siguiente tabla:

| MANZANAS     |                                  |  |
|--------------|----------------------------------|--|
| Nº           | Superficie neta m <sup>2</sup> s | Edificabilidad materializable m <sup>2</sup> c |
| 1            | -                                | -  |
| 2            | 5.882                            | 2.700  |
| 3            | 32.639                           | 32.239   |
| 4            | 10.406                           | 10.649   |
| 5            | 13.351                           | 13.094   |
| 6            | 11.089                           | 10.894   |
| 7            | 7.519                            | 7.477  |
| 8            | 4.092                            | 4.417  |
| 9            | 2.516                            | 2.254  |
| 10           | 3.345                            | 2.986  |
| 11           | 9.120                            | 8.371  |
| 12           | 5.397                            | 5.057  |
| 13           | 4.296                            | 3.056  |
| 14           | 4.725                            | 3.623  |
| <b>TOTAL</b> | <b>114.377</b>                   | <b>106.817</b>                                 |

2. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
3. Retranqueo a frente de parcela: 3 metros.
4. Retranqueo a la arista exterior de la red de abastecimiento de agua: 5 metros.

<sup>1</sup> En el Acuerdo de A.D. del P.G. (17/04/97) se imponía la redacción de un PERI para establecer la ordenación de la zona, estimándose posteriormente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 16/10/97 el recurso del Ayuntamiento del que resulta el texto que se transcribe.

<sup>2</sup> Modificación de Plan General nº 16, A.D. 06/10/99 (B.O.C. nº 208 de 20/10/99), que afecta a las manzanas 1, 3 y 4.

<sup>3</sup> Estudio de Detalle, A.D. 31/07/03 (B.O.C. nº 166 de 29/08/03), que afecta a la manzana 11 e incorpora plano refundido general del equipamiento.

<sup>4</sup> Concreción de equipamiento, A.D. 09/05/05 (B.O.C. nº 99 de 25/05/05), que afecta a la manzana 7; y Concreción de equipamiento, A.D. 28/02/24 (B.O.C. nº 57 de 20/03/24), para actualizar los límites del ámbito y establecer la ordenación interior definitiva, incluye refundido de la Ficha del A.E.

5. Ordenanza subsidiaria:

- Categoría de Uso Productivo: Ordenanza de Zona P3B.
- Categoría Viario Interno y Aparcamiento: Ordenanza de Zona de Viario.
- Categoría Otros: Ordenanza de Zona de Espacio Libre.

6. Área de reparto: no procede.

7. Uso y tipología característicos: no procede.

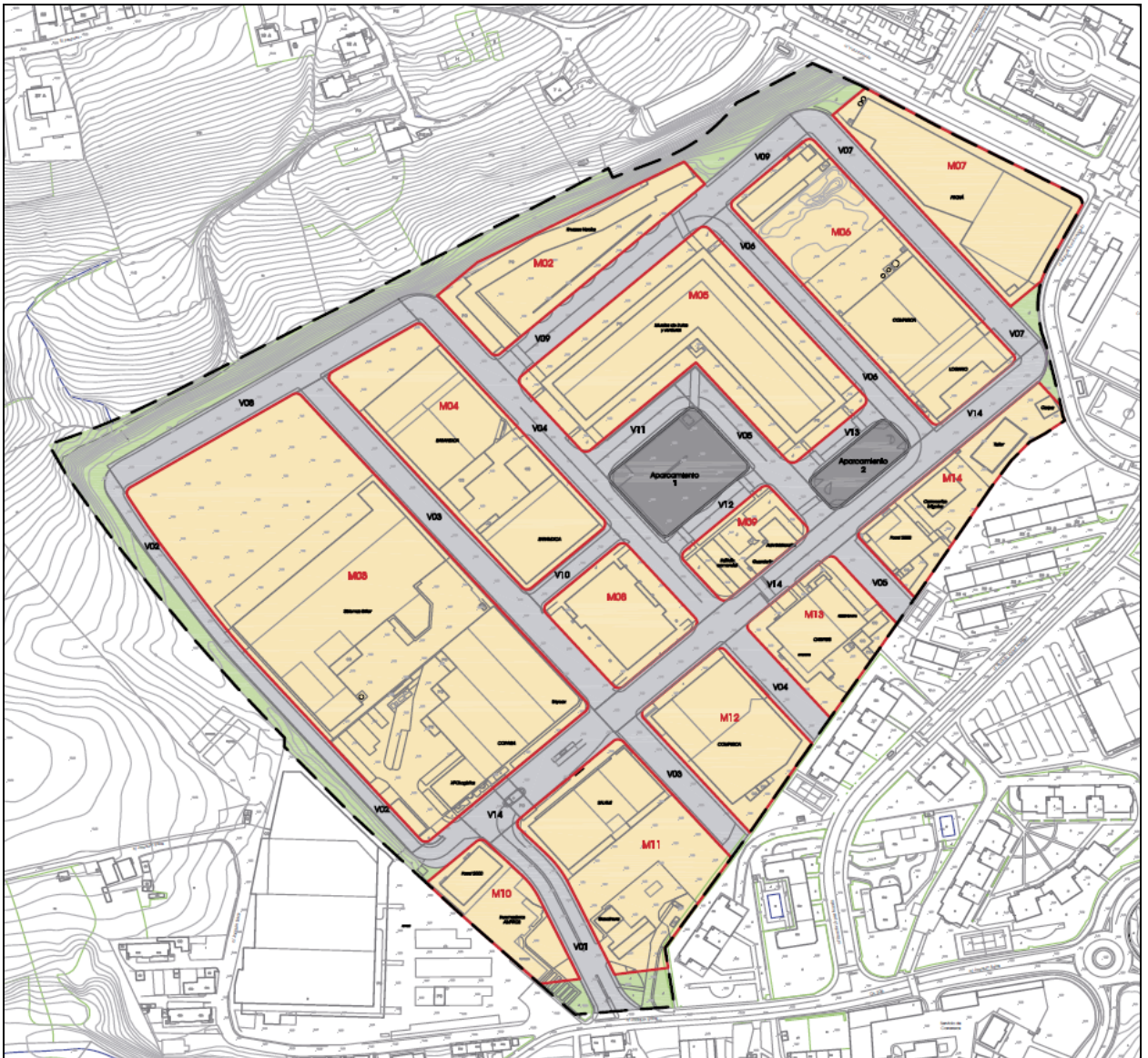
8. Sistema de actuación: no procede.

9. Programación: se considera ejecutado el planeamiento.

**8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES**

1. Serán usos permitidos los actualmente existentes y, en general, los de Interés Público y Social de carácter Administrativo y de Servicio general a la población.
2. Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.
3. Manzana 7: Longitud máxima del edificio 134m. Plantación de barrera de árboles al noreste y sureste.
4. Se consideran disconformes con el Plan General las edificaciones así señaladas en los planos de ordenación de la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantader.

## 9. FICHA GRÁFICA <sup>1</sup> – A.E. 58



<sup>1</sup> Plano de ordenación de la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantader, A.D. 28/02/24 (B.O.C. nº 57 de 20/03/24).

## ÁREA ESPECÍFICA 59

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

PERI de la Albericia; 5, remitida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

El señalado en el Plan Especial de Reforma Interior de la Albericia y transcrito con la sigla 59.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El plan especial de La Albericia, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1993 (B.O.C. nº 2E de 16/02/93) vino a ordenar un ámbito de especial dificultad, el cruce y enlace con el núcleo de La Albericia, de singular significación por posición y ubicación territorial.

En concordancia con los criterios y objetivos del Plan se considera conveniente y oportuno señalarlo como área específica remitida.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 229.106 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de la documentación mencionada en el punto 8.1 de esta ficha, o de medición resultante de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado.
2. Adecuar la ordenación previa a las condiciones de borde o criterios que resultan de la ordenación general.

### 6. ORDENACIÓN

1. La señalada por el planeamiento vigente, con las posibilidades de adecuación señaladas en esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

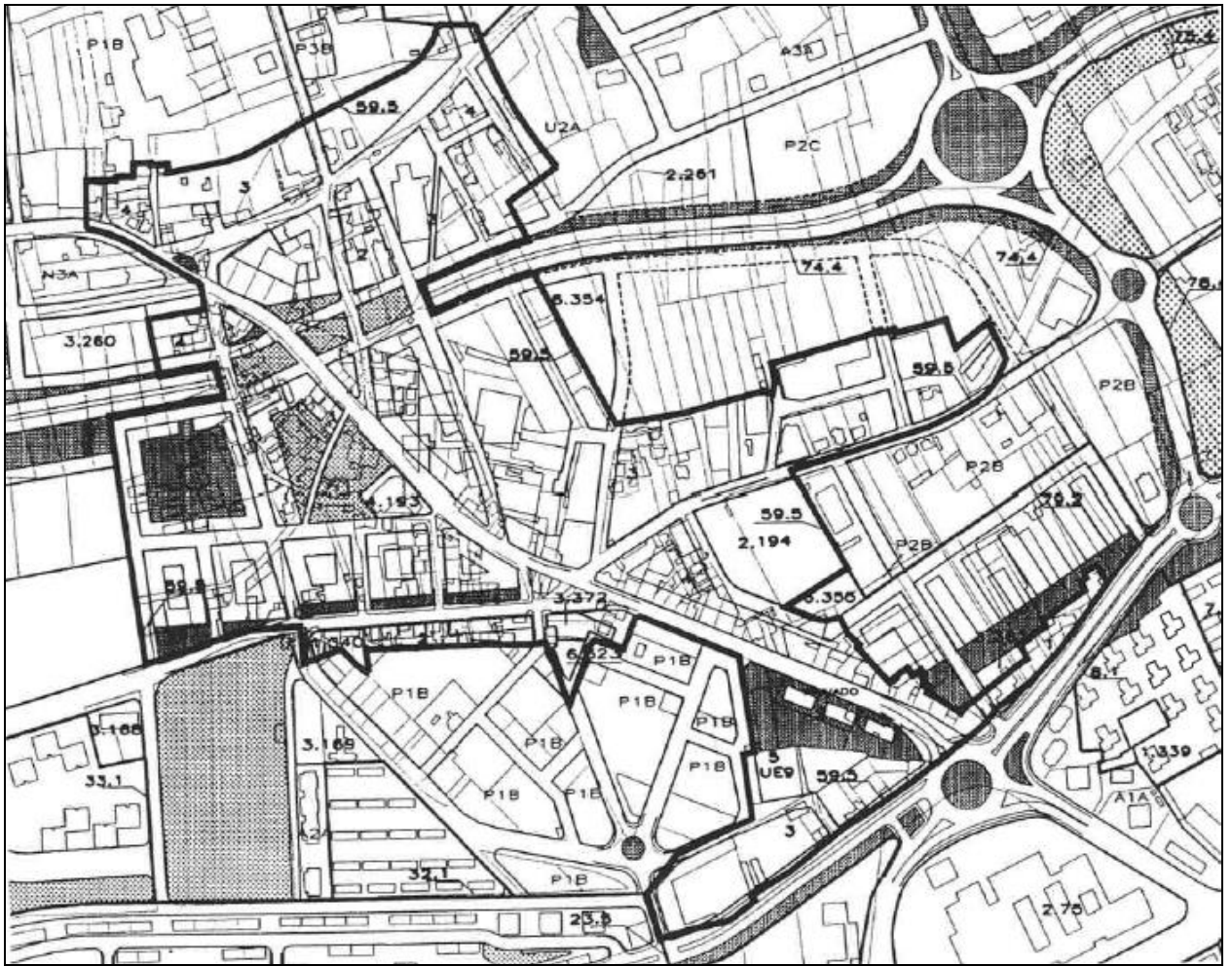
1. Edificabilidad materializable: la asignada por el plan especial. Los aprovechamientos bajo cubierta en los términos de la Revisión del Plan General se considerarán no computables.
2. Ordenanza subsidiaria: la del plan especial, con sujeción a las condiciones generales de edificación y uso señaladas por la Revisión del Plan General.
3. Área de reparto: además de lo señalado en el punto 8.5 se subdivide en cuatro áreas de reparto conforme se refleja en el plano correspondiente:
  - a) AE 59.1: engloba terrenos de edificación intensiva media y dotaciones adscritas, con un aprovechamiento tipo 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e.u.t.c.
  - b) AE 59.2: engloba terrenos de edificación abierta y dotaciones adscritas, con un aprovechamiento tipo de 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e.u.t.c.
  - c) AE 59.3: engloba terrenos industriales, con un aprovechamiento tipo de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e.u.t.c.
  - d) AE 59.4: engloba terrenos del núcleo residencial (antigua ordenanza 7.19) con un aprov. Tipo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e.u.t.c.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación entre medianerías.
5. Unidad de ejecución: las señaladas por el plan especial o se delimiten en su entorno.
6. Sistema de actuación: conforme a lo fijado por el plan especial.
7. Programación: la señalada en el plan especial.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El Plan Especial de Reforma Interior de la Albericia quedará sin efecto en suelos en él incluidos cuyos límites no han sido transcritos al plano de clasificación, calificación y ordenación.
2. El grafismo señalado en el plano de ordenación y calificación transcrito en esta ficha, indica expresamente adecuaciones o cambios vinculantes de límites de trazado, ordenación y calificación que se llevan a cabo, respecto a lo establecido por el plan especial.
3. Se considera conveniente incorporar al PERI las dos matizaciones siguientes que suponen mejoras en la ordenación y/o gestión:
  - a) Unidad de Ejecución La Albericia 2. Remodela en el siguiente sentido la ordenación previa:

- Calificación: Intensiva media en la Albericia, con ordenación de manzana alineada según los cuatro viales que perimetran la actuación.
  - N° máximo de plantas: B+4.
  - Superficie viales: 2.920 m2.
  - Superficie máxima de ocupación en planta: 2.510 m2.
  - Techo edificable: 11.800 m2.
- b) Unidad de Ejecución La Albericia 9. Nueva:
- Ámbito: Parcela catastral 25-26-7-02
  - Objetivos: Ordenar el proceso de sustitución de la nave existente y obtener superficie de espacios libres públicos y viario público.
  - Sistema de Actuación: Por compensación.
  - Superficie total: 3.241 m2.
  - Calificación: Industria limpia en la Albericia, con posibilidad de implantar como dominantes, usos productivos, comerciales y de oficinas.
  - Número máximo de plantas: B+2.
  - Altura máxima: 10 metros.
  - Superficie de viales: 350 m2.
  - Superficie de espacios libres públicos: 1.456 m2.
  - Superficie máxima de ocupación en planta: 1.435 m2 a ubicar aledaña a edificación de parcela catastral 25-26-7-07.
  - Techo edificable: 4.305 m2.
4. Cada Unidad de Ejecución (nuevas y existentes) tiene carácter de un Área de Reparto independiente.
5. Para usos no industriales, no será de aplicación lo establecido en el art. 7.5.2.5. "Separación a viviendas" de la normativa del PERI.
6. En las Unidades de Ejecución, 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.
7. Todas las modificaciones que introduce la Revisión entrarán en vigor con carácter inmediato junto con la Revisión.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 59



## ÁREA ESPECÍFICA 60

---

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Ateca; 1, mantenimiento.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de Corbanera, entre la carretera de la Albericia al Sardinero y la autovía de las Llamas. Su ámbito es el grafiado con la sigla 60.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Realizado en 1.969 por la Obra Social de la Falange destinado a paliar los problemas de la vivienda en sectores socialmente deprimidos, quedó aislado en un ámbito de aspecto rural.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 22.761 m2. Prevalcerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica, permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad, del entorno no edificado y de la urbanización.
2. Posibilitar la adecuada conexión con las situaciones de borde previstas por la Revisión del Plan.

### 6. ORDENACIÓN

1. La existente con la formalización del viario señalado en el planeamiento.

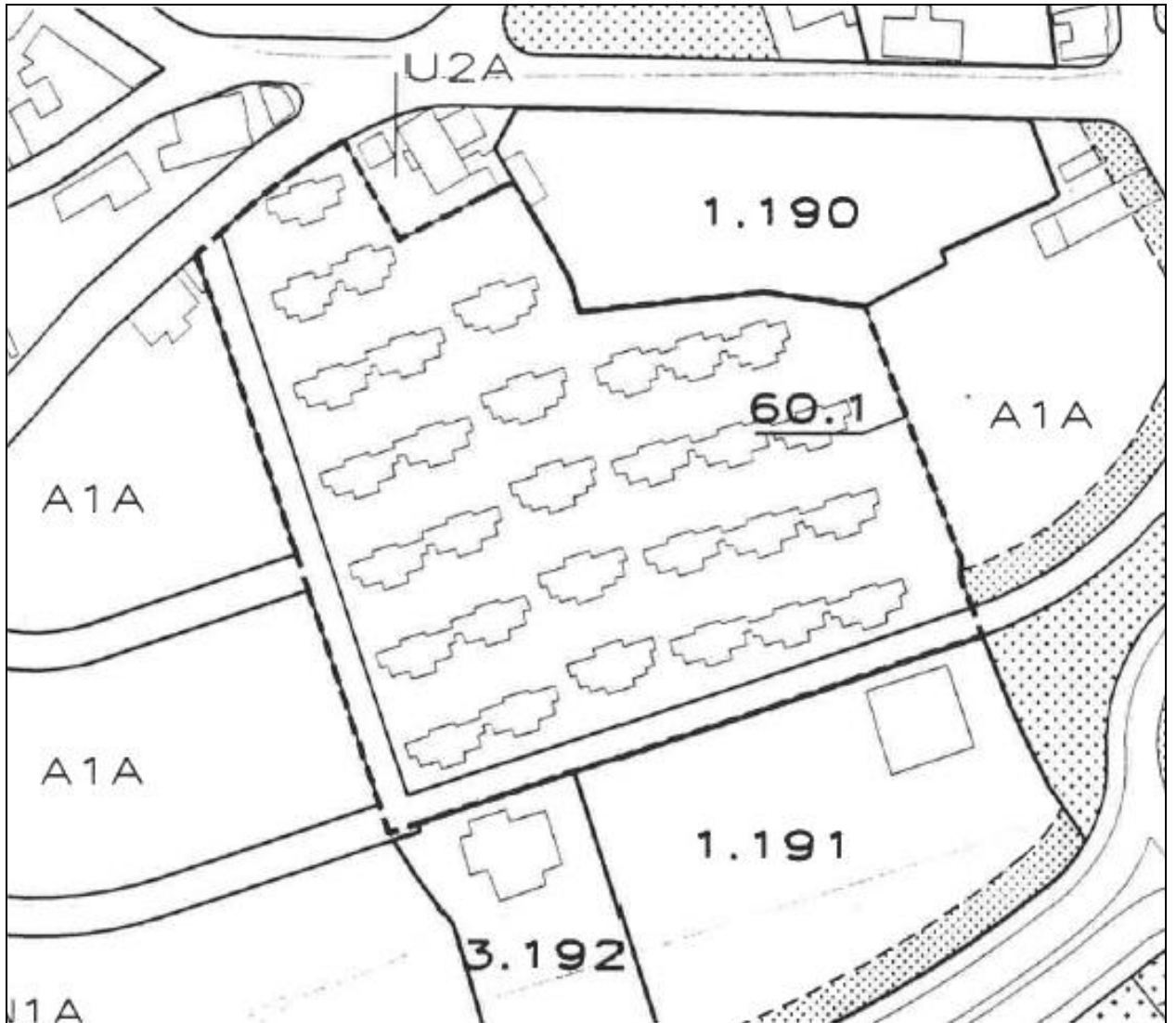
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente, estimada en 12.000 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por si una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación aislada.
5. Unidad de ejecución: no se delimita.
6. Sistema de actuación: expropiación para la ejecución del viario
7. Programación:
  - Programa de urbanización: primer cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Podrá realizarse proyecto de reurbanización y mejora de espacios interbloques, a ejecutar por cooperación
2. Se considera área de rehabilitación preferente.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 60



## ÁREA ESPECÍFICA 62

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

La Torre-Monte, norte; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de Monte, frente al Barrio de La Torre. Su ámbito es el grafiado con la sigla 62.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Formada por parcelario irregular y algunas construcciones, se ve afectada por la amortización y traslado de viario existente y necesita, en consecuencia, de remodelación parcelaria.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 10.310 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Promover la reordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante estudio de detalle, con sujeción a las instrucciones, criterios y parámetros establecidos en la presente ficha, en particular, y a los objetivos y criterios del Plan, en general.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar el índice de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total de suelo aportado, estimada en  $8.723 \times 0,35 = 3.053$  m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: U3A, salvo en lo referente a edificabilidad.
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. Unidad de ejecución: conjuntamente con el estudio de detalle podrá subdividirse en dos o más unidades 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 del Plan General.
7. Programación:
  - Estudio de detalle: segundo cuatrienio.
  - Demás plazos a establecer en estudio de detalle.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El estudio de detalle podrá amortizar el viario interior existente o adecuar sus alineaciones, con una sección mínima de 9 metros.
2. El estudio de detalle y la ejecución podrán adelantarse al primer cuatrienio, por iniciativa privada, sin que esto suponga modificación del Plan General.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 62



## ÁREA ESPECÍFICA 65

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Urbanización Altamira; 1, mantenimiento.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en Adarzo, en la prolongación de la Avenida de Cardenal Herrera Oria. Su ámbito es el grafiado con la sigla 65.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Constituida por un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas de proyecto unitario construido recientemente y de cuatro parcelas edificadas de cierta dimensión, se ubica en la convergencia de viario significativo señalado por la Revisión del Plan.

La conveniencia de consolidar la edificación existente y propiciar el remate del ámbito con igual tipología aconseja señalando como área específica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 14.902 m<sup>2</sup>. 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 el remate, en condiciones análogas, de las partes no ocupadas de la manzana.
2. Facilitar la ejecución del planeamiento.

### 6. ORDENACIÓN

1. En la zona norte la existente. En la zona sur la que resulte de estudio de detalle, de conformidad con los parámetros y condicionantes de esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total del ámbito, estimada 14.902 x 0,825 = 12.294 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: U1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en tipología unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: se delimita una unidad de ejecución señalada en la ficha en parte del área específica.
6. Sistema de actuación: asistemática en zona norte y compensación en zona sur.
7. Programación:
  - Proyecto de urbanización, cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
  - Edificación: seis años a partir de equidistribución

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El desarrollo de la edificación en la unidad de ejecución 2 se hará mediante proyecto unitario o irá precedido de estudio de detalle.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 65



## ÁREA ESPECÍFICA 66 <sup>1</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio de la Sierra; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el interior del acceso de la autovía de las Llamas hacia La Albericia, colindante con la zona deportiva del mismo nombre y el límite del Cierro del Alisal. Su ámbito es el grafiado con la sigla 66.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Formada por parcelario muy desigual, parcialmente edificado, urbanizado en sus bordes, y con numerosos caminos interrumpidos y/o a amortizar, constituye un área clara de ensanche del Cierro del Alisal. La singularidad de su emplazamiento y condiciones de borde aconsejan como oportuno y conveniente su señalamiento como área específica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 152.944 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la ordenación del ámbito en congruencia con la ordenación y la prevista remodelación del viario.
2. Establecer los criterios y parámetros que habrán de ser tenidos en cuenta por figura de planeamiento posterior para la ordenación pormenorizada del ámbito, en congruencia con los objetivos y criterios del Plan General

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante Plan Especial <sup>2</sup>, con sujeción a las instrucciones, criterios y parámetros establecidos en la presente ficha, en particular, y a los objetivos y criterios del Plan, en general.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar a la superficie total un índice de edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, estimada en 152.944 x 0,40 = 61.178 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: U2A y N2A en su caso.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución; podrá no obstante subdividirse con sujeción a los criterios establecidos al efecto en la Ley del Suelo y en la normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Plan especial: primer cuatrienio.
  - Demás plazos, a fijar en plan especial

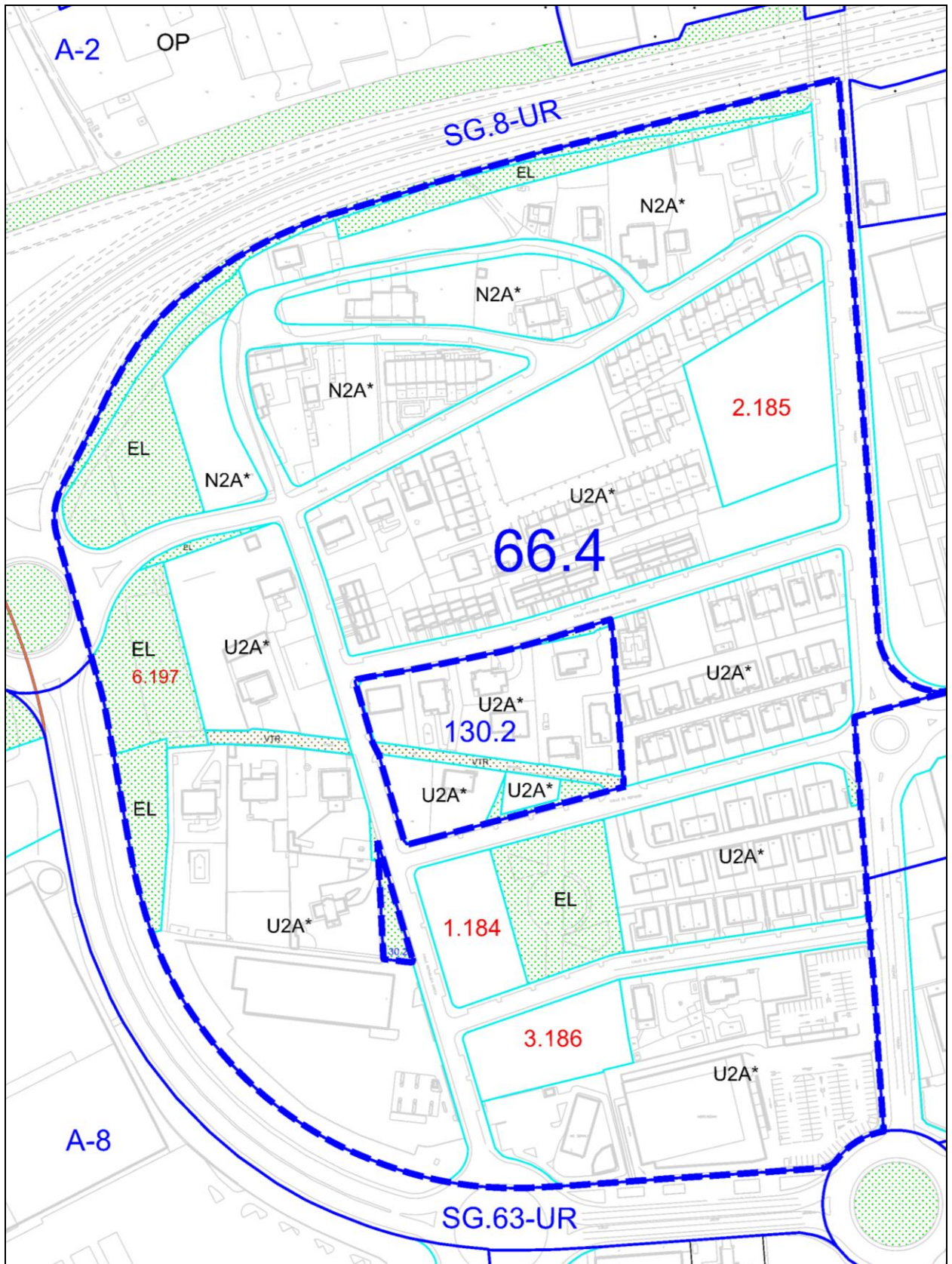
### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El Plan especial señalará espacios libres y dotacionales que cumplirán los estándares de reservas y cesiones señalados por el reglamento de planeamiento para planes parciales.
2. El Plan Especial resolverá el tratamiento a dar a las edificaciones preexistentes.
3. La sección mínima de viario rodado adicional al señalado con carácter indicativo por el Plan será de 12 m.

<sup>1</sup> [Afectada por la Modificación de Plan General, A.D. 30/01/20 \(B.O.C. n° 86 de 07/05/20 y corrección de errores B.O.C. n° 90 de 13/05/20\).](#)

<sup>2</sup> [Plan Especial de Reforma Interior, A.D. 27/09/01 \(B.O.C. n° 11 de 17/01/02\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 66<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Según Plan Especial de Reforma Interior, A.D. 27/09/01 (B.O.C. nº 11 de 17/01/02), y Modificación de Plan General, A.D. 30/01/20 (B.O.C. nº 86 de 07/05/20 y corrección de errores B.O.C. nº 90 de 13/05/20).

## ÁREA ESPECÍFICA 67

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Corcho; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de Nueva Montaña Quijano, junto a la Avenida Eduardo García. Su ámbito es el grafiado con la sigla 67.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Constituida en su mayoría por instalaciones fabriles, su accesibilidad y condiciones de borde se habrán de ver notablemente mejoradas con las previsiones de nuevo viario formuladas por la Revisión del Plan.

Su señalamiento como área específica responde a la conveniencia y oportunidad de garantizar la posibilidad urbanística de continuidad de actividades productivas y la ejecución de las previsiones de planeamiento.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 99.378 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Asegurar las posibilidades urbanísticas para la continuidad y, en lo que sea preciso, evolución de las actividades productivas.
2. Ordenar el conjunto en concordancia con las posibilidades urbanísticas previstas para el entorno.
3. Conseguir una mejora dotacional.

### 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.

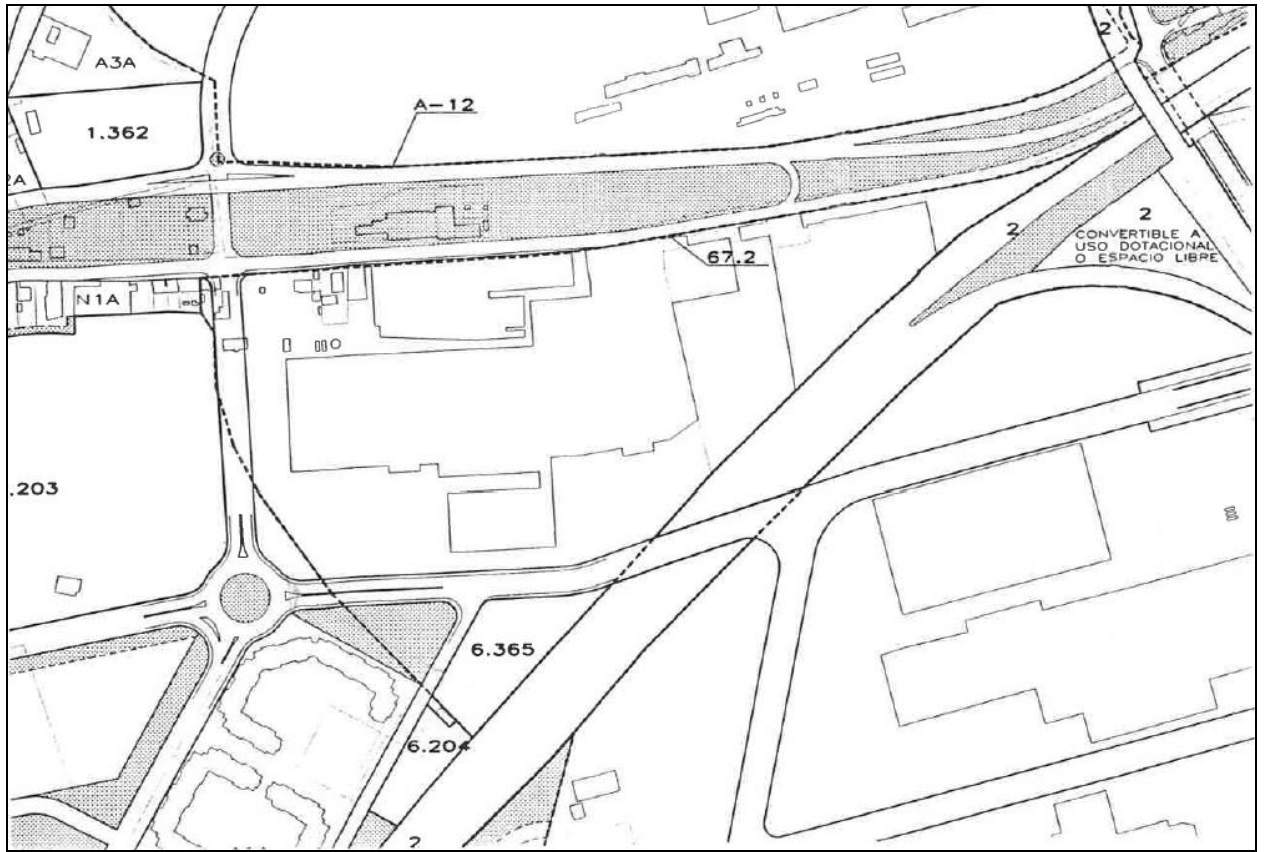
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de multiplicar 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las parcelas netas resultantes; estimada en  $82.138 \times 0,85 = 71.517$  m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: P2B, para actividades productivas.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución; podrá no obstante dividirse en dos o más mediante el procedimiento correspondiente.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Urbanización y equidistribución: segundo cuatrienio.
  - Edificación: 6 años a partir de la equidistribución

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La franja de terreno situada en el extremo oeste se incorporará al equipamiento colindante.
2. La ejecución del viario podrá realizarse, mediante expropiación, previa al proyecto de compensación, con el efecto que esto conlleve respecto a la atribución de derechos de aprovechamiento.
3. Con carácter previo a las actuaciones de cesión, equidistribución y urbanización se admite un incremento del 20% de la superficie actual construida por una sola vez y siempre que se respeten los criterios de ordenación establecidos en la presente ficha.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 67



## ÁREA ESPECÍFICA 69

---

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Residencial Isla del Oleo; 1, mantenimiento.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre los accesos ferroviarios y la parte sur de Nueva Montaña Quijano. Su ámbito es el grafiado con la sigla 69.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo de viviendas de dos plantas en la zona próxima a Nueva Montaña promovido en la década de los ochenta en colindancia con Santiago el Mayor, ordenado como pieza autónoma y con limitada accesibilidad y conectividad con el entorno.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 18.370 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la trama urbana existente.

### 6. ORDENACIÓN

1. La existente, con las adecuaciones de viario expresamente señaladas por el plan.

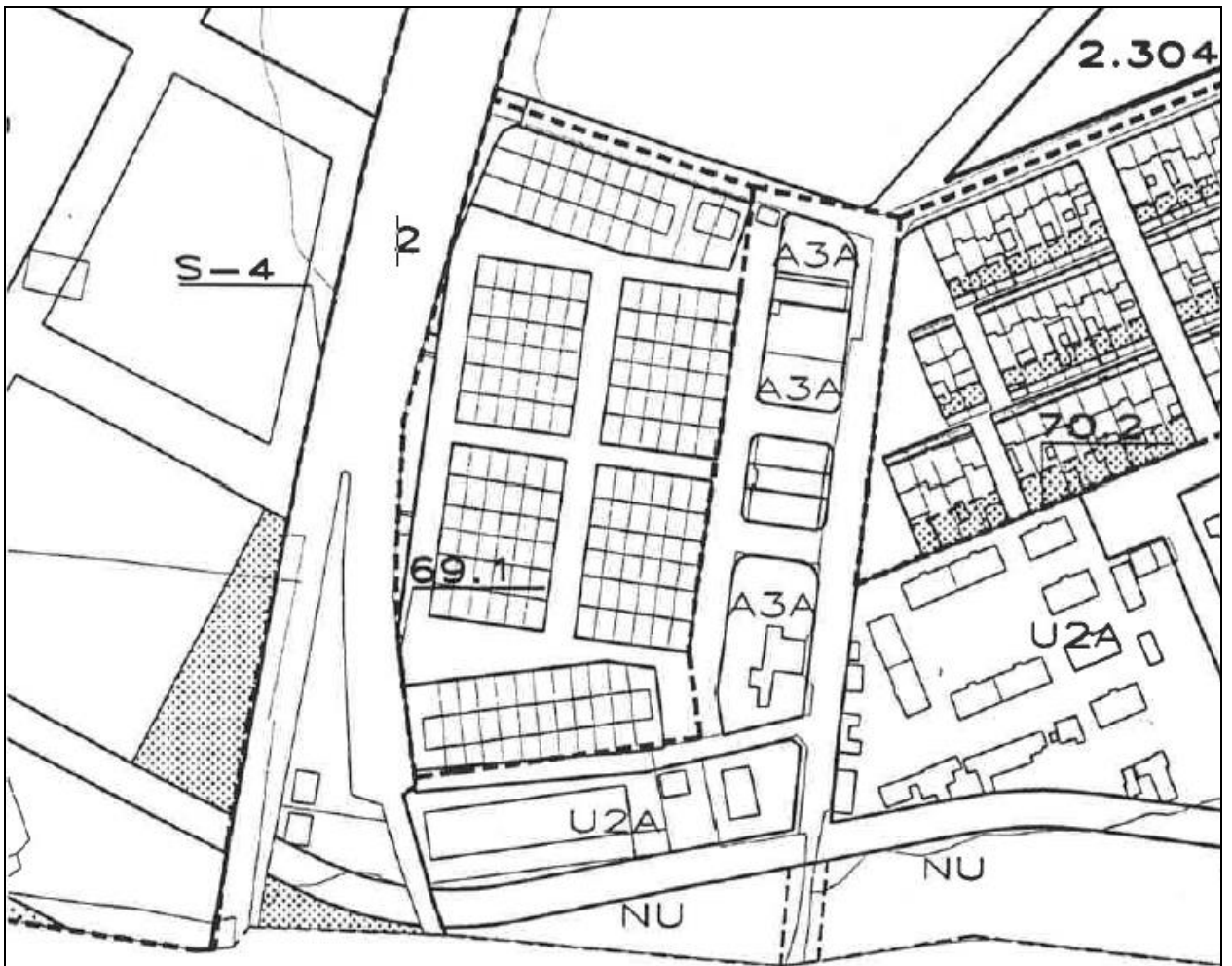
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente estimada en 9.700 m2.
2. Ordenanza subsidiaria: A3A.
3. Área de reparto: constituye de por si una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: no se delimita.
6. Sistema de actuación asistemática: expropiación en lo que respecta a la ejecución del viario.
7. Programación:
  - Urbanización: segundo cuatrienio.
  - Otros plazos: los establecidos con carácter general en la normativa.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Podrá realizarse proyecto de reurbanización unitario para la totalidad del ámbito a realizar por cooperación.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 69



## ÁREA ESPECÍFICA 70

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Santiago el Mayor; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al oeste de Nueva Montaña Quijano, colindante con el Barrio de Isla del Oleo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 70.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Grupo de casitas en la zona de Nueva Montaña promovido por la Constructora Benéfica Santiago el Mayor. Inaugurado en 1.955. Representa uno de los modelos más señalados en la combinación beneficencia, marginación, deterioro. El ámbito señalado corresponde a la mitad norte, consolidada, del ámbito inicial.

Formada por parcelas unifamiliares del orden de 7,5 x 30 metros, su soporte morfológico parcelario sugiere y remite a un proceso de mejora y rehabilitación in situ.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 18.111 m<sup>2</sup>., correspondiendo el resto a viario y espacios libres anexos. 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 las viviendas incentivando la rehabilitación-ampliación, o sustitución de las existentes.
2. Mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad con el entorno, así como la calidad medioambiental.

### 6. ORDENACIÓN

1. La existente en cuanto a parcelación y trazado, ajustada en cuanto a condiciones de edificación a lo expresado en esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de permitir 220 m<sup>2</sup> por cada una de las 60 parcelas señaladas en la ficha; estimado en un total 13.200 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: N3A y condiciones generales de edificación y usos.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en tipología unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: podrá actuarse mediante: una única unidad de ejecución; o mediante unidades de ejecución que abarquen al menos una manzana completa
6. Sistema de actuación: cooperación.
7. Programación:
  - Urbanización: primer cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se redactará y realizará proyecto de reurbanización para la totalidad del ámbito, que deberá:
  - Prever aparcamiento en superficie, en el lado oeste, en número de al menos 40 plazas
  - Ampliar las calles interiores este-oeste, para tráfico restringido, a una anchura mínima de 5,00 metros, (sin que ésta ampliación suponga merma de la edificabilidad a que tuvieran derecho los propietarios de las parcelas afectadas).
2. El Excelentísimo Ayuntamiento podrá, en conjunción con el proyecto de urbanización señalado en 1, redactar y tramitar ordenanza específica sobre condiciones de edificación, posición, forma y demás extremos análogos que considere adecuados para el logro de los objetivos señalados por el Plan para esta Área Específica.
3. Cada parcela existente podrá subdividirse en dos, por su eje transversal y acoger cada mitad una vivienda independiente. Esta subdivisión sólo podrá darse una vez ejecutado el proyecto de urbanización del ámbito.
4. La edificación se sujetará a las siguientes condiciones:
  - Área de ocupación, la señalada en los planos.
  - Altura máxima, 2 plantas.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 70



## ÁREA ESPECÍFICA 71 <sup>1</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Alto de Valdenoja; 5, remitida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al Sur de Cueto. Su ámbito es el grafiado con la sigla 71.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Corresponde a ámbito de Estudio de Detalle definitivamente aprobado el 8/10/90 (B.O.C. nº 16-E de 24/12/90) <sup>2</sup> y en proceso de ejecución cuyas determinaciones se considera conveniente y oportuno asumir e integrar en la Revisión del Plan, adecuándolas puntualmente a lo señalado en documentación gráfica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 36.772 m2. Prevalecerá no obstante la medición que figure en el estudio de detalle o la que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la vigencia de la ordenación y las condiciones particulares resultantes del planeamiento previamente aprobado, adaptándola puntualmente para esponjar la volumetría y obtener espacios libres.

### 6. ORDENACIÓN

1. La fijada por el documento de planeamiento a que se hace remisión, con dos salvedades referidas a las parcelas más septentrional y occidental, y espacios libres de cesión adscritos.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la conferida por el estudio de detalle al que se hace remisión. Los aprovechamientos bajo cubierta, en los términos de la revisión del plan, se considerarán como no computables.
2. Ordenanza subsidiaria: A3A y condiciones generales de edificación y uso.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: no se señalan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: la fijada en el estudio de detalle.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las fijadas por el estudio de detalle a que se hace remisión, y nuevas previsiones pormenorizadas.

<sup>1</sup> [Modificación de Plan General nº 7, A.D. 7/08/98 \(B.O.C. nº 164 de 18/08/98\).](#)

<sup>2</sup> [Modificación de Estudio de Detalle, A.D. 25/01/01 \(B.O.C. nº 37 de 21/02/01\).](#)

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 71

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 72

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Joaquín Cayón; 1, mantenimiento.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el borde oeste del Sardinero en la calle del mismo nombre. Su ámbito es el grafiado con la sigla 72.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Conjunto de viviendas de buen tamaño, aisladas y pareadas de estilo ecléctico-regionalista y proyecto unitario en parcelario muy ajustado y con un frente urbanizado de gran interés hacia el norte. La calidad de la ordenación conjunta y la dificultad parcelaria aconsejan como conveniente y oportuno su señalamiento como área específica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 10.930 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

### 6. ORDENACIÓN

1. La existente, con los ajustes a que hace referencia el punto 8 de esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la existente o resultante de aplicar 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcelas netas, si fuera mayor, estimada en  $9.672 \times 0,5 = 4.836$ .
2. Ordenanza subsidiaria: U3A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: actuación asistemática, no es necesaria la delimitación de unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: actuación asistemática.
7. Programación: los plazos fijados con carácter general en la normativa.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificación existente podrá ser rehabilitada, o sustituida puntualmente.
2. En las parcelas de más de 550 m<sup>2</sup> podrán realizarse dos viviendas, que podrán ser aisladas o pareadas. Estas parcelas podrán subdividirse siempre que se aseguren condiciones individuales o mancomunadas de acceso de ancho no inferior a 3 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
4. Condiciones pormenorizadas de edificios: en caso de rehabilitación, la existente; en caso de nueva edificación, las condiciones subsidiarias de edificación y reglas de colindancia fijadas por las normas del Plan.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 72



## ÁREA ESPECÍFICA 74

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Albericia Industria; 4, diferida

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al este del núcleo de la Albericia, en el borde sur de la Avenida de las Llamas. Su ámbito es el grafiado con la sigla 74.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito de excelente localización y visibilidad con parcelario irregular, con caminos a amortizar, acotado en sus lados norte y este por la transformación que supone la autovía de las Llamas y su enlace hacia la avenida de los Castros y bordeado, al sur, por edificaciones de tipo industria-almacenaje. La necesidad de precisar su ordenación y potenciar su desarrollo aconsejan como conveniente y oportuno señalarlo como área específica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 46.308 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la idónea ordenación del ámbito, en sí mismo, en su relación con el entorno preexistente y sus nuevas condiciones de borde.
2. Establecer los criterios y parámetros que habrán de ser tenidos en cuenta por figura de planeamiento posterior para la ordenación pormenorizada del ámbito, en congruencia con los objetivos y criterios del Plan General.

### 6. ORDENACIÓN <sup>1,2</sup>

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 y de la figura de planeamiento que desarrolle el Plan en este ámbito.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total del ámbito; estimada en 46.308 x 0,5=23.154 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: P2C.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: uso de actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: la figura de desarrollo del planeamiento podrá subdividir en dos o más unidades de ejecución siempre que se cumplan los criterios establecidos al efecto por la Ley del Suelo y la Normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Desarrollo del planeamiento: primer cuatrienio.
  - Urbanización, cesión, equidistribución, edificación: a fijar en el desarrollo del planeamiento.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El viario señalado por el Plan tendrá carácter vinculante en cuanto a sus conexiones con el exterior y funcionalidad, e indicativo en cuanto a su trazado en planta.
2. El desarrollo del planeamiento cumplirá los estándares fijados por el reglamento de planeamiento para dotaciones de interés público y social.
3. El equipamiento 6.354 señalado por el Plan tiene carácter indicativo en cuanto a forma y superficie y vinculante en cuanto a ubicación, la superficie no será inferior a 3.300 m<sup>2</sup>.
4. Los espacios libres se señalarán con el doble criterio de ser funcionales respecto a la ordenación interior y reforzar el uso del equipamiento 6.354.
5. El desarrollo del Planeamiento podrá hacerse mediante:

<sup>1</sup> Plan Especial de Reforma Interior, A.D. 29/04/99 (B.O.C. nº 99 de 18/05/99); y modificación A.D. 27/10/05 (B.O.C. nº 217 de 14/11/05).

<sup>2</sup> Estudio de Detalle A.D. 30/04/03 (B.O.C. nº 179 de 18/09/03); y Estudio de Detalle A.D. 26/10/21 (B.O.C. nº 219 de 15/11/21).

- Plan Especial de Reforma Interior; o
- Estudio de Detalle si se limita a adecuar los trazados indicativos, respeta la posición del equipamiento señalado, y ubica adecuadamente los equipamientos y espacios libres adicionales que fuesen necesarios.

#### 9. FICHA GRÁFICA - A.E. 74

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 75

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bajada del Caleruco, norte; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO <sup>1</sup>

Situada en la mitad norte del espacio situado al este de, y comprendido entre, el enlace de la autovía de Bezana-Sardinero y la avenida de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 75.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

La nueva traza de la Bajada del Caleruco y de la autovía de las Llamas y sus enlaces, segregan un conjunto de edificaciones y parcelas que a su localización y accesibilidad unen el hecho de convertirse en remate oeste del propuesto parque equipado de las Llamas.

Segmentada por caminos a amortizar y ocupada en parte por edificaciones dispares; el ámbito requiere una remodelación y reordenación en profundidad que lo adecue a sus nuevas condiciones de contorno, localización relativa y accesibilidad.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 40.378 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.
2. Conseguir una mejora dotacional.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante plan especial de reforma interior, con sujeción a las instrucciones, criterios y parámetros establecidos en la presente ficha, en particular, y a los objetivos y criterios del Plan, en general.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

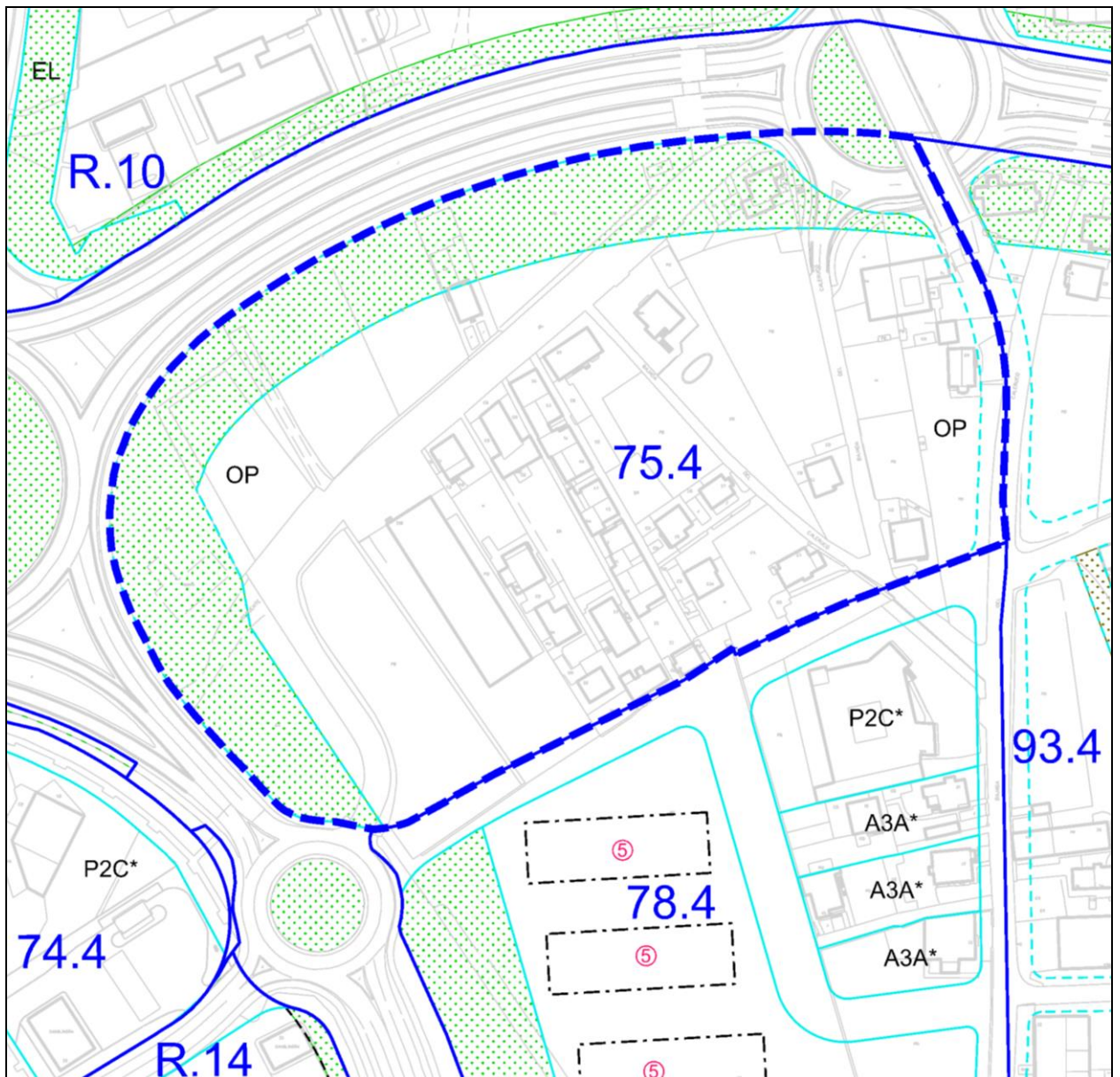
1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total, estimada en: 40.378 x 0,55 = 22.208 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: A2A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución; podrá no obstante subdividirse en otras menores mediante el Plan Especial.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Plan especial de reforma interior: primer cuatrienio.
  - Demás plazos: conforme establezca el plan especial.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El planeamiento se desarrollará mediante plan especial de reforma interior.
2. El Plan especial:
  - a) Podrá adecuar la delimitación final del espacio libre de parques y jardines sin merma de superficie; ubicación y características de contacto pleno con la autovía y el enlace.
  - b) Decidirá sobre la continuidad de usos y/o edificaciones existentes.
  - c) Completará el trazado previsto mediante trazados internos.
3. Los usos permitidos incluirán, además de los señalados por la ordenanza subsidiaria, los correspondientes a:
  - a) Actividades productivas de oficinas en edificio exclusivo, hasta un 25% de la superficie edificable total.
  - b) Actividades productivas de comercio y reunión hasta un 25% de la superficie edificable total.
4. La inclusión de los usos mencionados en el punto 3 no supondrá modificación de planeamiento, pero sí de aprovechamiento por lo que se estará a lo establecido al efecto por la Ley del Suelo y las normas del Plan.

<sup>1</sup> Límite sur modificado por la Adecuación de Límites y P.E.R.I del A.E.78, A.D. 28/09/06 (B.O.C. nº 232 de 4/12/06).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 75 <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Límite sur modificado por la Adecuación de Límites y P.E.R.I del A.E.78, A.D. 28/09/06 (B.O.C. nº 232 de 4/12/06).

## ÁREA ESPECÍFICA 77<sup>1,2</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Nueva Montaña Industrial sur; 5, remitida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Correspondiente a terrenos e instalaciones industriales en el área de Nueva Montaña Quijano ordenadas por planeamiento específico. Su ámbito es el grafiado con la sigla 77.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Próxima a las instalaciones fabriles de Nueva Montaña, su contenido potencial de actividad productiva es de excepcional relevancia para la base económica de Santander. La superficie por ellas ocupada representa asimismo una importante pieza territorial para albergar instalaciones industriales y capacidad de generación de empleo.

Todo ello guarda relación con los criterios y objetivos que el Plan establece a propósito de la regeneración y potenciación de los espacios productivos y su mejora de condiciones de accesibilidad, interrelación, calidad medioambiental y urbana.

Estas razones, unidas a las previsiones de modelo territorial y al carácter de los usos e instalaciones existentes, aconsejan como conveniente y oportuno significarla como área específica como medio idóneo de obtener condiciones adecuadas para su ordenación.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 108.175 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

### 6. ORDENACIÓN

1. La establecida mediante estudio de detalle aprobado definitivamente el 24/11/88 (B.O.C. de 17/01/89), con las variaciones gráficas reflejadas en el plano de clasificación, calificación y ordenación del suelo y con las observaciones y condicionantes establecidos en la presente ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las parcelas netas resultantes para actividades productivas; estimada en: 87.176 x 1,1 = 95.894 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: P1A, salvo en lo referente a lo establecido en el punto 8.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas de industria almacenaje en edificación específica de actividades productivas.
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 artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General.
7. Programación:
  - Cesión, equidistribución, urbanización: primera mitad del primer cuatrienio (dos años).
  - Urbanización: lo establecido con carácter general por las normas del Plan.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Las correspondientes al estudio de detalle a que se remite, con las variaciones gráficas reflejadas en el plano de clasificación, calificación y ordenación del suelo.
2. La altura de cornisa podrá excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva, sin que pueda superar, salvo en edificaciones existentes, los 7 metros de altura en los diez primeros metros de las edificaciones frente a viales.

<sup>1</sup> [Modificación de Plan General nº 13, A.D. 25/06/99 \(B.O.C. nº 140 de 15/07/99\).](#)

<sup>2</sup> [Modificación de Plan General nº 30, A.D. 31/07/01 \(B.O.C. nº 184 de 21/09/01\).](#)

3. La altura límite de la edificación en número de plantas será de dos, admitiéndose el número de plantas de las edificaciones existentes que actualmente la superen.
5. La separación a frente de parcela expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo.
6. La separación a linderos de 4 metros, expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo. En casos recogidos en el punto 2 la distancia mínima será de 5 metros.
7. Se exceptúa de las condiciones de posición, respecto de la separación mínima a frente de parcela y a linderos, a las edificaciones existentes, las cuales mantendrán la separación actual, pudiendo ser objeto de las obras enunciadas en el art. 1.3.12 de las Normas.

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 77

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 78

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bajada del Caleruco, sur; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la mitad sur del espacio situado al este de, y entre, el enlace de la autovía Bezana-Sardinero a la Avenida de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 78.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

La nueva traza de la Bajada del Caleruco y de la autovía de las Llamas y sus enlaces segregan un conjunto de edificaciones y parcelas que a su localización y accesibilidad unen el hecho de convertirse en remate oeste del propuesto parque equipado de las Llamas.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 32.170 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.
2. Conseguir una mejora dotacional.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante plan especial de reforma interior<sup>1</sup>, con sujeción a las instrucciones, criterios y parámetros establecidos en la presente ficha, en particular, y a los objetivos y criterios del Plan, en general.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

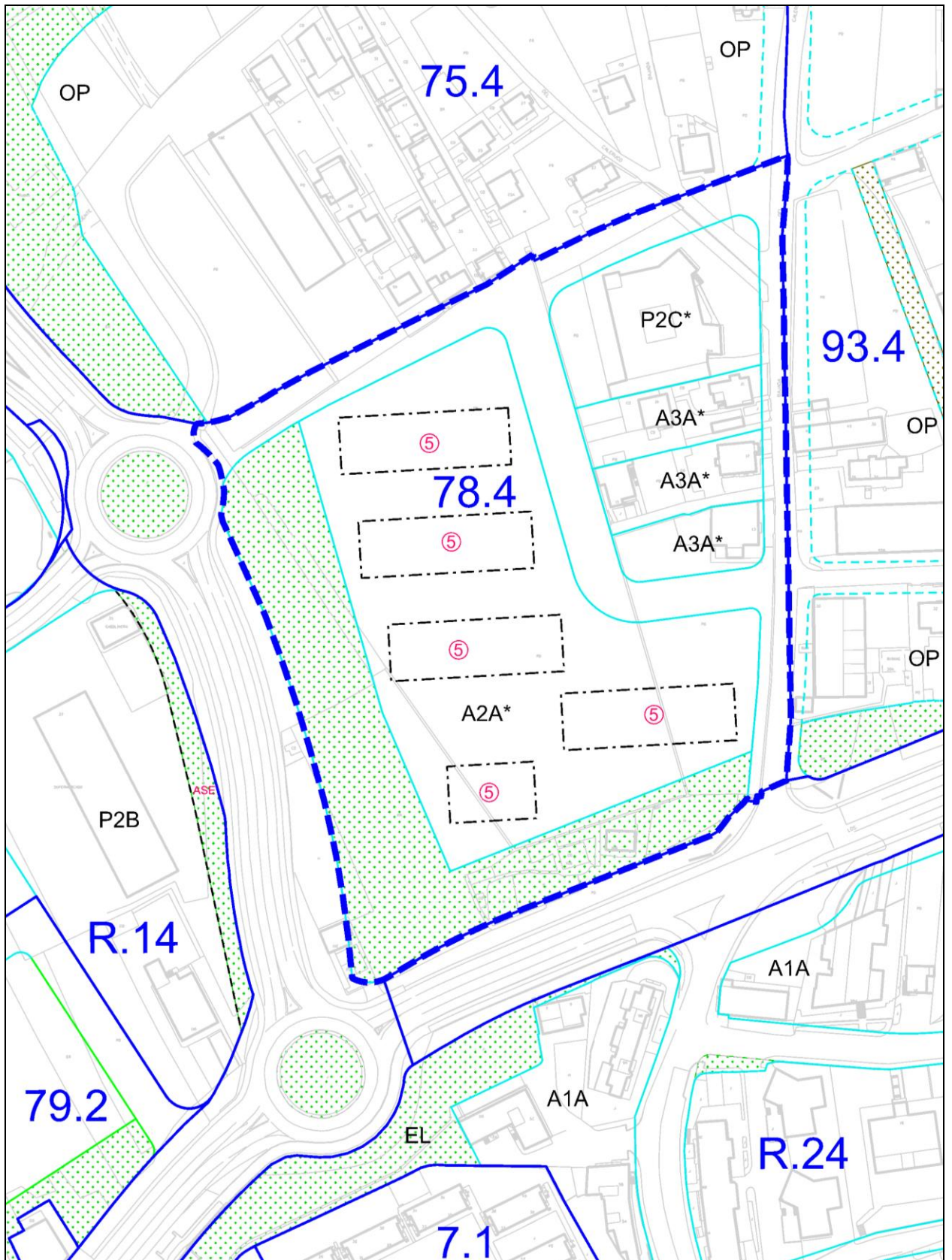
1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total, estimada en: 32.170 x 0,55 = 17.694 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanza subsidiaria: A2A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución; podrá no obstante subdividirse por el plan especial, con sujeción a los criterios establecidos al efecto en la Ley del Suelo y en la normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Plan especial de reforma interior: primer cuatrienio.
  - Demás plazos: conforme establezca el plan especial.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El planeamiento se desarrollará mediante plan especial de reforma interior.
2. El Plan especial:
  - a) Podrá adecuar la delimitación final del espacio libre de parques y jardines sin merma de superficie; ubicación y características de contacto pleno con la autovía y el enlace.
  - b) Decidirá sobre la continuidad de usos y/o edificaciones existentes.
  - c) Completará el viario previsto mediante trazados internos.
3. Los usos permitidos incluirán, además de los señalados por la ordenanza subsidiaria, los correspondientes a:
  - d) Actividades productivas de oficinas en edificio exclusivo, hasta un 25% de la superficie edificable total.
  - e) Actividades productivas de comercio y reunión hasta un 25% de la superficie edificable total.
4. La inclusión de los usos mencionados en el punto 3 no supondrá modificación de planeamiento, pero sí de aprovechamiento por lo que se estará a lo establecido al efecto por la Ley del Suelo y las normas del Plan.

<sup>1</sup> [Plan Especial de Reforma Interior A.D. 28/09/06 \(B.O.C. nº 232 de 4/12/06\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 78



## ÁREA ESPECÍFICA 79

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Albericia, remate este; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el barrio de San Miguel en las traseras de los edificios que dan frente a la calle Emilio Díaz Caneja en su confluencia con la avenida de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 79.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito que remata y formaliza el caserío existente, mediante ordenación específica desde el Plan.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 25.776 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Resolver una situación singular de edificación mediante ordenanzas gráficas señaladas expresamente desde el Plan.

### 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.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de 0,80 m<sup>2</sup> la superficie total del área, estimada en;  $25.776 \times 0,80 = 20.621$  m<sup>2</sup>; esta edificabilidad no incluye la correspondiente al uso dotacional.

2. Ordenanza subsidiaria: 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: constituye de por sí una única unidad de ejecución.

6. Sistema de actuación: compensación.

7. Programación:

- Cesión, equidistribución, urbanización: primer cuatrienio.
- Edificación; seis años a partir de equidistribución.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El área de movimiento de la edificación será la señalada gráficamente en esta ficha.

2. La altura máxima de la edificación será de 5 plantas.

3. Mediante estudio de detalle podrá adoptarse una ordenación diferente de la señalada por el Plan respecto de los espacios libres públicos y del equipamiento señalado en la ficha y con sujeción en todo caso a la ordenanza subsidiaria, número máximo de alturas y carácter privado de los espacios no ocupados por la edificación en el interior de la parcela neta.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 79



## ÁREA ESPECÍFICA 81

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Las Carolinas; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la confluencia de las calles de San Andrés y Perines. Su ámbito es el grafiado con la sigla 81.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Formada por las fincas registrales 2.891, 2.892-N lote A, 2.893, lote B y 2.897-N, constituye un parcelario y edificaciones de baja intensidad organizado en restos de alineaciones preexistentes de carácter urbano, muy transformados por las propuestas del Plan, abarca terrenos considerados esenciales para la ampliación de solares destinados a equipamiento y continuidad del viario.

Las características de la topografía y demás circunstancias aconsejan como conveniente y oportuno el señalamiento de un área específica que establezca mediante ordenanza gráfica específica, las condiciones pormenorizadas de ordenación y cesión.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 9.781 m<sup>2</sup>. 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 especial 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.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 11.500 m<sup>2</sup> sobre rasante, correspondiendo 3.500 m<sup>2</sup> a zona de aplicación de la ordenanza A2A y 8.000 m<sup>2</sup> a la M2A. La edificabilidad bajo rasante podrá alcanzar 3.000 m<sup>2</sup> en la zona de aplicación de la A2A y 5.000 en la M2A.
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A y M2A según ficha gráfica.
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. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Cesión, equidistribución, urbanización: primer cuatrienio.
  - Edificación: seis años a partir de equidistribución.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura de la edificación será de cinco plantas sobre rasante y dos bajo rasante en la zona de aplicación de la ordenanza A2A y de seis plantas sobre rasante con dos bajo rasante en la zona de aplicación de la ordenanza M2A.
2. Las alineaciones y posición de la edificación serán las señaladas en la ficha gráfica.
3. Serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viario y espacios libres, y/o equipamientos, que serán susceptibles de ocupación y/o cesión anticipada.
4. El proyecto de edificación en manzana mantendrá sobre planta baja un retranqueo mínimo de tres metros si no hubiera hueco o el dictado por reglas de colindancia si los hubiera.

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 81

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 82

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

General Dávila, Bajada de Polio; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada junto a la confluencia de las calles General Dávila y Bajada de Polio. Su ámbito es el grafiado con la sigla 82.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Formado por el resto de parcelario no evolucionado, con edificaciones menores, organizado en función de alineaciones de caminos preurbanos, se considera necesaria ultimar su evolución hacia configuraciones parcelarias y edificatorias urbanas y la superación de las condiciones de vivienda y calificación que en ellas se dan.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 21.239 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.
2. Mejorar las condiciones de vivienda y accesibilidad.
3. Configurar la reordenación de los ámbitos colindantes dando continuidad o remate a las propuestas del Plan respecto del nuevo viario.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante plan especial de reforma interior, con sujeción a las instrucciones, criterios y parámetros establecidos en la presente ficha, en particular, y a los objetivos y criterios del Plan, en general.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las parcelas netas resultantes, estimada en 16.215 x 0,8 = 12.912 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
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; podrá no obstante subdividirse con sujeción a los criterios establecidos al efecto en la Ley del Suelo y en la normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: cooperación. El cambio de sistema de actuación realizado conforme al trámite del artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General. En cualquier caso, podrá anticiparse la ejecución de la totalidad o parte de los sistemas locales mediante ocupación directa o expropiación, que otorgará a la administración actuante el aprovechamiento correspondiente al ámbito expropiado.
7. Programación:
  - Plan especial de reforma interior: primer cuatrienio.
  - Demás plazos: los que determine el plan especial.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se asegurarán los derechos de realojo de familias y actividades residentes.
2. El viario señalado al norte así con el espacio libre a él adyacente tienen carácter indicativo conforme a lo establecido al respecto en la Normativa Urbanística.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 82



## ÁREA ESPECÍFICA 83 <sup>1</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Convento de las Clarisas; 2, remodelación

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la calle Alta frente a la Asamblea Regional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 83.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

El ámbito está constituido por el Convento de las Clarisas, declarado bien de interés cultural, y los terrenos y edificación adyacente utilizados en su momento como fábrica de tabacos (Tabacalera, S.A.).

La edificación protegida se ha ido ampliando a lo largo del tiempo con edificios de muy diversa factura que aún dejan partes significativas de terreno sin edificar.

La singularidad del convento (en razonable estado de conservación pese a su uso fabril), del emplazamiento y de la parcela, unidas a la posibilidad de traslado, ya efectuado, de las instalaciones de producción a otro emplazamiento de la Región (Ayuntamiento de Entrambasaguas), aconsejan como conveniente y oportuno señalar el ámbito como área específica y dejar previstas sus condiciones de ordenación.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 13.384 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Restituir las condiciones arquitectónicas del bien protegido.
2. Mejorar el entorno y funcionalidad del área frente a la sede de la Asamblea Regional.
3. Mejora dotacional y de espacios libres.
4. Ordenación de la posible nueva edificación, rematando y formalizando situaciones preexistentes y creando viviendas sometidas a algún régimen de precio tasado con un valor máximo equivalente al valor de las viviendas de protección oficial de régimen concertado que se contemplaban en la anterior legislación regional de vivienda protegida.

### 6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presente ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 8.000 m2, sin incluir la correspondiente al uso dotacional a implantar en el antiguo convento y sus anejos.
2. Número máximo de viviendas: 70 viviendas.
3. Ordenanzas subsidiarias: M1A.
4. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
5. Uso y tipología característicos: residencial en edificación en manzana tradicional.
6. Unidad de ejecución: no se determina ninguna unidad de ejecución. A efectos de posibilitar el desarrollo independiente de la actuación residencial y de la dotacional, se diseñan dos zonas denominadas A (residencial) y B (dotacional).
7. Sistema de actuación: asistemática.
8. Programación:
  - Urbanización: primer cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativa propuesto.
  - Edificación: primer cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativa propuesto.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La ejecución de las determinaciones de la presente ficha requiere de un Estudio de Detalle tanto para la determinación de alineaciones y rasantes del vial que atraviesa el Área Específica en sentido Este-Oeste, como para la ordenación de volúmenes de la nueva edificación residencial.

<sup>1</sup> [Modificación de Plan General, A.D. 26/01/18 \(B.O.C. nº 38 de 22/02/18\).](#)

2. El Estudio de Detalle, en lo referente al vial Este-Oeste, deberá plantearse para el conjunto de la parcela, sin perjuicio de que la ejecución de las zonas A y B puedan ejecutarse por separado. Los accesos al aparcamiento deberán realizarse por este referido vial; en caso de realizarse por otro punto, deberá justificarse en el proyecto la imposibilidad de acceder desde el mismo, acompañándose los oportunos estudios de tráfico.

3. Determinaciones específicas para la zona A:

La edificación se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Santander y/o por empresas municipales al efecto, una vez alcanzado el oportuno convenio con la Administración General del Estado, poniendo a disposición de ésta, construida y apta para su uso, la superficie especificada en el mencionado convenio, a ubicar en las dos primeras plantas, así como las plazas de aparcamiento acordadas. El resto de la edificabilidad, de gestión municipal, se destinará a la construcción de viviendas a precio tasado, con un valor equivalente al valor de las viviendas de protección oficial de régimen concertado que se contemplaba en la anterior legislación regional de vivienda protegida.

La urbanización del espacio libre será responsabilidad municipal. Bajo dicho espacio se podrá desarrollar un aparcamiento también de gestión municipal. La zona verde sólo podrá verse disminuida por los elementos asociados al aparcamiento subterráneo (accesos, rampas, torres de ventilación, etc.) y por la adecuación del vial Este-Oeste.

El área de movimiento es la señalada en la ficha gráfica.

El número máximo de plantas será de seis.

El edificio deberá adosarse a la medianera oeste.

4. Determinaciones específicas para la zona B:

El proyecto de intervención, restauración o rehabilitación del convento deberá ir precedido de acuerdo sobre la categoría de equipamiento a que se asigne, será unitario y tendrá el contenido y procedimiento de aprobación exigible por su condición de monumento.

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 83

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 84

---

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Hotel Bahía; 5, remitida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada coincidente con el solar del desaparecido Hotel Bahía. Su ámbito es el grafiado con la sigla 84.5 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El solar dejado vacante por el desaparecido Hotel Bahía ocupa una posición, y está destinado a un uso, de singular relevancia en el paisaje y en la memoria histórica de la ciudad. Su futuro ha sido motivo de debate municipal específico y ha dado lugar a modificación puntual específica del planeamiento para adecuarlo a uso hotelero.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 1.556 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Viabilizar la edificación en el solar para uso hotelero manteniendo las determinaciones específicas de la modificación de planeamiento en su ámbito.

### 6. ORDENACIÓN

1. La fijada por la modificación puntual de planeamiento a que se hace remisión (A.D. 5/04/95).

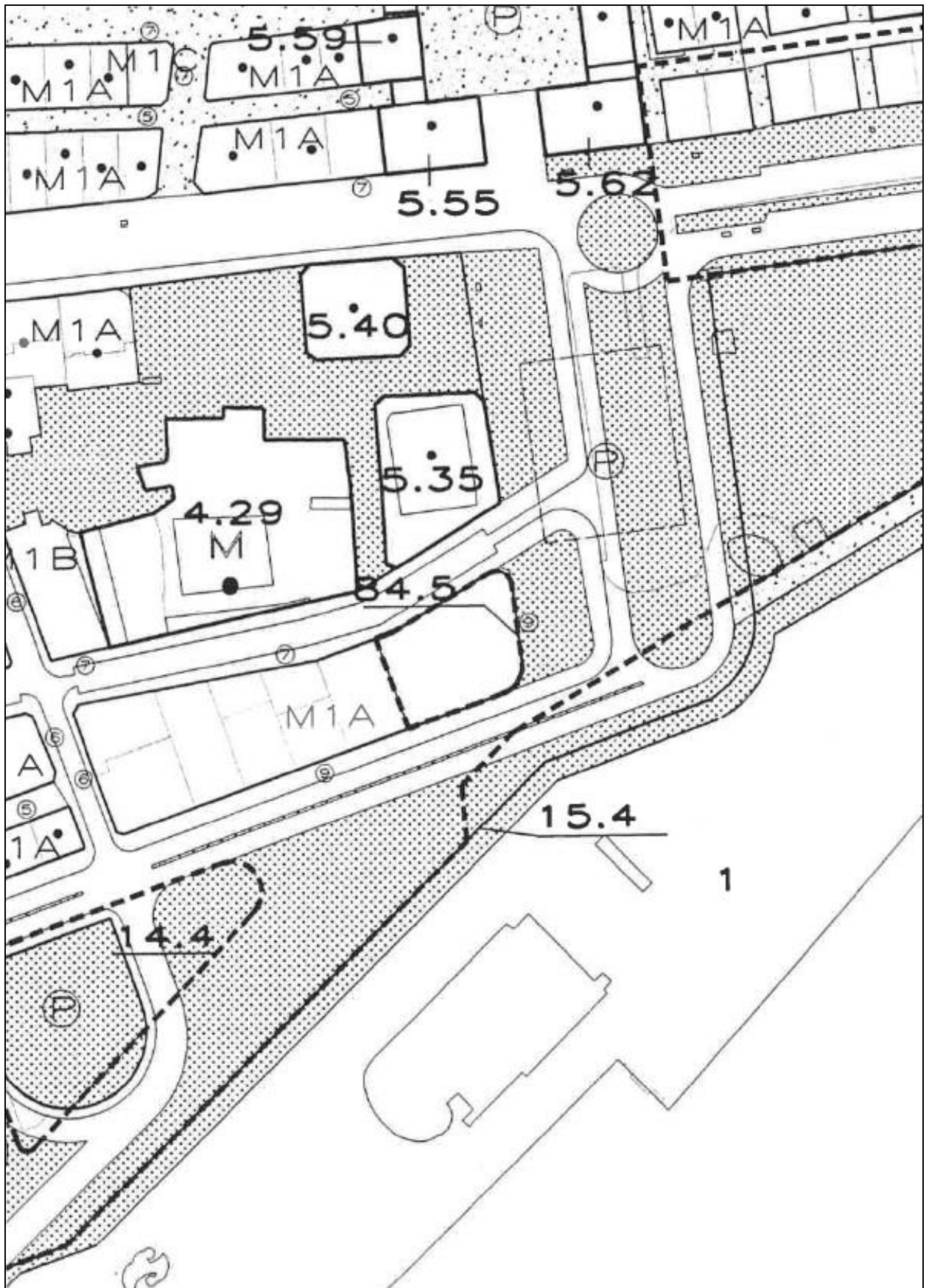
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la fijada en la modificación puntual de planeamiento a que se hace remisión.
2. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
3. Sistema de actuación: Actuación asistemática.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Lo establecido en la modificación puntual de planeamiento a que se hace remisión.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 84



## ÁREA ESPECÍFICA 86

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Tetuán; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada con fachada a la calle Tetuán. Su ámbito es el grafiado con la sigla 86.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito que remata y formaliza el caserío existente, mediante ordenación específica señalada desde el Plan.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 6.175 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Resolver una situación singular de edificación mediante ordenanzas gráficas señaladas expresamente desde el Plan.
2. Rematar adecuadamente el espacio libre colindante.

### 6. ORDENACIÓN

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

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar para una altura de cinco plantas la ordenanza M1A y M3A, respectivamente, a las áreas de movimiento señaladas al este y al oeste del viario restringido interior, estimada en 9.807 m<sup>2</sup>, conforme al siguiente desglose:

|          |       |                  |   |                      |
|----------|-------|------------------|---|----------------------|
| - Este,  | M1A   | 478 x 5 x 0,94   | = | 2.247 m <sup>2</sup> |
| - Oeste, | M3A   | 1.512 x 5 x 1,00 | = | 7.560 m <sup>2</sup> |
|          | TOTAL |                  |   | 9.807 m <sup>2</sup> |

2. Ordenanzas subsidiarias: M1A y M2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación en manzana alineada.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución, pero será subdivisible en dos o más mediante el procedimiento correspondiente.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Cesión, equidistribución: primer cuatrienio.
  - Edificación: tres años a partir de equidistribución.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El área de movimiento de la edificación será la señalada gráficamente en esta ficha, con limitación de fondo para el vértice S.E. de la edificación M3 y con 18 metros de fondo para la M1.
2. La altura máxima de la edificación será de 5 plantas.
3. El espacio libre privado es susceptible de ocuparse bajo rasante por aparcamiento privado siempre que se ajardine, al menos, el cincuenta por ciento de su cubierta.

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 86

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 87

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Eduardo García del Río; 4, diferida.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Área discontinua, formada por dos partes, situadas en Cajo, entre la Avenida Eduardo García del Río, la carretera de Santander a Oviedo, el trazado previsto para el tendido de FEVE y la finca de la Remonta.

Su ámbito es la suma de los dos grafiados con la sigla 87.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Las previsiones de posible nueva traza para el acceso ferroviario y la conexión viaria norte-sur originan dos bolsas de suelo cuyas condiciones el Plan prevé mejorar, incluyendo vías de servicios y área de reserva.

La mayoría del ámbito corresponde a terrenos vacantes que tienen actualmente escasa accesibilidad. Presentan en su borde sur un pequeño conjunto de edificaciones que por su ubicación interfieren notablemente, dificultándola, con la prevista salida norte del polígono de Candina para su enlace con la Avenida Eduardo García y continuación hasta la carretera a Oviedo.

Estas circunstancias aconsejan una completa ordenación ex novo del ámbito, y su señalamiento como área específica.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica a 1/2000 la superficie total del ámbito es de 49.001 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala o la que se derive de la adecuación de perímetro a que hace referencia el punto 4 de esta ficha.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Asegurar la reserva en condiciones idóneas de trazado, sección y rasante para accesos ferroviarios alternativos.
2. Facilitar el acceso-salida desde el borde oeste de Candina, realizable tanto autónomamente como en conexión con la remodelación de trazado ferroviario.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante plan especial de reforma interior.
2. La traza en planta y sección de espacio libre con posibilidad de servicio de cauce ferroviario podrá ser motivo de adecuación por razones técnicas ferroviarias. Si como resultado hubiera variaciones, la delimitación del área específica se ajustará estrictamente al linde oeste de tal espacio. Las variaciones que de ello puedan resultar en cuanto a superficie o forma del área específica tendrán el carácter de adecuación del Plan y no constituirán modificación del mismo.

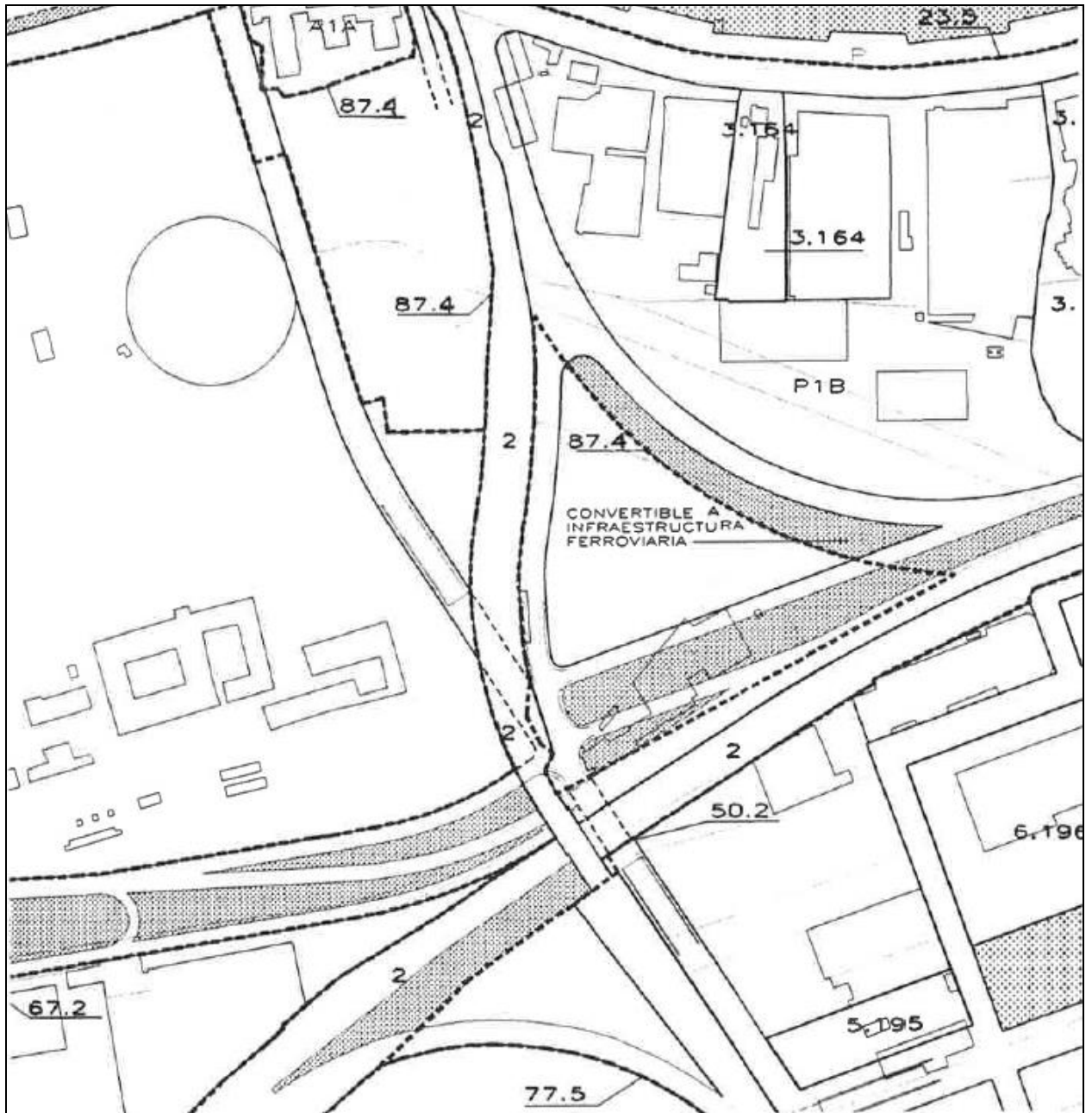
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie bruta total del Área Específica estimada en  $49.001 \times 0,55 = 26.950$  m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: P2B y las correspondientes directamente al equipamiento y a las demás calificaciones que pudiera establecer el plan especial. En el caso de que, en función de lo expresado en 8.1, fuese necesario implantar usos residenciales, la ordenanza subsidiaria será la A1A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas.
5. Unidades de ejecución: a establecer en el plan especial de reforma interior.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Plan especial: primer cuatrienio.
  - Cesión, equidistribución y urbanización: a determinar por el Plan Especial.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Se garantizarán las condiciones de realojo de usos residenciales y actividades en edificación existentes, a cuyos efectos el Plan Especial deberá destinar la edificabilidad y aprovechamiento que le fuese necesaria (del total señalado en el punto 7.1 de esta ficha) ubicándola en la parte norte de la mitad situada más al oeste, en colindancia con la superficie calificada como A1A.
2. Se efectuarán las reservas desuelo para espacios libres, equipamientos y dotaciones en la proporción exigida en el Reglamento de Planeamiento para los planes parciales.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 87



## ÁREA ESPECÍFICA 88

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Mutua Montañesa; 1, mantenimiento.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el extremo este de Cueto-Valdenoja con frente a la carretera del faro de Cabo Mayor. Su ámbito es el grafiado con la sigla 88.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Parcela de gran superficie en situación y uso singular cuyo ámbito coincide con el de la dotación 138.3.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 25.132 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenar una situación diferenciada de edificación y usos.

### 6. ORDENACIÓN

1. La resultante de la aplicación de la ordenanza A3 para edificabilidad y los usos señalados en esta ficha.

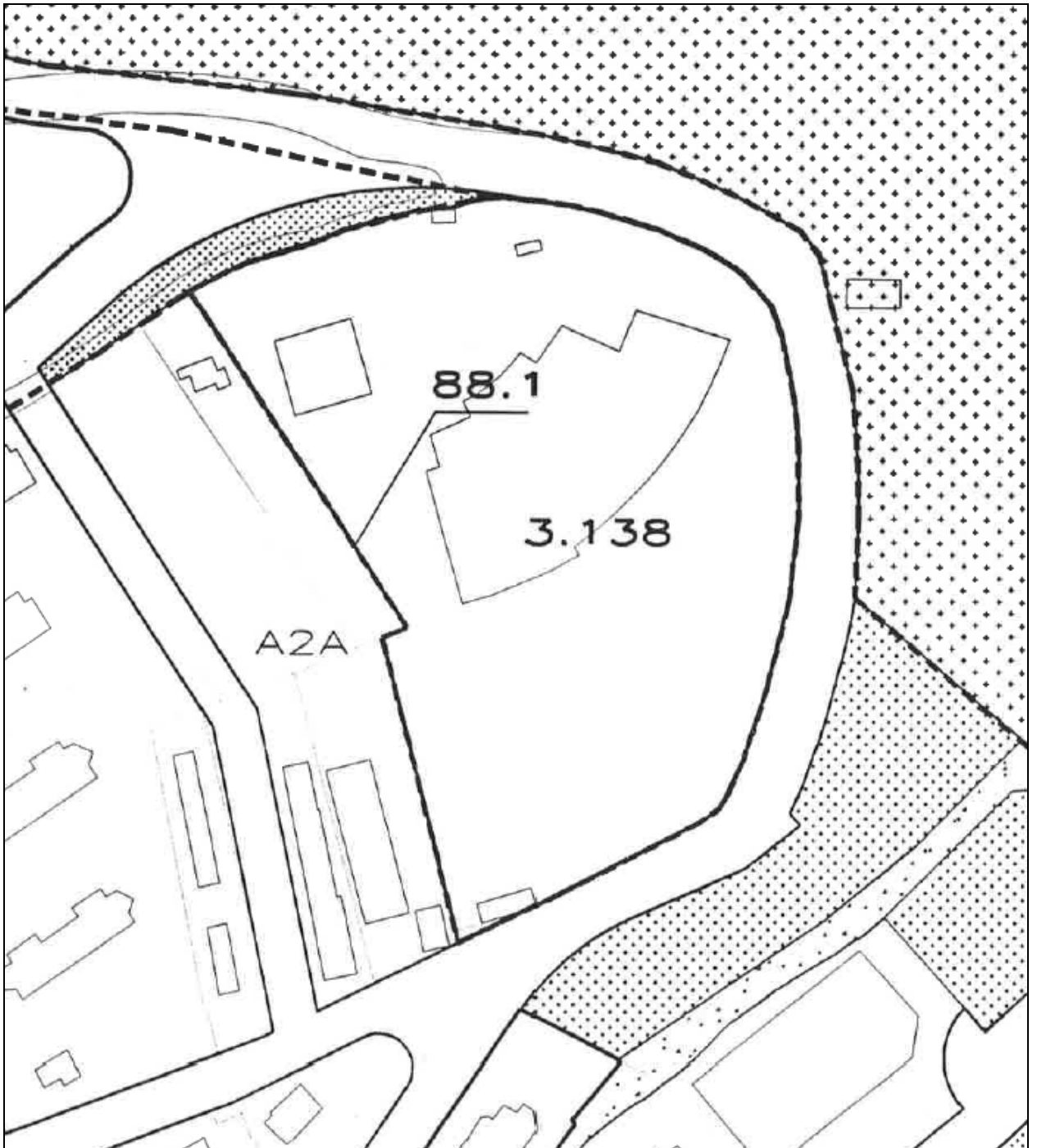
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie bruta del ámbito, estimada en 25.132 x 0,4 = 10.053 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: A3.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: dotacional, equipamiento privado de interés público y social, en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: no se delimita.
6. Sistema de actuación: asistemática, viario a obtener por expropiación.
7. Programación: las normas generales del Plan.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

No hay.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 88



## ÁREA ESPECÍFICA 89<sup>1, 2</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Campus Universitario; 2, reordenación. En parte, sistema general.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Recinto actual y ampliación del campus de la Universidad de Cantabria y de la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo. Entre la Avenida de los Castros y la Vaguada de las Llamas. Su ámbito es el grafiado con la sigla 89.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

En 1.963 se concedió a Santander la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, que ocupó instalaciones de la U.I.M.P. Inició la docencia en el curso 1.966-67. En 1.971, Ayuntamiento y Diputación provincial acordaron dotar al campus con 60 Has. de terrenos. En 1.972 se formalizó la creación de la Universidad de Santander (hoy de Cantabria). En 1.973 se celebró el primer acto como distrito universitario. Desde aquellas fechas la Universidad de Cantabria ha expandido su docencia, incorporando nuevas facultades y centros en terrenos colindantes a los inicialmente ocupados, amén de otros ubicados en otros puntos de la ciudad.

Junto a ella, también con frente a la Avda. de los Castros, se ubican instalaciones de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

En 1.993 se suscribió un convenio entre la Universidad, y el Excelentísimo Ayuntamiento para propiciar la adecuada ordenación del conjunto y su integración en el Plan General mediante la figura de planeamiento que se estimase más conveniente.

El conjunto académico así formado adolece de falta de espacio para su nivel de uso y precisa mejoras medioambientales; razones por las cuales el Plan General prevé la correspondiente ampliación.

Se estima sin embargo conveniente que tal ordenación se extienda al total de la superficie incluida entre el viario perimetral, para abordar todo como un conjunto.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 305.678 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Consolidar y favorecer el desarrollo idóneo de las labores docentes y de investigación.
2. Mejorar la ordenación, funcionalidad y calidad medioambiental urbana de los actuales espacios universitarios no edificados.
3. Prever las instalaciones necesarias para mejorar la accesibilidad y proveer a los requisitos de aparcamiento.
4. Ampliar la cuantía de espacios libres y dotacionales complementarios adecuándolos a la población docente y estudiantil y a las necesidades y/o carencias de lo existente y previsto en el entorno, posibilitando modos de utilización conjunta universidad-ciudad.
5. Mejorar la imagen urbana del conjunto.

### 6. ORDENACIÓN

1. La establecida en el plano de ordenación del Campus Universitario.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La recogida en planeamiento de detalle aprobado en desarrollo de las previsiones del planeamiento general, 153.802 m<sup>2</sup> (Estudio de Detalle A.D. 29/01/04 y su Modificación A.D. 31/03/05 para la Universidad de Cantabria y previsiones de planeamiento para la U.I.M.P.), más un incremento de 1.401 m<sup>2</sup> con destino al edificio conocido como de las "Tres Torres" para albergar Servicios Universitarios.
2. Ordenanzas subsidiarias: A2.
3. Área de reparto: las partes no correspondientes a sistema general se integran en el Área de Reparto 21.
4. Programación: - Equidistribución de las partes no correspondientes a sistema general: primer cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La ejecución del planeamiento deberá incluir, entre otros contenidos, el tratamiento integral de todos los espacios no ocupados por edificación educacional (o complementaria), y se definirá mediante proyecto de urbanización unitario para la totalidad del ámbito, con independencia de su posible subdivisión u organización en fases a efectos de ejecución, y deberá recoger el preceptivo informe de la Dirección Regional de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

### 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 89

<sup>1</sup> [Modificación de Plan General, A.D. 27/02/07 \(B.O.C. nº 67 de 04/04/07\).](#)

<sup>2</sup> [Estudio de Detalle, A.D. 29/01/04 \(B.O.C. nº 58 de 24/03/04\); y su modificación, A.D. 31/03/05 \(B.O.C. nº 106 de 03/06/05\).](#)

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 90

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cabo Mayor; 4, diferida. Sistemas Generales.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Ocupa el margen este de la carretera de acceso y terrenos en torno al Faro de Cabo Mayor, así como la mayor parte del antiguo hipódromo y terrenos al norte del mismo. Grafiado con la sigla 90.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Iniciado por la adquisición municipal de la finca de Mataleñas y su uso como campo deportivo (golf) de uso municipal e incorporando los terrenos del camping, el espacio señalado ocupa una posición paisajísticamente destacada, características del hito geográfico de Cabo Mayor convertido en símbolo expresivo de la ciudad.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 596.036 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Regeneración y protección del paisaje.
2. Ampliar y contemplar el espacio libre público.
3. Desarrollo de una opción de espacio libre de nivel ciudad, con opciones deportivas, culturales y de ocio extensivo al aire libre.
4. Permitir el desarrollo de actividades de aulas de naturaleza, investigación y afines, que guarden o puedan guardar relación con la protección (y eventual declaración sectorial) de los terrenos no urbanizables especialmente protegidos en su entorno.
5. Mejora de la accesibilidad peatonal a playas y borde litoral.
6. Potenciar la zona como foco de atracción turística de la ciudad.

### 6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante plan especial y proyecto unitario.

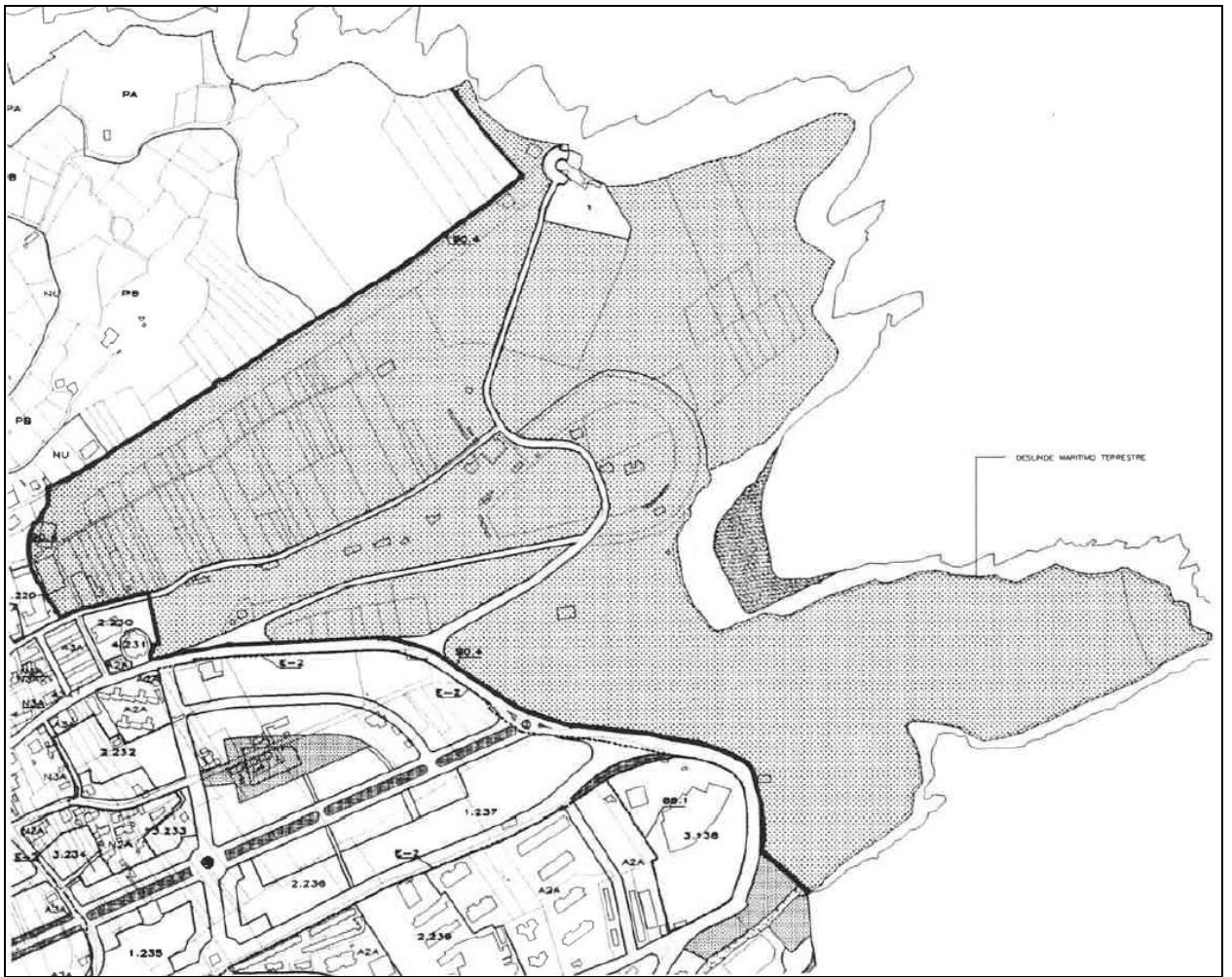
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: no computable por tratarse de sistema general, la que sea precisa para desarrollar el programa de contenidos a que se hace referencia en el punto 8 de esta ficha, sin exceder la que correspondería a la calificación de parque equipado aplicada a un tercio de la superficie total del ámbito, excluidos los suelos no urbanizables en su interior.
2. Ordenanzas subsidiarias: parque equipado, espacio libre de parques y jardines; dotacional sin especificar.
3. Área de reparto: no procede, por tratarse de sistemas generales.
4. Uso y tipología característicos: parque equipado.
5. Unidad de ejecución: no procede.
6. Sistema de actuación: expropiación y actuación asistemática conforme a lo señalado para cada elemento de sistemas generales.
7. Programación:
  - Plan especial: primer cuatrienio.
  - Demás plazos: a señalar por el plan especial o, en su defecto, segundo cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El Excelentísimo Ayuntamiento concretará los contenidos de actividad y/o equipamientos públicos, así como actividades y usos complementarios de infraestructura turística, públicos o en régimen de concesión, que habrían de servir de base o criterio para la elaboración del plan especial y proyecto unitario, entre los que incluirá usos de interés público y social en el extremo oeste del sistema general asimilable a suelo urbano.
2. Así mismo podrá acotar la posibilidad de implantación de equipamientos, aparcamientos en superficie y bajo rasante, y demás usos y parámetros permitidos por las ordenanzas.
3. Los accesos peatonales a playas y borde litoral podrán ejecutarse anticipadamente mediante proyectos sometidos a trámite de información pública.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 90



## ÁREA ESPECÍFICA 91

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Floranes; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el tramo final de la calle Floranes. Su ámbito es el grafiado con la sigla 91.2 en plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Comprende seis edificios con alturas muy inferiores al resto de la calle y, en particular, a las de los tramos de manzana en los que se sitúan, con la peculiaridad añadida de la situación de fuera de línea que corresponde a cuatro de ellos, produciendo un estrangulamiento en la calle.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.091 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener la alineación de la calle potenciando la sustitución de la edificación existente.

### 6. ORDENACIÓN

1. La expresada en la presente ficha con las precisiones que se pudiesen derivar por aplicación de la ordenanza subsidiaria.

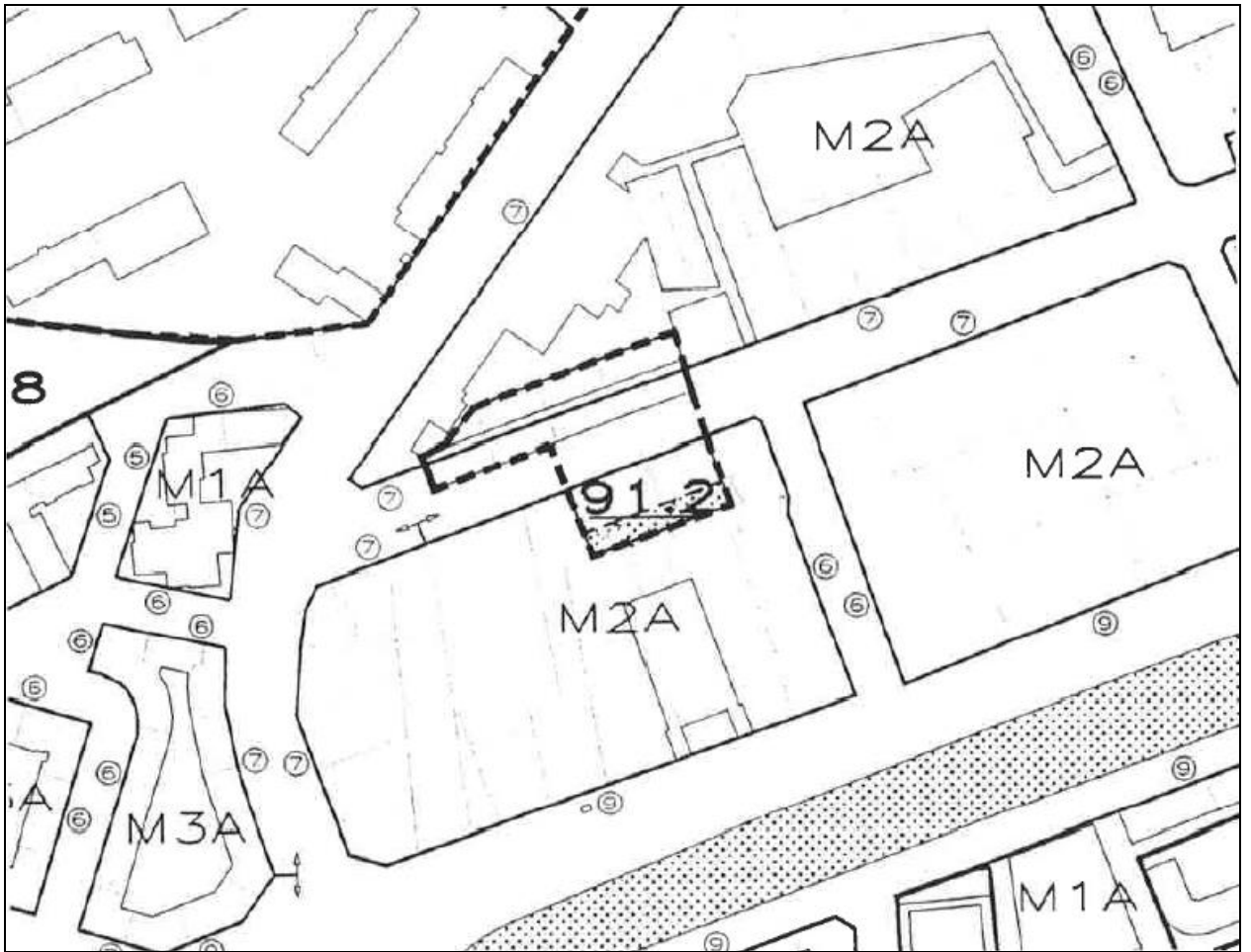
### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: estimada en 9.054 m<sup>2</sup> correspondiente a multiplicar por 9:
  - a) La superficie de suelo situada al norte, estimada en  $577 \times 9 = 5.193$  m<sup>2</sup>
  - b) La superficie obtenida al restar del suelo situado al sur un retranqueo de seis metros al fondo de parcela, estimada en  $429 \times 9 = 3.861$  m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: M2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en manzana alineada.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Cesión, equidistribución y urbanización: 6 años.
  - Edificación: conforme a la normativa del Plan.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El número de máximo y mínimo de plantas será de 9 plantas en ambas porciones, sin rebasar en ningún caso ni en metros, ni en número de plantas, ni en alero, la altura del más alto de los edificios colindantes medianeros.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 91



## ÁREA ESPECÍFICA 92 <sup>1</sup>

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

San Román el Mazo; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre los barrios de San Román y el Mazo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 92.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Constituida por una parcela interior de gran tamaño orlada de parcelas menores con frente a caminos existentes. Su ámbito había sido señalado como suelo urbanizable programado por el Plan General que se revisa; ámbito al que se añadían pequeños frentes de parcela ocupadas existentes para ampliación de viario.

Dados los criterios y objetivos del Plan, en lo referente a delimitación y tratamiento del suelo urbano, y dadas las condiciones de consolidación de edificación en su entorno se estima más oportuno, conveniente y acorde con el conjunto del Plan, clasificarlo como Área Específica en suelo urbano relacionando su ordenación con trabajos anteriores de desarrollo de planeamiento.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 114.235 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Facilitar la formación de una trama urbana adecuada y su desarrollo con tipologías afines a las existentes en la zona. Posibilitar la creación y mejora de dotaciones y espacios libres en el conjunto de la zona.

### 6. ORDENACIÓN.

1. La establecida en la ficha gráfica, con las observaciones señaladas en los puntos 7 y 8 de esta ficha.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La obtenida de multiplicar por 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la superficie total del ámbito, estimada en 34.270 m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: U2A y U3A para edificación residencial (salvo en lo referente a edificabilidad), espacios libres y dotaciones para las áreas correspondientes.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: puede desdoblarse en dos o más unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
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:
  - Estudio de detalle, en su caso, y proyecto de compensación: primer cuatrienio.
  - Urbanización: segundo cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Salvo que medie Estudio de Detalle para todo el ámbito o, si así se acuerda, Plan Especial de Reforma Interior, la ordenación final será la señalada en el Plan.
2. Se deberá(n) redactar proyecto(s) de compensación que concreten la distribución de la edificabilidad entre las fincas resultantes sin superar los topes correspondientes a las ordenanzas subsidiarias.
3. El equipamiento privado 3.243 se desglosa en dos con las siguientes características:
  - Zona A: con una superficie estimada de 3.603 m<sup>2</sup>, podrá reubicarse dentro de la manzana en que se inserta, mediante Estudio de detalle, siempre que de ello se derive una mejor ordenación del conjunto y/o una mejora en la funcionalidad de la dotación.
  - Zona B: con una superficie estimada de 5.275 m<sup>2</sup>. Se denomina en atención a su actividad actual, "Ampros, Centro de Atención a Minusválidos Psíquicos". La edificación principal se considera protegida con un nivel 3, ambiental.

<sup>1</sup> [Modificación de Plan General nº 12, A.D. 25/06/99 \(B.O.C. nº 190 de 23/09/99\).](#)

## 9. FICHA GRÁFICA – A.E. 92

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

## ÁREA ESPECÍFICA 93

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Final de las Llamas; 4, diferida<sup>1</sup>.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre avenida de los Castros y la autovía de Bezana-Sardinero Su ámbito es el grafiado con la sigla 93.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

La nueva traza de la Bajada del Caleruco y de la autovía de las Llamas y sus enlaces segregan un conjunto de edificaciones y parcelas que a su localización y accesibilidad unen el hecho de convertirse en remate oeste del propuesto parque equipado de las Llamas.

Segmentada por caminos a amortizar y ocupada en parte por edificaciones dispares; el ámbito requiere una remodelación y reordenación en profundidad que lo adecue a sus nuevas condiciones de contorno, localización relativa y accesibilidad.

Su frente este requiere tratamiento singular por su papel como “fachada” del parque proyectado.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 40.299 m<sup>2</sup>. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

### 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Promover la reordenación del ámbito mejorando las condiciones de ordenación de volúmenes, trazado interior y relación con su entorno.
2. Conseguir una mejora dotacional.
3. Asegurar tratamiento adecuado del frente hacia el parque equipado de las Llamas.

### 6. ORDENACIÓN

Mediante Plan Especial de Reforma Interior.

### 7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

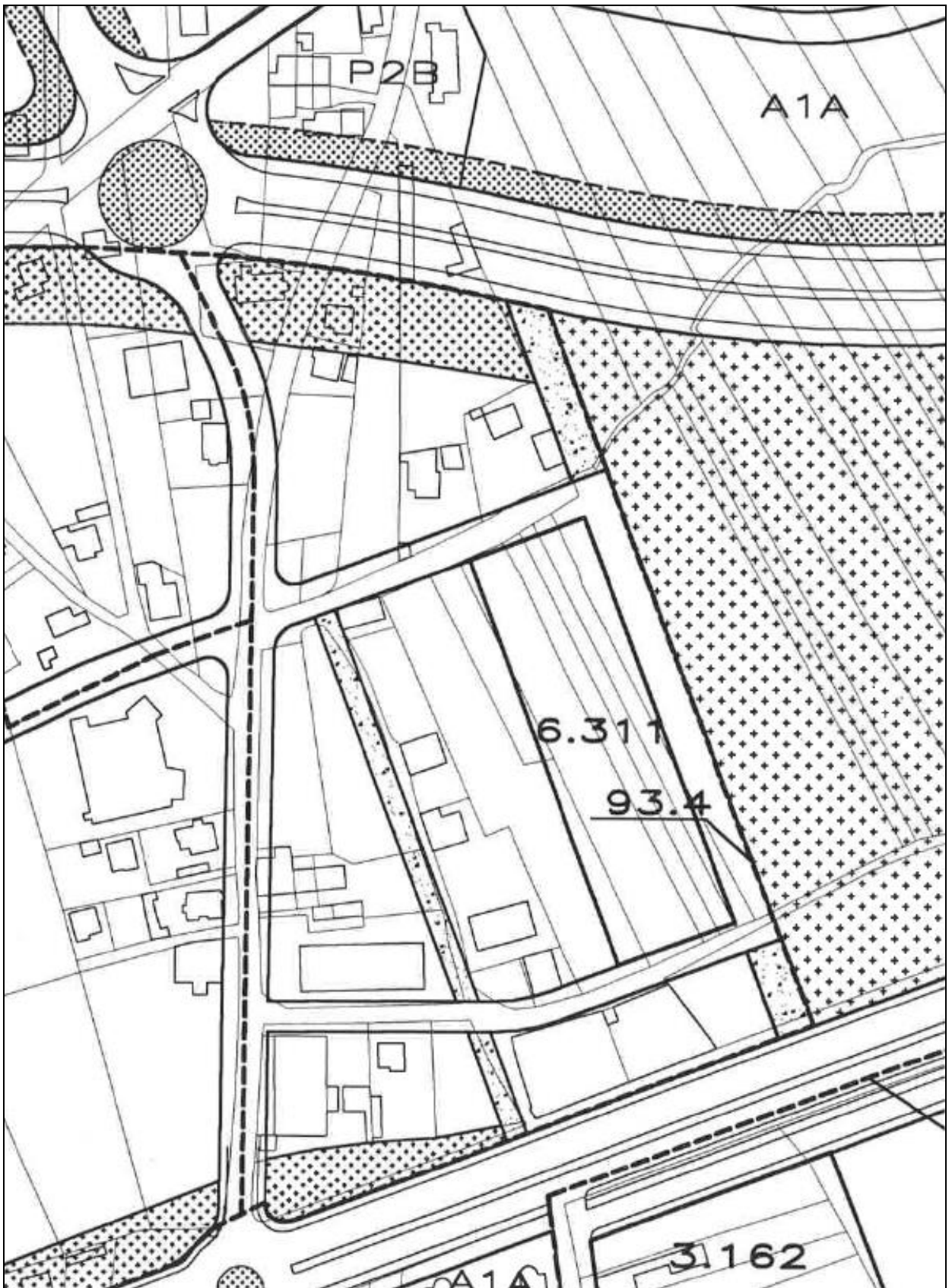
1. Edificabilidad materializable: La que resulte de aplicar 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total; estimada en 40.299 x 0,475 = 19.142 m<sup>2</sup>.  
En esta edificabilidad no se incluye la correspondiente al equipamiento 6.311, no computable
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A salvo en lo referente a índice de edificabilidad.
3. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: Podrá subdividirse en unidades de ejecución menores de conformidad con lo establecido al efecto por la Ley del Suelo y la Normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
  - Equidistribución: primer cuatrienio.
  - Proyecto de urbanización: segundo cuatrienio.

### 8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El Plan Especial de Reforma Interior se atenderá a los siguientes condicionantes:
  - a) Altura máxima: 5 plantas.
  - b) Mantener la posición relativa y superficie de la dotación 311.
  - c) Mantener como viario y/o espacio libre todo el frente de contacto con el Parque equipado de las Llamas.
  - d) No mermar la banda de espacio libre paralela a la autovía señalada en la ficha gráfica. Podrá no obstante variarse la situada junto a la Avenida de los Castros.
  - e) Asegurar la solución de continuidad con el viario señalado al sur del Área Específica 75.

<sup>1</sup> Se calificó por error como “4, remitida”, es un área específica de tipo “4, diferida”.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 93



## ÁREA ESPECÍFICA 94

### 1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bajada de San Juan, este; 2, reordenación.

### 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al este de la Bajada de San Juan, entre General Dávila y la Avenida de los Castros. Su ámbito es el grafiado con la sigla 94.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

### 3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificación diversa sobre parcelario fraccionado de carácter preurbano.

### 4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.883 m<sup>2</sup>. 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 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie total del área, estimada en  $2.883 \times 0,8 = 2.306$  m<sup>2</sup>.
2. Ordenanzas subsidiarias: A1A.
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. Unidad de ejecución: constituye una única unidad de ejecución.
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: primer 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. Todos los anexos a aparcamiento y/o circulación rodada a las parcelas se realizarán por el viario norte-sur de nueva creación.
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. 94

---

PENDIENTE DE ACTUALIZAR