

ÁREA ESPECÍFICA 95

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

San Pedro; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte de la calle San Pedro, entre la Cuesta del Hospital por el este y Santa María Egipciaca por el oeste. Su ámbito es el grafiado con la sigla 95.2 en el plano clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Parte de una manzana muy degradada sobre la que se pretende abrir un viario para su mejor integración en el entorno.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.965 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Sustitución de la edificación existente.
2. Configurar adecuadamente la trama urbana dando continuidad al viario existente.

6. ORDENACIÓN

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

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar las ordenanzas M1A y M2A, para altura de cinco plantas, a las áreas de movimiento señaladas al sur y norte, respectivamente, del viario y de permitir ocupación en planta baja de la totalidad de la parcela norte del viario, estimada en 8.699 m² conforme al siguiente desglose:

- Norte, M2A: 738 x 5 x 0,96	=	3.542 m ²
- Norte, planta baja, resto	=	441 m ²
- Sur, M1A : 972 x 5 x 0,94	=	<u>4.568 m²</u>
TOTAL		8.551 m ²

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 manzana alineada.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución; podrá no obstante subdividirse en un máximo de cuatro unidades de ejecución con las condiciones siguientes:
 - Cada una de ellas comprenderá como mínimo el 20% de la superficie total del ámbito, sin poder dejar restos menores.
 - Para dar frente a la calle de nueva apertura tendrá que abrirse el tramo correspondiente en toda su anchura.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y edificación: primer cuatrienio.
 - Edificación: tres años desde la equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación será de 5 plantas.
2. 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 la edificabilidad materializable conferida en 7.1 por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de dicha edificabilidad conferida.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 95



ÁREA ESPECÍFICA 96

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Calle Justicia; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de la confluencia de las calles Justicia y Brunete. Su ámbito es el grafiado con la sigla 96.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificación desigual preexistente junto al equipamiento 2.153, a remodelar para formalizar la prolongación de la calle Justicia y el acceso al espacio libre de parque previsto.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.468 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Renovación y reordenación de edificación preexistente.
2. Mejora visual y paisajística.
3. Acceso a parque.

6. ORDENACIÓN

1. La señalada en la ficha gráfica.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La correspondiente de aplicar la ordenanza subsidiaria al área de movimiento señalada en la ficha gráfica: $(31 + 25) \times 12,5 \times 6 = 4.200 \text{ m}^2$.
2. Ordenanzas subsidiarias: M3A, con seis plantas de altura.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación de manzana alineada.
5. Unidades de ejecución: constituye una única unidad de ejecución; podrá no obstante subdividirse en dos unidades de ejecución, con sujeción a los criterios establecidos en la Ley del suelo y a la normativa del Plan y/o grafiado con carácter indicativo en esta ficha.
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: Equidistribución, primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación será de seis plantas.
2. Los planos de fachada sur se situarán en igual posición que el de la edificación exterior al área específica, situada al oeste.
3. El espacio libre situado al norte será de propiedad privada y uso público y podrá ser utilizado para aparcamiento bajo rasante.
4. El espacio libre situado al sur será de cesión obligatoria y gratuita.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 96

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 97

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Oeste de calle Juan Blanco; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en torno a pequeño camino existente hacia la avenida de los Castros al oeste de la calle Juan Blanco. Su ámbito es el grafiado con la sigla 97.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Restos de parcelario y caserío profundamente alterados en su entorno y muy afectados por las previsiones de viario del Plan.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 5.266 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Apertura y conectividad de viario.
2. Ordenación en relación con el entorno.

6. ORDENACIÓN.

1. La señalada en la ficha gráfica.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar 0,65 m²/m² a la superficie total del área; estimada en $5.266 \times 0,65 = 3.423$ m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A1A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidades de ejecución: constituye una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: Equidistribución, primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El proyecto de compensación podrá distribuir la edificabilidad entre las distintas partes de la unidad teniendo en cuenta su configuración y los resultados o condicionantes volumétricos que se deriven de la aplicación subsidiaria de la ordenanza A1A.
2. 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. 97

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 98

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Prolongación de Vía Cornelia; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de General Dávila, colindante con el equipamiento 2.2, está constituida por dos partes, una de ellas de escaso tamaño. Su ámbito es el grafiado con la sigla 98.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Frente de calle y parcelas interiores no ocupadas cuya situación se ve significativamente alterada por apertura y continuidad de viario.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 2.578 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Apertura y continuidad de viario.
2. Ordenación de edificación en parcelas resultantes.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida directamente en la ficha gráfica.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de aplicar 1 m²/m² a la totalidad del ámbito, estimada en 2.578 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad, y espacios libres interiores.
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 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: Equidistribución, primer cuatrienio; urbanización, segundo cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

No tiene.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 98



ÁREA ESPECÍFICA 99

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Peña La Achicoria; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de la calle Alta, entre ésta y las instalaciones ferroviarias de RENFE. Su ámbito es el grafiado con la sigla 99.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Parte de una manzana afectada por viario para mejor integración de la trama urbana que configuran las calles Alta y Duque de Ahumada junto con sus transversales.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 6.944 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Conectar mediante transversales las calles Alta y Duque de Ahumada.
2. Eliminar la edificación afectada por viario.
3. Configurar y rematar la manzana existente.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida 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 aplicar la ordenanza M1 y M2 para las áreas de movimiento al este y al oeste, respectivamente, para siete plantas de altura, estimada en un total de 7.796 m² según el siguiente desglose:

- M1A; 849 x 7 x 0,90	=5.349 m ²
- M2A; 380 x 7 x 0,92	=2.447 m ²
TOTAL	7.796 m ²

2. Ordenanzas subsidiarias: M1A al este y M2A, al oeste.
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. Podrá, no obstante, subdividirse en dos con las condiciones siguientes:
 - La primera a gestionar incluirá la parcela correspondiente a la edificación que afecta al viario perpendicular a la calle Alta por el este.
 - Cada una de las unidades comprenderá la totalidad de la edificación situada a uno u otro lado del viario interno.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: tres años desde la equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El viario interno, transversal a la calle Alta por el oeste, será de titularidad privada y uso público, soportará tráfico exclusivamente peatonal y será ocupable bajo rasante por aparcamiento privado.
2. El acceso a los aparcamientos que se prevean se realizará desde la calle Duque de Ahumada y el tráfico de entrada y salida a los mismos no incidirá, en ningún punto, sobre el viario interno.
3. El número máximo de plantas será de siete y la rasante de edificación tendrá como referencia el viario interno de nueva apertura.
4. La rasante de viario interno de nueva apertura será continua uniendo las rasantes correspondientes a las calles Alta y Duque de Ahumada, sin que sean admisibles quiebros en la misma, salvo acuerdos, escaleras y otras alteraciones que modifiquen el plano del viario.

ÁREA ESPECÍFICA 100

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Colonia los Pinares; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la ladera norte de General Dávila al final de la vaguada de las Llamas y en las proximidades del Sardinero. Su ámbito es el grafiado con la sigla 100.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Edificación promovida en 1.959 por iniciativa privada, fue una de las primeras actuaciones notables en la ladera norte de General Dávila, estructurándose según el trazado de la Bajada de la Encina, entonces camino rural.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 23.219 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantener el carácter y fisonomía arquitectónica permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad.

6. ORDENACIÓN

La existente.

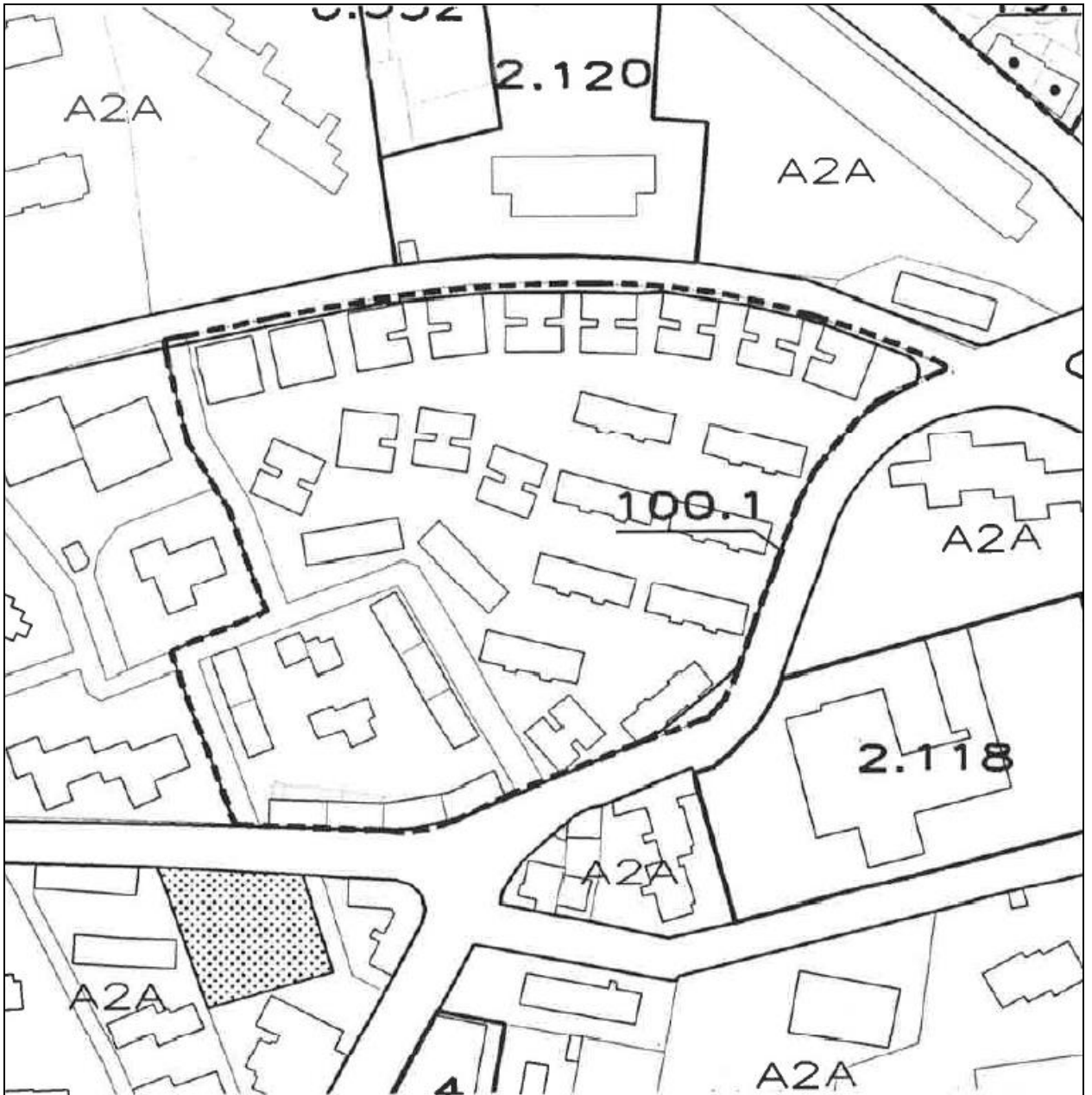
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La existente, estimada en 9.544 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto, se considera ya realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: no se determina
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: ya ejecutada.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Mejora de la calidad ambiental del suelo no edificado mediante redacción y ejecución de proyecto de urbanización y ejecución de proyecto de urbanización que deberá contener:
 - Previsión y ordenación de aparcamiento interior al área
 - Previsión de áreas peatonales y superficies ajardinadas.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 100



ÁREA ESPECÍFICA 101

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Barrio Camino; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la cuña entre Alhucemas y Barrio Camino. Su ámbito es el grafiado con la sigla 101.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ocupada por edificación alineada al viario sur, de anchura muy reducida, está afectada muy significativamente por previsiones de mejora y enlace de viario.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.328 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mejorar las condiciones de viario, ocupación y escena urbana.
2. Mejorar las condiciones de habitabilidad.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presenta 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 aplicar la ordenanza M1A, para una altura de cuatro plantas a las parcelas netas resultantes, estimada en $(1.564 + 1.159) \times 4 \times 0,95 = 10.347$ m².
2. Ordenanzas subsidiarias: M1A, cuatro plantas.
3. Área de reparto: constituye de por si una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en ordenación de manzana alineada.
5. Unidad de ejecución: constituye una única unidad de ejecución. Podrá subdividirse en dos o más de conformidad con lo establecido para su delimitación por la Ley del Suelo y la Normativa del Plan.
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación no supondrá modificación del Plan General.
7. Programación:
 - Cesión, equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Edificación: cuatro años a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 101



ÁREA ESPECÍFICA 102

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Guardia Civil; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur de la calle Alta. Su ámbito es el grafiado con la sigla 102.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Corresponde a terrenos ocupados por el cuartel de la Guardia Civil y suelos no edificadas colindantes. La previsión de amortización y la diferente situación en que, como consecuencia, quedarán los terrenos colindantes justifican dejar prevista desde el Plan su ordenación y señalarla como Área Específica.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 8.353 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Prever las condiciones de sustitución de uso existente y ordenación resultante.
2. Mejora de la situación dotacional.

6. ORDENACIÓN.

1. La señalada en la ficha gráfica con las mayores precisiones del punto 8 de esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Edificabilidad materializable: 3 m²/m² aplicados a la parcela neta resultante estimada en 2.585 x 3 = 7.755. A esta edificabilidad se añadirá la no computable que corresponda al equipamiento público señalado.
2. Ordenanzas subsidiarias: M2A, equipamientos.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación de manzana alineada.
5. Unidad de ejecución: una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: Equidistribución, primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El aprovechamiento urbanístico asignado corresponde a los terrenos que no tienen en la actualidad carácter de suelo público, sin perjuicio de las obligaciones de cesión y equidistribución. La ejecución comportará la obligación de ajardinamiento del espacio libre.
2. El suelo señalado para uso de equipamientos podrá destinarse a cualquiera de los permitidos para los equipamientos de nivel 6, así como espacio libre de parques y jardines. Si el uso de equipamientos a que se destinase comportase posibilidad de edificación, ésta mantendrá un retranqueo a la linde este igual a su altura de cornisa y en todo caso no inferior a 12 metros.
3. La edificabilidad conferida a los suelos no dotacionales deberá desarrollarse, opcionalmente, mediante proyecto unitario o previo estudio de detalle, con las condiciones expresadas en los siguientes puntos.
4. Altura máxima: siete plantas.
5. A efectos de proyecto unitario o estudios de detalle puede optarse por dos situaciones:
 - a) La que se producirá tras la amortización del actual uso de equipamiento y consiguiente, la demolición y/o retranqueo de la edificación existente y la urbanización del espacio libre previsto.
 - b) La existente.
6. En la situación a), el lindero de separación entre el equipamiento y los suelos edificables privados tendrá el carácter de exterior. En la b), tendrá el carácter de medianero.
7. En todo caso, y en tanto no se materializa el supuesto expresado en el punto 5.a, toda edificación previa a la demolición de la edificación colindante sita en 6.367, mantendrá un retranqueo mínimo de 12 metros al repetidamente mencionado lindero.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 102

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 105 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Ojaiz-Pedroso; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al sur y colindante con el cruce entre la carretera a Torrelavega y el trazado de la variante de autovía a Bilbao. Su ámbito, discontinuo, es el grafiado con la sigla 105.2 en el plano de calificación, clasificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos en un emplazamiento estratégico de enlace y terminación del arco sur, que el Plan considera necesario ordenar diferenciadamente a efectos de establecimiento de dotaciones y condiciones de gestión y ejecución.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 119.286 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Señalamiento de dotaciones urbanas estructurales.
2. Ordenación detallada de trazado y edificación.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La correspondiente a la aplicación de ordenanzas subsidiarias sobre parcelas netas, estimada en un total de 30.303 m² conforme al siguiente desglose:
 - A3, 0,6 m²/m², manzana 1 y 2: 9.627 m²
 - U1, 0,7 m²/m², manzanas 3 y 4: 16.160 m²
 - U2, 0,6 m²/m², manzana 5: 4.516 m²
2. Ordenanzas subsidiarias:
 - En las manzanas 1 y 2 más al norte:
 - En las manzanas 3 y 4, centrales: U1A
 - En la manzana 5, más al sur: U2A
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación unifamiliar.
5. Unidad de ejecución: constituye una única unidad de ejecución, aunque podrá subdividirse en dos o más mediante el procedimiento correspondiente.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: equidistribución, primer cuatrienio.

A3

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. 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 resultante de multiplicar por 100/90 la edificabilidad materializable conferida en 7.1 por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de la misma.
2. La glorieta que se grafia tiene carácter indicativo. Sus características quedarán definidas en el proyecto del sistema general y/o cruce de N-611. Las conexiones de los nuevos viales con la N-611 se realizarán de acuerdo con la Demarcación de Carreteras, con la solución más adecuada para cada caso con tratamiento de intersección con semáforos o glorieta.
3. La edificación residencial se situará a una distancia no inferior a 50 m. y el equipamiento 2.79 mantendrá su edificación a no menos de 35 metros, medido en ambos casos a arista exterior de la calzada de la autovía.

¹ [Modificación de Plan General nº 54, A.D. 30/04/04 \(B.O.C. nº 119 de 18/6/04\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 105

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 106

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Oeste de Tabacalera; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada inmediatamente al oeste del almacén de Tabacalera. Su ámbito es el grafiado con las siglas 106.2 en el plano de clasificación y ordenación del suelo.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos colindantes con la calle Marqués de la Hermida, anteriormente incluidas en el ámbito portuario y hoy excluidas de la delimitación de área de servicios, cuya adecuación interesa diferenciar en razón a su localización, colindancias y condiciones de entorno.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 8.813 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Formalizar el frente de Marqués de la Hermida.
2. Mejorar la disponibilidad de espacios libres.
3. Mejorar la visibilidad del edificio de almacén de tabacos.
4. Resolver la relación y contacto con el área de servicios del Puerto.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La correspondiente al sólido capaz, en condiciones de ordenanza M2A, estimada en 5.227 m², conforme el siguiente detalle:
 $22 \times 33 \times 8 \times 0,9 = 5.227 \text{ m}^2$
2. Ordenanzas subsidiarias: M2A, con 8 plantas de altura.
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 una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: Equidistribución; primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. 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 resultante de multiplicar por 100/90 la edificabilidad materializable conferida en 7.1 por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de la misma.
2. Posibilidad de creación de estacionamiento público subterráneo bajo viario y espacio libre con la condición de que la solución constructiva permita el ajardinamiento de la totalidad del suelo señalado como espacio libre.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 106

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 107

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Puerta del Sardinero; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en el vértice sudeste del estadio de fútbol del Sardinero. Su ámbito es el grafiado con la sigla 107.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Parte del que fue Plan Especial de Las Llamas. Su pronta ejecución se considera conveniente para mejorar la funcionalidad del área.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.459 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Terminación de la manzana existente y mejora de condiciones de tráfico rodado y restringido. Reflejar la ordenación del Convenio urbanístico suscrito y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presenta ficha, y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulte de las ordenanzas específicas a que se hace referencia.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 3.202 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por si una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial, abierta.
5. Unidad de ejecución: no procede. Cesión libre y gratuita de viario y espacio libre en los términos de Convenio suscrito con, y aprobado por, el Excmo. Ayuntamiento de Santander el 8 de noviembre de 1996.
6. Sistema de actuación: asistemático.
7. Programación:
 - Cesión: primer cuatrienio.
 - Edificación: conforme a la normativa urbanística.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Número máximo de plantas: 6.
2. Área de movimiento y otras condiciones específicas de la edificación conforme al supradicho convenio aprobado por acuerdo plenario el 8 de noviembre de 1996.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 107

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 108

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cardenal Herrera Oria. Este; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre Iberotanagra y la Avenida Cardenal Herrera Oria, junto al nuevo viario norte sur. Su ámbito es el grafiado con la sigla 108.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos actualmente vacantes con frente al Cierro del Alisal que constituyen una bolsa urbana a ordenar en función de su carácter y situación.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 23.347 m². Prevalerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Obtener una ordenación idónea y mejorar el nivel local de equipamientos.

6. ORDENACIÓN

1. La que resulte del Plan Especial ¹ o Estudio de detalle conforme a las determinaciones gráficas de la presente ficha con las mayores precisiones del punto 8.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La que resulte de aplicar 0,55 m²/m² a la superficie total del ámbito, estimada en 23.347 x 0,55 = 12.841 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por si una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial aislada.
5. Unidad de ejecución: constituye una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: a fijar en desarrollo de planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El planeamiento se desarrollará mediante estudio de detalle; o mediante plan especial si se previese apertura de viario público rodado no señalado en el Plan.
2. El desarrollo del planeamiento preverá espacios libres y dotacionales de cesión libre y gratuita en cuantía no inferior a la señalada por el reglamento de planeamiento. Los espacios libres se ubicarán donde expresamente se señala en ficha gráfica y se complementarán en el borde sur del Área. Las dotaciones se ubicarán en el margen oeste agregándose todas ellas en una única parcela dotacional a asignar al grado 6, o al uso que se determine en la aprobación de la figura de planeamiento.
3. La edificación deberá retranquearse al menos 8 metros respecto de la alineación exterior a Cardenal Herrera Oria y mantenerse dentro del área de movimiento definida por una paralela trazada 35 metros al norte del viario previsto por el Plan para el área específica 40.
4. Las rasantes del viario N.S. deberán coordinarse, para permitir continuidad rodada o peatonal, con las de su prolongación en el área específica 40.
5. La rasante del terreno, al sur, resolverá la solución de continuidad con la de la ordenación del Área Específica 40.

¹ [Plan Especial de Reforma Interior, A.D. 25/01/01 \(B.O.C. n° 29 de 09/02/01 y B.O.C. n° 31 de 13/02/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 108

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 109

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cardenal Herrera Oria, Centro; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre Iberotanagra y la Avenida Cardenal Herrera Oria, corresponde a un ámbito ocupado por naves. Su ámbito es el grafiado con la sigla 109.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos actualmente ocupados por naves en distintos grados de funcionamiento y ocupación dando fachada al Cierro del Alisal. Constituye un enclave que interesa reordenar en cuanto a funciones y estructura física.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 14.653 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Posibilitar la mejora de usos de actividades productivas.
2. Sustitución de edificación existente.
3. Mejorar la ordenación y permeabilidad peatonal del área.

6. ORDENACIÓN

1. La que resulte del Plan Especial o Estudio de detalle conforme a las determinaciones gráficas de la presente ficha con las mayores precisiones del punto 8.

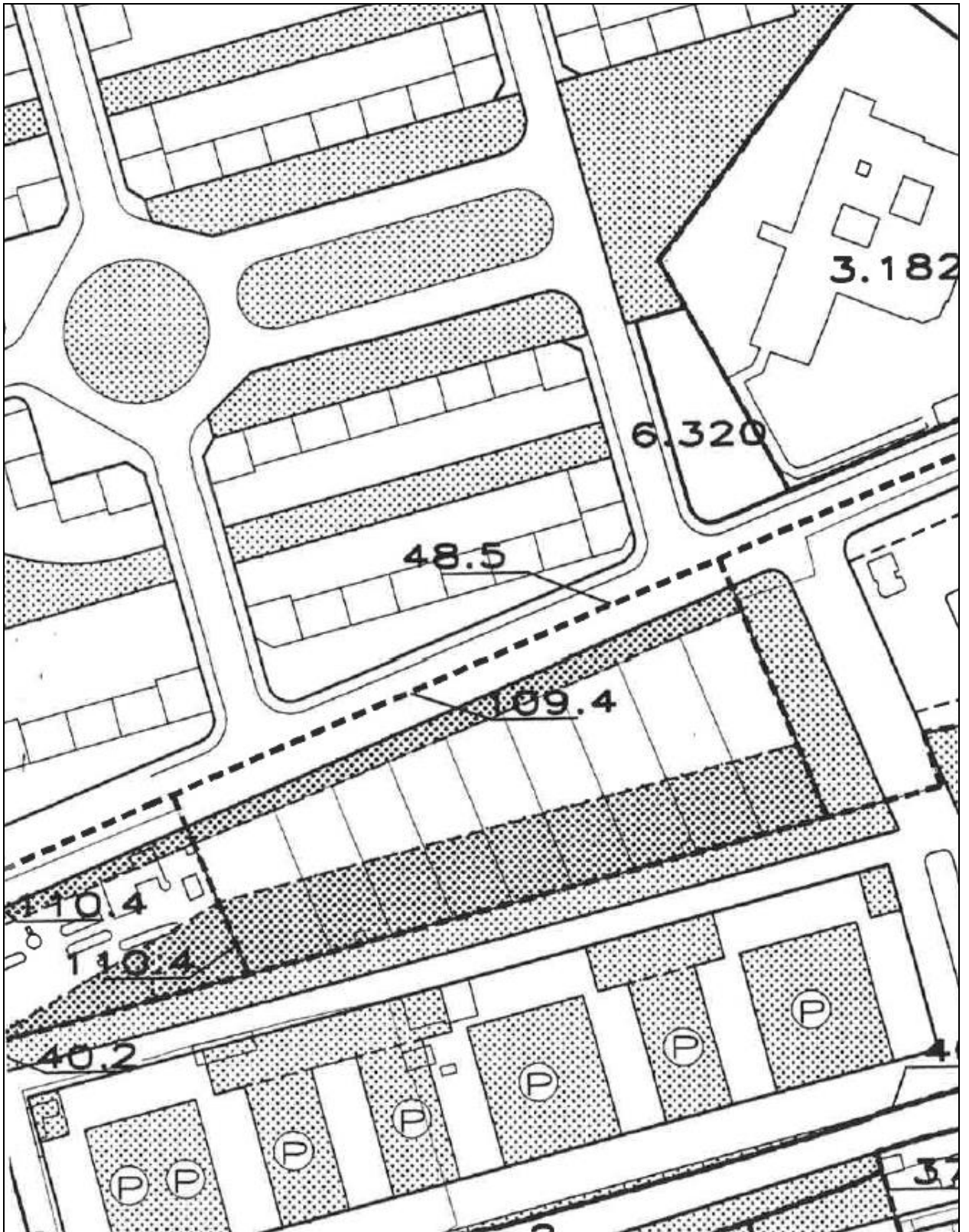
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La que resulte de multiplicar por 0,55 m²/m² la superficie total del ámbito, estimada en $14.653 \times 0,55 = 8.059$ m². Podrán destinarse 4.000 m² al uso de actividades productivas y el resto a usos residenciales.
2. Ordenanzas subsidiarias: P1C; A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial, abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Edificación: conforme a la normativa urbanística a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El planeamiento se desarrollará mediante estudio de detalle; o plan especial si se previese apertura de viario público rodado no señalado en el Plan.
2. El desarrollo del planeamiento preverá espacios libres de cesión libre y gratuita en cuantía no inferior a la señalada por el reglamento de planeamiento. Se ubicarán preferentemente en el borde sur del área.
3. La edificación deberá retranquearse al menos 8 metros respecto a la alineación exterior a Cardenal Herrera Oria y mantenerse dentro del área de movimiento definida por una paralela trazada 35 metros al norte del viario previsto por el Plan para el área específica 40.
4. Las rasantes del terreno del área resolverá la solución de continuidad con la de la ordenación del Área Específica 40.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 109



ÁREA ESPECÍFICA 110

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Cardenal Herrera Oria, Oeste; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Terrenos con frente a Cardenal Herrera Oria, sitios entre Cierro del Alisal e Iberotanagra y al oeste de ésta. Su ámbito, discontinuo, es el grafiado con la sigla 110.4 en el plano clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Terrenos de origen industrial, infrautilizados, y destinados a actividades que interesa reordenar o trasladar.

4. SUPERFICIE.

Según medición cartográfica: 15.682 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1. Sustitución de edificación existente.
2. Mejor reordenación de actividades productivas.
3. Integración con el entorno.

6. ORDENACIÓN

1. La que resulte del Plan Especial o Estudio de detalle¹ conforme a las determinaciones gráficas de la presente ficha con las mayores precisiones del punto 8.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

1. Edificabilidad materializable: La que resulte de multiplicar por 0,55 m²/m² la superficie total del ámbito, estimada en 15.682 x 0,55 = 8.625 m². de los que podrán destinarse a actividades productivas las que tuvieran cabida en la porción sita al oeste del viario N.S. de nuevo trazado.
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A y P1A en su caso.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial, abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: segundo cuatrienio.
 - Edificación: conforme a la normativa urbanística a partir de equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El planeamiento se desarrollará mediante estudio de detalle; o mediante plan especial si se previese apertura de viario público rodado no señalado en el Plan.
2. El desarrollo del planeamiento preverá espacios libres y dotacionales de cesión libre y gratuita en cuantía no inferior a la señalada por el reglamento de planeamiento. Los espacios libres y dotacionales se ubicarán preferentemente en colindancia con los señalados para el área específica 40. Las dotaciones se agregarán todas ellas en una única parcela dotacional en la aprobación de la figura de planeamiento.
3. La edificación deberá retranquearse al menos 8 metros respecto de Cardenal Herrera Oria y su prolongación y mantenerse, en la porción este del área específica, al norte de la alineación interior señalada en la ficha gráfica.
4. Las rasantes del terreno del área deben resolver la solución de continuidad con la de la ordenación del Área Específica 40.

¹ [Estudio de Detalle, A.D. 31/08/00 \(B.O.C. n.º 195 de 09/10/00\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 110

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 111

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

El Cruce; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Incluye las parcelas catastrales 11.12.6.01 a 11.12.6.10 conforme se grafía con las siglas 111.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Caserío a sustituir en un punto altamente afectado por la ejecución y reordenación de sistemas generales viarios.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 7.146 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Sustitución de edificación existente.
2. Mejora de las condiciones dotacionales.

6. ORDENACIÓN

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

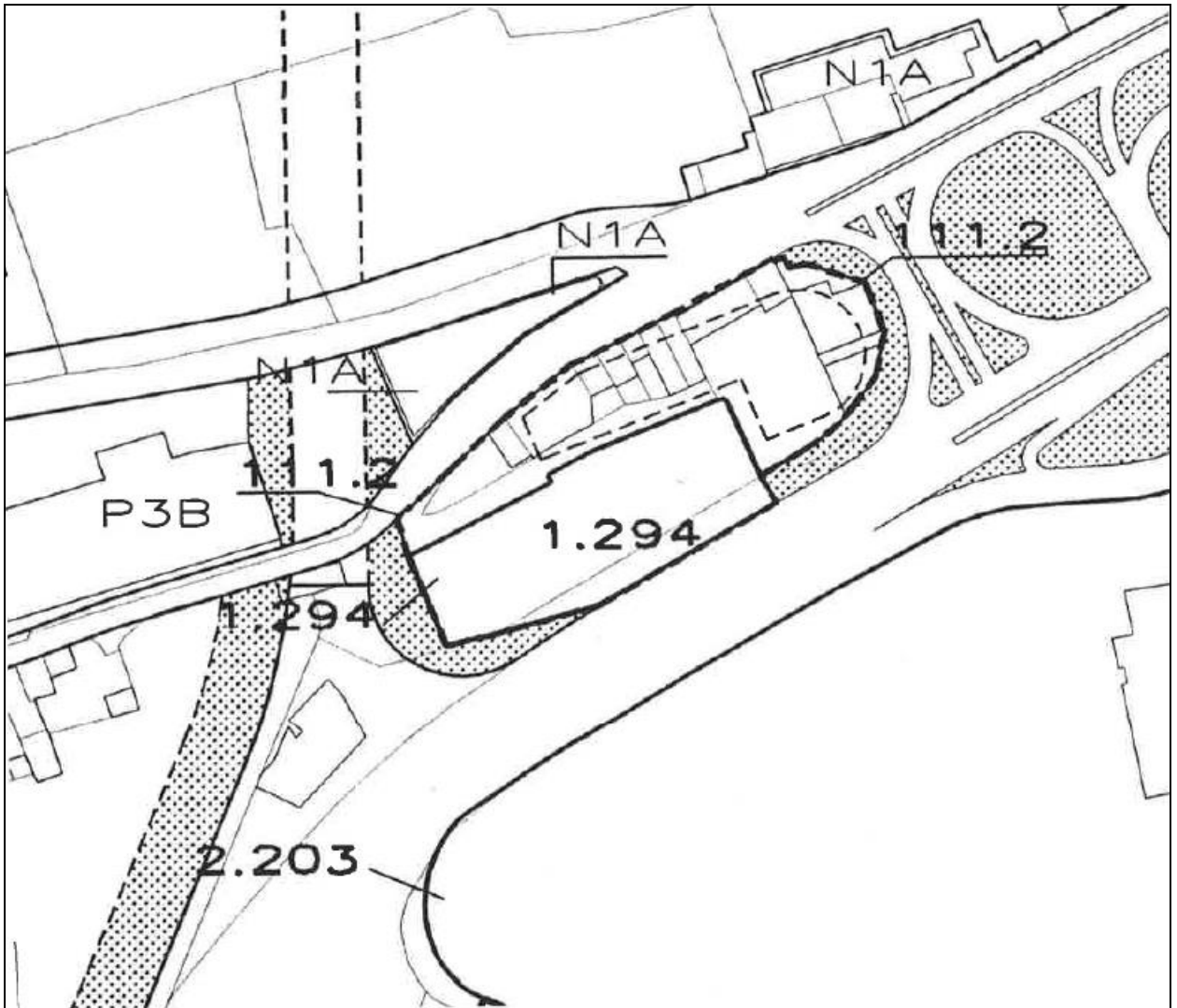
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: se establece en 6.000 m² para la totalidad del área.
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A, salvo en lo relativo a altura conforme al punto 8 de esta ficha.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial, abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: tres años desde la equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.
2. La edificación residencial se mantendrá dentro del área de movimiento señalada en la ficha y no sobrepasará cuatro plantas de altura.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 111



ÁREA ESPECÍFICA 112 ^{1,2}

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Nueva Montaña Industrial Norte; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y AMBITO

Espacio ocupado en su mayor parte por instalaciones industriales en funcionamiento de Global Steel Wire. Su ámbito es el grafiado con la sigla 112.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos de clara tradición y vocación industrial, centrados en torno a las instalaciones fabriles de Global Steel Wiew. Usos que interesa continuar, potenciando asimismo su ordenada expansión.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 419.903 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Continuidad de los usos existentes en un marco de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término, facilitando el mantenimiento, mejora y ampliación de las instalaciones y actividades existentes.

6. ORDENACIÓN

Ordenar la edificación en concordancia con la situación existente, con las ampliaciones u obras que pudieran resultar de los parámetros y condiciones establecidas en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTION Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 1,1 m2/m2 a las parcelas netas resultantes, estimada en $413.490 \times 1,1 = 454.839$ m2.
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. Con la cesión y urbanización por Global Steel Wire de los terrenos previstos por el Plan General para el ensanchamiento del viario de acceso al ámbito industrial Isla del Oleo y para la conexión viaria situada al suroeste del centro de bombeo, se considerará realizada la equidistribución.
4. Uso y tipología característicos: productivo industrial en edificación específica productiva.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: lo establecido con carácter general por las Normas del Plan.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura de cornisa podrá excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva.
2. 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.
3. La separación a frente de parcela expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo.
4. La distancia de separación a linderos de 4 metros, expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo. En casos recogidos en el punto 1 la distancia mínima será de 5 metros.
5. 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.

¹ [Modificación de Plan General nº13, A.D. 25/06/99 \(B.O.C. nº 140 de 15/07/99\).](#)

² [Modificación de Plan General nº30, A.D. 31/07/01 \(B.O.C. nº 184 de 21/09/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 112

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 113

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Residencial, Oeste de Cazoña; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Terrenos en la manzana más al extremo oeste del polígono de Cazoña, que se completa con terrenos procedentes de cesión a realizar por el área específica 49.4 Su ámbito es el grafiado con la sigla 113.2 en el plano clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos no edificados propiedad de la Diputación provincial en el ámbito de Cazoña, a computar con terrenos de cesión motivado por reajuste de límites en el Cierro del Alisal.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 8.312 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Construcción de vivienda de protección oficial de régimen especial.
2. Rematar la ordenación de Cazoña.

6. ORDENACIÓN

1. La establecida gráficamente en la presente ficha y la que con carácter complementario y subsidiario resulte de las ordenanzas específicas a que se hace referencia.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 18.700 m² (170 viv. x 110 m²/viv.).
2. Ordenanzas subsidiarias: A1A, salvo en lo referente a altura, para lo que se estará a lo dicho en el punto 8 y en la ficha gráfica.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Podrán construirse hasta 170 viviendas.
2. Las viviendas serán de protección oficial de régimen especial.
3. La edificación se mantendrá en el interior de las áreas de movimiento señaladas en la ficha gráfica; áreas que podrán ser adecuadas, conforme a la Normativa Urbanística, mediante proyecto unitario.
4. Las alturas máximas serán 7, 8, 9 y 10 plantas conforme se señalan en la ficha gráfica.
5. Los espacios libres grafiados serán privados de usos público y podrán ocuparse totalmente mediante aparcamientos bajo rasante.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 113

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 114

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Rancho Grande Oeste; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Al oeste de Rancho Grande, lindando con ferrocarril de FEVE. Su ámbito es el grafiado con la sigla 114.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos en entorno industrial y baja ocupación que interesa mejorar en cuanto a accesibilidad y uso.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 22.992 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Viabilizar usos de actividades productivas.
2. Mejoras de ordenación y accesibilidad.

6. ORDENACIÓN

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

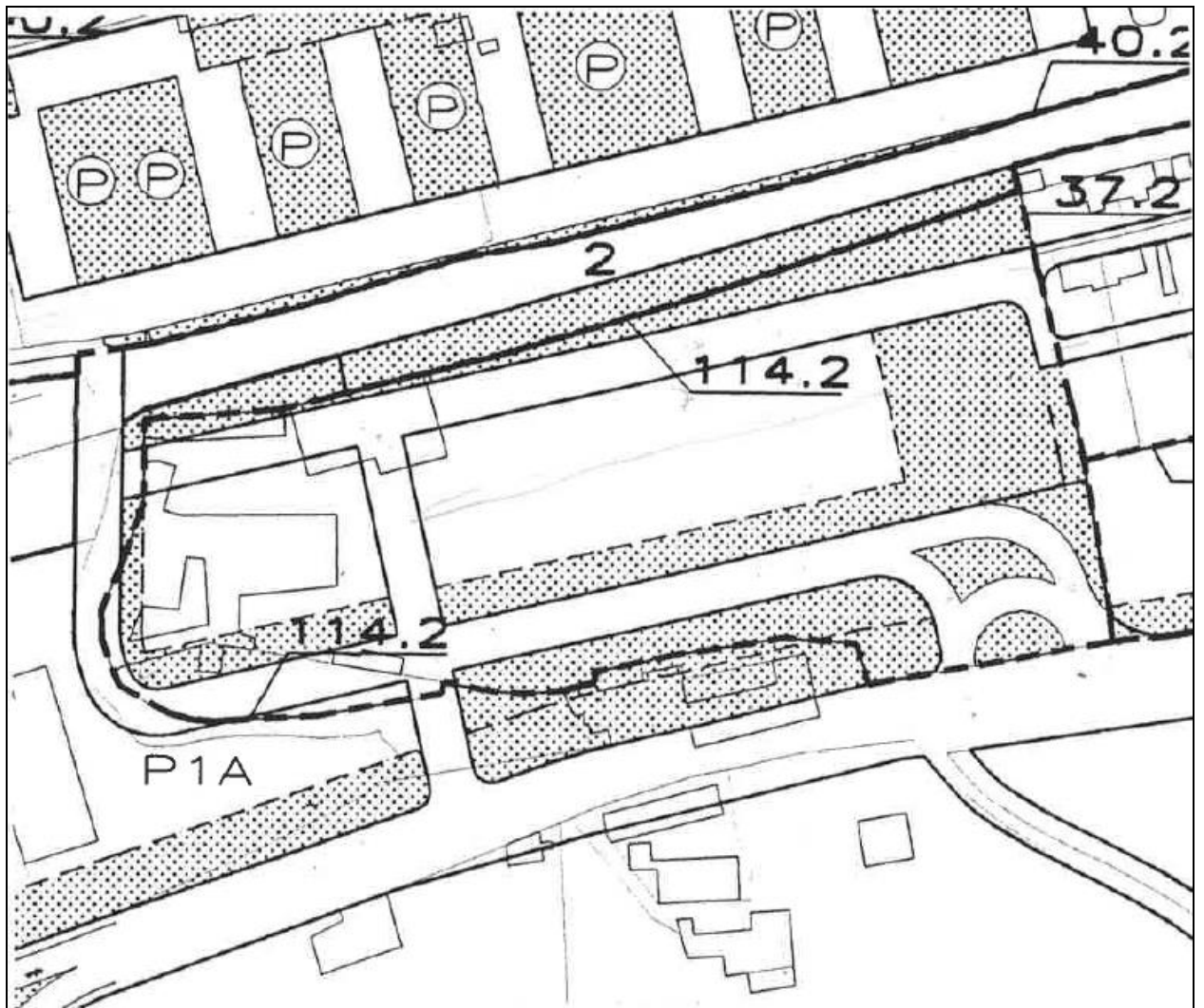
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La que resulte de aplicar la ordenanza P1A a las parcelas netas resultantes, estimada en $11.532 \times 1,1 = 12.685$ m².
2. Ordenanzas subsidiarias: P1A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: productiva en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: conforme a la normativa urbanística.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificación guardará los retranqueos señalados en la ficha gráfica. Las alturas de edificación se medirán respecto al viario sito en la parte norte del área específica.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 114



ÁREA ESPECÍFICA 115

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Rancho Grande, Sur; 4, diferida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada entre Rancho Grande y la carretera a Torrelavega. Su ámbito es el grafiado con la sigla 115.4 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos vacantes entre áreas residenciales e industriales, que interesa adecuar para resolver la relación entre ambos usos.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 5.944 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenación de suelos no ocupados.
2. Solución de problemas de relación entre viviendas unifamiliares y usos de actividades productivas.
3. Mejora de accesibilidad y conectividad con el entorno.

6. ORDENACIÓN

1. A establecer mediante estudio de detalle¹ o plan especial de reforma interior.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La que resulte de aplicar 0,5 m²/m² sobre parcela neta resultante, estimada en 5.765 x 0,5 = 2.883 m².
2. Ordenanzas subsidiarias: A2A.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial, abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación:
 - Cesión y equidistribución: primer cuatrienio.
 - Edificación: establecer en desarrollo de planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificación mantendrá un retranqueo mínimo de 10 metros en el linde sur de la superficie calificada para uso residencial.

¹ Estudio de Detalle, A.D. 29/03/01 ([B.O.C. nº 88 de 09/05/01](#))
Estudio de Detalle, A.D. 25/09/03 ([B.O.C. nº 202 de 21/10/03](#))
Estudio de Detalle El Campón, A.D. 27/11/03 ([B.O.C. nº 13 de 21/01/04](#)).

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 115

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 116 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Alcosant; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en colindancia con el área específica 58 de Mercasantander, al Oeste del nudo de comunicaciones de la autovía A.8 del Cantábrico en la zona Primero de Mayo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 116.3 en el plano de ordenación y calificación del suelo.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito destinado al almacenamiento de productos alimenticios y al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado sobre un terreno de tamaño medio y de propiedad única.

La parcela se ve afectada por el trazado de un vial que la cruza en su lindero Sur, debiendo producirse la cesión y urbanización de los terrenos interesados.

Las condiciones funcionales de la actividad y la especial situación del lindero Suroeste de Mercasantander, con una franja libre de edificación, da pie a un convenio de cesión de uso del suelo que permite el adosamiento de la edificación a ese lindero.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica 19.310 m². Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.
2. Asegurar las posibilidades urbanísticas del área para la continuidad de la actividad desarrollada dentro de la misma en las adecuadas condiciones.

6. ORDENACIÓN

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

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: La resultante de multiplicar por 0,85 (metros cuadrados/metros cuadrados) por la superficie de parcela neta resultante; estimada en $17.500 \times 0,85 = 14.874$ m².
2. Separación a linderos y a viales: 3,00 m.
3. Ordenanza subsidiaria: P2B, para actividades productivas.
4. Área de reparto: Constituye de por sí una única área de reparto.
5. Uso y tipología característicos: Actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
6. Unidad de ejecución: no precisa.
7. Sistema de actuación: Asistemática. La ampliación del vial que discurre por el lindero Sur se cederá y urbanizará con carácter previo a cualquier ampliación de la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear las obras.
8. Programación: Primer cuatrienio para urbanización y equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES

1. La franja de terreno afectada por la ampliación del vial que discurre por el lindero Sur será objeto de cesión gratuita una vez urbanizada a cuenta de los propietarios del área específica.
2. La posibilidad de adosamiento en medianería a los terrenos de Mercasantander deberá acreditarse mediante la correspondiente documentación escriturada ante notario relativa a los derechos afectados (concesión de derechos de uso) e inscrita en el Registro de la Propiedad.

¹ Modificación de Plan General n°6, A.D. 22/07/98 (B.O.C. n° 177 de 04/09/98).

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 116

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 117 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Antiguo Cine Coliseum; 5, remitida.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada coincidente con el solar del antiguo Cine Coliseum.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

La desaparición de los previos usos que condicionaron la imagen urbana del edificio, catalogado como de protección ambiental, y su reconversión a usos residenciales, apuntan a la definición de unas condiciones morfológicas y de lenguaje compositivo pormenorizadas, facilitando la supresión de cuerpos exteriores exentos de contenidos (volumen de la escena) y facilitando la colmatación de vacíos interiores vinculados al previo uso (patio de butacas).

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica 1.167 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Viabilizar la implantación de nuevos usos de hotel, viviendas y comerciales en un edificio concebido originalmente para albergar espectáculos teatrales y cinematográficos, adaptando puntualmente sus características morfológicas en línea con los esquemas de composición del edificio original, plasmados en documentación de detalle tramitada como modificación puntual de Plan General.

6. ORDENACIÓN

La fijada por la modificación puntual de planeamiento a que se hace remisión.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 6.428 m².
2. Ordenanza Subsidiaria: M1A.
3. Área de reparto: Constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: Residencial de edificación en manzana tradicional.
5. Unidad de ejecución: Asistemática.
6. Programación: Edificación primer cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES

1. Se autoriza la demolición total de la actual edificación, necesaria para la adaptación del espacio a los nuevos usos.
2. La envolvente se adecuará a las áreas de movimiento de B+4, B+5 y B+6 definidas en la documentación adjunta, pudiendo sobresalir únicamente las cubiertas, según condiciones generales de edificación.
3. La nueva edificación, en sus planos de fachada visibles desde vía pública se ajustará al diseño recogido en documentación gráfica adjunta. En cuanto a materiales se autoriza la generalización del uso de aplacada pétreo, existente en planta baja, a todo el edificio, manteniendo el tratamiento de acabado y con similar coloración.

¹ [Modificación de Plan General nº22, A.D. 27/09/00 \(B.O.C. nº 201 de 18/10/00\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 117

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 118 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

TEKA Industrial; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Área continua, situada en Cajo entre la avenida Eduardo García del Río y la carretera de Santander a Oviedo, comprendiendo básicamente los terrenos de las instalaciones de «TEKA Industrial, S. A.».

Su ámbito es el grafiado con la sigla 118.3 en el plano de clasificación, calificación, ordenación y gestión que se adjunta.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Las previsiones de posible nueva traza para el acceso ferroviario y la conexión viaria Norte-Sur entre la carretera Santander-Oviedo y la avenida Eduardo García del Río y la existencia de una actividad industrial en expansión en la zona, exige unos parámetros de ordenación específicos que den solución al conjunto del área.

La mayoría del ámbito corresponde a terrenos vacantes y a un conjunto de edificaciones industriales de la empresa «TEKA Industrial, S. A.» en plena expansión.

Estas circunstancias aconsejan una ordenación específica y su señalamiento como Área Específica.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica a escala 1/2000 la superficie total del ámbito es de 52.453 m². Prevalcerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Asegurar la apertura de una nueva conexión viaria norte-sur entre la c/ Cajo y la Avda. de Eduardo García del Río.
2. Asegurar la ampliación y explotación plena de «TEKA Industrial, S. A.».
3. Facilitar el acceso-salida de la factoría, de forma directa y a través de la nueva conexión viaria.
4. Dejar una franja de reserva para un futuro enlace ferroviario.

6. ORDENACIÓN

Se establece mediante los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha y según el plano que se adjunta.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,95 m²/m² a la superficie bruta del área específica, estimada en 49.830 m².
2. El aprovechamiento tipo del Área Específica es de 0,95 m²/m² referido al uso característico tipo B (1,045 m²/m² referido a un uso con coeficiente de ponderación unidad).
3. Ordenanza Subsidiaria: P1B.
4. Área de reparto: este Área Específica constituye de por sí un Área de Reparto.
5. Uso y tipología característicos: Actividades productivas en edificación específica.
6. Unidad de ejecución: Asistemática según condiciones de esta ficha.
7. Sistema de actuación: Cesión y urbanización previa a cualquier nueva edificación.
8. Programación: Cesión, equidistribución y urbanización previos a cualquier nueva edificación.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES

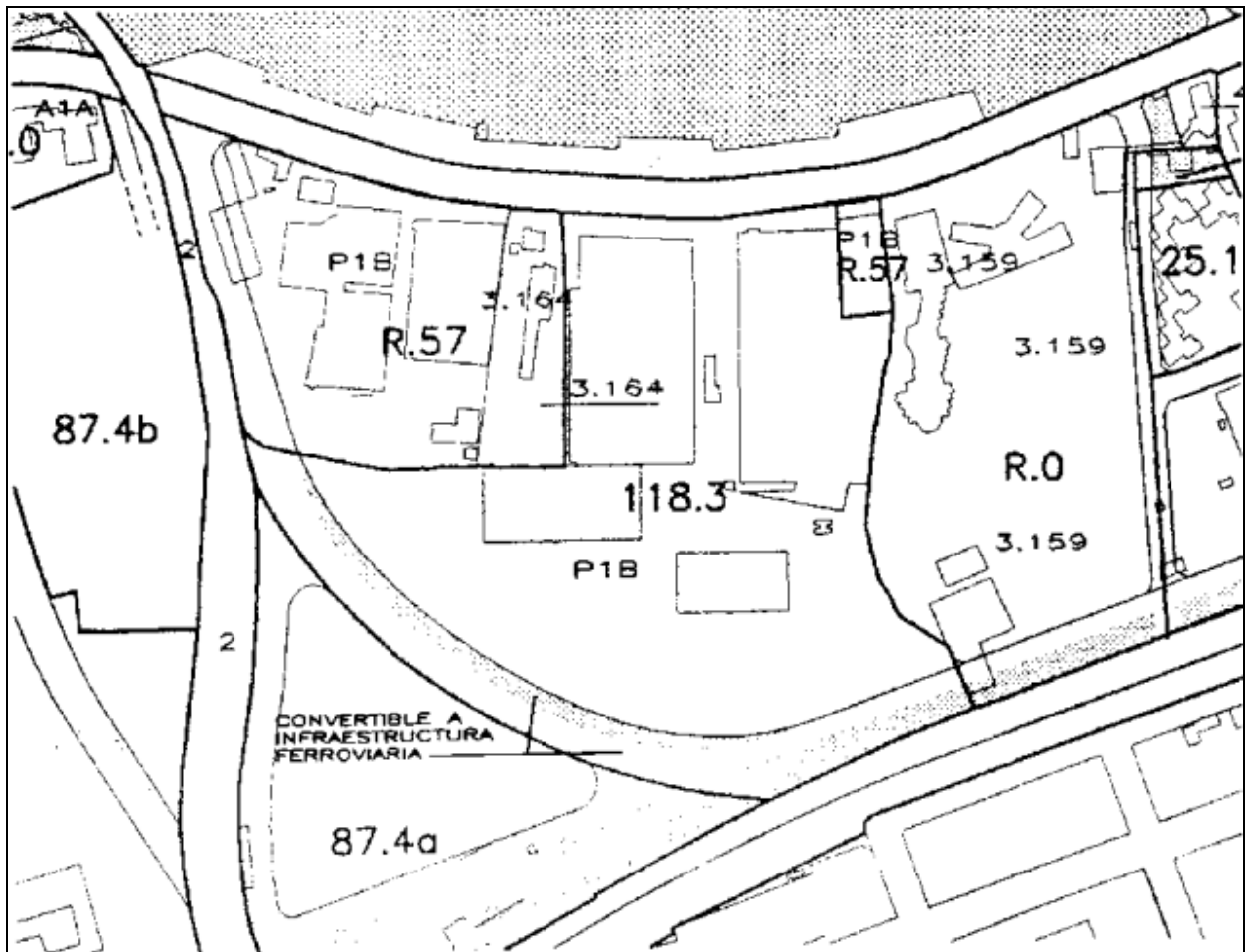
1. Realizar la cesión y urbanización del viario al sur y oeste con un ancho de 15 m. según el límite con el AE-87.4.
2. Se cederá además una franja de 8 m. paralela y anexa al vial para reserva de implantación de infraestructura ferroviaria. Esta cesión se realizará con dos condiciones:
 - a) Reversión gratuita a «TEKA Industrial, S.A.» si se deshecha definitivamente esta alternativa ferroviaria al desarrollarse el A.E. de las Estaciones.

Dicha franja se podrá utilizar provisionalmente por «TEKA Industrial, S.A.» hasta la implantación de la infraestructura ferroviaria, pero sujeta a las siguientes condiciones:

¹ [Modificación de Plan General nº27, A.D. 01/12/03 \(B.O.C. nº 20 de 30/01/04\).](#)

- No puede construirse ninguna edificación o cierre sobre la misma.
 - Se podrá urbanizar.
 - El uso provisional se retirará en un plazo de un mes desde la notificación del Ayuntamiento.
- b) El funcionamiento y accesos a las naves existentes y futuras deberá preverse al margen de este espacio y nunca verse condicionado por éste.
3. Si el enlace ferroviario se hiciera, el vial se sustituiría por otro sobre las vías actuales, que desaparecerían.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 118



ÁREA ESPECÍFICA 120 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Funditubo; 1, mantenimiento.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Espacio ocupado en su totalidad por las instalaciones industriales en funcionamiento de Funditubo, está situada al noroeste del nudo de comunicaciones de la autovía Santander Astillero, en la zona de Nueva Montaña. Su ámbito es el grafiado con la sigla 120.1 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Terrenos de clara tradición y vocación industrial centrados en torno a las instalaciones fabriles de Funditubo. Usos que interesa continuar, potenciando así mismo su ordenada expansión.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 64.532 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos a mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Continuidad de los usos existentes en un marco de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal, facilitando el mantenimiento, mejora y ampliación de las instalaciones y actividades existentes.

6. ORDENACIÓN

Ordenar la edificación en concordancia con la situación existente, con las ampliaciones u obras que pudieran resultar de los parámetros y condiciones establecidas en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la que resulte de aplicar 0,94 m2/m2 a la superficie de parcela neta resultante, estimada en $64.532 \times 0,94 = 60.660$ m2.
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 en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidad de ejecución: no precisa.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: lo establecido con carácter general por las Normas del Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. 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.
2. 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.
3. La separación a frente de parcela expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo.
4. La separación a linderos de 4 metros, expresada en el art. 11.5.6 tendrá carácter de mínimo. En casos recogidos en el punto 1 la distancia mínima será de 5 metros.
5. 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.

¹ [Modificación de Plan General nº30, A.D. 31/07/01 \(B.O.C. nº 184 de 21/09/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 120

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 121 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Garajes Castilla 44; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la C/ Castilla nº44 de Santander, su parte norte linda con terrenos de F.E.V.E. Su ámbito es el grafiado con la sigla 121.3 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Se produce por la incorporación de suelos de la compañía F.E.V.E. con el fin de incorporar una rampa de accesos al edificio existente dedicado a garajes, y que fue objeto de sentencia para la reconstrucción de las rampas inadecuadas con las que cuenta.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: Solar existente 897 m² + Ampliación 477 m² = 1.374 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVO Y CRITERIOS

1. Incorporar el solar comprado a FEVE al solar del edificio actual dedicado a garajes.
2. Construir un anejo al edificio que contenga las rampas de acceso necesarias para el uso del conjunto.

6. ORDENACIÓN

La que se establezca mediante proyecto unitario conforme a los criterios y determinaciones y con sujeción a la Normativa correspondiente a garajes.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: MANZANA ALINEADA – cinco plantas sobre el solar existente y la ampliación aneja. Ver cuadro adjunto.

	EXISTENTE	AMPLIACIÓN	TOTAL
P. BAJA	897	477	1.374
P. PRIMERA	897	477	1.374
P. SEGUNDA	897	477	1.374
P. TERCERA	897	477	1.374
P. CUARTA	897	477	1.374
P. QUINTA	897	477	1.374
TOTAL	5.382	2.862	8.244

2. Ordenanza subsidiaria: aparcamiento
3. Área de reparto: Área de Reparto número cero.
4. Uso y tipología característicos: aparcamiento sobre rasante.
5. Unidades de ejecución: no procede.
6. Gestión: sistemática, con proyecto unitario.
7. Programación: proyecto unitario.

8. CONDICIONANTES Y OBSERVACIONES

El conjunto formado con la incorporación del solar adquirido a FEVE formará una única edificación, con el fin de completar el uso actual de dotación de aparcamientos.

¹ [Modificación de Plan General nº25, A.D. 3/01/01 \(B.O.C. nº 27 de 7/02/01 y corrección de errores B.O.C. nº 54 de 16/03/01\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 121

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 122 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

CANFRISA; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Área situada en Cajo, dando frente a la antigua carretera nacional de Santander a Oviedo, comprendiendo básicamente los terrenos de las instalaciones de Frigoríficos del Cantábrico S.A. y tres parcelas más.

Su ámbito es el grafiado con la sigla 122.3 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El Plan General de 1997 se limitó a asumir básicamente la ordenación existente, admitiendo la coexistencia de usos industriales junto a los residenciales del Asilo de San Cándido, Residencia San José y dos bloques de viviendas de 5 plantas de altura al este de Teka.

Con el cierre de las instalaciones industriales de Frigoríficos del Cantábrico S.A. surge la oportunidad y conveniencia de revisar este criterio y plantear una visión de más futuro y de hacer ciudad. La sustitución de industrias obsoletas no viables no debe hacerse en esta zona a nuevas actividades industriales sino a usos residenciales, que resultan más acordes a la vocación última de esta área, a los propios usos residenciales preexistentes y al carácter del gran parque urbano del Doctor Morales existente en las inmediaciones.

La mayoría del ámbito corresponde a terrenos vacantes y a un conjunto de edificaciones industriales de la empresa Frigoríficos del Cantábrico S.A. y a tres parcelas más, una con edificación industrial y dos con edificios residenciales antiguos que deben adaptarse a una nueva ordenación de conjunto.

Estas circunstancias aconsejan una ordenación específica y su señalamiento con área específica.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica escala 1/500, la superficie total del ámbito es de 17.748 m², una vez excluidos del ámbito los terrenos propiedad de FEVE (Prevalecerá el resultado de la medición topográfica de mayor precisión).

El desglose de superficies medidas por parcelas, salvo medición más precisa, son las siguientes:

- Parcela catastral nº 24.17.0.01 3.169 m²
- Parcela catastral nº 24.17.0.02 759 m²
- Parcela catastral nº 24.17.0.03 306 m²
- Parcela catastral nº 24.17.0.04 13.487 m²

5. OBJETIVO Y CRITERIOS

1. Reordenación total del área afectada, previendo la sustitución de los usos industriales por residenciales.
2. Apertura de una nueva calle transversal que una la antigua carretera nacional Santander-Oviedo con la c/ Eduardo García del Río, incluyendo el espacio de reserva y compatibilidad para futura modificación del cauce ferroviario de FEVE.
3. Implantación de nuevas zonas verdes.

6. ORDENACIÓN

Se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

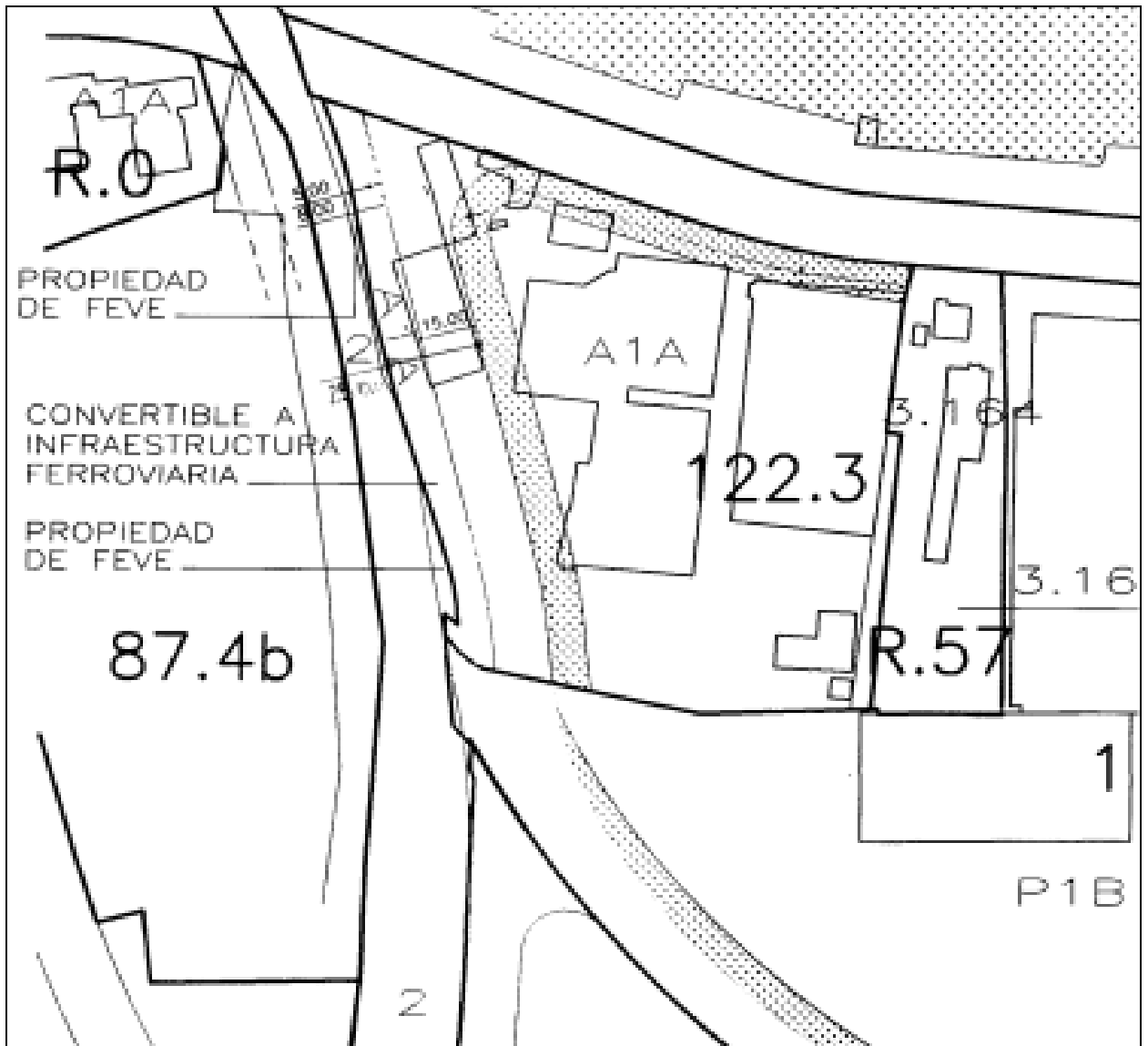
1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 0,9 m²/m² a la superficie neta, calificada A1A, estimada en 12.622 m² x 0,9 = 11.360 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A.
3. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: uso residencial en tipología aislada.
5. Unidades de ejecución: toda el área constituye una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación.
7. Programación: segundo cuatrienio.
8. Cesión, equidistribución y urbanización: previos a cualquier nueva edificación.

¹ [Modificación de Plan General nº32, A.D. 16/02/04 \(B.O.C. nº 45 de 05/03/04\).](#)

8. CONDICIONANTES Y OBSERVACIONES

1. Realizar la cesión y urbanización del viario de nueva apertura con un ancho mínimo de 15 m, así como la regularización y ampliación del frente a la carretera nacional Santander-Oviedo y los espacios libres públicos previstos.
2. El número máximo de viviendas es 142.
3. El Estudio de Detalle incluirá al menos 2.556 m² de espacios libres públicos a razón de 18 m²/vivienda mínimo. El emplazamiento previsto de los espacios libres públicos señalados en la ficha gráfica tiene carácter indicativo, por lo que podrán ser reubicados si el estudio de detalle es capaz de proponer una solución mejor desde el punto de vista de la percepción y utilización del espacio público.
4. El acceso rodado a la parcela A1A se realizará desde la calle de nueva apertura aguardando una distancia mínima de 25m a la carretera nacional.
5. La adopción del Estudio de Detalle de una solución de entronque del nuevo vial con la carretera nacional, que requiera una mayor superficie de vial de la inicialmente prevista, a costa de la zona A1A, no comportará reducción de la edificabilidad prevista.
6. La carga de realojo de los ocupantes legales de vivienda que constituya su residencia habitual, correrá a cargo del beneficiario de esta actuación, que es la Junta de Compensación.
7. El aprovechamiento correspondiente a la zona “Convertible a infraestructura ferroviaria” habrá de desarrollarse, junto con el resto del aprovechamiento, en la zona A1A situada al Este, quedando la franja antedicha libre para su posible y efectiva conversión en infraestructura ferroviaria.

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 122



ÁREA ESPECÍFICA 123 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Edificio Administrativo Peña Herbosa; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situado en C/ Peña Herbosa 29. Su ámbito se corresponde con el de la parcela catastral 56.28.1.04.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Posibilitar la implantación de una edificación dotacional pública de carácter singular, destinada a acoger dependencias del Gobierno de Cantabria, ello en sustitución de un previo edificio escolar construido por el Ayuntamiento en 1935. Resultando un nuevo equipamiento de tipo 3 de interés público y social, y número 81 de orden (3.81) "Edificio Administrativo Peña Herbosa", en sustitución del actual equipamiento 2.81 "Colegio Calvo Sotelo".

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 1.218 m². Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Facilitar la ubicación de un espacio libre en colindancia con la calle, que cualifica el entorno en que se dispone el edificio dotacional público y redundan en una más adecuada percepción del espacio urbano en C/ Peña Herbosa.
2. Acotar la construcción resultante, volcada hacia C/ Bonifaz, de manera que se atenga a las condiciones de implantación que otorga el vigente Plan General para el número de plantas con que cuentan los edificios inmediatamente aledaños en dicha calle.

6. ORDENACIÓN

La que resulta de los planos de parcela, sección y planos de envolvente de planta grafiados en esta ficha y que se adjuntan.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 4.570 m² sobre rasante.
2. Área de reparto: constituye una única área de reparto.
3. Sistema de actuación: asistemática.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificación se dispondrá dentro del gálibo resultante de considerar las alturas de cornisa correspondientes a un edificio de B+5 plantas (18,50 m.) tranzando las envolventes máximas de cubierta de acuerdo con las condiciones generales de edificación (art. 4.2.9 a 4.2.11 P.G.). El remate de cubierta del cuerpo central de edificación a C/ Peña Herbosa, diseñado a modo de voladizo, y sus apoyos, que no entrañan en ningún caso superficie construida, tendrán el carácter de elemento ornamental.
2. La alineación de fachada a C/ Peña Herbosa guardará los retranqueos señalados en documentación gráfica adjunta.
3. En cuanto a criterios de cómputo de edificabilidad, y con la pretensión de homologar la actuación propuesta con la que resultaría de nueva planta en el entorno con frente a calles de distinto nivel (distintos portales, situación de sótano a C/ Bonifaz con idéntica rasante de planta baja a C/ Peña Herbosa ...) y ponderando así mismo el carácter del equipamiento y sus especialidades de uso, se procede a pormenorizar la superficie computable en cada planta, asignando a los espacios bajo rasante de C/ Bonifaz, en la zona de influencia de dicha calle (mitad del fondo edificable de la manzana) la consideración de no computables, y otorgando a los accesos dispuestos a distinto nivel un tratamiento similar al asignado a portales e instalaciones técnicas en art. 3.6.2 apdo. 2.i P.G.

En este sentido, el cómputo se realizará de la siguiente forma:

- **PLANTA SÓTANO**

La totalidad de la superficie de esta planta será no computable a efectos de edificabilidad, siempre y cuando se destine a los usos previstos en el art. 3.6.2 apartado f) de la normativa del P.G.O.U.

- **PLANTA BAJA**

¹ [Modificación de Plan General nº37, A.D. 28/03/02 \(B.O.C. nº 70 de 12/04/02\).](#)

Esta planta presenta la singularidad de estar en situación de planta baja en su alzado a la calle Peña Herbosa y en situación de sótano en su alzado a la calle Bonifaz.

Según los criterios anteriormente expuestos para la obtención de la superficie máxima edificable, se han trazado unas áreas de movimiento teóricas para las edificaciones como resultado del cumplimiento la ordenanza de zona M2A. De lo establecido en esta ordenanza de zona y en concreto en el ya descrito art. 11.1.3 apartado b) resultaría posible construir la totalidad de la planta baja, con la particularidad de que esta planta estaría en situación de planta baja en su alzado a la calle Peña Herbosa y en situación de planta sótano en su alzado a la calle Bonifaz. En esta hipótesis, la superficie ocupada por esta planta entre el eje que divide en dos la parcela y la calle Bonifaz tendría la consideración de no computable, al encontrarse en situación de sótano o semisótano respecto a la rasante de la calle Bonifaz.

Aplicando este criterio a la nueva área de movimiento establecida para la planta baja resulta ser superficie no computable la superficie construida desde el eje que divide en dos la parcela hasta la calle Bonifaz, siempre y cuando se destine a los usos previstos en el art. 3.6.2 apartado f) de la normativa del P.G.O.U.

El resto de la superficie construida en esta planta será computable, si bien será de aplicación lo establecido en el art. 3.6.2 apartado i) en referencia a los espacios destinados a portal y cuartos de control de instalaciones técnicas situadas en plantas bajas en zonas de (...) manzana alineada, en donde se establece como no computable la cuantía que sobrepase los 20 m² construidos, con un tope máximo de no computable de 80 m². Por tanto, de la zona de esta planta que da a la calle Peña Herbosa y que tiene la consideración de planta baja serán no computables hasta 80 m² de la zona de acceso o portal.

- PLANTA PRIMERA

Esta planta, que se encuentra en situación de planta primera en su alzado a la calle Peña Herbosa, está en situación de planta baja en su alzado a la calle Bonifaz.

La totalidad de la superficie de esta planta será computable a efectos de edificabilidad con dos excepciones:

- La zona de vacío sobre de acceso principal de doble altura no será computable al ser una superficie que no se construirá en esta planta.
- Las áreas destinadas a portal e instalaciones técnicas sitas en la zona que da a la calle Bonifaz en las que, como ya se ha explicado para la planta anterior, será no computable la cuantía que sobrepase los 20 m² construidos hasta un límite de 80 m².

- PLANTAS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA.

Será computable la totalidad de la superficie construida en estas plantas.

- PLANTA SEXTA

Será computable la totalidad de la superficie construida cerrada, no siendo computable la zona de cubierta plana.

4. El edificio, que resulta de un procedimiento de selección concursal, tendrá la consideración de actuación singular a los efectos del art. 6.1.4 P.G., en cuanto a condiciones estéticas y criterios de composición de fachadas.
5. El procedimiento del art. 5.1.11 apartado 4 P.G. en lo referido a plazas de aparcamiento requeridas y autorizadas, se entenderá incorporado al trámite de modificación de Plan General que posibilitará, en su caso, la actuación pretendida.

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 123

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 124 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Antonio Mendoza; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en C/ Antonio Mendoza 15. Su ámbito se corresponde con el de las parcelas catastrales 37.28.0.08, 11 y 12.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN.

Facilitar la mejora de la imagen urbana del entorno, con la sustitución de edificación preexistente con condiciones de implantación inadecuadas y posibilitar la materialización de la edificabilidad asignada en una parcela con condiciones de forma singulares.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 810,40 m2. Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topografía o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Pormenorizar las condiciones de implantación de una nueva edificación en relación con vía pública (C/ Antonio Mendoza), acotando una distancia de retranqueo de 2 m. y posibilitando así unos fondos edificables en torno a 6,5 m.

6. ORDENACIÓN

La que resulte de los planos de emplazamiento, alineaciones y rasantes, adjuntos a esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 451,30 m2 sobre rasante. Resultante de aplicar la edificabilidad asignada 0,7 m2/m2 por Plan General sobre la parcela neta calificada (A2A), con una superficie de 644,72 m2.
2. Área de reparto: La actuación se incluye dentro del Área de reparto 24.
3. Usos, tipología característicos: Residencial, abierta.
4. Sistema de actuación: Asistemática.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES

1. La edificación sobre rasante deberá retranquearse al menos 2 m. respecto de la alineación exterior a C/Antonio Mendoza adecuándose a los restantes parámetros de Plan General.
2. Se preservarán las dos palmeras existentes en el extremo Sur de la parcela.

¹ [Modificación de Plan General nº43, A.D. 29/11/02 \(B.O.C. nº 5 de 09/01/03\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 124

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 125 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Faustino Cavadas; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Confluencia de los dos tramos que componen la C/ Faustino Cavadas. Su ámbito es el grafiado en esta ficha y reflejado con la sigla 125.3 en el plano de ordenación y gestión de suelo.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Modificación sobrevenida de conexión de la C/ Faustino Cavadas con la nueva glorieta prevista junto al nudo del Zoco y supresión de la actual salida a la Avda. Primero de Mayo.

Necesidad de establecer una nueva ordenación y gestión acorde al nuevo marco.

4. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 2.663 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Favorecer la ejecución del nuevo trazado viario de la C/ Faustino Cavadas, para su conexión directa con la nueva glorieta del nudo del Zoco.

Establecer una ordenación singularizada acorde a las características del enclave y los derechos preexistentes.

Resolver en modalidad de espacio libre y fachada alineada con calle el encuentro con el término municipal de Camargo.

6. ORDENACIÓN

Conforme a los criterios y determinaciones que figuran en esta ficha. Se dibujan las áreas de movimiento de la edificación permitidas en la ficha gráfica adjunta.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

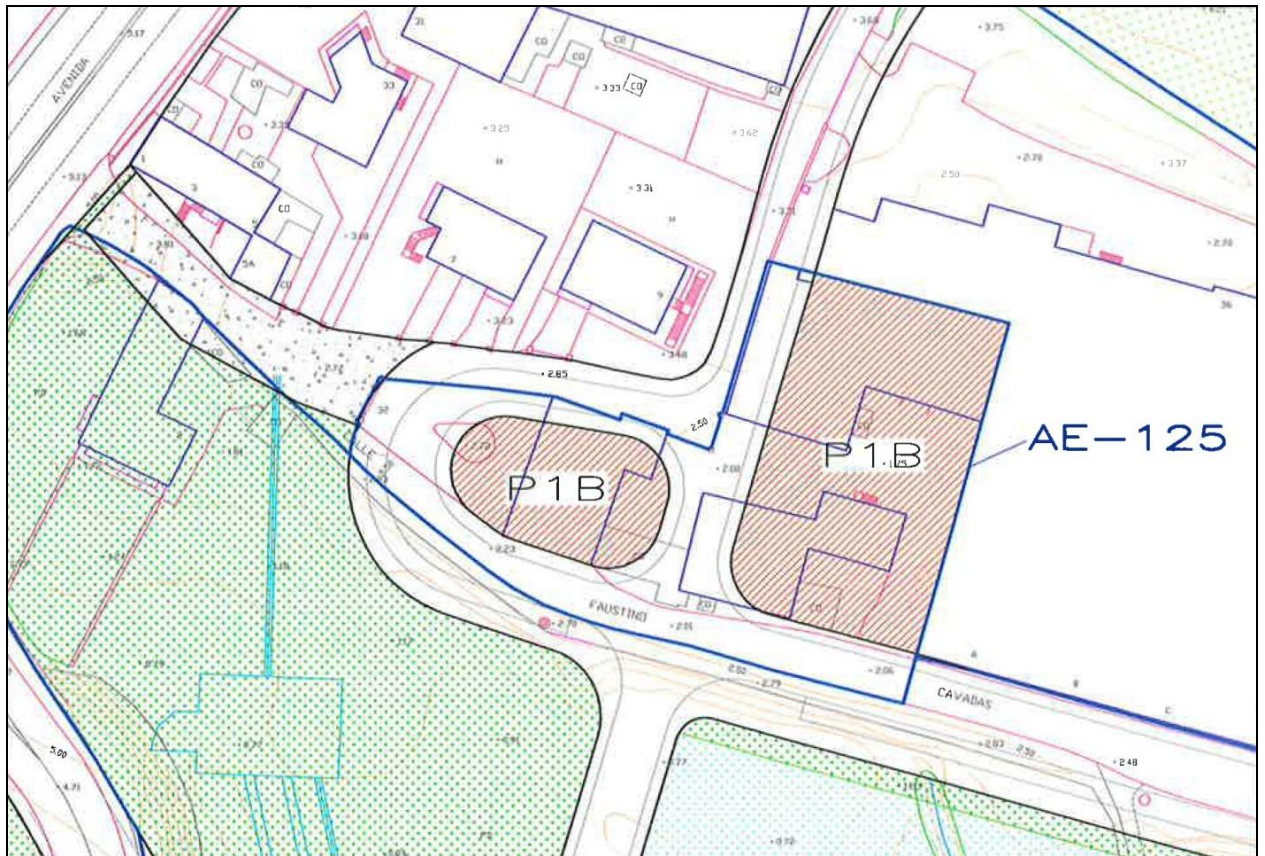
1. Edificabilidad materializable total: Será la coincidente con el aprovechamiento patrimonializable del propietario. Se estima en $2.190 \text{ m}^2 \text{ privado} \times 0,9257 \text{ UA/m}^2 / 1,1 \text{ m}^2/\text{UA} = 1.843 \text{ m}^2$ (0,692 m²/m² sobre la superficie del área específica).
2. Ordenanza subsidiaria: P1B.
3. Área de reparto: Forma parte del área de reparto n° 50.
4. Uso y tipología característicos: Productivo medianera.
5. Unidad de ejecución: No se precisa.
6. Sistema de actuación: Actuación asistemática y cesión de viario.
7. Programación:
 - Cesión y urbanización: un año.
 - Edificación: tres años.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El área de movimiento de la edificación es la establecida en la ficha gráfica adjunta.
2. La edificabilidad total máxima permitida se distribuirá en cada una de las manzanas de forma que en ninguna de ellas resulte una edificabilidad menor sobre parcela neta de 1 m²/m²
3. La altura máxima será dos plantas.
4. Las condiciones de parcelación son las que resultan de la ordenación establecida en dos manzanas. Las subdivisiones dentro de cada manzana deberán ajustarse a lo previsto en la ordenanza subsidiaria P1B.

¹ [Modificación de Plan General n°42, A.D. 31/10/02 \(B.O.C. n° 236 de 10/12/02\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 125



ÁREA ESPECÍFICA 126 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

La Peña, 73; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en calle La Peña, al Este de la Iglesia de Peñacastillo. Su ámbito es el grafiado con la sigla 126.3 en el plano de ordenación y gestión de suelo

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El PG1997 preveía un equipamiento privado religioso 4.286 (AR.0), dimensionado en función de la realidad existente en aquel momento, realidad que con el tiempo perdió su vigencia. Esta situación obliga a reconsiderar sus dimensiones, excluyendo del equipamiento a la parcela en la c/ La Peña 73.

Necesidad de establecer una nueva ordenación y gestión acorde al nuevo marco.

4. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 2.719,18 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Reordenar la ladera sur de la calle La Peña suprimiendo un vacío urbano sin uso, en estado ruinoso y de abandono, en parte del cual se insertarán dos pequeñas edificaciones unifamiliares que completarán la trama urbana de forma acorde con la edificación calle arriba, rematando adecuadamente dicho vial y mejorando no sólo el aspecto estético y funcional de la calle, sino también su nivel de seguridad.

Mejorar la trama, con la cesión gratuita y urbanizada de 51,36 m² a viario público para la prolongación de la acera existente en el lindero sur de la parcela.

Regularizar la situación de las infraestructuras eléctricas y de agua sanitaria situadas en la calle La Peña 73, que pasan a estar situadas en suelo público municipal mediante cesión gratuita de 347,11 m² como Equipamiento Especial, que se completa con 9 plazas de aparcamiento en batería, que darán buen servicio a la zona y también a la dotación religiosa existente.

6. ORDENACIÓN

La establecida gráficamente en la presente ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

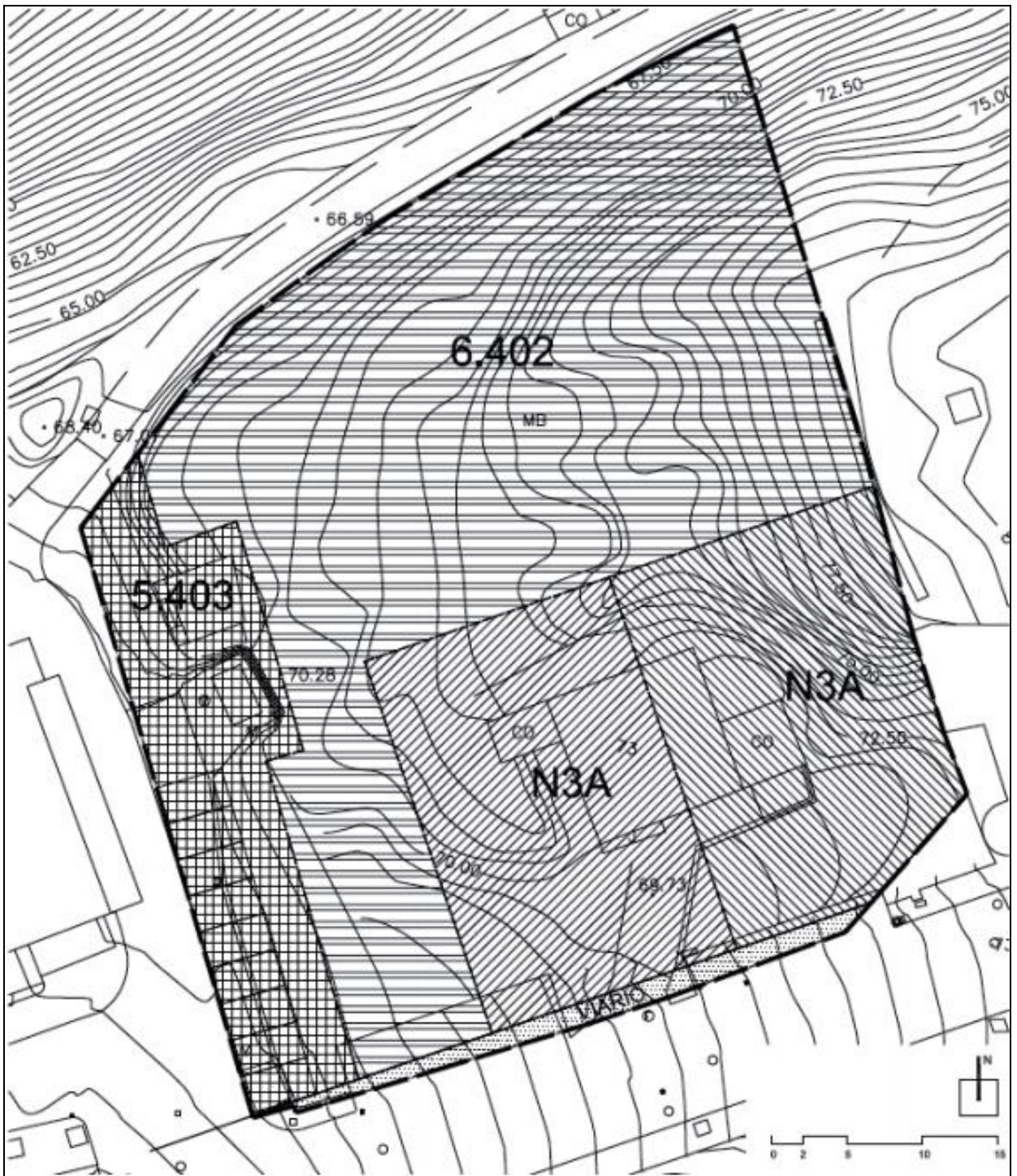
1. Edificabilidad: un máximo de 200 m² construidos sobre cada una de las dos parcelas edificables de uso residencial, más la que resulte del procedimiento de concreción del equipamiento privado 6.402.
2. Ordenanza subsidiaria: N3A y la resultante del procedimiento de concreción del equipamiento.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial y tipología de edificación aislada.
5. Unidad de ejecución: asistemática, no precisa la delimitación de unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: no se precisa.
7. Programación: no se precisa.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

Las cesiones de suelo, para viario y equipamiento especial, serán previas a cualquier proceso edificatorio.

¹ [Modificación de Plan General, A.D. 28/08/18 \(B.O.C. nº 199 de 10/10/18\).](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 126



Condiciones de la edificación en la zona N3A:

Parcela mínima edificable	400m ²
Superficie máxima construible sobre rasante por unidad de parcela	200m ²
Ocupación máxima en parcela edificable	40%
Resto de parámetros de edificación unifamiliar núcleo rural grado 3	N3A-PG1997
Altura máxima de cualquier edificación o instalación	13 metros

ÁREA ESPECÍFICA 128^{1,2}

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Bloques Montserrat; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al norte del núcleo de la Albericia. Su ámbito es el grafiado con la sigla 128.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Corresponde al ámbito de industrias existentes de almacenaje y fabricación de prefabricados de hormigón con necesidades específicas de suelo industrial no edificado para almacenaje de productos.

4. SUPERFICIES

La superficie total según medición cartográfica es de 39.967 m². Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Mantenimiento de las actividades productivas.
2. Mejor reordenación de las actividades productivas.
3. Integración en el entorno.

6. ORDENACIÓN

La establecida en esta ficha, y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulte de la ordenanza específica y de la figura de planeamiento que desarrolle el Plan en este ámbito.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable total: la que resulte de aplicar 1,1 m²/m² a la superficie calificada del ámbito, estimada en $34.726 \times 1,1 = 38.199$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: P1B.
3. Área de reparto: Constituye un Área de Reparto.
4. Uso y tipología característicos: actividades productivas en edificación específica de actividades productivas.
5. Unidades de ejecución: constituye una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: Compensación.
7. Programación: Segundo cuatrienio.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

La obtención de licencias de obra para la construcción o urbanización necesarias en la explotación industrial no estará sujeta a condicionantes de gestión del Área de Reparto 8. Todo el Área Específica, constituida como un único soporte de la actividad industrial, dispone de las condiciones de accesibilidad suficientes para las actividades productivas de fabricación y almacenaje de prefabricados de hormigón. Las condiciones de accesibilidad podrían variar en el caso de cambio de la actividad.

El Área Específica compartirá las cargas de urbanización del Área de Reparto 8 en proporción a su superficie. Las cargas se harán efectivas cuando el resto de los integrantes del Área de Reparto 8, constituidos en las correspondientes Juntas de Compensación, procedan a ejecutar el proyecto de urbanización.

¹ [Modificación de Plan General nº49, A.D. 29/07/04 \(B.O.C. nº 166 de 26/08/04\).](#)

² [Se le asignó por error el nº 125, le corresponde el nº 128.](#)

9. FICHA GRÁFICA – A.E. 128

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 129^{1,2}

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

MUPAC-CONSEJERÍA; 2, reordenación.

Museo de Prehistoria y Arqueología de Cantabria (MUPAC) y sede de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Casimiro Sainz nº 4 y 6. Su ámbito se corresponde con el de las parcelas calificadas en el P.G. con los números 5.82, 6.83, 6.84, M1B y la calle Antonio Puerto.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Dotar al MUPAC de una sede permanente y propia, que concentre o agrupe o incorpore o unifique la dispersión que presentan actualmente sus funciones segregadas en diversos locales.

Dotar a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de sede propia ya que, desde las transferencias a Cantabria de estas competencias, permanece en un edificio del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Mantener la propiedad pública de los solares que albergaron la Diputación Provincial, el MUPAC y más tarde el Gobierno Regional, así como las otras dos manzanas adquiridas posteriormente para ampliación de este último, dotándoles de uso y contenido.

Recuperación y mejora urbana de los actuales solares y su entorno.

4. SUPERFICIES

Según los datos catastrales, la superficie de cada una de las parcelas es: 5728101:1.049m²; 5728102:171m²; 578103:510m²; 5729501:837m²; y 5729502:872m², lo que supone un total de 3.439m².

Según medición sobre la cartografía municipal, siguiendo las alineaciones oficiales del P.G., la manzana norte tiene una superficie de 1.079m²; la sur 1.727m² y la calle Antonio Puerto:635m². La superficie total del ámbito resulta 4.071 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte en el replanteo o en el levantamiento topográfico.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Establecer las condiciones urbanísticas para que el nuevo edificio se integre en la trama urbana, respetando las características del entorno, de forma que los nuevos usos contribuyan a dinamizar la zona.

Creación de un nuevo Espacio Libre público ubicado ante el nuevo equipamiento (MUPAC y la sede de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte), como prolongación de la presencia del mar hacia el interior del espacio urbano, y como remate de la secuencia de sucesivas plazas públicas distribuidas a lo largo de la zona situada al Norte del principal eje viario de la ciudad: Numancia, Alameda Jesús de Monasterio, Ayuntamiento, Porticada, Pombo, Cuadro.

6. ORDENACIÓN

La ordenación se inscribirá en el sólido capaz que resulta de los planos de parcela, planta y alzados que se adjuntan.

La edificación se situará dentro del sólido capaz definido en los planos por un volumen formado por la superposición de dos cuerpos. El cuerpo base está delimitado en planta por las alineaciones oficiales y presenta una altura de cornisa de 22,50 metros medidos desde la rasante de la esquina de las calles Casimiro Sainz y Juan de la Cosa, con un número máximo de plantas de B+5 (3,75 m por piso). El cuerpo superior está formado por un prisma de 40 metros de fondo a partir de la alineación de la calle Canalejas, delimitado lateralmente por las alineaciones de las calles Casimiro Sainz y San Vicente de la Barquera, con una altura de 7,50 metros y un número máximo de dos plantas (3,75 m por piso). Por tanto, este cuerpo queda retranqueado respecto de la Calle Juan de la Cosa. *Los remates de los cuerpos de edificación diseñados con criterios compositivos y sin entrañar una mayor superficie construida podrán superar tal envolvente por su consideración de elementos ornamentales (Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22, B.O.C. nº 75 de 20/04/22).*

La ordenación situará un Espacio Libre público junto a la calle Casimiro Sainz, de al menos 635 m² de superficie, cuya forma en planta permita inscribir un círculo con 20 metros de diámetro. Bajo su superficie se posibilitará la implantación de sótanos, en cuyo caso su mantenimiento corresponderá al Gobierno Regional. *Los vuelos sobre fachada en el espacio abierto al uso público respetarán una altura libre mínima de 3,30m., acotándose a una superficie no mayor de 50m² (Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22, B.O.C. nº 75 de 20/04/22).*

La ordenación final será resultado de un Concurso de Proyectos, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2017 o normativa equivalente.

¹ [Modificación de Plan General, A.D. 28/04/19 \(B.O.C. extra. nº 24 de 08/05/19\).](#)

² [Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22 \(B.O.C. nº 75 de 20/04/22\).](#)

7. USOS

Espacio Libre y Equipamientos.

Uso individualizado: Categoría 3. Servicios de interés público y social.

Usos básicos: Cultural y Administración.

Además del uso Aparcamiento, tendrán la consideración de usos complementarios al Cultural, el Educativo y el Comercial al servicio de la actividad museística (comercio al por menor y hostelería).

8. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: 19.200 m².

Los espacios singulares interiores que recorran varias plantas, así como los espacios expositivos museísticos, computarán a efectos de su superficie construida por su dimensión en planta (Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22, B.O.C. n° 75 de 20/04/22).

2. Edificabilidad no computable:

La situada bajo rasante destinada a alojamiento de instalaciones de edificio y espacios vinculados al uso del automóvil, así como espacios abiertos, patios o espacios de conexión directa con la vía pública.

La misma consideración tendrán las instalaciones que fuera necesario ubicar sobre la planta superior (equipos de climatización y/o similares), con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.11. Los espacios destinados a estas instalaciones estarán delimitados por un cerramiento que las tamice y carecerán de cubierta.

3. Número de plantas en sótano al servicio del automóvil: 2 máximo.

4. Altura total / n° de plantas:

Las alturas a cada una de las calles, medidas conforme a los criterios expresados en el artículo 3.5.2, son las siguientes:

Juan de la Cosa:	22,20 m B+5
Casimiro Sainz:	21,90 m B+5
	28,30 m B+7
Canalejas:	25,65 m B+7
S. Vicente de la Barquera:	21,30 m B+5
	22,80 m B+7

Para las alturas máximas de piso no se establece otra limitación que la derivada de la adecuación del volumen resultante a la envolvente establecida (Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22, B.O.C. n° 75 de 20/04/22).

5. Cuadro de superficies de la actuación:

Comparación entre la situación reflejada en la medición de los planos del P.G. y la propuesta del Área Específica:

	P.G.O.U	A.E. 129.2
Parcela Equipamiento 5.82	1.045 m ²	
Parcela Equipamiento 6.83	738 m ²	
Parcela Equipamiento 6.84	971 m ²	
Parcela M1B	682 m ²	
Calle Antonio Puerto	635 m ²	
Espacio público (plaza)		635 m ²
Parcela equipamiento 3.82		3.436 m ²
Superficie total del ámbito	4.071 m ²	4.071 m ²

6. Ejecución:

La ejecución se abordará en dos fases:

- Fase I: Concurso de Proyectos, al objeto de seleccionar la formalización del equipamiento.
- Fase II: Actuación asistemática, será objeto de proyecto y licencia directa.

9. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La edificación se dispondrá dentro del gálibo resultante de considerar las alturas de cornisa correspondientes a un edificio de B+5 (22,20 m) y B+7 (29,70 m), trazando las envolventes máximas de cubierta de acuerdo con las condiciones generales de edificación establecidas en los artículos 4.2.9 y 4.2.10.

2. *El número mínimo de plazas de aparcamiento se establece en 40 (Concreción de Equipamiento, A.D. 31/03/22, B.O.C. n° 75 de 20/04/22)*, con la condición de que la primera planta de sótano se destine a usos computables, al objeto de reducir la presencia de la volumetría en el entorno. En otro supuesto, la dotación de plazas de aparcamiento del equipamiento será de 200 como mínimo.

3. El procedimiento del artículo 5.1.11, apartado 4, en lo referido a plazas de aparcamiento requeridas y autorizadas, se entenderá incorporado al trámite de la presente modificación puntual de Plan General que posibilitará, en su caso, la actuación pretendida.

4. El edificio final, resultado de un Concurso de Proyectos, podrá tener la consideración de actuación singular a los efectos del artículo 6.1.4, en cuanto a las condiciones estéticas y criterios de composición de fachadas.

10. FICHA GRÁFICA – A.E. 129

PENDIENTE DE ACTUALIZAR

ÁREA ESPECÍFICA 130¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Calle El Refugio; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la porción occidental de la manzana delimitada por c/ Aviador Juan Ignacio Pombo, c/ República Checa y c/ El Refugio, atravesada por un tramo de esta última que se corresponde con un camino preexistente. Su ámbito es el grafiado con la sigla 130.2 en la ficha gráfica adjunta.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares englobadas en un entorno sujeto a reforma interior, que ha sido objeto de Plan Especial (PE del AE-66 B° La Sierra) aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2001 (BOC nº11 de 17/01/02).

En desarrollo de las previsiones del Plan Especial se ha urbanizado el viario del perímetro exterior y edificado la porción oriental de la manzana, sin alterar las características de la preexistencia, en la que se inserta un espacio libre de 755,82m²; obviando a nivel de planeamiento la presencia de un tramo de antigua vía pública que estructura el conjunto surgido antes del desarrollo del vigente plan.

4. SUPERFICIES

Según medición cartográfica: 9.435 m² (9.043 m² de la porción manzana y 392 m² de parcela aledaña). 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, incorporando a planeamiento la vía pública que lo estructura, como vial de tráfico restringido.
2. Permitir la edificación en parcelas libres y la sustitución de las edificaciones con criterios de continuidad tipológica respecto de la preexistencia.
3. Mantener la entidad de los espacios libres previstos, que en razón de sus características y posición respecto al contiguo parque obtenido y urbanizado (de 5.921 m²) se tipifican como espacios libres anexos a viario.

6. ORDENACIÓN

Manteniendo el parcelario preexistente, se trata de posibilitar la colmatación del núcleo con criterios de continuidad tipológica, adaptando los parámetros de implantación, atemperando la edificabilidad (hasta igualarla con el coeficiente de aprovechamiento Tipo del Plan Especial 0,4348 m²/m²) y simplificando las tareas de gestión urbanística.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

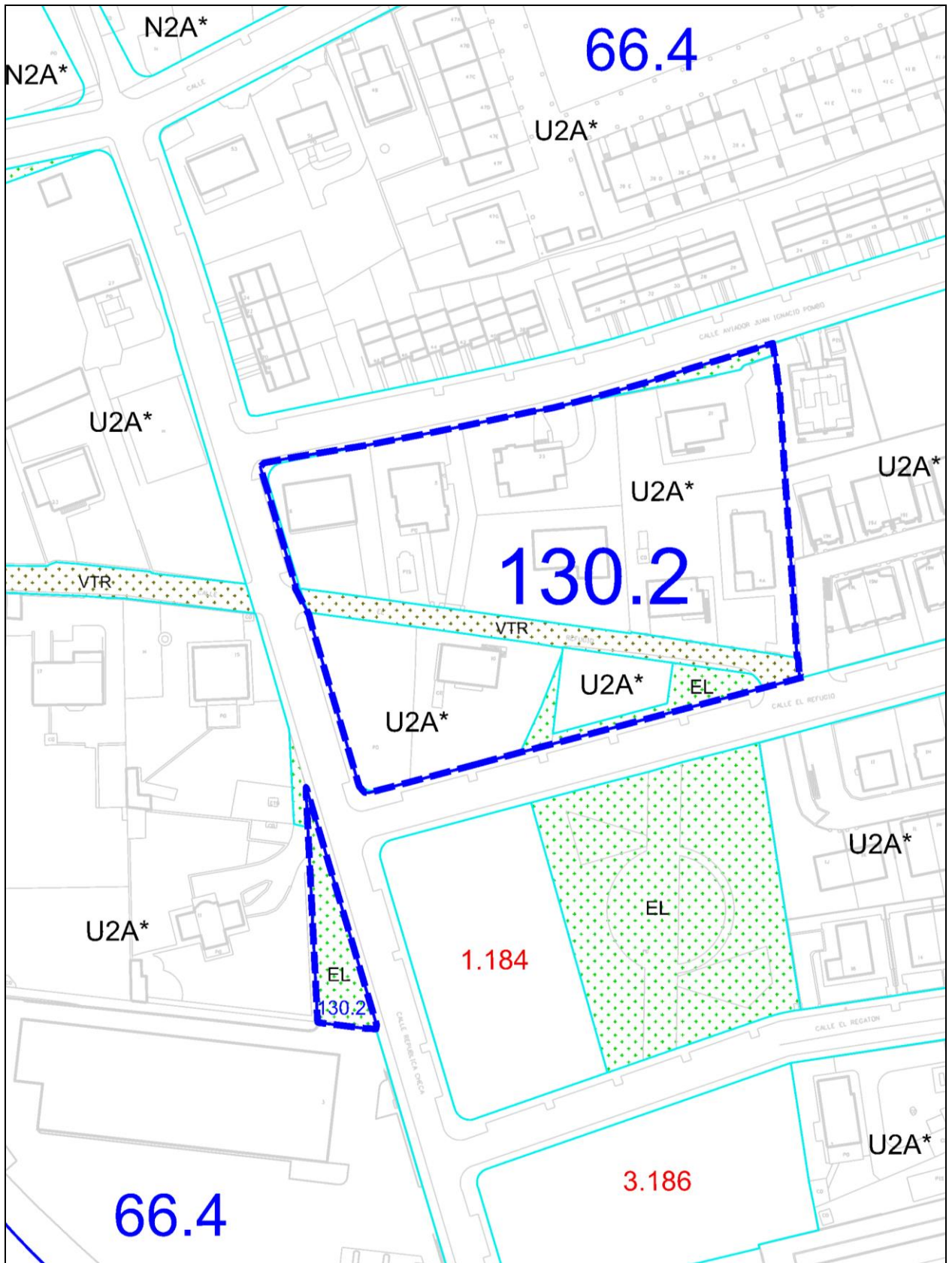
1. Edificabilidad máxima materializable: la resultante de aplicar una edificabilidad de 0,4348 m²/m² sobre parcela neta.
2. Altura máxima: 2 plantas.
3. Separación mínima a alineación exterior (viario y espacios libres): 2,50 m.
4. Ordenanza subsidiaria: U2A.
5. Área de Reparto: Cada una de las parcelas edificables constituye un área de reparto, donde su aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad materializable, asimilándose al tratamiento del Área de Reparto 0 del vigente Plan General.
6. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación unifamiliar.
7. Unidades de ejecución: no se determinan.
8. Sistema de actuación: asistemática.
9. Programación: en razón del grado de urbanización ya alcanzado, no se determina.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El número máximo de viviendas será el existente +3.
2. En razón de las características del parcelario existente y su nivel de consolidación, en los que se basa la actuación pretendida, la posibilidad de edificación de nueva planta (sin sustitución de previa edificación) se ciñe a la porción calificada como soporte de edificación de las catastrales 06.22.3.07, 06.22.3.46 y 06.24.7.26, sin mayores cesiones que las previstas para viario.

¹ Modificación P.G., A.D. 30/01/20 (B.O.C. nº 86 de 07/05/20, corrección de errores B.O.C. nº 90 de 13/05/20, y 2ª corrección de errores PENDIENTE PUBLICACIÓN).

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 130



ÁREA ESPECÍFICA 131 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Hospital Santa Clotilde, General Dávila 35; 3, singular.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada al este del Área Específica 16. Formada por la parcela catastral 5532002VP3153A0001ZO. Su ámbito es el grafiado con las siglas 131.3 en la Ficha Gráfica adjunta.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

El origen de la misma está en la normalización de las construcciones realizadas conforme al PGOU del 2012, la necesidad de ampliación del Hospital Santa Clotilde, la imposibilidad física de realización del vial previsto en el PGOU del 97, la situación de fuera de ordenación en que deja un edificio del Colegio Haypo, así como la preservación del jardín existente en el área calificada como equipamiento 3.60 del PGOU de 1997.

Dicha actuación permite la resolución del fondo de saco existente en la calle Prado San Roque mediante la cesión de viario para la ejecución de una rotonda ya realizada.

4. SUPERFICIES

Según medición sobre cartografía municipal: 29.541,05 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Esta área específica tiene dos objetivos principales:

- La necesidad de potenciar y mejorar la funcionalidad del Hospital Santa Clotilde y la integración de las construcciones realizadas conforme al PGOU del 2012, así como la preservación del jardín existente en el área calificada como equipamiento 3.60 del PGOU de 1997.
- La sustitución del vial que se suprime por una solución en fondo de saco en la calle Prado San Roque, mediante la creación de una rotonda y consiguiente cesión de espacio para tal fin, que ya fue realizada al amparo del PGOU de 2012.

6. ORDENACIÓN

La grafiada en los planos que se adjuntan a esta ficha, completada por la resultante de la ordenanza subsidiaria en cuanto a edificación.

En el apartado 8 de esta ficha se detallan los principales aspectos de la ordenación proyectada.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar la edificabilidad de la ordenanza a la superficie privada de equipamiento resultante: $29.181,14 \times 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 20.426,80 \text{ m}^2$.
2. Uso dominante: Sanitario-Asistencial.
3. Ordenanza subsidiaria: A2A.
4. Área de Reparto: Área de Reparto 0.
5. Unidades de ejecución: Asistemática.
6. Sistema de actuación: Actuación directa. Único propietario.
7. Programación: 1º y 2º cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativo propuesto.
8. Determinaciones específicas por zonas y áreas de movimiento:

EDIFICACIONES EN SITUACIÓN PREEXISTENTE

Se aplicará a las edificaciones señaladas con dicha designación en el plano 01P_005 de la Modificación Puntual. Su régimen quedará a lo establecido con carácter general en las Ordenanzas (artículo 1.3.10) del vigente PGOU.

ZONA 0 (EDIFICIO CATALOGADO 2.88)

Se aplicará a las edificaciones señaladas con dicha designación en el plano 01P_005 de la Modificación Puntual. Su régimen quedará a lo establecido con carácter general en las Ordenanzas y en el Catálogo.

Se permite la conexión a edificios en zonas colindantes con las siguientes consideraciones:

ZONAS 1 y 2: En la superficie de fachada colindante definida en el plano 01P_005 en todas sus plantas.

ZONA 4: En la superficie de fachada colindante con dicha zona en la zona con altura B+3 en todas sus plantas salvo la tercera.

ZONAS 1 y 2

En caso de mantenimiento de la edificación actual se atenderá a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas.

En caso de sustitución se precisará Estudio de detalle y se atenderá a los siguientes parámetros:

¹ [Modificación P.G., A.D. 27/04/23 \(B.O.C. nº 98 de 23/05/23 y corrección de errores B.O.C. nº 120 de 22/06/23\).](#)

- Ocupación máxima: la definida por la ocupación actual del edificio y los retranqueos de la edificación de la ordenanza subsidiaria.
- Número máximo de plantas: B+2, sin sobrepasar la altura de cornisa actual.
- Edificabilidad máxima: la resultante de las condiciones de posición anteriores sin que en el conjunto se supere la conferida para la totalidad del área específica.
- Se permite la conexión con el edificio ubicado en la zona 0 en la superficie de fachada colindante definida en el plano 01P_005 en todas sus plantas.
- Se mantendrán las alturas de plantas del edificio catalogado 2.88 en continuidad con el mismo.
- Condiciones estéticas y de materiales similares a las del edificio catalogado que lo hagan mimético con éste, o, por el contrario, configuración exterior diferenciada que no busque reproducir elementos del edificio catalogado sino distinguirlo con claridad de aquél con valor patrimonial, pero garantizando la integración del conjunto.
- En la zona 1 se permiten vuelos de 1,5 metros en plantas 1 y 2 sobre Zona 3 y 4.

ZONA 3

- Área de movimiento: La definida en el plano 01P_005 de la Modificación Puntual.
- Edificabilidad: 750 m².
- Número de plantas: 1 (baja).
- Cubierta: plana y mayoritariamente ajardinada.
- Luz recta mínima en patios y cortes de la edificación: 3,5 m.

ZONA 4

- Área de movimiento: La definida en el plano 01P_005 de la Modificación Puntual, con los retranqueos según la ordenanza subsidiaria, excepto en las zonas colindantes con viario o espacio libre público, con indicación expresa de distancia, donde prevalecerán estas.
- Edificabilidad: 5.600 m².
- Número de plantas: baja, salvo en zona delimitada baja+3. El área de movimiento de la planta 3 se retranqueará de las fachadas este y oeste 1,40 m. y la sur 2 m. de la fachada real. El número de plantas se contará a partir de la rasante ±0,00 (rasante de acceso por la orientación sur del edificio existente en la zona 1-3, que es 74,05 m.). El sótano podrá expresar fachada por debajo de dicha cota al vial interno privado sin considerarse planta a los efectos de número de plantas.
- Se permite la conexión con el edificio ubicado en la zona 0 en la superficie de fachada colindante definida en los planos 01P_005 y 01P_005.1 en la zona con altura B+3 en todas sus plantas y será obligatorio el mantenimiento de los niveles de suelo del edificio catalogado 2.88 en continuidad con el mismo.
- Cubierta: plana y preferentemente ajardinada (solo la de planta baja).
- Luz recta mínima en patios y cortes de la edificación: 3,5 m.
- Rasante máxima coronación de peto de volumen planta baja: +4,25 m (cota del peto del edificio existente en la ZONA 3).
- Altura máxima de coronación de peto de volumen de planta 2ª del cuerpo central con planta baja +3 plantas: +11,90m (peto entre planta 2 y planta 3, correspondiente al peto del edificio existente en la ZONA 1).
- Altura máxima de coronación total del edificio: +14,65 m.

NOTA: ZONAS 3 y 4

La rasante de planta baja se considera desde el sur debido a la topografía de la parcela (el acceso principal al hospital se realiza desde el norte). La diferencia en plantas entre accesos norte y sur es de una planta.

Cota rasante planta baja desde acceso sur: ±0,00 m (+74,05) (idéntica cota en acceso a ZONAS 1, 3 y 4).

ZONA 5

- Área de movimiento: La definida en el plano 01P_005 de la Modificación Puntual, con los retranqueos según la ordenanza subsidiaria.
- Edificabilidad: 4.500 m².
- Número de plantas: B+3. La superficie de la planta tercera no podrá superar el 35% de la inmediatamente inferior. El número de plantas se contará a partir de la rasante de planta baja del edificio, que se encontrará a 1,88 m. por debajo de la rasante del acceso norte del mismo. El sótano podrá expresar fachada por debajo de dicha cota sin considerarse planta a los efectos de número de plantas. (Plano 01P_005.2 de la Modificación Puntual).
- Cubierta: plana.
- Luz recta mínima en patios y cortes de la edificación: 5,5 m.
- Uso compatible: aparcamiento en superficie.

EL-3

Se permite el uso viario interior de acceso y circulación propio existente, así como provisionalmente, hasta la ejecución de la ZONA 5, el aparcamiento existente en superficie. Se permite la ejecución de accesos a sótanos que requiera el área de movimiento de la ZONA 5.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las actuaciones en la parcela y en los edificios deberán respetar las siguientes determinaciones:

Protección sobre comunidades vegetales.

La propuesta de eliminación de ejemplares arbóreos de gran porte que resulten incompatibles con las nuevas edificaciones se realizará mediante un estudio redactado por expertos en la materia que se incorporará a la fase de proyecto de ejecución. En dicho estudio la determinación de si la alternativa es el trasplante o la eliminación y restitución deberá ser resultado de la ponderación entre los aspectos técnicos, económico y de relevancia y singularidad de cada ejemplar. Conforme se establece en el apartado "4.1.3.4 Medidas de conservación de la vegetación":

- Se preservarán de cualquier modificación los espacios identificados como "Unidades ambientales relevantes" y que se corresponden con la hilera de plataneros en el frente con General Dávila (1), el espacio ajardinado al norte de la parcela (2) y el espacio arbóreo con alta densidad al sur y suroeste de la parcela (3), que se pueden identificar en el plano de "Unidades Ambientales relevantes". Únicamente se consideran adecuadas labores de mantenimiento, recuperación, conservación y plantación arbórea de dichos espacios.

- Los ejemplares arbóreos de importancia, existentes en la zona 5 y que puedan ser afectados por la construcción de un nuevo volumen edificatorio serán estudiados de forma individualizada para su trasplante a otras zonas de la finca en fase de proyecto. En el caso de que no se pueda proceder al trasplante de los ejemplares arbóreos afectados, se ponderará su eliminación aplicando aspectos técnicos, económicos de relevancia y singularidad de cada ejemplar y se procederá a la plantación de cinco nuevos ejemplares de la misma especie por cada ejemplar eliminado, en la propia finca. En este caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 4.5.7 Protección del arbolado y plantaciones del vigente PGOU de Santander.

- Se protegerán los árboles que puedan ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.

- Se prohíbe expresamente la plantación de especies invasoras, y en particular la Cortaderia selloana. Se procederá a realizar una batida anual para la eliminación de esta especie que está apareciendo en las isletas presentes en el aparcamiento existente.

Todos los trabajos que impliquen movimientos de tierras y eliminación de la vegetación deberán realizarse según lo establecido en las Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria y los métodos de trabajo para la erradicación de la especie exótica invasora de plumero.

Protección de la Hidrología.

Se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, sistema de aprovechamiento de agua de lluvia para usos compatibles, uso de pavimentos permeables etc. que garanticen, que el eventual aumento de la escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente, pueda ser compensado o irrelevante.

Protección del Suelo.

Todos los suelos afectados temporalmente durante el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad original.

La tierra vegetal excedente, en su caso, será preferentemente utilizada para reacondicionamiento de la parcela.

Garantía de Infraestructuras y Recursos.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta la repercusión del Plan, sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico velando por que el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la existencia de las infraestructuras necesarias y a la suficiencia del recurso. En todo caso serán de aplicación las determinaciones de los informes en cuanto a infraestructuras necesarias.

Calidad acústica.

En caso de superarse los niveles legalmente estipulados para el uso propuesto, se deberán proponer e implementar las medidas correctoras adecuadas.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA AMBIENTAL

Se estará a lo dispuesto en el apartado 4.15 del EAE de la Modificación Puntual.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias serán las siguientes:

1. Medidas preventivas incorporadas en la alternativa seleccionada

- Redacción de un Estudio de Detalle en el caso de sustitución de las Zonas 1 y 2.
- Mantenimiento de las consideraciones actuales y volumétricas de la Zona 3.
- En la zona 4:
 - + Obligación de que la cubierta del volumen bajo sea plana y preferentemente ajardinada.
 - + Minimización de la superficie de conexión con el edificio catalogado, permitiendo la articulación de los volúmenes y garantizando arquitectónicamente el dialogo entre la edificación protegida y la nueva en dicho punto.
 - + La regulación de la altura total del edificio por debajo del volumen del edificio catalogado.
 - + Retranqueo de la planta tercera a la fachada real del edificio (1,40 m. en las fachadas este y oeste y 2,00 metros de retranqueo respecto a la fachada sur. Por otro lado, esta planta no tendrá comunicación con el volumen central del edificio.
- En la zona 5:
 - + Área de movimiento de la edificación teniendo en cuenta las visuales del edificio catalogado para su correcta visualización desde la calle General Dávila.
 - + Volumen propuesto de B+3 que no supera en ningún momento el volumen del edificio catalogado.
 - + Limitación de la superficie de la tercera planta que no deberá ser superior al 35% de la planta inmediatamente inferior.
 - + Restituir la conexión peatonal entre el edificio catalogado y el nuevo edificio.

2. Medidas contra la contaminación acústica

- Ninguna de las nuevas construcciones se implantará dentro de la servidumbre acústica definida en el Estudio Acústico del Documento Ambiental Estratégico.
- En el caso de que las zonas de hospitalización de la zona 5 se definan de cara a la calle General Dávila se realizará un Estudio Acústico Específico que determine los niveles de ruido en exterior e interior de la edificación.
- Se realizarán campañas de medición acústica bianuales en los primeros cuatro años desde la construcción de los volúmenes en las zonas 4 y 5 de la Modificación Puntual y posteriormente cada 5 años para valorar los indicadores de ruido futuros y constatar el cumplimiento de la legislación aplicable.

3. Medidas de prevención contra la contaminación lumínica

- Se cumplirá la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica, el Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.
- Se debe atender a soluciones que reduzcan el consumo de energía en los sistemas de alumbrado.

4. Medidas de conservación de la vegetación

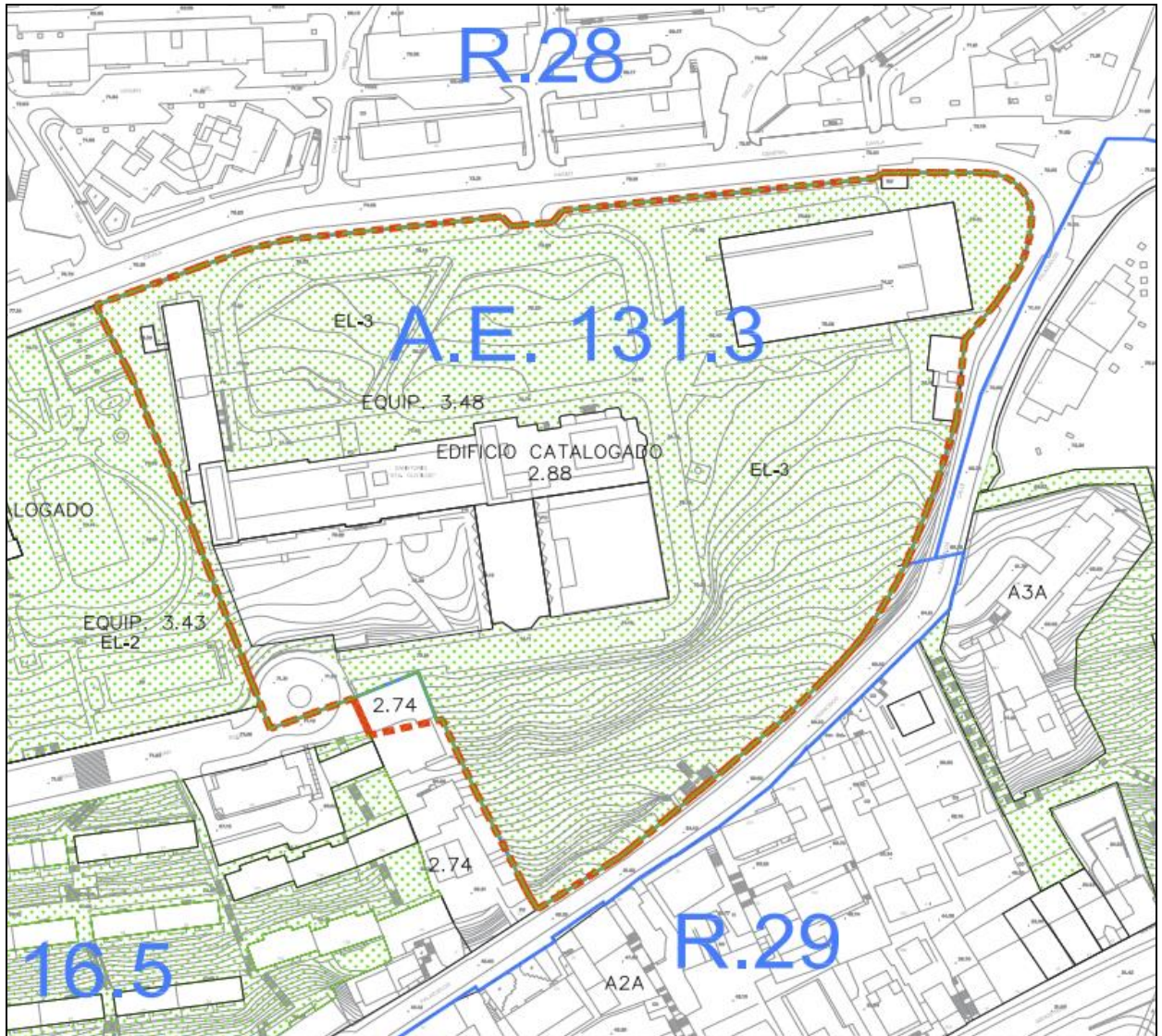
- Se preservarán de cualquier modificación los espacios identificados como "Unidades ambientales relevantes".
- Los ejemplares arbóreos de importancia, existentes en la zona 5 y que puedan ser afectados por la construcción de un nuevo volumen edificatorio serán estudiados de forma individualizada para su trasplante a otras zonas de la finca en fase de proyecto. En el caso de que no se pueda proceder al trasplante de los ejemplares arbóreos afectados, se ponderará su eliminación aplicando aspectos técnicos, económicos y de relevancia y singularidad de cada ejemplar y se procederá a la plantación de cinco nuevos ejemplares de la misma especie por cada ejemplar eliminado, en la propia finca.
- Se protegerán los árboles que puedan ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.
- Se prohíbe expresamente la plantación de especies invasoras, y en particular la Cortaderia selloana. Se procederá a realizar una batida anual para la eliminación de esta especie.




5. Medidas de conservación y recuperación del paisaje

- Los nuevos volúmenes edificatorios de las zonas 4 y 5 utilizarán los mismos acabados en cuanto a colores y formas que los existentes en el edificio catalogado para su integración en el entorno.

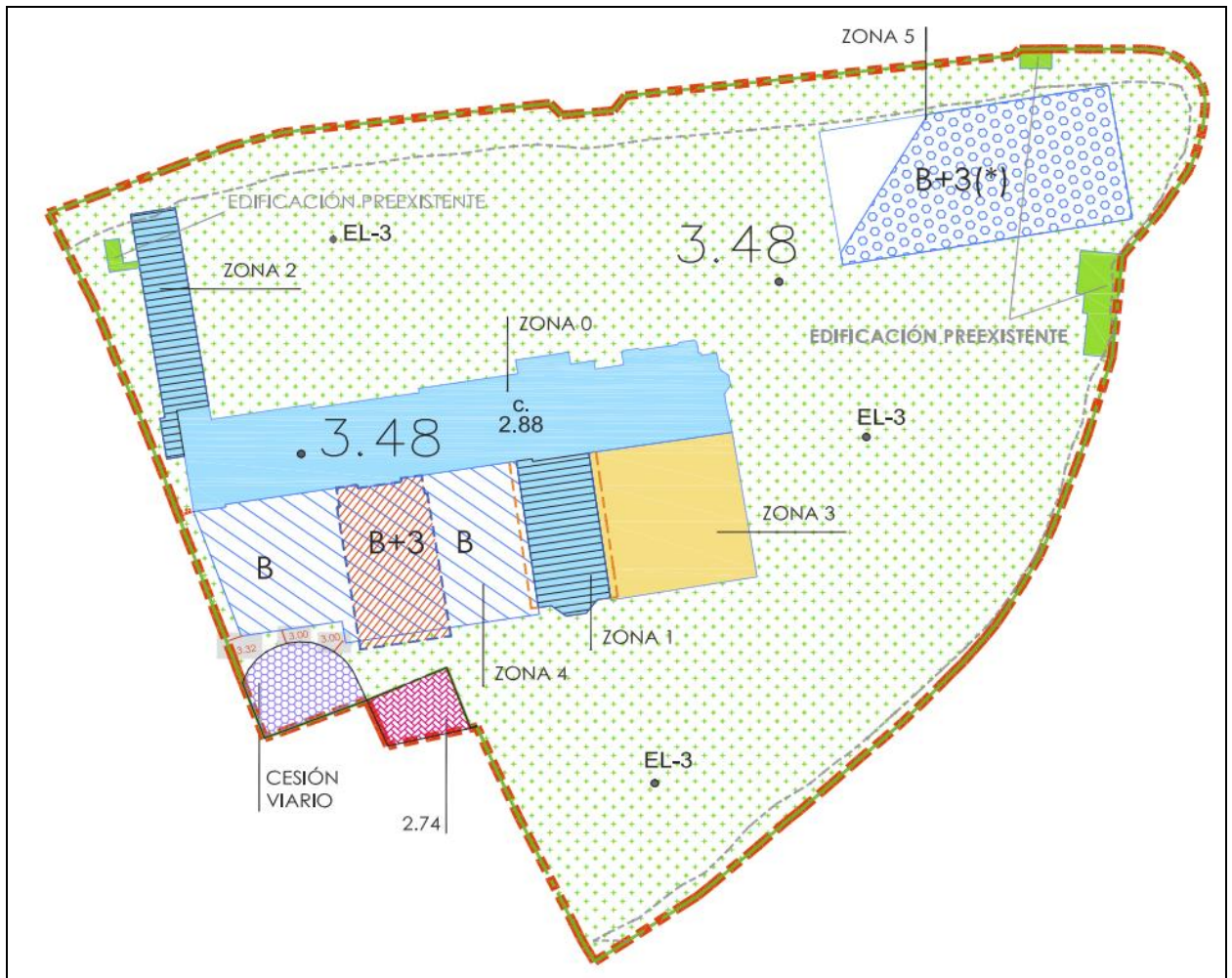
- Se procederá a la recuperación parcial del camino anteriormente existente.
 - Se implementará la plantación de ejemplares arbóreos en el extremo noreste de la parcela para que continúe con la hilera de plataneros existente.
 - Todas las instalaciones de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público.
 - No se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil ni publicidad sobre los nuevos volúmenes.
 - En el caso de proceder a la instalación sobre la cubierta de paneles solares, estos no serán visibles desde vías o espacios libres de uso público.
 - El proyecto de ejecución de los volúmenes de las zonas nº 4 y 5 deberán incorporar un Estudio de Integración Paisajística.
- 6. Medidas para la utilización racional de los recursos naturales. Ahorro y eficiencia energética**
- Se estará a lo dispuesto en la Ley de Cambio Climático en relación a los puntos de recarga de vehículos eléctricos.
 - En la medida de lo posible, se contratará el servicio de abastecimiento de energía eléctrica a comercializadoras de energía con origen 100% en fuentes renovables.
 - Se potenciarán políticas internas para el ahorro en el consumo de agua.
 - En la medida de lo posible, se utilizará agua no potable para el riego de las zonas verdes.
 - En el caso de compra de nuevos instrumentos eléctricos se optará por aquellos con la mejor calificación energética.
 - Se utilizarán luminarias de bajo consumo en aquellas dependencias que las puedan acoger, dependiendo de la funcionalidad sanitaria de las diferentes estancias.
 - En la construcción de los nuevos volúmenes se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en relación al ahorro y la eficiencia energética.
- 7. Criterios de arquitectura bioclimática**
- Se propiciará la cubierta plana en las nuevas edificaciones para la implantación de sistemas de cubiertas vegetadas.
 - En los proyectos de edificación se valorará la orientación de las edificaciones atendiendo a criterios físicos y de soleamiento.
 - En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro cortina, se aplicarán medidas correctoras para minimizar el balance energético.
- 8. Minimización en la generación de residuos**
- Se tenderá a sustituir aparatos eléctricos que funcionan a través de pilas por el uso de aparatos de baterías recargables.
 - Utilizar papel reciclado o con sello FSC.
 - Sustituir el papel por el uso de las nuevas tecnologías.
 - En la medida de lo posible y cuando se decida por cambio de vehículos, se primará su sustitución por otro eléctrico o híbrido.
 - Se optará por cartuchos de tóner de alta eficiencia.
- 9. Gestión de residuos**
- La gestión de los residuos se realizará conforme a la legislación vigente.
 - Tras la finalización de las obras, se retirarán los residuos generados, las materias primas utilizadas, la señalización empleada y todo indicio de actividad de las obras.
 - En caso de producirse accidentalmente vertidos de aceite, grasas, etc., se ha de retirar inmediatamente el vertido. Se aplicará la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 - Se establecerá un parque de maquinaria que estará impermeabilizado y debidamente señalizado.
- 10. Condicionado ambiental para los proyectos de edificación y/o urbanización**
- Los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, siguiendo las determinaciones del Decreto 72/2010, de 28 de octubre.
 - Se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, y se dotará de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo. Los camiones que transporten materiales finos deberán ir cubiertos.
 - Durante la ejecución de obras se evitará cualquier tipo de vertido al terreno.
 - Se deberá retirar el manto de tierra vegetal y garantizar su conservación para su posterior aprovechamiento.
 - Se tomarán las medidas necesarias para prevenir la expansión de especies alóctonas invasoras. En todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, aunque sean superficiales, se deberá proceder con carácter previo a la erradicación de las especies invasoras presentes en el ámbito y su entorno. En el caso de que se precisen materiales de relleno se controlará el origen de los mismos y las tierras vegetales con el fin de evitar la presencia de semillas de estas especies. Las nuevas superficies generadas deberán ser revegetadas con herbáceas en el menor plazo posible. Se estará a lo dispuesto en las "Prescripciones Técnicas Generales para la erradicación de las plantas con potencial invasor en Cantabria".
 - Si durante los diferentes trabajos apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, se deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria un informe de los hallazgos para su valoración y determinación.
- 11. Las medidas normativas ambientales establecidas y las determinaciones del área específica se interpretarán y, en su caso, se complementarán con el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica que forma parte integrante del documento urbanístico, a estos efectos.**

8. FICHA GRÁFICA - A.E. 131
















LEYENDA	
	ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SANTANDER
	ÁREA ESPECÍFICA A.E. 131.3
	LÍMITE ÁREA DE REPARTO

9. Plano 01P_005 de la Modificación Puntual – A.E. 131



LEYENDA

	EDIFICACIÓN PREEXISTENTE		
	ZONA 0 EDIFICIO CATALOGADO		SERVIDUMBRE ACÚSTICA
	ZONA 1 Y 2		ZONA 1: VOLADIZO EN PLANTA 1 y 2 SOBRE: - ZONA 3 - ZONA 4
	ZONA 3		ZONA 4: PLANTAS PISO. 1, 2 y 3
	ZONA 4 PLANTA BAJA Y SÓTANOS		
	ZONA 5 ÁREA SIN EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE		
	ZONA 5 ÁREA MOVIMIENTO SOBRE RASANTE. EN LA PLANTA 3 SE PODRÁ EDIFICAR UNA SUPERFICIE QUE NO SUPERE EL 35% DE LA PLANTA INMEDIATA INFERIOR.		
	ÁMBITO MODIFICACION PUNTUAL		
	ÁREA ESPECÍFICA A.E. 131.3		
	ÁREA ESPECÍFICA A.E. 16.5 (EQUIPAMIENTO 2.74)		

ÁREA ESPECÍFICA 132 ¹

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Calle Miralmar; 2, reordenación.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situada en la margen occidental de la calle Miralmar. Su ámbito es el grafiado con la sigla 132.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Entorno residual en términos de desarrollo urbano, constituido por parcela ocupada en tiempos por sendas antenas de radio, y terraplenes resultantes de apertura de viario público.

4. SUPERFICIES

Según medición cartográfica: 954 m², de los que 757 m² se corresponden con parcela en manos privadas. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Posibilitar la finalización de la calle Miralmar, consiguiendo su apertura a sección completa.
2. Posibilitar la materialización de los aprovechamientos lucrativos asignados en la parcela edificable resultante.
3. Mejorar las condiciones del entorno con la reurbanización de un espacio libre de uso público anexo por el Oeste, de 674 m², con condiciones de utilización residuales en la actualidad.

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 0,9 m²/m² a la superficie calificada como residencial originariamente, estimada en $572,60 \times 0,9 = 515,34$ m².
2. Ordenanza subsidiaria: M3A.
3. Área de Reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial de vivienda en edificación en manzana alineada asentada sobre banda perimetral acotada.
5. Unidades de ejecución: no se determinan.
6. Sistema de actuación: asistemática.
7. Programación: tanto a nivel de urbanización como de edificación, primer cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativo propuesto.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La cota de asiento máxima de la edificación se sitúa en la +76,20 (76,00: cota de terraza P.Baja, fuera de la proyección del edificio en altura).
2. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas según el área de movimiento sobre rasante diseñada.
3. Al Norte de la parcela, en su frente a C/ General Dávila se prevé la implantación de un espacio libre anexo a viario, de dominio público, de 3m. de fondo respecto a la alineación de calle.
4. La ocupación bajo rasante se ceñirá al área de movimiento fijada al efecto.
5. En el frente a C/ Miralmar, alineado a calle, se autorizan vuelos fuera del área de movimiento diseñada.
6. La urbanización del espacio libre anexo por el Oeste se ejecutará por los interesados de manera previa o simultánea a la nueva edificación, en base a la propuesta orientativa aportada.

¹ [Modificación de Plan General, A.D. 26/01/21 \(B.O.C. nº 37 de 24/02/21 y corrección de errores B.O.C. nº41 de 02/03/21\).](#)

9. FICHA GRÁFICA - A.E. 132

