

NUM.SUS.00163

CC.AA. CANTABRIA

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA
J. SECC. REGIMEN INTERIOR
DIPUT. REG. DE CANTABRIA

CANTABRIA

SANTANDER
D.P. 39003

Boletín Oficial de Cantabria

Año LVII

tes, 16 de febrero de 1993. — Extraordinario nº 2

Página 89

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

Santander.— Aprobar definitivamente el plan especial de reforma interior de La Albericia 90

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Santander.— Expedientes números 680/92, 766/91, de suspensión de pagos, 768/91 y 281/92	113
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Santander.— Expediente número 518/89	114
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de Santander.— Expediente número 339/92	115
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Santander.— Expediente número 388/91 .	115
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Nueve de Santander.— Expedientes números 39/91, 5/93, 6/92, 349/92 y 507/92	115

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

Infraestructura

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el día 26 de enero de 1993, ha aprobado definitivamente el plan especial de reforma interior de La Albericia, a excepción de las zonas comprendidas en las unidades de actuación números 5 y 6, lo que se hace público en virtud de lo dispuesto en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Santander, 26 de enero de 1993.—El alcalde, Manuel Huerta Castillo.

93/13940

1. OBJETO

El presente Plan Especial tiene por objeto la reforma interior del Suelo Urbano de la Albericia siguiendo las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que delimita el ámbito del mismo y establece los objetivos.

2. CONTENIDO Y DOCUMENTOS DEL PLAN.

De acuerdo con los artículos 77.2 y 77.3 del Reglamento de Planeamiento y por referencia al artículo 57, completados con las determinaciones establecidas en el contrato que regula la redacción de este P.E.R.I., el Plan contiene las determinaciones necesarias para la reforma interior de La Albericia, en los siguientes documentos:

Memoria, Planos, Ordenanzas reguladoras, Plan de etapas y Estudio económico-financiero.

La Memoria incluye tanto la descripción y análisis de la realidad existente como la descripción y justificación de la ordenación propuesta. Igualmente los planos se subdividen en planos de información y planos de ordenación.

Una serie de aspectos previos preceden a ambos apartados: emplazamiento, ámbito...

Por razones metodológicas, los aspectos informativos de memoria y planos se reducen a los mínimos imprescindibles, desarrollándose con mayor detenimiento la definición de la propuesta.

Las Ordenanzas reguladoras reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

El estudio económico-financiero evalúa los costos de la implantación de servicios y la urbanización.

3. AUTOR DEL ENCARGO.

La redacción del Plan Especial de Reforma Interior ha sido encargada por Don Manuel Huerta Castillo, Alcalde Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Santander, en representación de dicho Ayuntamiento, según resolución del mismo, una vez oída la Comisión de Gobierno del día 17 de Febrero de 1989.

El 14 de Julio de 1989 se firma un contrato que regula las condiciones para la redacción de este Plan.

4. EMPLAZAMIENTO.

El área objeto del Plan Especial se sitúa al norte del término municipal de Santander, no muy lejano y bien conectado tanto con el centro de Santander como con la zona del Sardinero y la costa oeste de la capital. Los núcleos y barrios más próximos son el Barrio La Torre, el Barrio San Miguel, el de la Bajada del Caleruco y las nuevas edificaciones de la Avenida de los Castros.

5. ÁMBITO.

5.1. ANTECEDENTES.

Desde la definición del ámbito del Plan establecido en el Plan General de Ordenación Urbana hasta la fecha, los límites del Plan han sufrido notables modificaciones, ampliándose substancialmente.

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en Febrero de 1.987, establece en un plano de muy reducida escala el ámbito del Plan Especial que tenía una superficie aproximada de 7,72 Has.

2. La modificación del propio Plan, aprobada inicialmente en Febrero de 1989 amplía el ámbito del Plan de forma significativa. Dicha modificación se limita a la parte norte del área, grafiándose en un plano a escala 1: 2.000, manteniendo los límites anteriores de la parte sur que no se grafió en la nueva escala. La superficie aproximada de este ámbito era de 19,68 Has.

3. Posteriormente, en el transcurso del desarrollo de los trabajos del Plan Especial y de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos municipales, se solicita una ampliación de los límites del Plan en el Suelo Urbano acompañada de la solicitud de suspensión de licencias en el ámbito definido. Los cambios planteados en ese expediente respecto a la delimitación anterior, se limitan a ligeros ajustes originados por el mayor detalle de la topografía y la inclusión por diversos motivos justificados en dicho informe de un suelo residencial apoyado en la carretera de La Albericia-Corbán y un suelo de calificación industrial que desde la misma carretera llega a la calle Outierrez Solana. La superficie aproximada de este ámbito era de 24,19 Has.

4. El Avance del P.E.R.I., presentada en Diciembre de 1990, cuyos criterios se aprobaron en el Pleno de la Corporación Municipal de Santander, proponía una nueva delimitación incluyendo terrenos situados al este del área. Dichas inclusiones de terrenos calificados como Suelo Urbanizable/Espacios Libres, Parques Públicos, quedó justificada en el propio Avance desde el punto de vista de la ordenación y la gestión.

5. El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, aprobado definitivamente el 20 de Julio de 1990, reduce

notablemente en un plano de pequeña escala, el ámbito del P.E.R.I., manteniendo prácticamente la delimitación del informe que sirvió de base para el expediente de suspensión de licencias, añadiendo los terrenos situados al este calificados como Suelo Urbano/Área Cultural y un pequeño triángulo al sur, calificado como Suelo Urbano/Área Asistencial. La delimitación no incluye los terrenos calificados como Suelo Urbanizable que el Avance pretendía incorporar. La superficie aproximada del nuevo ámbito es de 25,18 Has.

5.2. PROPUESTA

El presente documento mantiene en su mayor parte la delimitación del ámbito establecido en el texto refundido del P.G.O.U., limitándose a incluir de acuerdo con los servicios técnicos municipales los terrenos situados al oeste del área, ocupados en su mayor parte en la actualidad por unas viviendas prefabricadas, que el P.G.O.U. calificaba como Suelo Urbanizable/Espacios Libres, Parques Públicos. Dicha inclusión que se propone en el Avance permite una ordenación más coherente de esa zona y facilita la gestión de la misma.

En el resto del ámbito el documento se limita a establecer ligeros ajustes, atendiendo a la información parcelaria.

El ámbito resultante, tiene una superficie aproximada de 28,63 Has. y una forma irregular y discontinua, con una longitud máxima de 800 m. y mínima de 80 m. en dirección norte-sur y de 1.100 m. y de 50 m. en dirección este-oeste.

Los límites próximos son los siguientes:

Al norte linda de una forma bastante imprecisa con viviendas y naves industriales más o menos dispersadas y los Barrios de la Torre y San Miguel, al noroeste con el trazado de la autovía y terrenos libres calificados como Suelo Urbanizable/Industrial, al este de una forma fragmentada, con terrenos con edificios residenciales e industriales que el P.G.O.U. califica como Suelo Urbanizable/Espacios Libres, Parques Públicos, al sureste con la Avenida de los Castros y su prolongación, al sur con el área industrial denominada de "La Tejera" y al oeste con el barrio de Lavapiés y las instalaciones deportivas.

6. OBJETIVOS DEL PLAN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander, en el artículo 2.7.1, del capítulo VI, establece los objetivos del Plan Especial:

1. Rediseñar las nuevas áreas urbanas resultantes de la afección de la traza de la vía de penetración de la autovía de Torrelavega.
2. Integrar a través del diseño las diversas tipologías existentes y las nuevas ordenadas.
3. Crear un diálogo armónico que permita la coexistencia entre las dos actividades predominantes, residencial e industrial.
4. Acondicionamiento y diseño de la microestructura horizontal.
5. Previsión de dotaciones y mejoras urbanas.

Dichos objetivos generales se concretan con mayor exactitud a partir del análisis de las condiciones existentes y previstas, sirviendo de base para definir los criterios en la ordenación propuesta.

Además de los objetivos generales el P.G.O.U. zonifica el ámbito del P.E.R.I. con áreas que tienen definido su uso e intensidad y establece una serie de imposiciones sobre espacios libres y equipamientos.

7. FORMACIÓN Y APROBACION.

La formación y aprobación del P.E.R.I. se efectuará de acuerdo con los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento y su modificación en el Real Decreto Ley 16/81, que en los artículos 5, 6 y 8 establece el sistema de aprobación de los Planes Especiales de reforma interior que desarrollan y se ajustan a las determinaciones del Plan General.

Dado que el P.E.R.I. plantea la ampliación del ámbito del mismo, incluyendo terrenos que el P.G.O.U. calificaba como Suelo Urbanizable/Espacios Libres, Parques Públicos, esta inclusión debe entenderse como una modificación de las determinaciones del Plan General debiendo tramitarse como una Modificación Puntual del Plan General en documento independiente de este P.E.R.I.

El resto de los cambios planteados en el P.E.R.I., respecto a las determinaciones del P.G.O.U., son más bien ajustes y adaptaciones de dichas determinaciones a fin de alcanzar los objetivos establecidos en el propio P.G.O.U. a partir de un conocimiento más profundo de la realidad física del territorio que se ordena. Estos cambios entran dentro de los cometidos específicos de un Plan Especial de Reforma Interior.

8. DESARROLLO DEL DOCUMENTO.

El documento que ahora se presenta constituye la tercera fase en los trabajos de redacción del P.E.R.I., de acuerdo con el contrato que le regula.

Este documento es el resultado de un trabajo continuado iniciado unos meses antes de la firma del contrato, en el que en diversa medida han influido los criterios de los servicios técnicos municipales aportados en numerosas reuniones, los criterios de los grupos políticos que componen la corporación y las sugerencias (once) y alegaciones (cinco) de algunos vecinos del área formuladas tras los periodos de exposición pública del documento del Avance y el presentado para la aprobación inicial.

El desarrollo de este trabajo puede ser mejor entendido, tras una lectura pormenorizada de los diversos informes presentados, el documento del Avance y el documento del P.E.R.I. aprobado inicialmente, citando mencionar como etapas más significativas en su redacción las siguientes:

1. Informe sobre criterios generales de ordenación y gestión, Septiembre de 1989.
2. Informe sobre el ámbito del Plan y Suspensión de Licencias, Noviembre de 1989.
3. Avance del P.E.R.I., diciembre de 1989.
4. Informe relativo a las sugerencias presentadas al Avance del P.E.R.I., Marzo de 1991.
5. Plan Especial de Reforma Interior de La Albericia, presentado a la aprobación inicial, Octubre de 1991.
6. Informe relativo a las alegaciones presentadas al P.E.R.I., Marzo de 1992.

Otras fechas que son significativas en cuanto a la gestión administrativa del P.E.R.I. son las siguientes:

1. Resolución del alcalde encargando el P.E.R.I. de acuerdo con las directrices del P.G.O.U., una vez oída la Comisión de Gobierno, Febrero de 1989.
2. Contrato entre las partes que regula la redacción del P.E.R.I., Julio 1989.
3. Aprobación de criterios, objetivos y soluciones generales del Avance del Plan Especial de Reforma Interior de la Albericia, Octubre de 1.990, publicado en la prensa regional y en los boletines oficiales regionales y estatales en Octubre, Noviembre y Diciembre de 1.990.
4. Ratificación de los criterios del Avance con los informes de los técnicos redactores y los servicios técnicos municipales, Septiembre de 1.991.

5. Aprobación inicial del P.E.R.I. mediante acuerdo de el pleno del Ayuntamiento de Santander, Noviembre de 1991.

Después de la aprobación inicial tras mantener diversas conversaciones con los Servicios Municipales de Urbanismo sobre el contenido de las alegaciones y otros aspectos del P.E.R.I. se ha redactado el documento presente, que presenta pequeñas modificaciones respecto al texto aprobado, que afectan al texto de las ordenanzas y a la ordenación del entorno del enlace de la nueva carretera de conexión con la autovía, denominado Aa y del cruce de la carretera La Albericia-Corbán con la Avenida del Deporte, tras el lamentable atentado terrorista.

Desde el inicio de los trabajos hasta la suspensión de las licencias, se han concedido en el ámbito del Plan, una serie de licencias listadas en el anexo I de la Memoria, que han influido en cierta manera en la ordenación propuesta.

9. INFORMACIÓN

Entendiendo la información como un acercamiento al conocimiento del ámbito, que permita un análisis del mismo, y sirva de punto de partida para proponer una ordenación más coherente desde "las condiciones existentes" e intente resolver los conflictos detectados, se ha optado por profundizar en mayor medida en los aspectos de morfología urbana y tipología edificatoria, apuntando otros aspectos que completan desde diversos enfoques esta pretendida radiografía del ámbito.

9.1. DESARROLLO URBANO Y PLANEAMIENTO.

La Albericia es un caso habitual de núcleo tradicional, próximo a una gran ciudad, que crece en los primeros años a la sombra de esta y es finalmente absorbida por el crecimiento de la misma.

El núcleo primitivo se desarrolló en torno a la carretera principal La Albericia-Corbán, con una gradación de intensidad urbana, reflejada en las tipologías edificatorias, un centro más compacto y urbano y unos extremos más dispersos y rurales.

La estructura lineal se convierte en un esquema en cruz, al adquirir importancia el vial transversal La Albericia-Sardinero que se prolonga en la Avenida de los Deportes. Esta transformación refuerza el carácter de centralidad en torno al cruce.

Este proceso de crecimiento mas o menos espontáneo de cierta homogeneidad ha sufrido en los últimos años los conflictos provocados por tres situaciones sucesivas: la construcción de viviendas/barracas para solucionar el problema de la vivienda de unos emigrantes que creían ver en la capital su paraíso particular, la construcción indiscriminada y sin planificación de unas industrias más o menos molestas y la sustitución de las viejas edificaciones por nuevas tipologías.

El resultado de estos tres hechos sobre la estructura urbana anterior es un barrio desordenado y heterogéneo carente de espacios urbanos y mal dotado, cuya casi única virtud es su localización próxima al centro de la ciudad y al medio natural. El planeamiento ha jugado un pequeño papel en todo este desarrollo tanto en el proceso espontáneo inicial como en el crecimiento de los últimos años que ha sido incapaz de regular.

9.2. TOPOGRAFÍA

Dado el alto nivel de ocupación de la edificación en el área, la información topográfica resulta poco notable para el conocimiento del mismo.

El único perfil que resulta un tanto significativo es el de la carretera La Albericia-Corbán, descendiendo desde las cotas más elevadas en las proximidades de la Avenida de los Castros, (aprox. 37,5 m.), hasta el punto por donde discurrirá próximamente el futuro trazado de la autovía (aprox. 22,5 m.) para volver a ascender ligeramente hacia el núcleo de Monte. En el otro vial importante La Albericia-El Sardinero las pendientes son más leves ascendiendo suavemente desde el Barrio de Lavapiés aprox. 25 m hasta los núcleos más lejanos aprox. 30 m.

9.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad es muy fragmentada con un número de parcelas aproximado de 375 lo que implica una parcela media de 640 m², existiendo un número bastante elevado de parcelas inferiores a los 200 m²; aproximadamente 156 y tan solo 24 con superficie superior a los 2.000 m².

La mayor parte de las parcelas pequeñas están ocupadas con edificios residenciales mientras que las mayores se corresponden con naves industriales o parcelas libres.

Del total de las parcelas poco menos de 30 no soportan edificaciones localizándose la mayor parte en las bolsas situadas al este del ámbito. La superficie de viales públicos asciende a 35.000 m² aproximadamente y las parcelas de propiedad municipal a 11.826 m², dato este que pudiera facilitar la gestión del Plan.

En la actualidad se siguen los trámites oportunos para la obtención de los terrenos de la autovía y el área cultural donde se construirá un Centro de Formación Profesional.

En el anexo 2 de la Memoria se listan las referencias catastrales de las diversas parcelas incluidas en el ámbito del P.E.R.I. con referencia a la nomenclatura de los diversos planos catastrales.

9.4. ACTIVIDAD URBANA.

El plano de tipologías edificatorias refleja con claridad las áreas residenciales, áreas industriales y aquellas áreas caracterizadas hasta hace pocos años por la actividad residencial pero que se encuentran en un avanzado proceso de sustitución por industrias, originando los habituales conflictos de una yuxtaposición no ordenada de usos diferenciados.

Las actividades comerciales se localizan básicamente en la carretera La Albericia-Corbán, ocupando la planta baja de las edificaciones en altura.

Los únicos equipamientos existentes son la iglesia y la bolera situándose en el mismo vial, donde se concentra la mayor parte de la actividad urbana.

Esta actividad urbana se ve deteriorada por un tráfico exterior excesivo.

9.5. POBLACION.

Si bien hubiese sido deseable la confección de un estudio sociológico pormenorizado con datos de toda la población que habita en el ámbito del P.E.R.I., los plazos de tiempo impuestos han impedido su realización, limitándonos a utilizar datos globales obtenidos indirectamente que pueden bastar dadas las características del P.E.R.I.

En resumen, como datos más característicos de la población podemos resaltar los siguientes: alto nivel de enraizamiento, edad media relativamente avanzada, (dato este último que se esta rebajando considerablemente con el nuevo proceso edificatorio de los últimos años que implica la incorporación de una nueva población normalmente más joven) nivel económico medio/bajo, alto número de desempleados... Cabe tener en consideración el considerable número de familias gitanas que habitan preferentemente en las viviendas prefabricadas.

La estructura de la población no es homogénea diferenciándose claramente según las diversas áreas, así no responde a los mismos parámetros, la población que habita las viviendas tradicionales, las nuevas edificaciones y las viviendas prefabricadas, encontrándose una relación bastante directa entre tipo de población, tipología edificatoria y estado de conservación de la edificación.

9.6. RED VIARIA.

El ámbito del P.E.R.I. esta bien comunicado en líneas generales con el centro de Santander, así como con los diversos pueblos costeros situados al oeste de la capital: Soto de la Marina, Liencres...

Los viales principales que estructuran el ámbito y le comunican con su entorno próximo son: la carretera de La Albericia-Sardinero, la carretera La Albericia-Corbán y su prolongación con la Avenida de los Deportes y La Avenida de los Castros, los dos primeros atraviesan el ámbito, formando una cruz, el tercero que enlaza con el segundo, atraviesa tangencialmente el ámbito.

Estos viales-carreteras no solo sirven para comunicar Santander con La Albericia sino que atraviesan La Albericia para comunicar Santander con otros barrios y pueblos próximos en expansión, lo que origina un tráfico bastante intenso, que aumentó en los meses de verano y días festivos, entrando en contradicción con el otro papel que juegan como calles principales de la estructura urbana del barrio.

Los viales que desde estos primeros permiten el acceso a los diversos núcleos industriales y residenciales son absolutamente insuficientes a pesar de que el tráfico no es excesivo, los trazados son irregulares y escasos de dimensiones y las urbanizaciones superficiales son prácticamente inexistentes, manteniéndose la estructura de caminos y callejas incapaz de soportar la nueva intensidad urbana. Esta insuficiencia se agrava con la contigüedad de las áreas residenciales e industriales, teniendo que soportar las primeras el tránsito de vehículos pesados.

Los aparcamientos se realizan de manera un tanto desordenada utilizando básicamente los viales principales, por ser los únicos que tienen un mínimo dimensionado.

9.7. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

El ámbito del P.E.R.I., carece prácticamente de espacios urbanos, si exceptuamos el viario, tanto en lo que respecta a plazas como a parques y jardines. El único espacio libre se encuentra en la carretera La Albericia-Corbán, obtenida a través de la unidad de actuación U-10, donde se situaba el antiguo restaurante La Vizcaina. Por sus características este espacio tiene un uso relativamente público. La superficie aproximada es de 1.600 m², (ligeramente menor en la realidad).

En lo que respecta a equipamientos, tan solo existe un equipamiento religioso la Parroquia de la Sagrada Familia y un equipamiento deportivo la Bolera de Lavapiés. En el P.C.O.U. se lista un equipamiento escolar, el apostolado de San Juan Bautista, pequeña academia ya desaparecida.

En las proximidades del ámbito se localizan otros equipamientos deportivos y escolares que satisfacen en parte las necesidades del barrio.

Resulta difícil dada la escasa autonomía del barrio establecer un programa de necesidades que resuelva los déficits de equipamientos.

Los escasos espacios libres y equipamientos apenas juegan ningún papel en la definición de la estructura urbana tan solo la Parroquia de la Sagrada Familia puede leerse como un elemento primario en el tejido urbano.

9.8. INFRAESTRUCTURAS.

La red de abastecimiento de agua discurre por los viales denominados primarios y algunos de los secundarios carretera de Monte, camino de las Sevillanas... e incluso alguno de los terciarios que sirven a los núcleos situados en la parte posterior de la Iglesia.

El colector general de alcantarillado discurre por la carretera La Albericia-Corbán, recibiendo otros colectores menores que discurren por viales secundarios y propiedades privadas. El colector general atraviesa otras propiedades privadas hasta salir del ámbito del P.E.R.I.

Varias redes aéreas de suministro de energía eléctrica y alta tensión discurren en los límites noroeste y este en el ámbito del P.E.R.I. y el Suelo Urbanizable Industrial continúa, siguiendo en parte el trazado de la carretera La Albericia-Sardinero.

La red de alumbrado público sirve prácticamente a la totalidad de los viales del ámbito, diferenciado claramente por el nivel de iluminación la jerarquía de los viales. En la carretera La Albericia-Corbán, en el tramo intermedio del ámbito se aprecia un nivel de iluminación inferior al que le corresponde.

En el ámbito y su entorno próximo se localizan 7 centros de transformación desde donde parten las redes de baja tensión.

En general podemos decir que las redes de infraestructura dan servicio a la totalidad de los núcleos del ámbito pero siguiendo trazados desordenados y poco coherentes, fruto de la falta de un proceso de urbanización previo al proceso sustitución/edificación de los últimos años.

9.9. MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

El área carece de una estructura urbana coherente producto de una planificación, limitándose a ser el resultado de un proceso de crecimiento en torno, en principio a los viales principales existentes que conforman una cruz y más tarde a la densa malla de callejas que rellena los intersticios que quedan entre los brazos de la cruz.

El primer crecimiento espontáneo se ha visto alterado por los procesos de los últimos años provocando un tejido urbano discontinuo con áreas heterogéneas tipológicamente, con conflictos creados por la yuxtaposición de usos y tipologías y carente de elementos primarios en la estructura.

La descripción de las diversas tipologías edificatorias intenta definir sectores de cierta uniformidad quebrada en gran parte por los últimos procesos reseñados anteriormente: la aparición de naves industriales en el tejido residencial y la sustitución de los viejos edificios por los nuevos edificios de nueva tipología y mayor altura.

Sintetizando podemos diferenciar las siguientes tipologías cuya localización a pesar de las intromisiones permite entrever una situación anterior de áreas homogéneas y coherentes:

EDIFICACION RESIDENCIAL:

- Viviendas aisladas o apareadas sin o con pequeña parcela. Se caracterizan tanto por el tipo edificatorio como por su nivel de ocupación. Tiene su origen en su mayor parte en los asentamientos producidos a raíz de los procesos migratorios. Se localizan en diversos puntos del área apoyándose en los viales principales o en caminos exigüos que sirven a lotificaciones de pequeñas parcelas.

- Viviendas aisladas o apareadas con parcela mediana o grande. Se diferencian de las anteriores en el tamaño de la parcela lo que provoca un menor nivel de ocupación que suele ir acompañado de un aumento de las superficies habitables y una mejora de las calidades constructivas. En numerosos casos soportan usos agropecuarios. Aunque es un tipo que se sigue utilizando en la actualidad su origen es anterior a las viviendas con menor parcela. Se localizan normalmente en el perímetro del núcleo urbano, bien asentándose sobre el viario principal, bien sobre la trama de caminos rurales.

- Viviendas aisladas o apareadas prefabricadas.

Se caracterizan básicamente por el sistema constructivo y su posible movilidad. Tiene su origen en solucionar el problema de alojamiento de grupos marginales. Se localizan al oeste del área entre el núcleo y el complejo deportivo.

- Viviendas agrupadas en hilera con parcela.

Se caracterizan básicamente por el sistema de agrupación lo que implica normalmente ciertas formas constructivas e incluso compositivas. A veces soportan usos agropecuarios. Su origen suele ser anterior a las viviendas aisladas con parcela mediana o grande y su localización similar tendiendo a ocupar posiciones más próximas al núcleo central.

- Viviendas agrupadas con tres o menos plantas con planta baja no residencial.

Se diferencian de las anteriores por su carácter más urbano, desapareciendo prácticamente la parcela y los usos agropecuarios de planta baja, que se sustituyen habitualmente por locales comerciales o talleres artesanos, elevándose la altura y superponiéndose las viviendas en algunos casos. Su origen es similar al de la tipología anterior con un carácter más urbano que a veces es fruto de una evolución de la misma. Se localizan básicamente en el núcleo central definiendo la alineación de la calle principal, conformando agrupaciones lineales e iniciación de manzanas.

- Edificaciones en altura de viviendas colectivas, con planta baja no residencial.

Su tipología es bien diferente de las anteriores, no limitándose las diferencias aunque lo pudiera parecer al número de alturas (cuatro o más plantas). Obedece a otro sistema de producción y mercado, se construyen con otros sistemas constructivos y compositivos, aumentan los fondos, aparecen las medianerías, se adaptan y sufren las condiciones geométricas del parcelario... Su origen está en los procesos de sustitución de los años sesenta y setenta. Se localizan en el núcleo central entre las edificaciones más antiguas de la tipología anterior.

La mayor parte, son edificios para adosar conformando manzanas cerradas o abiertas con patio o pequeñas manzanas sin patio y tan solo en un caso se trata de un bloque exento (edificación construida en el lugar del antiguo "Restaurante la Vizcaina", mediante una unidad de actuación).

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL:

- Naves aisladas.

Se caracterizan tanto por los sistemas constructivos y estructurales que en cierto modo implican forma, como por los usos. Tiene su origen en el proceso de industrialización de los años sesenta que se ha visto acelerado en los últimos años. Se localizan básicamente en la parte norte del área yuxtaponiéndose en ocasiones a los edificios residenciales.

- Naves y anexos agrupadas.

Tipología análoga a la anterior salvo las diferencias que implica el sistema de agrupación, diferencias que son mucho menores que en las edificaciones residenciales. Existen otros casos de tipologías intermedias, fruto de parcelaciones... Su origen y localización es similar a la de la tipología anterior.

EDIFICACIÓN DOTACIONAL:

- Religiosa.

Se encuentra la Iglesia y el edificio anexo, que sigue una tipología habitual para estos usos. Es el único elemento primario del tejido urbano que tiene además un cierto interés ambiental. Su localización central refuerza los valores anteriores.

9.10. OTROS ASPECTOS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN: ALTURAS, VOLUMEN, OCUPACION, USOS, EDAB O CATALOGACIÓN.

La descripción de ciertos parámetros como la altura, ocupación y volumen esta directamente relacionada con la descripción tipológica efectuada, cuyas propias definiciones hacen referencia a estos parámetros, así como a los usos de planta baja.

Así las viviendas aisladas son de 1 y 2 alturas, las viviendas agrupadas con planta baja no residencial de 2 y 3 alturas y los edificios más recientes de 4 y 5 alturas.

Los usos de las edificaciones en planta baja sirven para diferenciar tipologías más o menos urbanas dentro de las agrupaciones residenciales, mientras que los usos industriales están vinculados a tipologías claramente diferenciadas.

La edad de las edificaciones guarda igualmente relación con las tipologías edificatorias. Los edificios más antiguos, que datan de principios de siglo son normalmente agrupaciones lineales bien de carácter rural bien urbanas, la mayor parte de las viviendas aisladas si exceptuamos las prefabricadas son viviendas construidas tras la guerra y los edificios en altura son más recientes fruto del proceso de sustitución de los años 70 y 80 con algún caso aislado de los años 60. Los edificios industriales son normalmente del mismo periodo que el último grupo residencial comentado.

En general si bien los edificios de nueva construcción no son mayoritarios, dado su mayor tamaño soportan la mayor parte de las superficies construidas.

El estado de conservación de los edificios es poco uniforme, así mientras algunas viviendas aisladas, algunas agrupaciones y los nuevos edificios residenciales, industriales se encuentran en bastante buen estado existen áreas concretas en la que la mayor parte de las edificaciones no reúnen las condiciones mínimas de accesibilidad y habitabilidad, presentando un estado de conservación muy deteriorado, que se ha visto agravado en las edificaciones próximas al cruce por el lamentable atentado terrorista del pasado mes de febrero.

En lo que respecta a las superficies construidas por las edificaciones, en el momento de realizar la información (se han construido varios edificios desde entonces) el número de viviendas existentes en el área era aproximadamente de 480, de las cuales se prevee el mantenimiento de un 70% aprox en los próximos años, equivalente a unos 5.500 m², localizándose en su mayor parte en el área central más consolidada, resultando más difícil evaluar las superficies de las construcciones industriales. En el ámbito del P.E.R.I. no existe ni un edificio que merezca ser catalogado por su interés arquitectónico; ni siquiera agrupaciones con un valor ambiental que hiciera aconsejable su mantenimiento.

En resumen en lo que respecta a los aspectos relativos a la edificación apuntados, podemos hablar de un ámbito heterogéneo, fruto del proceso de sustitución de los últimos años, que si bien mantiene cierta uniformidad en algún núcleo concreto, ha provocado la coexistencia de edificios de distintas alturas, volúmenes, ocupaciones y usos. El nivel de ocupación de los edificios en las parcelas es bastante intenso, tanto en las edificaciones residenciales como industriales con normativas que han permitido la ocupación total de la parcela. La edad de los edificios no es uniforme y el estado de conservación en bastantes casos es muy deficiente.

9.11. PAISAJE NATURAL Y URBANO.

El ámbito del P.E.R.I. consolidado en su mayor parte con edificaciones más o menos densas carece prácticamente de un medio natural, limitándose este, a los pocos espacios verdes privados existentes entre las edificaciones y a algunas laderas situadas en los límites norte y este del ámbito.

El paisaje urbano, resulta en general bastante desordenado con yuxtaposición de edificaciones de diversas tipologías, usos y alturas. Los únicos elementos estructuradores son las carreteras que lo atraviesan que hacen las veces de senda y el único hito reconocible es la iglesia de la Sagrada Familia. Las pocas imágenes que tenían cierto

valor ambiental como la agrupación orientada al suroeste de la carretera La Albericia-Corbán, ha roto su armonía en los últimos años con la impetuosa aparición de edificios discordantes.

9.12. PREVISIONES.

Junto a la descripción de las condiciones presentes en la actualidad conviene determinar las condiciones futuras previstas en el planeamiento, cuyo conocimiento resulta necesario para cualquier intervención, bien para apoyar en ella la ordenación propuesta, bien para corregir sus aspectos negativos.

9.12.1. CALIFICACIONES.

Al margen de la enumeración de unos objetivos genéricos ya apuntados el P.G.O.U. zonifica el ámbito del P.E.R.I. en diversas áreas cuyos usos y aprovechamientos quedan definidos en las correspondientes ordenanzas. La zonificación propuesta intenta consolidar en líneas generales la situación anterior con áreas residenciales de variada densidad y tipologías y áreas industriales, dejando sin resolver los conflictos existentes provocados por la sustitución de tipologías en el núcleo central, la yuxtaposición de los usos residenciales e industriales y la insuficiencia dotacional... Esta última intenta paliar en cierto modo con soluciones a muy largo plazo, obteniendo zonas verdes próximas al núcleo en suelos urbanizables de difícilísima gestión, dado el alto grado de ocupación.

La inclusión en el ámbito del Plan Especial de terrenos calificados en el P.G.O.U. como Suelo Urbanizable se justifica en apartados posteriores desde el punto de vista de la ordenación y la gestión.

Las calificaciones previstas son las siguientes, ordenadas según la numeración de las ordenanzas del P.G.O.U., describiendo los aspectos más significativos de la normativa definida en las mismas:

SUELO URBANO:

- Área de edificación intensiva media. 7.1.2.

Tipología de manzana cerrada con patios interiores de parcela y fachada a calle.

Alineación existente o definida por edificaciones colindantes.

Profundidad condicionada por la aplicación del apartado 6.2 de las ordenanzas.

Número de plantas bajo + 3 con aprovechamiento de bajocubierta.

Altura máxima de la planta baja 3,80 m.

Usos dominante vivienda. Se admiten otros (7.1.2.10).

Se localiza en torno a las vías principales, consolidado con viejas y nuevas edificaciones, no agotando las primeras la edificabilidad prevista, por lo que presumiblemente serán sustituidas a corto o medio plazo.

- Área de edificación abierta 7.2.A.

Tipología de bloque aislado o agrupaciones adosadas con espacios libres privados.

Ocupación del 40%

Edificabilidad 2 m²/m².

Número de plantas máximo baja + 4

Altura máxima de la planta baja 4 m.

Retranqueo a linderos 50% de la altura, mínimo 4 m.

Retranqueo al eje de la calle 50% de la altura más la mitad de la sección de la calle.

Distancia entre edificios no inferior a la suma de las alturas, mínimo 8 m.

Uno dominante vivienda. Se admiten otros.

Se localiza únicamente en el antiguo solar del restaurante de la Vizcaina, incluido en la unidad de actuación U.10

- Área de edificación unifamiliar. 7.3.

Tipología de vivienda unifamiliar con parcela de diferentes tamaños.

El tamaño de parcela será el existente en suelos consolidados y en las nuevas parcelaciones será el triple del suelo ocupado por la planta baja.

Número de plantas baja + 1 con aprovechamiento de bajocubierta.

Altura mínima de la planta baja 2,80 m.

Ocupación el 33% de la parcela neta.

Retranqueo a linderos 3 m.

Se admiten edificaciones complementarias de planta baja ocupando el 15% de la parcela.

La unidad edificable en caso de viviendas pareadas será el conjunto de las mismas.

Uno dominante vivienda. Se admiten otros (7.3.12).

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

- Área de industria limpia. 7.5.2.

Tipología de edificios que forman islas dentro del tejido urbano, concentrados en manzanas o polígonos industriales.

Alineación exterior libre pudiendo coincidir con la línea de fachada.

Alineación interior resultante de desarrollar las necesidades generadas por su función.

Altura máxima dos plantas, aproximadamente 7 m. admitiéndose en casos justificados alturas mayores obligando a retranqueos.

Ocupación de la parcela será 100 % excepto los retranqueos anteriores.

Uno dominante industria. Categorias 1^a, 2^a, 3^a y 4^a. Se admiten otros usos (7.5.2.4.)

Se localiza básicamente en dos bolsas, una situada al norte de la carretera La Albericia-Sardinero que interfiere en el tejido residencial y ocupa tanto las naves existentes como los solares y viviendas aisladas situadas entre ellas y otra bolsa de similares características ocupada en la actualidad por numerosas viviendas y menos industrias que se sitúa al sur del área próxima ala Avenida de los Timoteos.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

Se localiza en la Avenida de los Deportes conformando un área construida en su totalidad con viviendas de baja calidad constructiva.

- Área Deportiva 7.13.
Se trata de áreas calificadas como equipamientos deportivos.
Alineación exterior definida en los planos correspondientes, admitiéndose retranqueos en fachada.
Alineación interior retranqueada de los linderos una distancia igual a la mitad de su altura.
Altura máxima 7 m., admitiéndose en su caso la establecida por las necesidades.
La edificación cubierta no ocupará un porcentaje superior al 15% salvo en piscinas y polideportivos cubiertos.
Usos permitidos deportivo y camping.
Se localiza próximo al cruce principal, se trata de la bolera de Lavapiés.

- Área de espacios libres de uso público 7.14.
Se trata de áreas calificadas como equipamiento del sistema general de espacios libres: parques naturales, jardines, juegos y recreo...
La propiedad puede ser pública o privada.
Su modificación dará lugar a las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo.
Edificabilidad de las construcciones auxiliares 0,1 m³/m².
Usos admitidos recreativos, culturales y deportivos, admitiéndose el uso de estacionamiento en el subsuelo.
Se localiza en la carretera de La Albericia-Corbán, próxima al cruce con la Avenida de los Castros, siendo el resultado de la cesión de la unidad de actuación U.10

- Suelo urbano del núcleo de La Albericia 7.19.
Tipología vivienda aislada, pareada o en hilera.
Parcela mínima 500 m².
Alineación exterior de parcelas definidas en viario.
Edificabilidad 0,25 m²/m².
Ocupación máxima permitida el 25%.
Retranqueo a linderos 3 m. y alineación exterior de la parcela.
Altura máxima de las edificaciones 7 m., admitiéndose aprovechamientos bajo cubierta con determinadas restricciones.
Altura máxima de la planta baja 4 m.
Uso dominante el residencial admitiéndose otros.
Se localizan básicamente en los extremos norte y este del área, en áreas con una ocupación y densidad heterogéneas.

SUELO URBANIZABLE:

- Espacios libres. / Parques públicos.
Se trata de áreas que constituyen el sistema general de espacios libres en suelo urbanizable.
No se permite ningún tipo de edificación excepción hecha de aquellas destinadas al servicio público.
Si bien carece de aprovechamiento real en los límites de su propia parcela, tiene lógicamente un aprovechamiento urbanístico que le corresponde por su calificación global.
Se localiza al oeste del ámbito en las fincas ocupadas por las viviendas prefabricadas.

En el cuadro 1 del Anexo 3 de la Memoria se especifican las superficies incluidas en cada una de estas calificaciones según el P.G.O.U. Este cuadro presenta pequeñas diferencias respecto al presentado en el documento anterior, originadas por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria en el que atendía el recurso de reposición interpuesto por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santander, anulando la modificación del 20 de Julio de 1990 que ampliaba el área industrial al norte del ámbito, cabiendo destacar el equilibrio existente entre los usos residenciales en sus diversas tipologías e industriales y el bajo nivel de espacios libres.
En el cuadro 3 se especifican los techos edificables de cada una de las áreas anteriores y en el cuadro 4 el número de viviendas en los terrenos residenciales, a partir de determinadas hipótesis contrastadas sobre los aprovechamientos tipo de cada área.

9.12.2. EL NUEVO VIARIO.

El trazado de la autovía de acceso a Santander así como el de otros viales auxiliares vinculados a la autovía, juega un papel determinante en la futura ordenación del área, provocando unos condicionantes difícilmente modificables.
La autovía discurre por la parte norte del área y noroeste del ámbito.

En la zona que atraviesa el área, la autovía se deprime en un falso túnel, minimizando en cierto modo los problemas de desconexión entre las dos partes subdivididas, al permitir la continuidad del viario a nivel superior. La ordenación deberá resolver los problemas generados por este tipo de solución cuidando especialmente el diseño del vacío un tanto desarticulado que se origina en la parte superior.

En el límite nordeste la carretera y sus viales de conexión dejan un bolsa residencial prácticamente aislada e inaccesible.
Conviene resaltar la importancia que adquiere un vial situado al norte paralelo a la autovía cuyo excesivo dimensionado puede originar problemas en la continuidad del tejido urbano.

Como aspectos positivos que presumiblemente se derivarán de la ejecución de la autovía y viario auxiliar conviene resaltar la disminución del tráfico exterior que atraviesa el área, lo que permitirá recuperar a la carretera de La Albericia su carácter de calle principal en la estructura urbana del barrio.

10. ANÁLISIS.

El estudio de las condiciones existentes en el área y de aquellas que presumiblemente se originarán en el futuro, permite efectuar un primer análisis detectando los puntos críticos que deberán ser contemplados en la propuesta.

Subdividiremos los aspectos detectados en tres apartados: referente a los límites del área definidos con anterioridad al Avance, referente a las condiciones existentes en el mismo y referente a las condiciones previstas sobre el mismo.

REFERENTES A LOS LÍMITES DEL ÁREA:

1. Conflicto entre las traseras del tejido residencial y la futura zona verde y dotacional.
El estricto límite definido entre el suelo urbano y suelo urbanizable, deja sin resolver el problema de las traseras de las viviendas de la carretera de La Albericia, que no tienen capacidad para soportar las implicaciones formales que representa el ser frente de fachada a un gran parque público.

2. Continuidad suelo urbano industrial suelo urbanizable industrial.

No se trata tanto de detectar un conflicto, como de resaltar la necesidad de que exista una cierta coordinación entre el diseño del Plan Especial en el suelo urbano industrial y el del Plan Parcial en el suelo urbanizable industrial, a fin de asegurar la continuidad del viario entre ambos sectores y ayudar a solucionar los problemas de accesibilidad que tiene el suelo urbano industrial.

REFERENTE A LAS CONDICIONES EXISTENTES EN EL ÁREA:

3. Insuficiencia de la red viaria./Accesibilidad residencial.
Si bien la falta de accesibilidad es un factor generalizable en todo el Área excepto en las viviendas que se apoyan en las carreteras principales, adquiere mayor gravedad en las agrupaciones de algunos de los procesos de lotificación que a partir de un mínimo camino perpendicular a la carretera de La Albericia-Sardinero da acceso exclusivamente peatonal a unas mínimas parcelas.

4. Insuficiencia y conflictividad de la red viaria./Accesibilidad industrial.

La inexistencia de una planificación previa a la construcción de las naves industriales ha provocado que las mismas utilicen un viario existente insuficiente para soportar los nuevos usos, que tiene que atravesar el tejido residencial con los conflictos que ello conlleva.

5. Conflicto creado por el tráfico externo.

El fuerte crecimiento de los núcleos situados al oeste de Santander: San Román, Liencres, Soto de la Marina, Corbán... ha provocado un fuerte aumento de tráfico, que al no existir de momento viarios alternativos tiene que utilizar la vieja carretera de La Albericia, insuficientemente dimensionada para soportar las nuevas cargas, provocando numerosos atascos que se acentúan en los meses de verano.

6. Calidad mínima de la urbanización.

La baja calidad de la urbanización es un elemento característico del área que contribuye al deterioro ambiental, agravándose en puntos concretos donde el viario carece de tratamiento superficial.

7. Insuficiencia de espacios urbanos y dotaciones.

El ámbito carece prácticamente de espacios públicos libres, limitándose los mismos a las calles que son más bien carreteras de tráfico exterior. Las dotaciones existentes se limitan a la iglesia y a una bolera.

8. Calidad mínima de la edificación residencial.

La baja calidad y el estado de conservación en que se encuentran la mayor parte de las viejas construcciones, constituye un elemento negativo en sí, que además contribuye a reforzar la imagen destaralada del área. Esta baja calidad general se acentúa en algunos puntos determinados: viviendas contiguas a las prefabricadas, agrupación de viviendas situadas al este del ámbito en la carretera La Albericia-Sardinero y casitas de Lavapiés, estado agravado tras el último atentado.

9. Conflicto en el proceso de sustitución del tejido residencial.
El proceso de sustitución de las viejas tipologías por nuevos edificios en el núcleo central origina diversos problemas de coexistencia: retranqueos, diversidad de fondos, medianerías...

10. Conflicto en la yuxtaposición de los tejidos industrial y residencial.

La industrialización no planificada del barrio ha provocado la conformación de dos bolsas industriales situadas al norte y al sur del núcleo que comprimen el mismo, imposibilitado su expansión y generando múltiples problemas de coexistencia: tipologías diversas que se adosan sin solucionar su continuidad, ruidos...

REFERENTE A LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL ÁREA:

11. Conflicto por el trazado de la autovía y la creación del vacío urbano superficial.

Si bien la forma en que la autovía atraviesa el barrio posibilita la continuidad del tejido en la zona central, el planeamiento deberá resolver los problemas que este tipo de solución plantea y el diseño del vacío urbano superficial, con el inconveniente de que las edificaciones existentes no están planteadas para dar fachada a este nuevo espacio, que por otra parte puede adquirir cierta importancia dada la escasez de espacios libres. Como aspecto positivo el trazado de la autovía y su viario auxiliar presumiblemente aminorarán los conflictos del tráfico exterior, recuperando la carretera de La Albericia su papel de calle urbana y elemento estructurador del tejido.

12. Continuidad del proceso de sustitución.

Las determinaciones contempladas en el P.G.O.U. servirán de elemento catalizador para la continuación del proceso de sustitución, apareciendo nuevas tipologías al amparo de la calificación de área intensiva media, sin plantear medidas que garanticen la coherencia del proceso.

13. Continuidad de la yuxtaposición de los tejidos residencial e industrial.

El extraño límite propuesto por el P.G.O.U. entre los dos usos no hará si no agravar una difícil coexistencia. Igualmente la inclusión de bolsas de viviendas aisladas en la zona industrial puede provocar conflictos en el proceso de sustitución.

11. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

El propio carácter heterogéneo y diversificado del ámbito implica en cierto modo una filosofía en la intervención que sin renunciar a una estructura global, centrará sus esfuerzos en la ordenación de las partes, intentando resolver los conflictos detectados. Tan solo el diseño del núcleo central se plantea con cierta autonomía sin olvidar las preexistencias. El P.E.R.I. asume los objetivos genéricos apuntados en el P.G.O.U. (apartado 6 de la memoria), concretándolos y ampliándolos con el intento de solucionar los problemas detectados en el análisis del ámbito (apartado 10), asumiendo como única opción posible controlar el proceso de sustitución irreversible, sin caer en falsas utopías que pretendieran mantener dudosos valores ambientales en el ámbito, o imponer un modelo global de ordenación.

Así entre otros podríamos resumir los siguientes objetivos:

1. Estructurar la red viaria interior del ámbito, mejorando la accesibilidad en las diversas áreas residenciales e industriales.

2. Recuperar los viales primarios del ámbito, que hoy soportan en su mayor parte un tráfico externo, como calles que permitan el desarrollo de la actividad urbana.

3. Mejorar la calidad de la urbanización en los viales existentes y asegurar la misma en aquellos de nueva creación.

4. Obtener nuevos espacios libres que pallen los déficits existentes y jueguen un papel estructurador en el tejido urbano.

5. Obtener nuevos equipamientos con el mismo cometido.

6. Ordenar el proceso de sustitución de las edificaciones residenciales buscando tanto conseguir una morfología final coherente como evitar situaciones intermedias conflictivas.

7. Facilitar la sustitución de las edificaciones residenciales de inferior calidad con intervenciones privadas y/o públicas.

8. Resolver los conflictos existentes en la yuxtaposición de tejidos residenciales e industriales, tanto en el estado final como en situaciones intermedias.

9. Evitar en lo posible la discontinuidad en el tejido provocada por el trazado de la autovía, convirtiendo el vacío superior en un espacio urbano.

10. Evitar en lo posible la discontinuidad en el tejido provocadas por el nuevo vial situado al norte de la autovía.

11. Asegurar la continuidad entre el tejido industrial existente calificado como Suelo Urbano y el futuro Suelo Urbanizable contiguo igualmente industrial.

La resolución de otros conflictos detectados en el proceso de información, como la formalización de una fachada urbana que sustituya a las traseras existentes y de frente a la futura zona verde y al equipamiento cultural de próxima construcción apuntado en el Avance, queda por diversos motivos fuera del alcance del P.E.R.I., siendo aconsejable fuera recogida en posteriores desarrollos urbanos.

En resumen y como objetivo último se pretende que las diversas áreas del ámbito del P.E.R.I. adquieran una cierta coherencia en su estructura urbana interna y en su ligazón con las áreas contiguas, generando una estructura por suma de partes en la que junto al viario, los espacios libres y los equipamientos juegan un papel estructurador.

12. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El P.E.R.I. utiliza básicamente como instrumentos para ordenar las diversas áreas diferenciadas la estructura viaria y la tipología edificatoria, confiando en la suma de estos medios la capacidad para alcanzar los objetivos planteados.

El viario estructura las áreas y asegura la continuidad de los diversos tejidos. La tipología garantiza la homogeneidad en cada una de éstas.

En un segundo término podemos diferenciar otros dos sistemas de ordenación utilizados en áreas diversas en función de las características de las mismas y del tipo de tejido requerido. El primer sistema, utilizado en las áreas residenciales de baja intensidad y en las áreas industriales une a los instrumentos anteriores la normativa urbanística generando una morfología laxa o débil conformada por viviendas dispersas o naves industriales. El segundo sistema utilizado en las áreas residenciales de densidad media/alta, une a los instrumentos anteriores la definición de las alineaciones de la edificación, generando una morfología estricta conformada por manzanas cerradas y abiertas o bloques.

La zonificación general respeta en líneas generales las determinaciones previstas en el P.G.O.U., si exceptuamos la inclusión en el ámbito de unos terrenos situados al oeste del mismo, calificados anteriormente como Suelo Urbanizable/Espacios Libres y que el P.E.R.I. califica en parte como área de edificación intensiva media y en parte como de edificación abierta con sendas unidades de actuación con un porcentaje muy alto de espacios libres. El resto de las modificaciones planteadas pueden entenderse más bien como ajustes a las determinaciones del P.G.O.U. buscando el cumplimiento de los objetivos planteados, en lo que respecta a coherencia en el tejido urbano, graduando intensidades y estructura de la propiedad, cometidos específicos del desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior.

Estas modificaciones que se reflejan con mayor detalle en el apartado correspondiente estaban apuntadas en su mayor parte en las propuestas del Avance, otras responden a sugerencias y alegaciones planteadas en los trámites de exposición, otras a las aportaciones de los Servicios Municipales de Urbanismo, que ha parecido oportuno incluir.

A fin de facilitar la descripción de la propuesta dividimos el área en 5 zonas subdivididas por los viales principales. Estas zonas no implican homogeneidades de tipologías ni de calificaciones. (Ver plano anexo)

A su vez estas zonas denominadas A, B, C, D, E, se subdividen en subzonas provocadas por la división del viario de menor orden. Estas subzonas denominadas A1, A2, B1, B2... si tienen unidad tipológica y se corresponden con áreas homogéneas en cuanto a calificaciones.

Al norte del ámbito en la zona A se localizan áreas residenciales

de baja densidad con tipologías de viviendas aisladas y adosadas, A1 y A4 y áreas industriales A2 y A3, planteándose una fuerte intervención en la estructura viaria, que resuelve la continuidad con el futuro vial que conduce al Sardinero, mejora la conexión con el pueblo de Monte, los accesos al área industrial y a la carretera La Albericia-Corbán. Al mismo tiempo intenta establecer unos límites precisos entre los diversos usos.

La zona situada entre el vacío generado por el trazado de la autovía y el vial anterior, bastante consolidada y heterogénea, se ordena con fragmentos diversos. Entre una manzana cerrada prácticamente consolidada A5, y un área de naves industriales A7, se ordena una manzana abierta de intensidad media A6, facilitando la transición de usos diversos. El viario juega el único papel estructurador en una zona que se completa con otro fragmento de viviendas aisladas o adosadas de baja densidad A8 y A9.

El vacío sobre el falso/túnel de la autovía se plantea como un espacio urbano formalizado por edificios residenciales, que tiene una cierta autonomía y asumirá con facilidad, dado el déficit existente, un papel importante en la estructura de espacios libres a la vez que facilitará la continuidad en el tejido. Ciertos ajustes en el viario intentan impedir el tránsito de los vehículos que provienen de las áreas industriales próximas.

Al sur de la autovía y al oeste de la carretera La Albericia-Corbán se sitúa una zona heterogénea bastante consolidada, denominada B, con manzanas residenciales B1, B2 y B3 parcial y naves industriales B3 parcial, B4, B5... dispuestas sin solución de continuidad. El P.E.R.I. intenta establecer cierto orden, ajustando alineaciones e intentando delimitar los usos con la ayuda del viario.

En el resto de las áreas industriales de la zona B el P.E.R.I. define un viario que garantice la accesibilidad de las mismas y alcance en el futuro la continuidad con el Suelo Urbanizable Industrial contiguo. La normativa establecida intenta evitar los conflictos que se pudieran crear en el proceso sustitutorio entre las nuevas naves y las viviendas existentes.

Al este del ámbito en la zona denominada C, se localiza una boisa de viviendas aisladas y adosadas de baja intensidad, que el trazado de la autovía y sus conexiones han dejado inaccesible, proponiendo el P.E.R.I.

la apertura de un nuevo viario. Dada la baja calidad de la edificación con graves problemas de accesibilidad en la actualidad, el P.E.R.I. plantea la posibilidad de sustituir las viejas edificaciones de la subzona C4, por nuevas viviendas adosadas, que manteniendo la edificabilidad existente consigan una mayor calidad, permitiendo al mismo tiempo obtener unos espacios y equipamientos que si bien son de pequeña superficie jugarían un papel importante en la estructura de esta subzona.

En la zona D en la supermanzana D1 situada al oeste de la carretera La Albericia-Corbán, prácticamente consolidada en su totalidad, en gran parte con edificios que no serán sustituidos en los próximos años, el P.E.R.I. se limita a ajustar alineaciones y buscar un frente de fachada al área cultural, donde se construirá próximamente un Centro de Formación Profesional que servirá al ámbito y a su entorno próximo y jugará un importante papel en la estructura urbana.

Al otro lado del vial en la subzona D2, el P.E.R.I. propone la construcción de bloques de edificación abierta, que formalicen un frente de fachada a la carretera que pretenden convertirse en calle urbana.

Las naves industriales se sitúan en las subzonas D3, D4, D5 dando fachada a la Avenida de los Timoteos, planteando el P.E.R.I. un viario interno que garantiza la accesibilidad y busca la continuidad con el área industrial de "La Tejera".

En la zona E, al sur de la Avenida de los Deportes, el P.E.R.I. plantea una total reestructuración del entorno, alterando la situación existente, buscando tanto definir una nueva morfología urbana, como facilitar el proceso de sustitución, que solucione el problema de la infravivienda. Los bloques lineales E8 y E9 se apoyan en la Avenida del Deporte, que adquiere un nuevo carácter, el bloque E10 de geometría quebrada resuelve la continuidad de la anterior avenida con la antigua carretera La Albericia-Corbán, emplazando en sus bajos y en la parcela posterior un nuevo equipamiento cultural-asistencial, mientras que la bolera se sitúa al inicio de la avenida, próxima a la gran zona verde existente.

Al norte de la zona anterior y al oeste de la carretera La Albericia-Corbán se sitúa la zona que denominamos de la Iglesia, E1, E2...E7, cuya ordenación adquiere una mayor autonomía respecto las condiciones existentes, al no haberse iniciado prácticamente el proceso de sustitución y tratarse en general de edificaciones de muy baja calidad, con una vida útil prácticamente agotada. Se plantea una morfología urbana de ensanche con manzana cerrada de pequeñas dimensiones apropiada a la textura y grano del tejido. La ordenación se plantea prácticamente como una intervención ex novo con un viario casi ortogonal que se superpone a la estructura de caminos y callejón existente, incapaz de soportar el nuevo tejido. El área con vocación de convertirse en el centro de La Albericia se diseña con cierta generosidad de espacios libres, un Jardín amplía el existente junto a la Iglesia acentuando su papel de elemento primario. El mismo se amplía en el interior de una manzana abierta E2, modificando su carácter. A la Avenida de los Deportes, la nueva morfología se abre con una amplia acera bien orientada capaz de soportar ciertos usos, formalizando con los bloques del otro margen una nueva sección capaz de asumir un papel más notable en la estructura urbana.

Al oeste, mas o menos donde hoy se sitúan las viviendas prefabricadas el tejido se vuelve menos denso, ordenándose una amplia manzana abierta E1, con un gran espacio libre interior, que como en el caso de la A6, pudiera tener un cierto uso secundario que pudiera permitir construir viviendas en planta baja.

Las modificaciones incluidas en este documento respecto al aprobado inicialmente afectan tan solo a ciertos ajustes al norte del ámbito, rectificando viales y suprimiendo una pequeña manzana para facilitar el enlace con la carretera La Albericia-Corbán y a la reordenación del entorno del cruce con la Avenida del Deporte alterando la posición de las edificaciones residenciales y los equipamientos, manteniendo los estándares y facilitando el proceso de sustitución.

12.1. ÁMBITO.

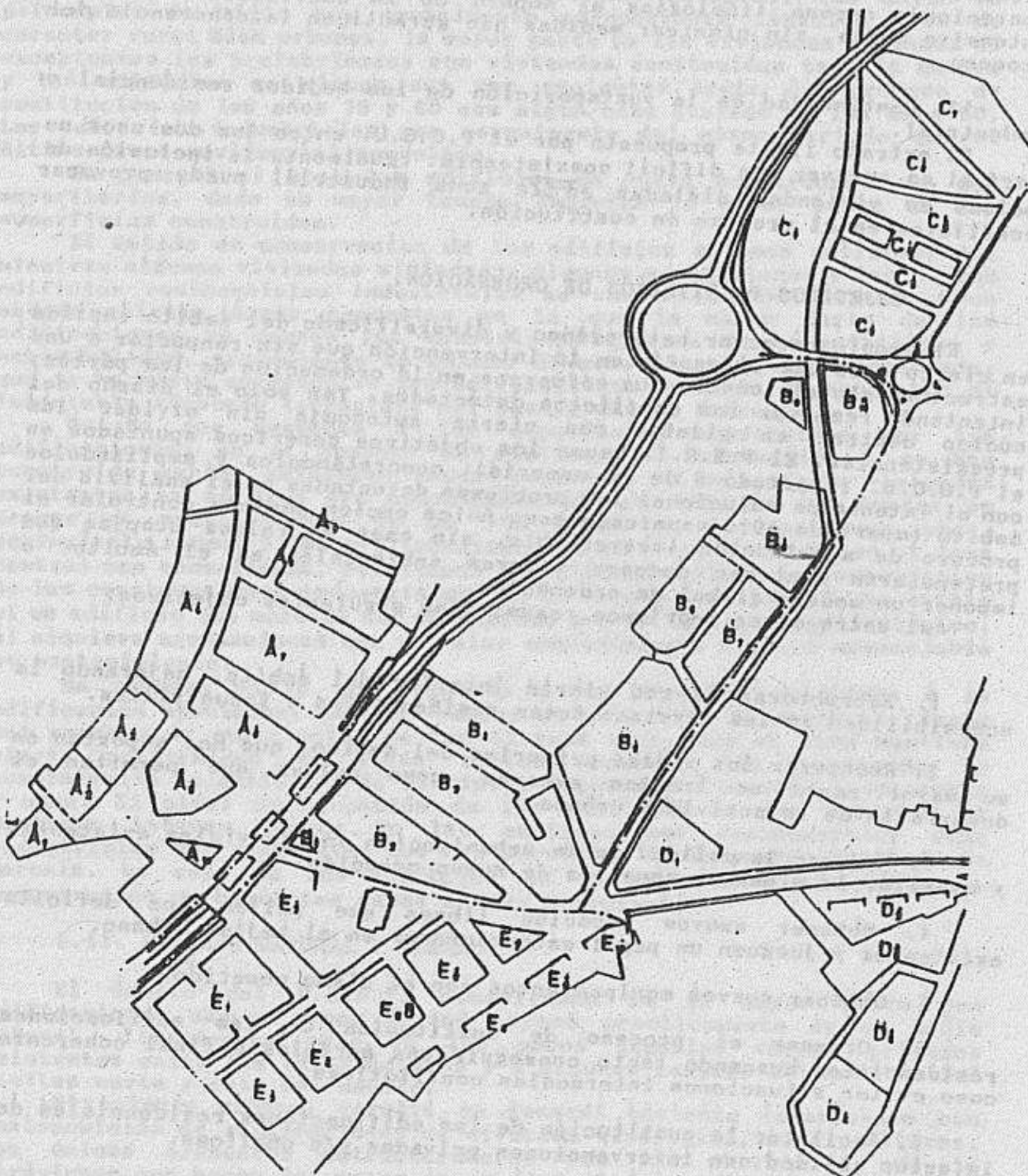
El ámbito objeto del P.E.R.I. está delimitado en el plano 02 y debidamente descrito en el apartado 5.2 de la Memoria, justificándose las modificaciones efectuadas respecto de la delimitación propuesta en el P.G.O.U. en el apartado correspondiente.

12.2. ZONIFICACION

El P.E.R.I. utiliza como instrumento de ordenación entre otros la tipología edificatoria. Estas intentan definir áreas homogéneas que se corresponden con las diversas calificaciones de áreas establecidas en el P.G.O.U. para el suelo urbano, con ordenanzas análogas, matizadas y desarrolladas para las circunstancias concretas del ámbito del P.E.R.I.

Tan solo en el Área de edificación intensiva media de La Albericia, P.G.O.U., siguiendo los criterios de los Servicios Municipales de Urbanismo, apuntados en el texto anterior y aceptados en el acuerdo de la aprobación inicial, se modifica la ordenanza de alturas de la edificación en dicho área, elevando una altura con el fin de no reducir las intensidades previstas en el P.G.O.U. a partir de las hipótesis efectuadas.

La zonificación ordenada de las áreas homogéneas, definidas en el plano 09, Ordenación/Zonificación, plantea ciertos ajustes a la



propuesta efectuada en el P.G.O.U., buscando una mayor coherencia en la estructura general, intentando alcanzar los objetivos planteados y resolver los conflictos detectados en el análisis.

Las condiciones existentes, con situaciones consolidadas impiden una zonificación más estructurada y menos fragmentaria. Cada una de las áreas tiene definida a través de sus correspondientes Ordenanzas sus aprovechamientos y usos.

La descripción de la zonificación resulta innecesaria ya que la misma se ha efectuado en el inicio del apartado 12 en función de las tipologías edificatorias, siendo inmediata la trasposición tipología-área homogénea.

Las áreas homogéneas en que queda zonificado el ámbito del P.E.R.I.:

ÁREAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL:

- Área de edificación intensiva media en La Albericia.

Se ordena con tipología de edificación en manzana cerrada o abierta.

- Área de edificación abierta en La Albericia.

Se ordena con tipologías de bloques aislados que en algunos casos simulan manzanas abiertas. Llevan aparejadas la obtención de espacios libres.

- Área del suelo urbano del núcleo de La Albericia.

Se ordena con tipología de viviendas aisladas, aparejadas y/o adosadas.

ÁREAS CORRESPONDIENTES AL USO INDUSTRIAL:

- Área de industria limpia en La Albericia.

Se ordena con tipología de naves aisladas o adosadas.

ÁREAS CORRESPONDIENTES AL USO DE ESPACIOS LIBRES:

- Área de espacios libres en La Albericia.

Se ordena con la tipología de plazas o espacios verdes, parques y Jardines.

ÁREAS CORRESPONDIENTES AL USO DE EQUIPAMIENTOS:

- Área cultural en La Albericia.

Se ordena con tipología de edificio singular.

- Área asistencial en La Albericia.

Se ordena con tipología de edificio singular.

- Área religiosa en La Albericia.

Los únicos terrenos que tienen esta calificación están ocupados por la iglesia existente.

- Área deportiva en La Albericia.

Los únicos terrenos que tienen esta calificación están ocupados por la bolera existente.

En el cuadro 1 del anexo 3 de la Memoria se especifican las superficies incluidas en cada área.

En el cuadro 2 se especifican las mismas superficies incluyendo la superficie de los nuevos espacios libres y equipamientos en las áreas homogéneas a las que pertenecen.

En el cuadro 3 se especifican los techos edificables de las diversas áreas y en el cuadro 4 el número de viviendas de las áreas residenciales.

En resumen podemos decir que la superficie total del ámbito tiene un 49% destinado a usos residenciales y un 28% a usos industriales.

De los terrenos residenciales un 58% se destina a las tipologías más intensas y 42% a las tipologías de menor intensidad.

12.3. ALINEACIONES

Las alineaciones como instrumento de ordenación establecen la relación propuesta entre viario y edificación, utilizándose de diferente manera en función de sus tipologías y morfologías.

Las alineaciones quedan definidas en el plano 10. Ordenación/Alineaciones. Red viaria, con referencias a las edificaciones existentes y a la red viaria.

En las áreas conformadas por morfologías estrictas, calificadas como área intensiva media o área de edificación abierta el P.E.R.I. define las alineaciones de las fachadas, mientras que en las áreas conformadas por morfologías laxas, calificadas como área del suelo urbano del núcleo de La Albericia o áreas de industria limpia, el P.E.R.I. se limita a definir la alineación de cierre de parcela, admitiendo mayor tolerancia en la posición de la edificación, que tan solo se regula por las ordenanzas correspondientes.

En las áreas calificadas para equipamientos, el P.E.R.I. se limita igualmente a establecer únicamente la alineación de cierre de parcela y en todo caso se plantea a nivel orientativo unas posibles alineaciones de la edificación, que podrán ser modificadas en el correspondiente proyecto. Las alineaciones así establecidas contribuyen a definir tejidos urbanos diferenciados que se corresponden con las tipologías edificatorias.

12.4. RED VIARIA.

La red viaria utilizada como instrumento de ordenación, organiza las estructuras interiores de cada una de las áreas y busca la continuidad entre las mismas, al tiempo que pretende resolver los conflictos de accesibilidad detectados en los tejidos residenciales e industriales.

Los problemas creados por el tráfico exterior al ámbito se supone que quedarán amonados con la entrada en funcionamiento de la autovía y el vial paralelo situado al norte de la misma.

La red viaria queda definida en el plano 10. Ordenación/Alineaciones. Red viaria, en el que se explicitan los diversos tipos de viales, atendiendo al dimensionado de las secciones destinadas a tráfico peatonal y rodado, a la disposición de los aparcamientos, a la posibilidad de incluir en el diseño de las mismas arbolado y a su relación con la edificación.

Los diversos tipos de viales adecuadamente dimensionados, se utilizan en las diversas áreas del ámbito del P.E.R.I. en función de la propia estructura urbana y de las intensidades y usos de tráfico que soportarán.

En algunos casos estos viales se apoyan en los existentes rectificándolos (viales de primer y segundo orden) en otros el nuevo viario se superpone al existente, intentando evitar a través de la normativa los conflictos que el proceso sustitutorio pudiera crear.

Estos conflictos en casos como el núcleo de la Iglesia en que la red viaria se ejecuta prácticamente ex novo pudieran evitarse con una intervención municipal en el proceso de urbanización, que facilitaría la gestión actuando como catalizador en el desarrollo urbanístico del área.

No existe un viario peatonal exclusivo, si bien en determinadas áreas la sección destinada a los peatones adquiere un generoso dimensionado y en otras en las que es previsible un mínimo tráfico rodado, no se diferencian los usos recurriendo a pavimentos que habitualmente son utilizados por los peatones.

12.5. APARCAMIENTOS.

El P.E.R.I. no prevé terrenos destinados específicamente a aparcamientos, sin embargo dado el diseño planteado en la mayor parte de los viales del ámbito los mismos incluyen una banda destinada a aparcamientos en línea.

El número de aparcamientos previstos en la totalidad del ámbito del P.E.R.I. es de 600 plazas aproximadamente, distribuidos de forma bastante homogénea y proporcionada en función de las superficies construidas que soportan, exceptuando las áreas industriales que tienen un viario más limitado.

Estos aparcamientos en los espacios públicos junto a aquellos que las Ordenanzas determinan en los espacios privados garantizan el correcto aparcamiento en el ámbito.

12.6. ESPACIOS LIBRES.

El P.E.R.I. intenta resolver el déficit de espacios libres existentes en el área siguiendo uno de los objetivos planteados en el P.G.O.U., buscando que los mismos sirvan como elementos estructuradores en el tejido urbano.

El plano 11 Ordenación/Espacios libres y Equipamientos define los espacios libres ordenados en el ámbito del P.E.R.I.

Los espacios propuestos son básicamente de dos tipologías, espacios duros tipo plaza y espacios verdes.

El P.E.R.I. busca una cierta distribución de los espacios ordenados en las áreas residenciales dotando en mayor proporción aquellas que adquieren cierto valor de centralidad.

En el cuadro 5 del Anexo 3 de la Memoria se especifican los diferentes espacios ordenados con sus correspondientes superficies.

La superficie total de espacios libres ordenada en el ámbito del plan es de 25.392 m², aumentando en 23.932 m² las superficies existentes y en 7.908 m² los previstos en el planeamiento incluyendo los calificados como Suelo Urbanizable cuya obtención requeriría un plazo considerable de tiempo.

12.7. EQUIPAMIENTOS.

El P.E.R.I. intenta resolver el déficit de equipamientos existentes en el ámbito, siguiendo los objetivos definidos en el P.G.O.U., manteniendo los existentes desarrollando los previstos en el P.G.O.U. y proponiendo algunos nuevos intentando que la suma de todos conforme una estructura de equipamientos que jueguen un importante papel en el tejido urbano.

El plano 11 Ordenación/Espacios libres y Equipamientos define los espacios libres ordenados en el P.E.R.I.

Los equipamientos definidos se corresponden con los usos culturales, religiosos, asistenciales y deportivos.

El P.E.R.I. busca una cierta distribución de los equipamientos en las áreas residenciales dotando en mayor proporción aquellas que adquieren cierto valor de centralidad.

En el cuadro 6 del Anexo 3 de la Memoria correspondiente se especifican los diferentes equipamientos ordenados con sus correspondientes superficies, diferenciando los existentes de los previstos en el P.G.O.U.

La superficie total de los equipamientos en el ámbito del P.E.R.I. es de 13.260 m², aumentando en 10.990 m² las superficies existentes y en 1.195 m² los previstos en el planeamiento, a pesar de cierta imprecisión en la delimitación de estos.

12.8. INFRAESTRUCTURAS

Dadas las características del área resulta difícil plantear un esquema de las diversas redes de servicio. A pesar de la falta de autonomía funcional del ámbito y el grado de consolidación existente, el P.E.R.I. define unos supuestos esquemas a partir de ciertas hipótesis, que debieran de ser comprobados en su desarrollo por los servicios técnicos municipales y los de las compañías suministradoras.

En aquellos puntos en que parece factible las soluciones se apoyan en tramos de las redes existentes, dejando para un posterior desarrollo la conveniencia de sustituirlas.

La red de abastecimiento de agua parte del enlace existente con la red general exterior al ámbito y se distribuye básicamente apoyándose en los viales de primer orden, recurriendo a partir de estos a esquemas mallados o en peine en función de la densidad.

La red de saneamiento, vierte en los dos puntos que lo hace en la actualidad, siguiendo a los colectores principales igualmente el trazado de los viales de primer orden para ramificarse posteriormente a fin de recoger la totalidad de las aguas sucias de las edificaciones y las aguas de pluviales del viario público y los espacios libres.

Las redes de suministro de energía eléctrica y alumbrado parten de los 7 centros de transformación existentes y dos nuevos planteados, suponiendo que a los mismos llegan redes de alta tensión que debieran ser enterradas dado el carácter urbano del área. Desde estos siguiendo ramales que intentan aprovechar las zanjas de las demás redes, la red de suministro de energía eléctrica alimenta a todas las edificaciones públicas y privadas y la red de alumbrado a los puntos de luz del viario público y los espacios urbanos con los correspondientes armarios de mando y protección.

Los estándares propuestos para las diversas redes siguen los criterios del P.G.O.U.

El desarrollo de estos esquemas podrá realizarse a través de los correspondientes proyectos de urbanización, cuya redacción permitiría atribuir las cargas correspondientes a las diversas parcelas.

13. PROPUESTA DE GESTIÓN.

13.1. SISTEMAS DE GESTIÓN.

El P.E.R.I. plantea en función de las condiciones existentes en las diversas áreas del ámbito y de los diferentes sistemas de ordenación previstos para estas áreas, diferentes sistemas o instrumentos de gestión que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas.

En el plano 13 Ordenación/Gestión se grafican las áreas diferenciadas en función de los sistemas utilizados para su gestión que son los siguientes:

1. Sistema de edificación directa con transferencia de aprovechamientos.

Este sistema plantea la posibilidad de transferir los aprovechamientos entre parcelas incluidas en el mismo área de reparto, a fin de ajustar las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales determinados por el planeamiento, en función de las determinaciones de las alineaciones y las ordenanzas y los aprovechamientos de derecho en función del aprovechamiento tipo establecido para cada área de reparto, susceptibles de ser apropiada.

A efectos de la aplicación de este sistema, el P.E.R.I. de acuerdo con la normativa urbanística del P.G.O.U., señala el aprovechamiento tipo de áreas de reparto, que se hacen coincidir con las áreas homogéneas previstas en la calificación incluyendo en ellas, los nuevos terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones.

El Ayuntamiento podrá establecer las medidas e instrumentos que considere oportunos para facilitar este sistema.

Este sistema, planteado para la mayor parte de los terrenos incluidos en el ámbito, alcanza su mayor sentido en el área de edificación intensiva media donde el desajuste entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los aprovechamientos de derecho son mayores.

2. Sistema de unidades de actuación.

En determinadas áreas, las condiciones de ordenación hacen imprescindible la actuación conjunta y unitaria. En el plano correspondiente se delimitan estas unidades de actuación definidas de forma pormenorizada en las fichas correspondientes con definición del sistema de actuación aplicable previstas en el artículo 119 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación y expropiación.

Cualquiera de los sistemas elegidos garantizará el justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de actuación.

En las áreas incluidas en el primer sistema de gestión, se podrán definir unidades de actuación continua, a fin de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento. En el momento de delimitarse estas nuevas áreas de actuación, se determinará el sistema de actuación elegido.

A su vez estas nuevas unidades planteadas podrán utilizar el sistema de transferencia de aprovechamientos para ajustar las diferencias que pudieran existir entre el aprovechamiento real definido en el planeamiento y el aprovechamiento urbanístico.

Si el desarrollo urbanístico del área lo requiriese, el Ayuntamiento podrá definir nuevas unidades de actuación eligiendo el sistema de actuación que considere oportuno, subdividir las existentes o modificar el sistema de actuación previsto.

13.2. OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA VÍALES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

El P.E.R.I. plantea básicamente tres sistemas para la obtención de terrenos para viales (nuevos o ampliación de existentes), espacios libres o equipamientos.

El Plan de etapas establece de forma pormenorizada el sistema propuesto para la obtención de cada caso concreto.

1. La mayor parte de los terrenos destinados a usos públicos se obtienen por cesión de los propietarios del suelo en el desarrollo urbanístico del área tanto si han utilizado el sistema de edificación directa como el de unidades de actuación.

2. Para la obtención de determinados espacios el P.E.R.I. propone el sistema de expropiación en actuaciones aisladas. En los casos en que los terrenos expropiados tuvieran aprovechamiento urbanístico, la administración adquirirá estos derechos.

Este sistema está en principio propuesto para la obtención de terrenos de grandes viales que discurren tan solo en parte en el ámbito del P.E.R.I., siendo objeto de proyectos mas amplios, en viales necesarios para la implantación de servicios, en equipamientos previstos en el P.G.O.U. no incluidos en áreas con aprovechamiento urbanístico lucrativo y en espacios libres y equipamientos que si bien están incluidos en áreas con aprovechamientos lucrativos, el P.E.R.I. considera prioritaria su obtención para el adecuado desarrollo urbanístico.

3. En aquellos terrenos destinados a usos públicos que están incluidos en áreas de aprovechamiento lucrativo alternativamente a la expropiación se podrá plantear el sistema de ocupación directa manteniendo el anterior propietario de los terrenos el derecho de aprovechamiento.

14. JUSTIFICACIÓN.

14.1. ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta elegida entre las alternativas estudiadas desarrolla las ideas apuntadas en el Avance, tratando de alcanzar los objetivos planteados, tanto desde el propio P.G.O.U. como desde el P.E.R.I., en respuesta al análisis del ámbito.

Se ha optado por elegir como modelo para la continuación del proceso de sustitución iniciado, la ordenación como una suma de partes diferenciadas, con morfologías y tipologías homogéneas asumiendo el viario el papel de estructurador de un tejido, cualificado por los nuevos espacios libres y dotaciones frente a la utilización de un modelo unitario previamente concebido o intervenciones mas conservacionistas que intentasen frenar el proceso sustitutorio en clave de un pintoresquismo ambientalista.

14.2. EL P.E.R.I. Y LA LEGISLACION.

El P.E.R.I. se ajusta al artículo 23 de la Ley del Suelo y Ordenación urbana y a los artículos 76, 77, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento que hacen referencia con carácter general a los planes especiales y en concreto los tres últimos a los planes especiales de reforma interior, donde se definen las determinaciones, el objeto, los documentos y el grado de precisión que el P.E.R.I. debe tener.

Igualmente el P.E.R.I. se adapta a los artículos de la nueva Ley de 25 de Junio de 1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, que de acuerdo con su propio preámbulo han entrado en vigor, entre otros a los que hacen referencia a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, incorporándose el resto de la misma de forma progresiva con la adaptación del P.G.O.U.

14.3. EL P.E.R.I. Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El P.E.R.I. asume los objetivos apuntados en el P.G.O.U., que desarrollados y ampliados en el P.E.R.I. a partir de un conocimiento mas directo del área han servido para definir los criterios y filosofía de la intervención.

En lo que respecta al ámbito de la intervención el P.E.R.I. modifica en parte los límites del mismo en un doble sentido (plano 02 Anexo y apartado 5 de la memoria).

1. Incluir unos terrenos situados al oeste del ámbito (sup. 16.024 m²), que en el P.G.O.U. estaba calificada como Suelo Urbanizable/Espacios libres. Parques Públicos, a fin de conseguir una ordenación mas coherente del área y aumentar a corto plazo las superficies de espacios libres.

2. Ajustar mínimamente algunos límites a fin de adaptarlos a los particulares.

Tan solo la primera modificación puede considerarse como tal en sentido estricto, las otras pueden interpretarse como ajustes producidos al redactar el planeamiento en una topografía de mayor escala.

En lo que respecta a la zonificación, el P.E.R.I. plantea diversas modificaciones, además de la que se deduce de la inclusión de los terrenos anteriores que pasan a calificarse en parte como área de edificación intensiva media y en parte como área de edificación abierta, incluyéndolos en dos unidades de actuación, con límites prácticamente coincidentes con la superficie que modifica su calificación. Los otros cambios que pudieran considerarse como ajustes en la propuesta, tienen por objeto buscar una ordenación mas coherente con los objetivos y criterios planteados, atendiendo a las circunstancias o condiciones existentes: uniformidad morfológica y tipológica de las áreas, separación de áreas con usos diferentes, continuidad en los tejidos, obtención de espacios libres y equipamientos...

Las modificaciones planteadas, incluyendo los cambios efectuados en este documento respecto el aprobado inicialmente, referidas a la subzonas definidas de acuerdo con la nueva ordenación son las siguientes:

Las subzonas A2 y A3, que el P.G.O.U. calificaba en su totalidad como Área de suelo urbano en el núcleo de la Albercía, tras el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria en el que se aceptaba el recurso de reposición interpuesto por D. Manuel Huerta Castillo Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santander contra el acuerdo de ese Consejo de Gobierno del 20 de Julio de 1990, pasa a estar calificada como Área de industria limpia.

La subzona A6, que el P.G.O.U. calificaba como Área de suelo urbano del núcleo de La Albercía, pasa a estar calificada como Área de Edificación Abierta.

La subzona A10, que el P.G.O.U. calificaba como Área de suelo urbano en el núcleo de La Albercía pasa a estar calificada como Área de Edificación Intensiva Media.

La subzona B2, que el P.G.O.U. calificaba como Área de edificación intensiva media y Área de industria limpia pasa a estar calificada en su totalidad como Área de edificación intensiva media.

La subzona B3, que el P.G.O.U. calificaba como Área de edificación intensiva media y Área de industria limpia mantiene las dos calificaciones pero ajusta los límites.

La subzona B5, que el P.G.O.U. calificaba como Área de edificación intensiva media y Área de industria limpia pasa a ser calificada en su totalidad como Área de industria limpia.

La subzona D3, que el P.G.O.U. calificaba parcialmente como Área de industria limpia y Área de edificación abierta pasa a ser calificada en su totalidad como Área de edificación abierta.

La subzona E1, que el P.G.O.U. calificaba prácticamente en su totalidad como Suelo Urbanizable/Espacios libres, Parques Públicos, no incluida inicialmente en el ámbito del P.E.R.I., pasa a estar calificada como Área de edificación abierta.

Las subzonas E3 y E4, que el P.G.O.U. calificaba parcialmente como Suelo Urbanizable/Espacios Libres, Parques Públicos, no incluidas inicialmente en el ámbito del P.E.R.I. y como Área de edificación intensiva media pasan a estar calificadas totalmente como Áreas de edificación intensiva media.

Las subzonas E8 y E9, incluyendo los terrenos donde se pretende localizar la helera que el P.G.O.U. calificaba como Áreas de edificación unifamiliar pasan a estar calificadas como Áreas de edificación abierta.

La subzona E10, que el P.G.O.U. calificaba como Área deportiva y Área de edificación intensiva media, pasa a estar calificada como Área de edificación intensiva media y Área asistencial, sin que este cambio suponga pérdida de la superficie del equipamiento deportivo, localizándose este área deportiva como un uso pormenorizado dentro de el Área de la edificación abierta en las subzonas E8 y E9, incluida en la unidad de actuación U.A. La Albercía 7.

En algunas de estas subzonas existen calificaciones pormenorizadas de espacios libres y equipamientos siguiendo los objetivos apuntados en el P.G.O.U.:

Espacio libre E.L.1, incluido en el Área de edificación intensiva media.

Espacio libre E.L.2, incluido en el Área de edificación abierta, dentro de la unidad de actuación La Albercía 2.

Espacio libre E.L.4, incluido en el Área de suelo urbano del núcleo de La Albercía, dentro de la unidad de actuación La Albercía 3.

Equipamiento asistencial Eq.1, incluida en el Área de suelo urbano del núcleo de La Albercía, dentro de la unidad de actuación La Albercía 3.

Espacio libre E.L.5, incluida en el Área de edificación abierta, dentro de la unidad de actuación La Albercía 4.

Espacio libre E.L.7, incluida en el Área de edificación abierta, dentro de la unidad de actuación La Albercía 5.

Espacio libre E.L.8, incluida en el Área de edificación intensiva media.

Espacio libre E.L.9, incluido en el Área de edificación intensiva media obtenida en la actuación aislada 1.

Espacio libre E.L.10, incluido en el Área de edificación intensiva media.

Equipamiento deportivo Eq.4, incluido en el Área de edificación abierta dentro de la unidad de actuación La Albercía 7.

Equipamiento asistencial Eq.6, incluido en el Área de edificación intensiva media dentro de la unidad de actuación La Albercía 8.

Además existen otros ajustes menores como los que tienen su origen en la estructura parcelaria y en la definición del viario y las unidades de actuación.

Estas modificaciones no alteran la estructura global definida en el P.G.O.U., en sentido estricto tan solo podemos hablar de modificación en el cambio que implica la inclusión de los terrenos calificados en el P.G.O.U. como Suelo Urbanizable, mientras que las demás modificaciones entran dentro del lógico desarrollo del P.E.R.I. en la consecución de sus objetivos.

En lo que respecta a las ordenanzas generales y particulares de las diversas áreas, las propuestas en el P.E.R.I. desarrollan, complementan y ajustan las ordenanzas del P.G.O.U.

Tan solo cabe hablar de modificación en las ordenanzas del Área de edificación intensiva media de La Albercía, definiendo la altura de la edificación Planta Baja + 4; en vez de la originariamente referida en la Ordenanza 7.1.2. del P.G.O.U. Planta Baja + 3. Esta altura de la edificación resulta coherente con la morfologías utilizadas y la sección del viario y sirve para paliar la disminución de la edificabilidad que la ordenación del P.E.R.I. plantea respecto las previsiones del P.G.O.U., básicamente por la limitación de los fondos edificables (ver cuadro 3 del anexo 2).

Es criterio compartido con los Servicios Municipales de Urbanismo, que dentro de las imposiciones del P.G.O.U. para el desarrollo del Plan Especial está el parámetro de intensidades, en sentido de edificabilidad, no refiriéndose en ningún caso dentro del apartado de imposiciones taxativas los parámetros de altura y fondos de la edificación entendiéndose que la elevación no requiere la tramitación de la Modificación del P.G.O.U. El aprovechamiento tipo de este área con la modificación de la ordenanza 2,55 m²/m², resulta inferior al previsto en el P.G.O.U. 2,9 m²/m², calculado con la hipótesis de fondos edificables de 21 m. (anexo 4).

Un estudio comparativo de los cuadros de superficies de la zonificación prevista en el P.G.O.U. y la definida en el P.E.R.I., resulta clarificador al observar las pequeñas diferencias existentes en números globales, siendo tan solo notorio el aumento de los espacios libres y equipamientos.

En el cuadro 3 del anexo 3 se establece un estudio comparativo entre las edificabilidades previstas en el P.G.O.U. y las definidas en el P.E.R.I., a partir de ciertas hipótesis de aprovechamientos en áreas que en el P.G.O.U. no quedaban suficientemente definidas.

La edificabilidad definida en el P.E.R.I. resulta inferior a la prevista en el P.G.O.U., incluso con la modificación de la ordenanza de altura el Área de edificación intensiva media en La Albercía; sin dicho cambio la edificabilidad global del ámbito del P.E.R.I. y en especial la de dicho área sería notablemente inferior a la prevista en el P.G.O.U. (cuadros 3 y 4 del anexo 3 y anexo 4 del documento aprobado inicialmente).

El estudio comparativo del número de viviendas previstas en el P.E.R.I. y en el P.G.O.U. obtendría idénticos resultados.

Los cuadros comentados han sido adaptados a las determinaciones de este nuevo documento, presentando pequeñas diferencias respecto los incluidos en el documento aprobado inicialmente.

14.4. CONSECUENCIAS ECONÓMICAS SOCIALES EN LA POBLACION.

Resulta difícil establecer con cierta exactitud las consecuencias que el desarrollo del P.E.R.I. tendrá sobre la población residente en el ámbito del mismo, sin embargo dadas las características del P.E.R.I. no es previsible que sus determinaciones vayan contra los intereses de esta población, que en todo caso, se verán beneficiados por las actuaciones generales que implica un ámbito más estructurado, mejor urbanizado, con mayor número de espacios libres y equipamientos.

Las ordenanzas que regulan el proceso urbanístico y edificatorio garantizan la defensa de los intereses de la población tanto en el desarrollo del proceso de sustitución como el resultado final, evitando los conflictos que se han dado en los procesos sustitutorios los últimos años con yuxtaposiciones tipológicas y de usos conflictivos.

El P.E.R.I. plantea como objetivo entre otros la sustitución de las viviendas existentes de baja calidad por unas viviendas nuevas más adaptadas a los estándares actuales. En este sentido se plantean unidades de actuación que faciliten dicho proceso garantizando el realojo. Así en el núcleo más denso de la zona situado al este del ámbito, se plantea una ordenación alternativa que manteniendo la edificabilidad existente (mayor que la definida en ese área según las ordenanzas) permita una ordenación de viviendas de mayor calidad con espacios libres privados, públicos y equipamientos. En el caso de las casitas de Lavapiés y el cruce de La Albericia, se plantean sendas unidades de actuación, la segunda de ellas de gestión pública, que permitirá realojar a los vecinos de las infraviviendas existentes.

Las ordenanzas evitarán en lo posible los conflictos habituales en los procesos de sustitución de viviendas por edificaciones residenciales de mayor intensidad o naves industriales.

En las áreas con edificaciones más deterioradas en caso de que no se iniciase el proceso urbanístico por parte de la iniciativa privada, la Administración podrá asumir la gestión.

14.5. VIABILIDAD ECONOMICA.

Intentaremos incluir en este apartado de la memoria los datos económicos que demuestran la viabilidad económica de la propuesta y miran para considerar las futuras inversiones que debe realizar la administración en el ámbito del P.E.R.I.

14.5.1. ESTIMACION DE COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES.

Realizamos la presente estimación a partir de los siguientes datos e hipótesis:

1. Se incluyen en la estimación la obtención de los terrenos destinados a viales y espacios libres que de acuerdo con el Plan de etapas se obtendrán por el sistema de expropiación, utilizando los datos obtenidos en el Estudio económico-financiero.
2. Se incluyen en la estimación los costos del nuevo viario, tanto la urbanización superficial como las redes de infraestructuras, considerando unos costos por metro cuadrado de los diversos tipos de viales en atención a la proporción de área dedicada a usos peatonales y a la carga de infraestructuras que soportan.
3. Se incluyen en la estimación los costos de la reurbanización del viario existente, tanto la urbanización superficial como las redes de infraestructuras, con los mismos criterios que el apartado anterior.
4. Se incluyen en la estimación los costos de la urbanización de los nuevos espacios públicos.
5. No se incluyen en esta valoración el costo de viales de ejecución pública, que discurren parcialmente en el ámbito del plan, pero que son objeto de proyectos que quedan fuera del alcance.

ESTIMACION DE COSTES.

1. Obtención de los terrenos para los viales Cb y Cg	6.680.000 pts.
2. Obtención de los terrenos para espacio E.L.9 Incluyendo edificaciones existentes	125.406.943 pts.
3. Obras de urbanización de viales	
9.480 x 6.000	56.880.000 pts.
4.325 x 6.500	28.112.500 pts.
31.671 x 7.500	237.532.500 pts.
8.173 x 9.000	73.557.000 pts.
9.332 x 10.000	93.320.000 pts.
4. Obras de reurbanización de viales generales	71.244.000 pts.
5. Obras de urbanización de Espacios libres E.L.3 y E.L.9	92.563.000 pts.
ESTIMACION TOTAL DE COSTES	785.101.943 PTS.

La estimación total de costos resulta aceptable para el techo edificable del ámbito del P.E.R.I.; considerando el supuesto número de viviendas, locales comerciales y naves industriales que se podrán construir en los próximos años.

La relación resulta admisible dentro de los límites habituales en este tipo de actuaciones, considerando las características de la misma intervención sobre un tejido ya existente y el grado de edificaciones existentes tanto residenciales como industriales que se supone se mantendrán en el desarrollo del P.E.R.I.

14.5.2. ESTIMACION DE LAS INVERSIONES DE LA ADMINISTRACION EN EL AMBITO DEL P.E.R.I.

Esta estimación tiene un carácter meramente orientativo intentándose valorar de manera muy global las posibles intervenciones que pudiera realizar la administración local, sola o en colaboración con la administración regional y central en el ámbito del P.E.R.I.; realizamos la estimación a partir de los siguientes datos e hipótesis:

1. Se incluye la urbanización de los viales que de acuerdo con el Plan de etapas deberán realizarse por la administración al resultar imprescindibles para el desarrollo de ciertas áreas.
2. Se incluye la reurbanización de la parte de viales consolidados en los que no son previsible procesos sustitutorios.
3. Se incluye la urbanización de determinados espacios libres, que de acuerdo con el Plan de etapas se consideraran necesarios para el desarrollo urbanístico del área.
4. Se incluyen los equipamientos previstos, exceptuando el Centro de Formación Profesional, cuyo expediente ya está iniciado.
5. Se incluyen las edificaciones residenciales en las que el Plan prevé el sistema de gestión pública, manzana E1, parcelas E3 y E4 y E10, aunque en principio tan solo se plantea el desarrollo completo por parte de la Administración en el último caso.
6. No se incluyen las obras de urbanización de los tramos de la autovía y el vial paralelo que el P.E.R.I. atribuye a la administración, ni la urbanización de los viales del entorno de la iglesia, en los que la participación de la Administración sería deseable.

ESTIMACION DE COSTES

1. Urbanización de viales Cb y Cg.	
Terrenos	6.486.000 pts.
Urbanización	27.180.000 pts.
	33.666.000 pts.
2. Reurbanización de viales	71.244.000 pts.
3. Urbanización de espacios libres E.L.3 y E.L.9	
Terrenos y edif. exist.	125.406.943 pts.
Urbanización	92.563.000 pts.
	217.969.943 pts.
4. Construcción de equipamientos	
Eq.1. Constr. y urbanización	17.500.000 pts.
Eq.4. Constr. y urbanización	15.500.000 pts.
Eq.5. Constr. y urbanización	33.000.000 pts.
Eq.6. Terrenos y edif. exist.	20.703.750 pts.
Constr. y urbanización	64.000.000 pts.
	150.703.750 pts.
5. Construcción de las edificaciones residenciales, Manzana E1, parcelas E3 y E4 y E10 en las unidades de actuación La Albericia	
E1. Terrenos y edif. exist.	78.030.000 pts.
Constr. y urbanización	520.380.000 pts.
	598.410.000 pts.
Parcelas E3 y E4. Terrenos y edif. exist.	49.950.000 pts.
Constr. y urbanización	547.260.000 pts.
	597.210.000 pts.
E10. Terrenos y edif. exist.	20.703.750 pts.
Constr. y urbanización	135.300.000 pts.
	156.003.750 pts.
ESTIMACION TOTAL DE COSTOS	1.825.207.443 PTS.

No se valoran las obras de urbanización del viario del núcleo de la Iglesia, en las que la intervención pública resultaría conveniente para catalizar y facilitar el desarrollo urbanístico, siendo al menos imprescindible la reducción del proyecto de urbanización, a fin de tener un presupuesto real, que garantice el justo reparto de las cargas entre los propietarios del área.

Estas inversiones, no deben de entenderse en la mayor parte de los casos como gastos en sentido estricto, sino como financiación, recuperándose parcialmente los presupuestos invertidos por la venta de viviendas o de aprovechamientos transferibles. También se pudiera plantear de manera alternativa, sistemas de ocupación directa que abaratarían la obtención del suelo, permitiendo el mantenimiento de los aprovechamientos a los propietarios del mismo.

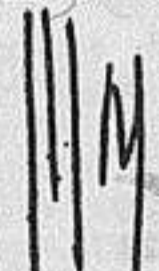
15. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

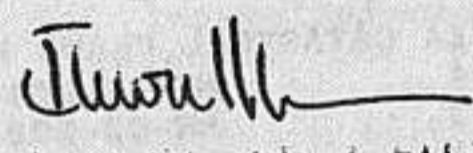
Las Ordenanzas correspondientes establecen el periodo de vigencia del P.E.R.I., las causas que originen la revisión del mismo y el sistema de introducir en él modificaciones puntuales modificadas por el interés general.

16. PUBLICIDAD

Las Ordenanzas correspondientes establecen las normas que garanticen la publicidad de la totalidad de los documentos que constituyen el P.E.R.I.:

En Santander a 30 de Abril de 1992


Eduardo Fdez.-Abascal Teira


Florentina Muruzabal Sitges

ANEXO 1. MEMORIA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA LICENCIAS CONCEDIDAS DESDE EL INICIO DE LA REDACCION

Según la información facilitada por los servicios técnicos municipales las licencias de edificación concedidas en el ámbito del P.E.R.I. desde el mes de Febrero de 1.989, fecha en la que se iniciaron los trabajos de redacción del P.E.R.I. hasta la fecha de la suspensión de las licencias son las siguientes:

- Viviendas y Locales comerciales en La Albericia 80 para Promotora Dávila S.A.; (17 de Febrero de 1989).
- Naves en La Albericia para Promotora Cueto S.L. (11 de Julio de 1990).
- Viviendas, naves, locales comerciales y oficinas en Travesía de los Timoteos 23, para Parque Integrado La Albericia (21 de Agosto de 1.990).
- Naves en La Albericia 37 para Construcciones Cenavi S.A., (28 de Septiembre de 1.990).
- Viviendas y Locales en la Travesía de La Albericia 18 para Arami Matapia López; (10 de Octubre de 1.990).

ANEXO 2. MEMORIA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA REFERENCIAS CATASTRALES

Las parcelas incluidas en el ámbito del plan, según las referencias catastrales graficadas en el plano 04 Información Catastral son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL PLANO PARCELARIO URBANO:			
18-29-032	18-29-048	19-30-205	19-31-026
18-29-033	18-29-049	19-31-012	19-31-027
18-29-034	18-29-050	19-31-013	19-31-028
18-29-035	18-29-051	19-31-014	19-31-029
18-29-036	18-31-320	19-31-015	19-31-030
18-29-037	18-31-321	19-31-016	19-31-031
18-29-038	19-27-201	19-31-017	19-31-032
18-29-039	19-27-202	19-31-018	19-31-033
18-29-040	19-27-203	19-31-019	19-31-035
18-29-041	19-27-204	19-31-020	20-30-001
18-29-042	19-27-205	19-31-021	20-30-002
18-29-043	19-27-206	19-31-022	20-30-003
18-29-044	19-30-201	19-31-023	20-30-004
18-29-045	19-30-202	19-31-024	20-30-005
18-29-046	19-30-203	19-31-025	20-30-006
18-29-047	19-30-204		20-30-007

20-30-008	21-29-214	23-28-809	25-27-101
20-30-009	21-29-215	23-28-810	25-27-102
20-30-010	21-29-216	23-28-811	25-27-103
20-30-011	21-29-217	23-28-812	25-27-104
20-30-012	21-29-218	23-28-813	25-27-105
21-27-001	21-29-219	23-28-815	25-27-106
21-27-002	21-29-220	24-30-001	25-27-107
21-27-003	21-29-221	24-30-002	25-27-108
21-27-004	21-29-222	24-30-003	25-27-109
21-27-005	21-29-223	24-30-004	25-27-110
21-27-006	21-29-224	24-30-005	25-27-111
21-27-007	21-29-225	24-30-006	25-27-112
21-27-008	21-29-226	24-30-007	25-27-113
21-27-009	21-29-227	24-30-008	25-27-114
21-27-010	21-29-601	24-30-009	25-27-115
21-27-011	21-29-602	24-30-010	25-27-116
21-27-012	21-29-603	24-30-011	25-27-117
21-27-013	21-29-604	24-30-012	25-27-118
21-27-014	21-29-605	24-30-013	25-27-119
21-27-015	21-29-606	24-30-014	25-27-120
21-27-016	21-29-607	24-30-015	25-27-121
21-27-017	21-29-608	24-30-016	25-27-122
21-27-018	21-30-101	24-30-017	25-27-123
21-27-019	21-30-102	24-30-018	25-27-124
21-27-020	21-30-103	24-30-019	25-27-125
21-27-021	21-30-104	24-30-021	25-27-126
21-27-022	21-30-105	24-30-022	25-27-127
21-27-023	21-30-106	24-30-052	25-27-127
21-27-024	21-30-107	24-30-053	25-27-128
21-27-025	21-30-108	24-30-057	25-27-129
21-27-026	21-30-109	24-30-058	25-27-130
21-27-029	21-30-110	24-30-059	25-27-139
21-28-501	21-30-111	24-30-060	25-27-140
21-28-502	21-31-802	24-30-061	25-27-142
21-28-503	21-31-803	24-30-062	25-27-143
21-28-504	22-28-401	24-30-063	25-27-144
21-28-505	22-28-402	24-30-064	25-27-145
21-28-506	22-28-403	24-30-065	25-27-146
21-28-507	22-28-404	24-30-066	25-27-147
21-28-508	22-28-601	24-30-067	25-27-148
21-28-509	22-28-602	24-30-068	25-27-149
21-28-510	22-28-603	24-30-069	25-27-150
21-28-511	22-28-604	24-30-070	25-27-151
21-28-512	22-28-605	24-30-071	25-27-152
21-28-513	22-28-606	24-30-072	27-29-010
21-28-514	22-28-607	24-30-073	27-29-010
21-28-515	22-28-608	24-30-074	27-29-011
21-28-516	22-28-609	24-30-075	27-29-012
21-28-517	22-28-610	24-30-076	27-29-013
21-28-518	22-28-611	24-30-077	27-29-038
21-28-519	22-28-613	24-30-078	27-29-039
21-28-520	22-28-614	24-30-079	27-29-040
21-28-521	22-28-615	24-30-080	27-29-041
21-28-522	22-28-616	24-30-081	27-29-042
21-28-523	22-28-617	24-30-082	27-29-043
21-28-524	22-28-618	25-26-702	28-30-001
21-28-525	22-28-619	25-26-703	28-30-002
21-29-201	22-28-620	25-26-704	28-30-003
21-29-202	22-31-701	25-26-705	28-30-004
21-29-203	22-31-702	25-26-706	28-30-005
21-29-204	22-31-703	25-26-707	28-30-006
21-29-205	22-31-704	25-26-708	28-30-007
21-29-206	22-31-705	25-26-709	29-32-009
21-29-207	22-31-706	25-26-710	29-32-010
21-29-208	22-31-707	25-26-711	29-32-011
21-29-209	22-31-708	25-26-712	29-32-012
21-29-210	22-31-709	25-26-713	29-32-013
21-29-211	22-31-710	25-26-714	29-32-014
21-29-212	22-31-711	25-26-715	
21-29-213	23-28-808	25-26-716	

REFERENCIA CATASTRAL PLANO PARCELARIO URBANO 1987:

NK-05-004	NH-02-001	NH-06-010	NH-06-020
NL-01-003	NH-02-002	NH-06-011	NH-06-021
NL-01-004	NH-02-003	NH-06-012	NH-06-022
NH-01-001	NH-06-003	NH-06-013	NH-06-023
NH-01-002	NH-06-004	NH-06-014	NH-06-024
NH-01-004	NH-06-005	NH-06-015	NH-06-025
NR-01-005	NH-06-006	NH-06-016	NH-06-026
NH-01-006	NH-06-007	NH-06-017	NH-06-027
NH-01-007	NH-06-008	NH-06-018	NH-06-028
NH-01-008	NH-06-009	NH-06-019	

REFERENCIA CATASTRAL PLANO PARCELARIO RURAL:

9/1/121	
9/1/122	
9/1/123	
9/1/130	
9/1/132	
9/2/650	
9/2/662	

ANEXO 3. MEMORIA CUADROS DE CARACTERISTICAS

1. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES EN M² DE LAS AREAS CALIFICADAS CON USOS PORHORIZADOS EN EL P.G.O.U. Y EN EL P.E.R.I.

USO RESIDENCIAL	P.G.O.U.	P.E.R.I.
Suelo Urbano del Núcleo de la Albericia	76.995	59.166
Unifamiliar	5.000	
Edificación Abierta	320	14.955
Intensiva Media	63.870	66.390
TOTAL RESIDENCIAL	143.035	140.511
USO INDUSTRIAL		
Industria Limpia	80.375	80.150
TOTAL INDUSTRIAL	80.375	80.150
ESPACIOS LIBRES		
Suelo Urbano	1.600	25.392
Suelo Urbanizable	16.080	
TOTAL ESPACIOS LIBRES	17.680	25.392
EQUIPAMIENTOS		
Cultural	9.400	9.400
Asistencial		1.195
Religioso	1.340	1.340
Deportivo	930	1.325
TOTAL EQUIPAMIENTOS	11.670	13.260

Las diferencias existentes entre la suma total de las superficies y la superficie total del ámbito se debe a la no inclusión en las primeras de la superficie de ciertos viales, normalmente primarios que en el P.G.O.U. no se consideraban incluidas en ninguna de las áreas, siguiendo el mismo criterio en la zonificación del P.E.R.I., aunque no coincidiendo en su totalidad, provocando pequeñas diferencias en la suma total de las áreas calificadas. El resto de los viales existentes están incluidos en sus correspondientes áreas.

Los nuevos espacios libres y equipamientos están incluidos a efectos de aprovechamiento en áreas residenciales, con este criterio se superficializan en el cuadro siguiente.

2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES EN M² DE LAS AREAS CALIFICADAS EN EL P.G.O.U. Y EN EL P.E.R.I. CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

USO RESIDENCIAL	P.G.O.U.	P.E.R.I.
Suelo Urbano del Núcleo de la Albericia	76.995	59.896
Unifamiliar	5.000	
Edificación Abierta	1.780	25.812
Intensiva Media	63.870	76.310
Suelo urbanizable	16.080	
TOTAL RESIDENCIAL	163.725	162.018
USO INDUSTRIAL		
Industria Limpia	80.375	80.150
TOTAL INDUSTRIAL	80.375	80.150

Se han considerado en la columna del P.E.R.I. las superficies correspondientes a los espacios libres y equipamientos de nueva creación, que a efectos de aprovechamiento están incluidas en áreas con aprovechamiento lucrativo, tal como se explicita en la Memoria y los Planos.

No se consideran en la misma columna las superficies de los espacios libres y equipamientos existentes o previstos en el P.G.O.U., que carecen de aprovechamiento lucrativo, es decir el espacio libre E.L.6 y los equipamientos Eq.2, Eq.3 y Eq.5, así como el espacio libre E.L.3, que se ejecutará sobre el falso túnel de la autovía.

3. CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES EN M² EN LAS DIVERSAS AREAS HOMOGENEAS EN EL P.G.O.U. Y EN EL P.E.R.I.

USO RESIDENCIAL	P.G.O.U.	P.E.R.I.
Suelo Urbano del Núcleo de la Albericia	17.324	13.476
Unifamiliar	2.970	
Edificación Abierta	960+8.873	18.050
Intensiva Media	166.701+9.121	174.220
TOTAL RESIDENCIAL	205.749	205.706
USO INDUSTRIAL		
Industria Limpia	108.506	108.203
TOTAL INDUSTRIAL	108.506	108.203

Los cálculos de edificabilidades en el P.G.O.U. se han efectuado de acuerdo con los aprovechamientos tipo calculados en el Anexo 4, considerando que en determinadas áreas los mismos tienen el carácter de hipótesis mas o menos contrastada, ya que no existe una determinación exacta de aprovechamientos en el P.G.O.U.

El área que en el P.G.O.U. estaba calificada como Suelo Urbanizable/Espacios Libres. Parques Públicos, a efectos de este estudio se consideran como si ya tuvieran modificadas sus calificaciones a Área de Edificación Abierta y a Área de Edificación Intensiva Media, de acuerdo con el expediente que debe tramitarse en paralelo al P.E.R.I., se corresponden con los segundos sumandos en sus respectivas áreas.

Los datos del P.E.R.I. se han obtenido en las áreas con aprovechamientos grafiados superficializando los mismos.

4. CUADRO COMPARATIVO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN LAS AREAS RESIDENCIALES EN EL P.G.O.U. Y EN EL P.E.R.I.

USO RESIDENCIAL	P.G.O.U.	P.E.R.I.
Suelo Urbano del Núcleo de la Albericia	115	90
Unifamiliar	30	
Edificación Abierta	81	150
Intensiva Media	1.350	1.310
TOTAL RESIDENCIAL	1.576	1.550

El cálculo de número de viviendas se ha efectuado a partir de determinadas hipótesis para cada una de las áreas, relativas a la superficie construida de cada vivienda y a la ocupación en planta baja.

5. CUADRO DE SUPERFICIES DE LOS ESPACIOS LIBRES.

5.1. EXISTENTES.

E.L.6	1.460 m ²	1.460 m ²
TOTAL SUPERFICIE		

5.2. PREVISTOS EN EL P.G.O.U.

Definidos en objetivos sin especificar.

5.3. ORDENADOS EN EL P.E.R.I.

E.L.1	1.280 m ²
E.L.2	1.458 m ²
E.L.3	4.490 m ²
E.L.4	540 m ²
E.L.5	2.894 m ²
E.L.6 (existente)	1.460 m ²
E.L.7	5.180 m ²
E.L.8	2.250 m ²
E.L.9	3.910 m ²
E.L.10	1.930 m ²

Sup. espacios libres existentes	1.460
Sup. esp. libres nuevos previstos en el P.E.R.I.	23.932

TOTAL SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES 25.392 m²

Los nuevos espacios libres previstos en el P.E.R.I. están incluidos a efecto de aprovechamiento en áreas homogéneas con aprovechamiento

lucrativo, tal como quedan definidas en el apartado correspondiente de la Memoria.

6. CUADRO DE SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS.

6.1. EXISTENTES.

Eq.3 - Área Religiosa	1.340 m ²	
Eq.4.- Área Deportiva	930 m ²	
TOTAL SUPERFICIE		2.270 M²

6.2. PREVISTOS EN EL P.G.O.U.

Eq.2.- Área Cultural	8.400 m ²	
Eq.5.- Área Cultural	1.000 m ²	
TOTAL SUPERFICIE		9.400 M²

6.3. ORDENADOS EN EL P.E.R.I.

Eq.1- Área asistencial	190 m ²	
Eq.2- Área cultural	8.400 m ²	
Eq.3- Área religiosa (existente)	1.340 m ²	
Eq.4- Área deportiva (trasladado)	1.325 m ²	
Eq.5- Área cultural	1.000 m ²	
Eq.6- Área asistencial	455 m ² + 550 m ²	
Sup. equipamientos que se mantienen		1.340 m ²
Sup. equipamientos nuevos previstos en el P.G.O.U.		9.400 m ²
Sup. equipamientos que sustituyen existentes		1.325 m ²
Sup. equipamientos nuevos previstos en el P.E.R.I.		1.195 m ²
TOTAL SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS		13.260 M²

Los nuevos equipamientos previstos en el P.E.R.I. están incluidos en el P.E.R.I. a efectos de aprovechamiento en áreas homogéneas con aprovechamiento lucrativo, tal como quedan definidas en el apartado correspondiente de la Memoria.

I. DISPOSICIONES GENERALES.

1. ALCANCE.

1.1. OBJETO.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico general y regular la actividad urbanística y edificatoria, definiendo las condiciones del uso del suelo y la edificación en el ámbito del P.E.R.I..

1.2. INTRODUCCIÓN.

Las actividades públicas y privadas de transcendencia urbanística realizadas en el ámbito territorial del P.E.R.I. vendrán regidas por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y los que progresivamente entren en vigor, la nueva Reforma de Régimen Urbanístico y Regulación del Suelo en la parte del articulado de la misma que pueda considerarse entrada en vigor de acuerdo con su propio preámbulo, hasta su total desarrollo con la adaptación del P.G.O.U., la legislación vigente aplicable y las determinaciones de la ordenación territorial que se desarrollan en los siguientes documentos del P.E.R.I., cuyo contenido se integra y regula en el de estas Ordenanzas: Memoria y Anexos, Planos de Información y ordenación urbanística, Plan de etapas y Estudio económico-financiero. La normativa del P.G.O.U. tendrá carácter supletorio en las determinaciones que no queden reguladas por estas ordenanzas.

En aquellos casos en que las ordenanzas del P.E.R.I. quieran incluir el contenido de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., el texto se limitará a referir al artículo correspondiente, evitando la innecesaria repetición, facilitando el uso de este documento.

Igualmente en aquellos casos en que estas Ordenanzas quieran incluir el contenido de la normativa correspondiente a las Ordenanzas aclaratorias para el cómputo de edificabilidad en cuerpos volados, cubiertas y rasantes, aprobadas inicialmente el 19 de Diciembre de 1991, el texto se limitará a referir al artículo correspondiente. En caso de que dicho documento no fuera aprobado definitivamente, un texto refundido de estas Ordenanzas deberá incluir el contenido de los artículos referidos. A fin de simplificar el texto, nos referiremos a este documento como Ordenanzas aclaratorias.

Los artículos de estas Ordenanzas que refieran a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se modificarán si lo hicieran estos, salvo que expresamente quieran mantener su contenido debiendo tener una nueva redacción.

Evidentemente la modificación de los artículos de estas ordenanzas que refieran a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. o a las Normas aclaratorias, con una nueva redacción de los mismos, no implica modificación en estos últimos.

1.3. INTERPRETACIÓN.

Corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes Ordenanzas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos administrativos y jurisdiccionales procedentes.

Las prescripciones de estas Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los objetivos y finalidad de la ordenación expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para espacios libres y equipamientos.

Las delimitaciones de las diversas calificaciones y las áreas de ordenación y alineaciones teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico podrán ser precisadas o ajustadas en los elementos de planeamiento que desarrollen el P.E.R.I.

En la interpretación gráfica de los planos, no se podrá alterar la superficie del área delimitada en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%).

Cuando un límite de clasificación o calificación de suelo esté definido por la alineación de una infraestructura a construir la determinación definitiva de dicho límite vendrá fijada por la ejecución física de dicha infraestructura con las flexibilidades que la legislación y reglamentación vigentes permiten a los proyectos de urbanización respecto a los de ordenación.

Caso de contradicción entre estas Ordenanzas y los Planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenida en las Ordenanzas; cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo, debe predominar la gráfica de los Planos sobre las Ordenanzas.

1.4. VINCULACIÓN.

Las determinaciones de este Plan vinculan a todas las Administraciones y a los particulares.

La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2. ÁMBITO.

2.1. TEMPORAL.

2.1.1. Entrada en vigor y vigencia.

El presente Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín

Oficial y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

2.1.2. Revisión y Modificaciones del Plan.

Procederá la revisión de este Plan de concurrir circunstancias de carácter económico o demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, que justifiquen la adopción de nuevos criterios de ordenación y alteren los objetivos apuntados.

Será igualmente motivo de revisión la modificación sustancial en el marco jurídico que ha servido de base para la redacción del P.E.R.I. y la modificación del modelo global de estructura territorial definida por el P.G.O.U. por revisión de este.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo, el Plan de etapas será objeto de revisión cada cuatro años.

El P.E.R.I. se acomodará a lo dispuesto en Planes de superior jerarquía, en el supuesto de aprobación de estos instrumentos de ordenación territorial con posterioridad a la entrada en vigor de aquél.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo.

Estas modificaciones deberán basarse en motivos de interés general, exigiendo en la correspondiente tramitación, debidamente documentada una descripción pormenorizada de su contenido con justificación y referencia al impacto que la modificación planteada tiene sobre las determinaciones generales del P.E.R.I.

No se considerarán en principio modificaciones al P.E.R.I.

a) Las alteraciones que pueden resultar del margen de concreción que la Ley y el propio P.E.R.I. reserva a los instrumentos que le desarrollan.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de espacios libres ni aumento de aprovechamientos.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del P.E.R.I. se hallen o no previstas en estas Ordenanzas.

2.2. TERRITORIAL.

Las determinaciones definidas en este P.E.R.I. tienen efecto en todo el ámbito grafado en el plano 02 y descrito en el apartado 5.2 de la Memoria.

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

3.1. DISPOSICIONES GENERALES.

3.1.1. Organos actuantes.

El desarrollo de este Plan, a través de los instrumentos subordinados de planeamiento, corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y las presentes Ordenanzas.

3.1.2. Iniciativa particular.

Los particulares podrán, no obstante, promover la aprobación de los instrumentos subordinados del planeamiento de acuerdo con el artículo 13 de la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3.1.3. Prioridad en el desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas, que podrá modificarse si el desarrollo urbanístico lo aconseja, siguiendo los trámites oportunos.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Plan de etapas, facultará al Ayuntamiento de Santander, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de la unidad de actuación de que se trate y fijar o sustituir otros sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso los terrenos que fueren precisos.

3.1.4. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del P.E.R.I., con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

3.2.1. Figuras complementarias.

Dado el grado de definición del P.E.R.I., el desarrollo del mismo no necesita figuras de planeamiento, sino tan solo figuras complementarias que detallan las ordenaciones definidas o complementen las ordenanzas.

3.2.2. Estudio de Detalle.

a) Objeto: Los Estudios de Detalle podrán formularse con las siguientes finalidades:

1. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria, en desarrollo de las previsiones contenidas en el P.E.R.I.

2. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el P.E.R.I., pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el P.E.R.I.

b) Origen: Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el P.E.R.I. o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Contenido: El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.2.3. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Ordenanzas se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su

tramitación, en tanto que no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del decreto-ley 1671/1981 de 16 de octubre y en consecuencia su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Santander.

3.3. INSTRUMENTO DE GESTIÓN.

3.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación Urbanística de ejecución de planeamiento y en especial las edificaciones nuevas, exigirán al margen del estricto cumplimiento de las determinaciones del P.E.R.I., el reparto equitativo de beneficios y cargas previstas en el planeamiento, mediante las determinaciones particulares de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario del suelo.

Las actuaciones aisladas en suelo público las ejecutará únicamente la Administración pública actuante, mediante el sistema de expropiación o alternativamente ocupación directa en caso de que los terrenos ocupados tengan un aprovechamiento lucrativo definido, previa delimitación de las fincas afectadas.

3.3.2. Sistemas de gestión previstos en el P.E.R.I.

El P.E.R.I. plantea para el desarrollo de la actividad urbanística y edificatorio los siguientes sistemas de gestión:

3.3.2.1. Actuaciones asistemáticas. Edificación directa con transferencia de aprovechamientos.

De acuerdo con el artículo 3.2.3. del Capítulo I de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Santander, definidos en el P.E.R.I. los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto, se podrán realizar nuevas edificaciones en terrenos no incluidos en una unidad de actuación, si además de cumplir las determinaciones del P.G.O.U. se ajustan, si fuera necesario, los aprovechamientos reales definidos por el planeamiento y los aprovechamientos susceptibles de apropiación mediante la transferencia de aprovechamientos.

Las áreas de reparto se corresponden con las áreas de ordenación homogéneas previstas en la zonificación.

Este sistema se regula de acuerdo con los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de la nueva Ley de Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Al efecto de facilitar el desarrollo urbano, el Ayuntamiento de Santander puede intervenir en la administraciones de transferencias de aprovechamientos de acuerdo con los artículos 52, 53, 54, 55 y 56 de la misma ley.

3.3.2.2. Unidades de actuación.

En determinados casos, definidos en el plano 13 Ordenación/Gestión y de forma pormenorizada en las fichas incluidas en estas Ordenanzas, la ordenación prevista (vial, espacios libres...) requiere una actuación conjunta y unitaria, no siendo aplicable el sistema de edificación directa apuntado en el artículo anterior. El sistema de actuación previsto para cada unidad, está definido en el Plan de Etapas y en la correspondiente ficha de cada unidad.

En las ordenanzas correspondientes se detallará pormenorizadamente la regulación de este sistema de gestión.

Estas unidades continuas podrán a su vez utilizar el sistema de transferencias descrito en el artículo anterior para ajustar los aprovechamientos.

Por iniciativa privada o pública a fin de facilitar el desarrollo urbanístico, se podrán definir nuevas unidades de actuación eligiendo el sistema de actuación. Igualmente se podrán subdividir las existentes.

3.3.3. Obtención de terrenos para vial, espacios libres, equipamientos y otros usos.

El terreno nuevo para nuevos viales o ampliación de viales, espacios libres y equipamientos se obtendrá:

1. Por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios del suelo que desarrollen sus actividades edificatorias de acuerdo con los dos instrumentos de gestión apuntados: edificación directa con transferencia de aprovechamientos y unidades de actuación.

2. Por expropiación de terrenos que tengan o no un aprovechamiento lucrativo mediante actuación aislada.

3. Por ocupación directa de terrenos que tengan aprovechamiento lucrativo.

El Plan de Etapas determinará el sistema de actuación más adecuado para la obtención de estos terrenos.

3.3.4. Transferencia de terrenos de propiedad municipal.

En caso de que las alineaciones definidas en el P.E.R.I. diesen lugar a fincas rematadas, el Ayuntamiento podrá transferir la propiedad de la parte de los terrenos de viales obsoletos, al precio que estime oportuno, previo el correspondiente expediente de desafectación, a fin de que las parcelas y/o edificaciones se adapten a las alineaciones exteriores de cierres y/o fachadas.

3.3.5. Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido en el Plan.

3.3.6. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las que una o más parcelas resultantes no tengan la superficie mínima u otras dimensiones exigidas para ser edificable en el área en que se localiza.

3.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución material de las determinaciones del P.E.R.I. y de los instrumentos que le desarrollan, se realizarán mediante proyectos técnicos de urbanización, edificación, otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones.

Los proyectos de urbanización quedan regulados en el artículo III; 3.27 y V-3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Los proyectos de edificación quedan regulados en el artículo III; 3.28 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Los proyectos de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones se ajustarán a la legislación aplicable y a las ordenanzas municipales correspondientes.

4. PUBLICIDAD.

4.1. CARÁCTER PÚBLICO.

La totalidad de los documentos del P.E.R.I. serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Para cumplir el deber de información, el Ayuntamiento establecerá la cédula urbanística a que se refiere el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento. En las Ordenanzas fiscales se regularán las tasas a percibir por la expedición de la cédula urbanística así como por la constancia de las distintas circunstancias urbanísticas que en el tiempo puedan afectar a la finca.

4.2. REGISTRAL.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o la innecesidad de ésta.

La afección real de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes a los distintos sistemas de actuación, así como, al deber de conservación de las obras de urbanización, se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal.

5. RÉGIMENES TRANSITORIOS.

Cuando el presente Plan Especial se encuentre aprobado inicialmente y hasta su aprobación definitiva, de acuerdo con los artículos 27 de la Ley del Suelo y 120 del Reglamento de Planeamiento, se podrá conceder licencias de nueva edificación, basadas solamente en el régimen urbanístico vigente, siempre que se respete las determinaciones del presente planeamiento.

II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Toda la superficie del ámbito del P.E.R.I. está clasificada como suelo urbano, con las calificaciones globalizadas y pormenorizadas graficadas en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

1.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

Cada parcela tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

- Usos autorizados.
- Aprovechamiento urbanístico.
- Modalidad de gestión que le sea aplicable.

Los usos anteriores y los aprovechamientos urbanísticos de cada parcela quedan definidos por las calificaciones establecidas en el plano 01 Zonificación /Ordenación, incluyendo las determinaciones en las ordenanzas pormenorizadas. La modalidad de gestión de cada parcela queda establecida en el plano 13 Ordenación/Gestión.

1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del P.E.R.I. podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo a la adquisición gradual de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación determinada por el cumplimiento de los deberes expuestos en el artículo siguiente.

En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el P.E.R.I. asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de aprovechamiento por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% (si el Ayuntamiento lo considera en la Revisión del P.G.O.U.) del aprovechamiento tipo del área en que se encuentra.

En caso de expropiación el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 75%.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de actuación, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos retributivos de beneficios y cargas:

1ª. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2ª. Compensación económica sustitutiva.

b) Cuando no se actúe mediante unidades de actuación:

1ª Total o parcialmente sobre la propia parcela, si el planeamiento define sobre la misma un aprovechamiento lucrativo, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular por transferencia de aprovechamiento.

2ª Total o parcialmente sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, si el planeamiento no define sobre la misma un aprovechamiento lucrativo, sino estuviere previsto el sistema de expropiación para la obtención de los terrenos destinados a usos públicos, o el aprovechamiento asignado fuere insuficiente.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 42.2; 46 a 50 y 52 a 54.

3. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y en su virtud el presente P.E.R.I. establecen.

4. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1. La aprobación del P.E.R.I. determinará el deber de los propietarios afectados a incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan de etapas y la legislación urbanística aplicable, conforme a lo establecido en la Nueva Ley de Reforma de Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- Costear y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el apartado anterior.

2. INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

2.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo, únicamente se consideran disconformes con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones existentes o en construcción que habiendo tenido lugar al amparo de la Ordenación urbanística anterior, se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, salvo que el propio P.E.R.I. o sus instrumentos de desarrollo determinen, expresamente, la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los incluidos en unidades de actuación en tanto que se gestione la misma, salvo que se exprese en la ficha correspondiente lo contrario.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos permitidos por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- En general, los tendidos eléctricos de cable desnudo, los tendidos apoyados sobre columnas o postes exentos, ya sean eléctricos, telefónicos o de alumbrado.

2.2. EFECTOS DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- Las parciales de consolidación o reparación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso en el plazo de quince años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del artículo anterior.

2.3. EDIFICIOS CON CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO DIFERENTES DE LOS EXIGIDOS EN ESTE PLAN.

Las edificaciones y usos anteriores a este Plan, que no sean calificados como fuera de ordenación, pero que, por razón de normativas anteriores presenten condiciones de edificabilidad (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela, parcela mínima, volúmenes, superficie construida, etc.), o de uso, diferentes de los exigidos por este Plan, podrán ser objeto de obras de consolidación o reparación, conservación o mantenimiento, acondicionamiento, exteriores, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volúmenes.

Cuando se proceda a la demolición o la edificación reuna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme el art. 154.3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Ordenanzas.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de reestructuración cuando por las características de la parcela, resulte imposible la construcción de nueva planta de la edificabilidad permitida por el Plan.

III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

1. DEFINICIÓN.

Son las condiciones que han de cumplir las edificaciones en sus propias características y en su relación con el entorno.

2. INTEGRACIÓN.

Las condiciones generales de la edificación y su relación con el entorno aplicables a cualquier parcela queda definida por la suma las condiciones de ordenación, las condiciones de gestión, las condiciones generales, condiciones de uso, condiciones pormenorizadas aplicables a la parcela en función de su calificación y en su caso condiciones de las unidades de actuación.

Estas condiciones pueden ser completadas y desarrolladas por Ordenanzas específicas que el Ayuntamiento considere oportunas.

3. TERMINOLOGÍA.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

3.1. SOLAR.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

3.2. ALINEACIÓN.

Es la línea que separa o determina ámbitos de titularidad y/o criterios urbanísticos diferentes.

3.2.1. Clases de alineaciones.

Atendiendo a los criterios para su determinación se distinguen las siguientes clases de alineaciones.

1) Alineación actual.

Es aquella que define la configuración existente de titularidad y/o criterios urbanísticos.

2) Alineación oficial.

Es aquella que expresa el criterio del Plan definiendo la configuración prevista sobre titularidad y criterios urbanísticos. Las alineaciones actuales tendrán el carácter de oficiales si el Plan no señalara otras. Estas pueden ser a su vez:

a). Referidas a los límites de una parcela:

- Alineación de cierre exterior. Es aquella que define el límite del suelo de titularidad privada con el de titularidad pública.
- Alineación de cierre interior. Es aquella que define el límite del suelo entre titularidades privadas diferentes.

b) Referidas a la configuración de la edificación:

- Alineación de fachada exterior. Es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél da frente a espacio público.
- Alineación de fachada interior. Es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquélla no da frente a espacio público y en caso de que dicho espacio este construido con una altura, es aquella que señala la posición del cierre de la planta primera, en este segundo caso también se denomina alineación virtual de fachada.

Tanto la Alineación de fachada exterior como la Alineación de fachada interior podrán tener la consideración de Alineación actual o Alineación oficial de acuerdo con lo establecido en este artículo.

3.3. FINCAS FUERA DE LÍNEA.

Artículo 4.4.3. de la Normativa Urbanística del P.O.O.U.

3.4. RETRANQUEO.

Se entiende por retranqueo el parámetro que expresa la distancia mínima entre la edificación y las alineaciones de cierre de parcela. Esta distancia se medirá en cualquier dirección por todos los puntos de la referencia; deberá entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación salvo indicación en sentido distinto.

3.5. FONDO EDIFICABLE.

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la Alineación oficial de fachada exterior, cuando la misma este determinada.

3.6. RASANTES.

Artículo 4.5. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.7. ALTURAS.

Artículo 4.6. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.8. SUPERFICIES.

3.8.1. Superficie actual de parcela.

Es la superficie real definida por las alineaciones actuales de cierre de parcela.

3.8.2. Superficie oficial de parcela.

Es la superficie real definida por las alineaciones oficiales de cierre.

3.8.3. Área de edificación.

Es la porción de parcela susceptible de soportar edificación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan. A los efectos de este Plan se distinguen las siguientes Áreas de edificación:

a) Área de edificación fija, es aquella con perímetro definido, en su totalidad, por Alineaciones oficiales de fachada.

b) Área de edificación posible, es aquella definida en todo o en parte por retranqueos.

3.8.4. Superficie ocupada.

Artículo 4.7.1. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.8.5. Superficie construida.

Artículo 4.7.2. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.8.6. Superficie máxima de ocupación.

Artículo 4.7.3. de la Normativa Urbanística del P.O.O.U.

3.8.8. Techo edificable.

Es la máxima superficie construida fijada para una o varias parcelas.

3.9. VIARIO.

Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamientos, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal.

A los solos efectos de la definición de vivienda exterior se conceptuarán como viario los espacios libres situados frente a fachadas exteriores como consecuencia de retranqueos.

3.10. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Espacio libre privado es la porción de parcela no ocupado realmente por la proyección vertical de ninguna planta de edificación sobre rasante.

3.11. VOLUMENES.

3.11.1. Volumen total construido.

Artículo 4.8.1. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.11.2. Edificabilidad.

Artículo 4.8.2. de la Normativa Urbanística del P.O.O.U.

3.12. RELACION ENTRE EDIFICACIONES.

La relación entre las edificaciones pueden ser las siguientes:

- Exenta, la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.
- Adosada, la que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente, siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.
- Agrupada, la que presenta condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.
- Entre medianerías, la que solo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela.

3.13. EDIFICIOS.

Son las construcciones realizables en "el área edificable de parcela". Se consideran las siguientes definiciones:

3.13.1. Edificio exento.

Artículo 4.9.1. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.2. Sótano.

Artículo 4.9.2. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.13.3. Semisótano.

Artículo 4.9.3. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.13.4. Planta baja.

Artículo 4.9.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.5. Entreplanta.

Artículo 4.9.5. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.6. Planta de piso.

Artículo 4.9.6. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.7. Atico.

Artículo 4.9.7. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.8. Carencia de planta baja.

Artículo 4.9.8. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.9. Patios.

1. Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones de fachadas interiores.

2. Patio de parcela, es el situado dentro de la superficie edificable de parcela.

3. Patio abierto de manzana o parcela, es el patio de las definiciones anteriores en que al menos uno de sus lados no está cerrado ni cubierto, dando frente a espacio público o privado no edificable.

4. Patio inglés, es aquel patio bajo rasante, definido por la alineación oficial de fachada y fachada retranqueada.

3.13.10. Entrantes, salientes y vuelos.

Artículo 4.9.14. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.11. Balcones, miradores, balconadas, galerías y aleros.

Artículo 4.9.15. de las Ordenanzas aclaratorias.

3.13.12. Usos permitidos y usos prohibidos.

Artículo 4.9.22. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.13.13. Edificio exclusivo.

Artículo 4.9.23. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

3.14. OTROS TERMINOS.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican: portal, pasajes, pieza habitable, patio mancomunado, chimeneas de ventilación, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras, banderines, vallado, protecciones, obras menores, obras mayores, obras de restauración, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos correspondientes a la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y las Ordenanzas aclaratorias. Este criterio es igualmente aplicable a otros términos no enunciados, pero que estaban definidos en dichos documentos.

4. CRITERIOS DE MEDICION.

4.1. MEDICION DE ALTURAS Y PLANTAS.

Artículo 5.2., apartados 1, 3 y 4 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

4.2. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

La superficie computable a efectos de volúmenes y edificabilidad es la totalidad de la parcela, este o no afectada por viales.

4.3. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA OCUPACION.

Artículo 5.14. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

4.4. MEDICION DEL VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

Artículo 5.16 de las Ordenanzas aclaratorias.

5. CONDICIONES GENERALES.

5.1. PARCELA EDIFICABLE EN RELACION A SUS CONDICIONES DE URBANIZACION.

Para que una parcela pueda ser edificable ha de cumplir las siguientes condiciones de urbanización:

1. Estar emplazada dando frente a una vía urbana, con no menos de 5 m. de alineación oficial de cierre exterior, con la calzada y aceras pavimentadas al menos en los dos tercios de su sección y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y red de alumbrado público.

2. Que aún careciendo de todos o alguno de los requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con las características apuntadas en el apartado anterior, de acuerdo con las determinaciones del Ayuntamiento.

En caso de que no pudiera ejecutarse la urbanización definitiva se ejecutará una provisional, definida por el Ayuntamiento, asumiendo la propiedad los gastos de la urbanización definitiva debidamente avalados, no siendo deducibles los originados por la urbanización provisional.

3. Que en caso de no poderse dar las condiciones anteriores por tratarse de una finca rematada respecto de las alineaciones oficiales, adquiera, mediante el sistema definido en el artículo 3.3.4. del Capítulo I Disposiciones Generales, la parte de terrenos de viales obsoletos, a fin de que la parcela y/o edificación se adapte a la alineación oficial de cierre y/o fachada.

5.2. VINCULACION DE TERRENOS.

1. En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción y no se permitirá en el espacio libre privado resultante ningún tipo de edificación, salvo la instalación de elementos de mobiliario y juegos infantiles, que faciliten los usos habituales en este tipo de espacios.

2. Cuando la edificación prevista no agota la edificabilidad máxima permitida, se definirá la parte de parcela vinculada a dicho edificio, siendo aplicable a la misma el apartado anterior.

El resto de la parcela puede ser objeto de segregación o cesión al Ayuntamiento, siempre que de forma autónoma o sumada a la colindante, previo acuerdo, cumpla las condiciones dimensionales y geométricas exigibles a la parcela edificable en función de su calificación.

5.3. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Artículo 5.11. de las Ordenanzas aclaratorias.

5.4. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Artículo 5.17. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.5. ENTREPANTAS.

Artículo 5.18. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.6. PATIOS DE MANZANA O DE FONDOS DE PARCELA.

1. Los patios de manzana abiertos o cerrados que se especifican en el plano 10 Urbanización/Alineaciones, podrán ser edificados en una sola planta sobre el nivel de la calle con altura que no sobrepase la de la planta baja de la edificación en fachada. Las cubiertas serán horizontales sin poder sobrepasar la altura fijada anteriormente.

2. En las manzanas con patio abierto en el que se permite la construcción de una planta, esta dará frente al menos en parte a un vial exterior, siguiendo la alineación oficial de fachada.

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. Artículo 5.20. apartados 2 al 9, ambos incluidos, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

11. En los patios de manzana edificados en planta baja es también aplicable el apartado 6 anterior sobre la construcción subterránea con destino a garajes-aparcamientos.

12. Cuando el fondo máximo edificable esté determinado, éste será de obligado cumplimiento, con las matizaciones previstas en las Ordenanzas particulares de cada área, en la primera planta a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.

13. Artículo 5.20. apartado 11 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.7. PATIOS DE PARCELA.

Artículo 5.20. de las Ordenanzas aclaratorias.

5.8. PATIOS ABIERTOS.

Artículo 5.22. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.9. PATIOS MANCOMUNADOS.

Artículo 5.23. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.10. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

Artículo 5.29. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.11. CUERPOS VOLADOS.

Artículo 5.29 de las Ordenanzas aclaratorias.

En el Area de edificación abierta es aplicable este mismo artículo.

5.12. CORNISAS Y ALEROS.

Los aleros y cornisas podrán volar un máximo de 30 cm. más que lo permitido para los cuerpos volados.

5.13. TRATAMIENTO DE LA PLANTA BAJA.

En los edificios de nueva construcción deberán tratarse las fachadas de las plantas bajas con los mismos criterios de composición y acabados que las plantas superiores.

Esta obligatoriedad se referirá a una proporción de al menos el 25% de conjunto de la longitud de las fachadas.

5.14. MEDIANERIAS.

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, por diferencia de alturas con los edificios colindantes o por otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen descubiertas con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos así como decorarlos con los materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este establezca a tenor de las incidencias de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes, incluida la del propio edificio. La apertura de huecos deberá observar las disposiciones civiles generales.

3. Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras de determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

5.15. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.

Artículo 5.47. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.16. CONSERVACION DE URBANIZACIONES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 5.50. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.17. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

Artículo 5.52. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.18. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Artículo 5.56. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

5.19. NORMAS DE CONDICIONES ESTÉTICAS.

Podrá ser motivo de denegación de una licencia de edificación cuando ésta por su volumen o composición no armonice con el ambiente urbano, rural o paisajístico donde se halle enclavada.

5.20. OTRAS CONDICIONES.

En lo que respecta a las condiciones de modificaciones de rasantes, cubrición de patios de parcela, chimeneas de ventilación, locales habitables, portales, escaleras y rampas, portadas, escaparates y vitrinas, pasajes comerciales, marquesinas y toldos, muestros, banderines, vallados, protecciones, aislamientos, servicios, aparatos elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, servicio de cartería, señalización de fincas, servidumbres urbanas, instalaciones, derribos, apeos, vallado de obras, normas de conservación de usos, tendaderos, conservación de especies vegetales de interés y tendidos telefónicos subterráneos serán aplicables los artículos correspondientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y las Ordenanzas aceratorias. Igualmente serán aplicables de manera subsidiaria el resto de las condiciones definidas en la anterior Normativa y Ordenanzas.

Así mismo serán aplicables con respecto a estos conceptos y en general a todos los que afecten a la actividad edificatoria las condiciones exigidas en la legislación vigente y en especial aquellas que hacen referencia a la Protección contra incendios N.B.C.P.-1-91 y en el uso residencial, las condiciones mínimas de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria según el Decreto 141/1991 del 22 de Agosto de la Diputación regional de Cantabria.

6. OTRAS CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION.

En lo que respecta a las condiciones generales de uso de la edificación en el ámbito del P.E.R.I. son aplicables las condiciones generales de uso de la edificación definidas en la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Las condiciones generales de uso de vivienda, deberán contemplar especialmente las condiciones mínimas de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, referentes a estos aspectos.

7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

A fin de facilitar el uso de este documento, estas ordenanzas no seguirán una ordenación numérica correlativa, sino el número de referencia de el área análoga de las calificaciones del P.G.O.U. ordenado por los usos característicos: edificación residencial, edificación industrial, equipamientos y espacios libres y unidades de actuación.

7.1.2. ÁREA DE EDIFICACION INTENSIVA MEDIA EN LA ALBERICIA.**7.1.2.1. Delimitación.**

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/ Zonificación.

7.1.2.2. Tipología.

Edificaciones en altura para adosar que conforman manzanas compactas de pequeñas dimensiones, manzanas abiertas o manzanas cerradas con patio.

7.1.2.3. Parcela.

La parcela edificable deberá reunir las siguientes condiciones:

1. Tener una superficie oficial de parcela que permita desarrollar al menos una vivienda por planta.
2. Tener una longitud mínima de 5 m. en la alineación oficial exterior de fachada.
3. En caso de que sea una parcela con frente a una sola vía, tener una longitud mínima de 5 m. en la alineación oficial interior de fachada o alineación virtual.
4. Tener una geometría tal que los linderos con las parcelas contiguas en el área de edificación, no puedan tener ningún lado, que formando ángulos menores de 45 grados con la alineación oficial exterior o interior guarde una distancia menor de 4 m. a la misma.
5. No dejar parcela contigua, en el área de edificación, que no cumplan las condiciones anteriores y no puedan resolverlo con otra parcela colindante.

7.1.2.4. Alineaciones.

Son las definidas en el plano 10 Ordenación/ Alineaciones y Red viaria.

La alineación interior se podrá modificar, disminuyendo el fondo edificable siempre que se garantice la continuidad con el plano de fachada de los edificios colindantes y se cumplan las condiciones de volumen.

7.1.2.5. Fondo edificable.

El fondo edificable queda definido en el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Viario. Este valor solo podrá superarse con cuerpos volados, adaptados a la Ordenanza que los regula.

El fondo edificable podrá disminuirse de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7.1.2.4.

7.1.2.6. Condiciones de ocupación de la parcela.

La edificación en planta baja ocupará la totalidad del área de edificación definido por las alineaciones oficiales, en caso de dejar algún espacio sin edificar, éste deberá cumplir las condiciones exigidas al patio de parcela.

7.1.2.7. Condiciones de volumen de la edificación.

La edificación deberá ocupar al menos el 85% del volumen cúbico definido por las alineaciones oficiales y la altura. El defecto de volumen restante se utilizará en el vaciado de patios de parcela, la disminución del fondo edificable, la formalización de entrantes o soluciones de remate de la última planta que impliquen la supresión de la edificación de esta planta (un máximo del 30% de la superficie de esta planta). Estas soluciones se adaptarán a los artículos correspondientes que las regulan.

7.1.2.8. Edificabilidad.

La edificabilidad y aprovechamiento tipo del área de reparto es 2,55 m²/m² aplicada sobre la superficie actual de parcela.

7.1.2.9. Número total de plantas.

1. Baja más cuatro más aprovechamiento bajo cubierta como máximo y baja más cuatro como mínimo, admitiéndose las soluciones de remates de la última planta apuntadas en el artículo 7.1.2.7.

2. Planta baja en patios de manzana cerrados y patios de manzana abiertos que se especifican en el plano 10 Ordenación/ Alineaciones. Red viaria.

7.1.2.10. Altura máxima de planta baja.

3,80 metros incluido el forjado.

7.1.2.11. Condiciones de la edificación.

Además de estas Ordenanzas particulares serán aplicables las Ordenanzas generales.

7.1.2.12. Usos.

Artículo 7.1.2.10. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.1.2.13. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.1.2.11 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.1.2.14. Condiciones estéticas.

Artículo 7.1.2.12. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.2. AREA DE EDIFICACION ABIERTA.**7.2.1. Delimitación.**

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/ Zonificación. La totalidad de este área está subdividida en unidades de actuación siendo aplicables las Ordenanzas correspondientes.

7.2.2. Tipología.

Bloque lineal que puede simular manzanas más o menos abiertas con espacios libres.

7.2.3. Alineaciones.

Son las definidas en el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria.

7.2.4. Ocupación.

En la ficha correspondiente a cada unidad se especifica la superficie máxima de ocupación y el destino del resto de la superficie.

7.2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad y aprovechamiento tipo del área de reparto es 0,73 m²/m² aplicada sobre la superficie actual de la parcela.

7.2.6. Número total de plantas.

Se define en la ficha correspondiente de cada unidad.

7.2.7. Altura máxima de planta baja.

4,00 metros incluidos forjados.

7.2.8. Espacios libres.

En la ficha de cada unidad se define el destino de estos espacios.

7.2.9. Condiciones de la edificación.

Además de estas Ordenanzas particulares serán aplicables las Ordenanzas generales

7.2.10. Usos.

Artículo 7.2.17 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Se aconseja el uso residencial en planta baja, favoreciendo con diseños de la urbanización que aumenten la privacidad de estas viviendas.

7.2.11. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.2.18 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.2.12. Condiciones estéticas.

Debe cuidarse su relación con el entorno y su integración con las diferentes tipologías que la circundan.

7.19. SUELO URBANO DEL NUCLEO DE LA ALBERICIA.**7.19.1. Delimitación.**

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

7.19.2. Tipología.

Artículo 7.19.5. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.3. Parcela.

Artículo 7.19.2. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.4. Alineaciones.

En el plano 10 Ordenación/ Alineaciones y Red viaria se definen las alineaciones oficiales de cierre de parcela y las alineaciones de fachada.

7.19.5. Retranqueos.

1. El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos y alineación exterior de cierre de parcela es de 3,00 m, salvo en determinados viales, definidos en el plano 10 que es de 5,00 m.

2 y 3. Artículo 7.19.7. apartados 2 y 3 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.6. Ocupación.

La ocupación máxima permitida de la parcela es el 25% de la superficie actual de parcela, excepto en el ámbito de la Unidad de

Actuación de La Albericia 3 que queda definida por las alineaciones. Los sótanos no podrán sobresalir de la ocupación del edificio sobre rasante.

7.19.7. Edificabilidad.

La edificabilidad y aprovechamiento tipo del área de reparto es 0,25 m²/m² aplicada sobre la superficie actual de parcela, exceptuando en el ámbito de la unidad de actuación La Albericia 3 en que se plantea una reordenación manteniendo la edificabilidad existente.

7.19.8. Altura de la edificación.

Artículo 7.19.8 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.9. Condiciones de la edificación.

Además de estas Ordenanzas particulares serán aplicables las Ordenanzas generales.

7.19.10. Usos.

Artículo 7.19.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.11. Condiciones higiénicas.

Serán aplicables el reglamento y leyes de Sanidad vigentes.

7.19.12. Condiciones estéticas.

Artículo 7.19.9. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.19.13. Edificios con condiciones de edificación y usos diferentes de los exigidos en este Plan.

Artículo 7.19.10 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.5.2. ÁREA DE INDUSTRIA LIMPIA EN LA ALBERICIA.

7.5.2.1. Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

7.5.2.2. Tipología.

Edificios que forman islas dentro del tejido urbano, concentración en manzanas o minipoligonos industriales.

7.5.2.3. Alineaciones.

En el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria se definen las alineaciones oficiales de cierre de parcela, no se definen alineaciones de fachada.

7.5.2.4. Retranqueos.

En el plano 10 se define el retranqueo de la edificación a la alineación oficial de cierre de parcela en determinados viales.

7.5.2.5. Separación a viviendas.

La distancia mínima a viviendas existentes será 8 m.

7.5.2.6. Ocupación.

La ocupación de la parcela puede ser del cien por cien (100%) con excepción de los casos donde se aplica el retranqueo señalado en el artículo 7.5.2.4.

7.5.2.7. Edificabilidad.

La edificabilidad y aprovechamiento tipo del área de reparto es 1,5 m²/m² aplicada sobre la superficie actual de la parcela.

7.5.2.8. Altura máxima.

La altura máxima permitida corresponde a 2 plantas, es decir 7 m. No obstante, cuando el funcionamiento de la actividad de la empresa lo requiera, se permite una mayor altura, que no de plantas, a fin de poder instalar puentes grúas... El crecimiento de la altura implicará un retranqueo de la misma dimensión que la elevación, con una dimensión mínima de 3 m. La altura máxima en el punto más alto de la edificación, al margen de la solución dada a la cubierta será 3 m. mayor que la altura máxima de la edificación referida anteriormente.

7.5.2.9. Condiciones de la edificación.

Además de estas Ordenanzas particulares serán aplicables las Ordenanzas generales.

7.5.2.10. Usos.

Artículo 7.5.2.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.5.2.11. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.5.2.5. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.5.2.12. Condiciones estéticas.

1, 2 y 3. Artículo 7.5.2.6. apartados 1, 4 y 6 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.8. AREA CULTURAL EN LA ALBERICIA.

7.8.1. Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

7.8.2. Alineaciones.

En el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria se definen las alineaciones oficiales de cierre de parcela, no se definen alineaciones de fachada.

7.8.3. Parcelación.

Las parcelas dedicadas a este uso serán indivisibles, a los efectos del artículo 95 de la Ley del Suelo.

7.8.4. Ocupación.

No se define la ocupación quedando libre a la resolución del programa.

7.8.5. Edificabilidad.

La edificabilidad es 1 m²/m², aplicada sobre la superficie actual de la parcela.

7.8.6. Número total de plantas.

Baja más dos en la parcela situada en la carretera La Albericia- El Sardinero.

Baja en la parcela incluida en la Unidad de Actuación La Albericia 8.

7.8.7. Usos.

1. Se permite el uso docente destinado a Preescolar, EGB, BUP, FP y EE. Se permitirá asimismo el uso deportivo ligado directamente al uso principal.

2. Se permite el uso cultural.

3. En la parcela incluida en la Unidad de Actuación La Albericia 8, se permiten los usos asistenciales, complementarios con la parcela colindante.

7.8.8. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.8.9. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.8.9. Condiciones estéticas.

Artículo 7.8.10. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.9. AREA ASISTENCIAL EN LA ALBERICIA.

7.9.1. Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable al área así señalada en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

Una de las parcelas que tiene esta calificación, la incluida en la Unidad de Actuación La Albericia, se trata en parte de la planta baja de una edificación residencial, exceptuando la superficie necesaria para resolver accesos e infraestructuras.

7.9.2. Alineaciones.

En el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria y en las fichas de las unidades de actuación correspondientes se definen de modo orientativo las alineaciones oficiales de fachada, pudiendo modificarse a fin de adecuarse al programa del edificio, respetando los criterios de la misma en relación al viario.

7.9.3. Parcelación.

Artículo 7.9.3. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.9.4. Edificabilidad.

No se establece parámetro de edificabilidad, limitándose indirectamente con las alineaciones y las alturas.

7.9.5. Número total de plantas.

Baja más uno en la parcela incluida en la Unidad de Actuación La Albericia 3.

Baja en la parcela incluida en la Unidad de Actuación La Albericia 8.

7.9.6. Usos.

1. Artículo 7.9.7. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

2. En la parcela incluida en la Unidad de Actuación La Albericia o se permiten los usos culturales, complementarios con la parcela colindante.

7.9.7. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.9.8. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.9.8. Condiciones estéticas.

Artículo 7.9.9. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.11. AREA RELIGIOSA EN LA ALBERICIA.

7.11.1. Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable a la Iglesia existente y a su parcela, tal como queda definido en el plano 09 Ordenación/ Zonificación.

7.11.2. Alineaciones.

Las alineaciones de fachada oficiales son las actuales, admitiéndose su modificación para ampliaciones con las limitaciones expuestas en estas ordenanzas y dentro de las alineaciones de cierre de parcela definidas en el 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria.

7.11.3. Parcelación.

Artículo 7.11.3. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.11.4. Altura máxima.

La altura máxima permitida es la existente.

7.11.5. Edificabilidad.

La edificabilidad es la existente, admitiéndose una ampliación del 10% de la misma si el programa lo requiriera.

7.11.6. Usos.

Artículo 7.11.7. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.11.7. Condiciones estéticas.

Si hubiera ampliación, ésta deberá recibir el tratamiento arquitectónico adecuado para integrarse al conjunto.

7.13. AREA DEPORTIVA EN LA ALBERICIA.

7.13.1 Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable al Área así señalada en el plano 09 Ordenación/Zonificación.

7.13.2. Alineaciones.

En el plano 10 Ordenación/Alineaciones y Red viaria se definen las alineaciones interiores del cierre de parcela.

7.13.3. Edificabilidad.

No se establece parámetro de edificabilidad, limitándose indirectamente por la ocupación y el número de alturas, la construcción de edificaciones auxiliares al uso de la bolera.

7.13.4. Altura máxima.

La altura máxima será de 3,00 metros para las edificaciones auxiliares a la bolera.

7.13.5. Ocupación.

La edificación auxiliar no ocupará un porcentaje mayor del 15%, pudiendo sobrepasarse esta cifra con el graderío.

7.13.6. Usos.

El uso permitido es el de bolera, para sustituir a la existente, admitiéndose otros usos deportivos.

7.13.7. Condiciones higiénicas.

Artículo 7.13.10 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.13.8. Condiciones estéticas.

1. Las construcciones deberán recibir el tratamiento arquitectónico necesario para integrarse en el entorno en que se encuentran ubicadas.
2. Asimismo su tratamiento será el adecuado a la función a que están destinadas.

7.14. AREA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO EN LA ALBERICIA.

7.14.1. Delimitación.

Esta ordenanza es aplicable a las áreas así señaladas, tal como queda definido en el plano 09 Ordenación/ Zonificación, destinada a parques urbanos, jardines y plazas.

7.14.2. Naturaleza jurídica.

Artículo 7.14.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.Suelo.

7.14.3. Edificabilidad.

Artículo 7.14.3 apartado 1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.14.4. Tratamiento de los espacios libres.

Podrán tener un doble tratamiento, bien como zonas verdes con dominio de los elementos de jardinería, bien como plazas con dominio de zonas pavimentadas, con materiales duraderos.

El alumbrado y el mobiliario se usarán para reforzar las cualidades del espacio.

7.14.5. Usos.

Artículo 7.14.6 apartado 1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.14.6. Condiciones estéticas.

Artículo 7.14.7 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

7.18. CONDICIONES PORMENORIZADAS EN LAS AREAS INCLUIDAS EN UNIDADES DE ACTUACION DE LA ALBERICIA.

7.18.1. Definición.

Se señalan unidades de actuación en el ámbito del P.E.R.I. en aquellos casos en que la ordenación propuesta, bien por la obtención de terrenos para viales, espacios libres y equipamientos, bien por el control del proceso sustitutorio o bien por la propia morfología, aconseje proceder a una actuación conjunta y unitaria.

7.18.2. Ambito.

Las áreas de intervención están delimitadas en el plano 13 Ordenación/Gestión, una delimitación mas precisa se efectúa en las fichas adjuntas.

El desarrollo del planeamiento podrá requerir la delimitación de nuevas unidades de actuación que deberán ajustarse a estas mismas Ordenanzas. Igualmente se podrá subdividir las existentes.

7.18.3. Condiciones de edificación y uso.

Serán de aplicación las Ordenanzas generales aplicables a la totalidad del ámbito del P.E.R.I. y las particulares correspondientes al área homogénea en que están calificadas. No obstante las fichas correspondientes podrán precisar, completar o modificar dichas condiciones.

7.18.4. Ejecución.

1. Cada Unidad de Actuación constituye una unidad de reparcelación siendo necesaria la elaboración de un proyecto de reparcelación salvo que la unidad no afecte a más de un propietario. En este proyecto se definirá el reparto de aprovechamientos y cargas de acuerdo con datos de mayor exactitud sobre la superficie de las diversas propiedades.

2. En determinadas unidades se permite un Estudio de Detalle que ajuste las determinaciones definidas en el plano 10 Ordenación/ Alineaciones y Red Vial y en la ficha correspondiente, con determinadas condiciones, que la ficha explicita.

3. Deberá elaborarse un proyecto de urbanización conjunto para la totalidad del ámbito de cada Unidad de Actuación.

4. Para la ejecución de la urbanización y la edificación podrán fragmentarse las unidades en otras mas pequeñas.

5. En la ficha correspondiente a cada actuación se define el sistema de actuación previsto que podrá ser modificado de acuerdo con el artículo 155 del reglamento de Gestión Urbanística.

6. Las unidades que presenten desajustes entre el aprovechamiento real definido por el planeamiento y el aprovechamiento susceptible de apropiación deberán realizar transferencias de aprovechamientos.

7. Los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación, deberán ceder al Ayuntamiento libres de cargas y urbanizados los terrenos destinados a viales, espacios libres públicos y equipamientos.

8. En las Unidades de Actuación que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se garantizará el derecho de aquellos a realojamiento con sujeción a las reglas de la Disposición Adicional V de la Nueva Ley de Reforma del Regimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

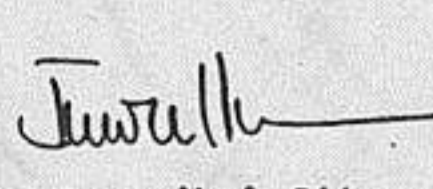
7.18.5. Documentación.

Las determinaciones de cada Unidad de Actuación se definen para cada unidad en su ficha correspondiente que se adjuntan a continuación y constan de los siguientes documentos:

1. Objetivos y determinaciones de la unidad.
2. Plano de delimitación y estado actual, escala 1/1.000.
3. Plano catastral, escala 1/1.000
4. Plano de Ordenación, escala 1/1.000

En Torrelavega a 30 de Abril de 1992,


E. Fdez. Abascal Teira


F. Muruzabal Sitges

UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA I

OBJETIVOS

1. Ordenar el proceso de sustitución de las viviendas existentes por naves industriales.
2. Mejorar la accesibilidad del entorno reestructurando el viario.

SISTEMA DE ACTUACION

Por compensación

DATOS ACTUALES

Superficie total	3.995 m ²
Superficie no aprovechamiento lucrativo	3.761 m ²

DATOS DE ORDENACION

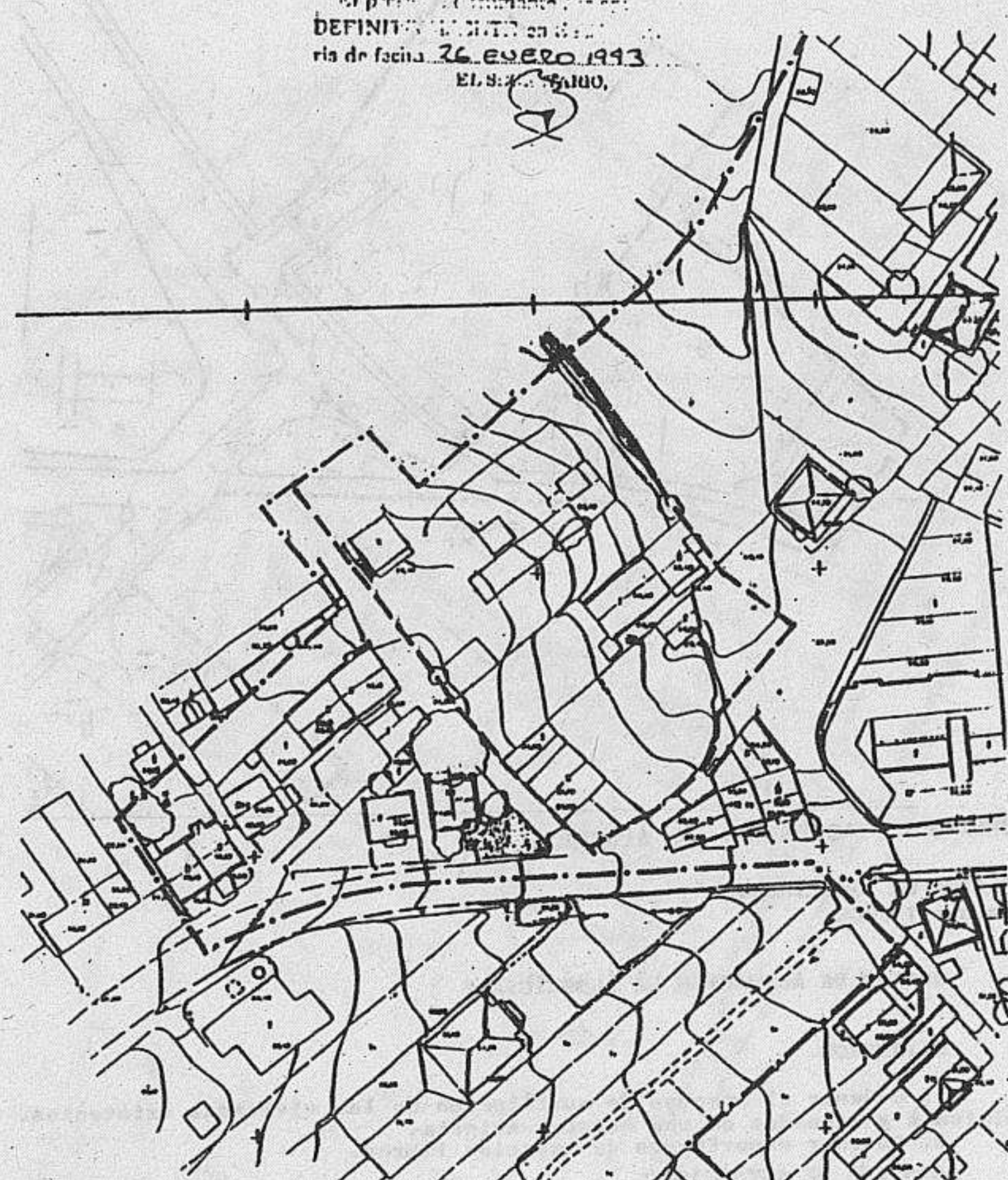
Calificación	Industria Limpia en La Albericia
Ordenanzas particulares	Retranqueo a alineación oficial de cierre exterior de parcela 5 m al vial Aa
Nº Máximo de plantas	B+1
Altura máxima	7 m.
Superficie de viales	726 m ²
Superficie parcelas resultante	3.269 m ²
Techo edificable	5.641 m ²

OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA. Ayuntamiento de Santander.

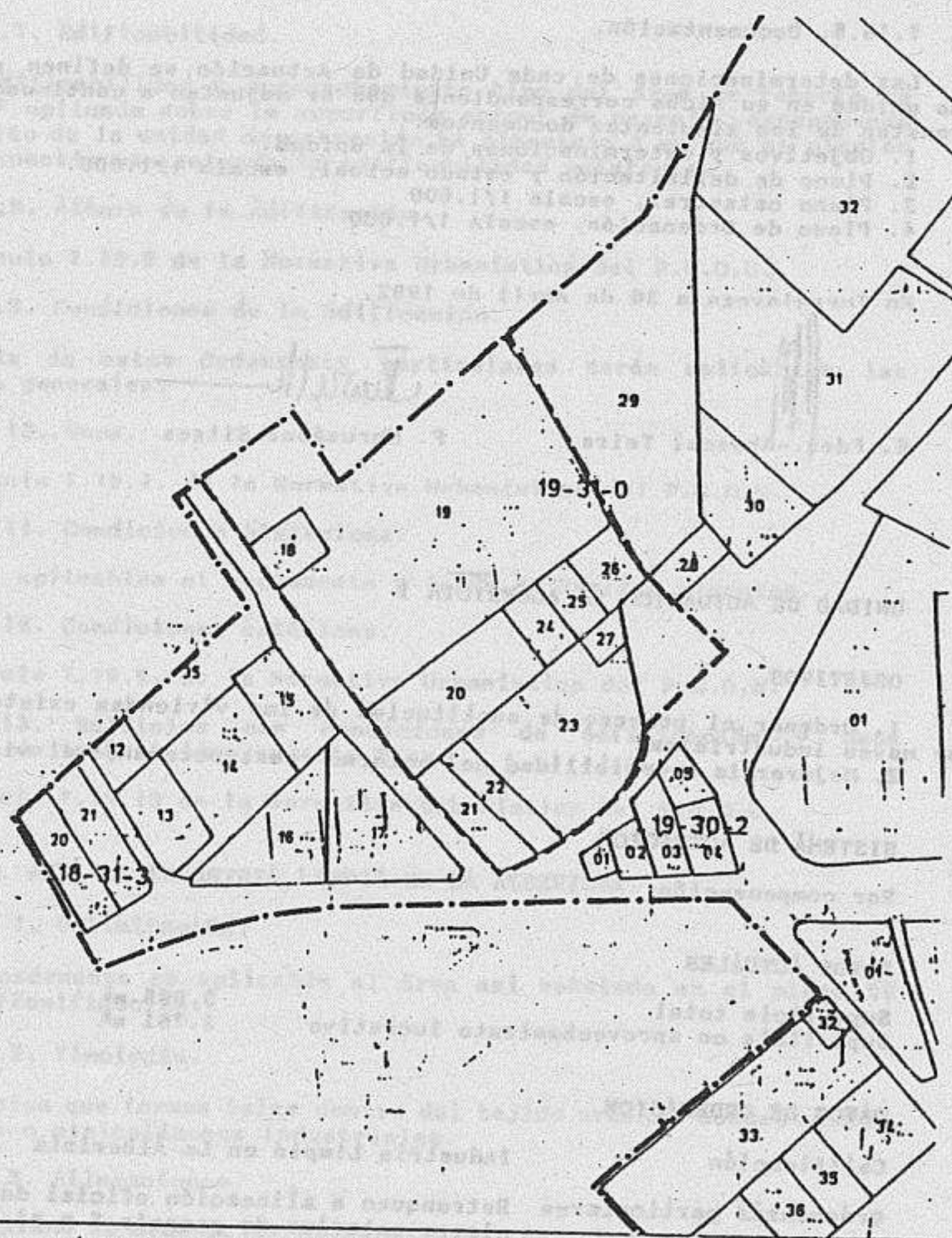
DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado en el Ayuntamiento de Santander el día 26 de Enero de 1993.
EL ALCALDE, JOSÉ MANUEL...



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA I.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000



UNIDAD DE ACTUACIÓN LA ALBERCÍA 1.

PLANO PARCELARIO.
Escala 1:1.000



UNIDAD DE ACTUACIÓN LA ALBERCÍA 1.

PLANO DE ORDENACIÓN.
Escala 1:1.000

UNIDAD DE ACTUACIÓN LA ALBERCÍA 2

OBJETIVOS

1. Ordenar el proceso de sustitución de las viviendas existentes, aisladas y adosadas en una manzana abierta.
2. Obtener superficies de espacios libres.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Por compensación

DATOS ACTUALES

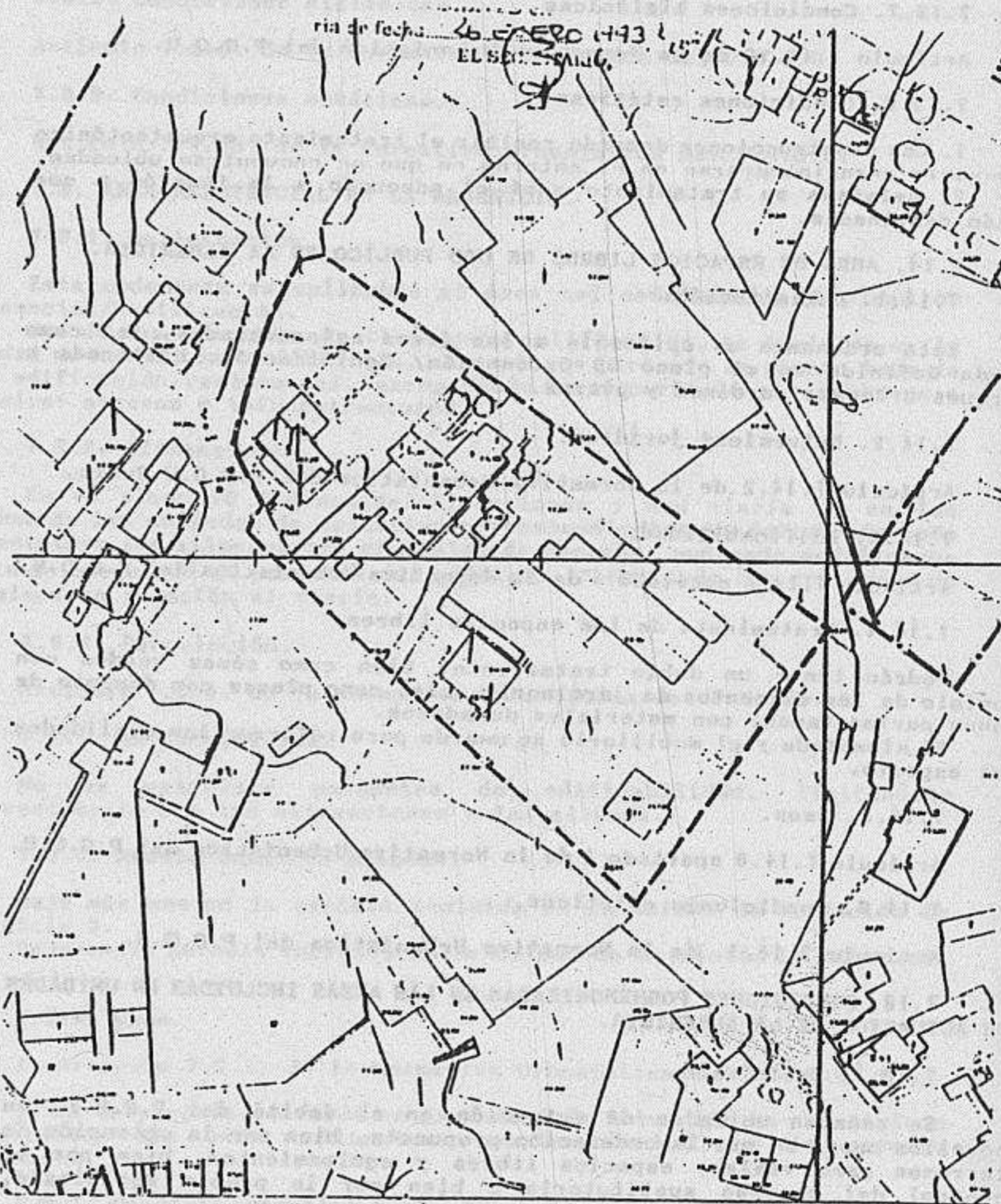
Superficie total 5.370 m²
Superficie con aprovechamiento lucrativo 5.168 m²

DATOS DE ORDENACION

Calificación	Edificación abierta en La Albercía Uso pormenorizado parcial de Equipamiento asistencial
Nº Máximo de plantas	B+2
Superficie de viales	2.552 m ²
Espacio libre privado o público	1.458 m ²
Superficie máxima ocupación en planta	1.360 m ²
Techo edificable	3.773 m ²

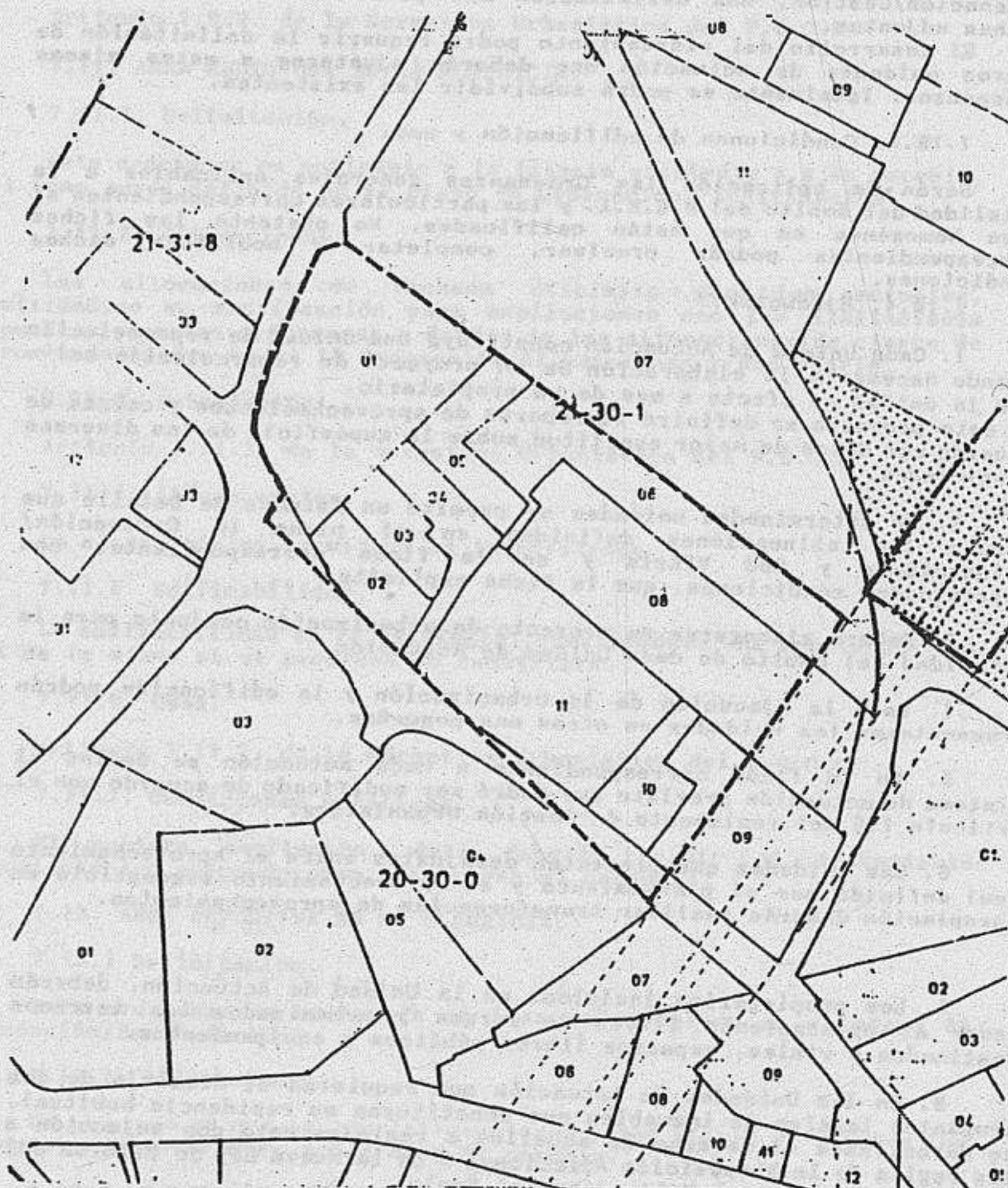
OBSERVACIONES

A través de un Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones y alturas respetando la superficies de espacios libres, las secciones del viario y la morfología propuesta.



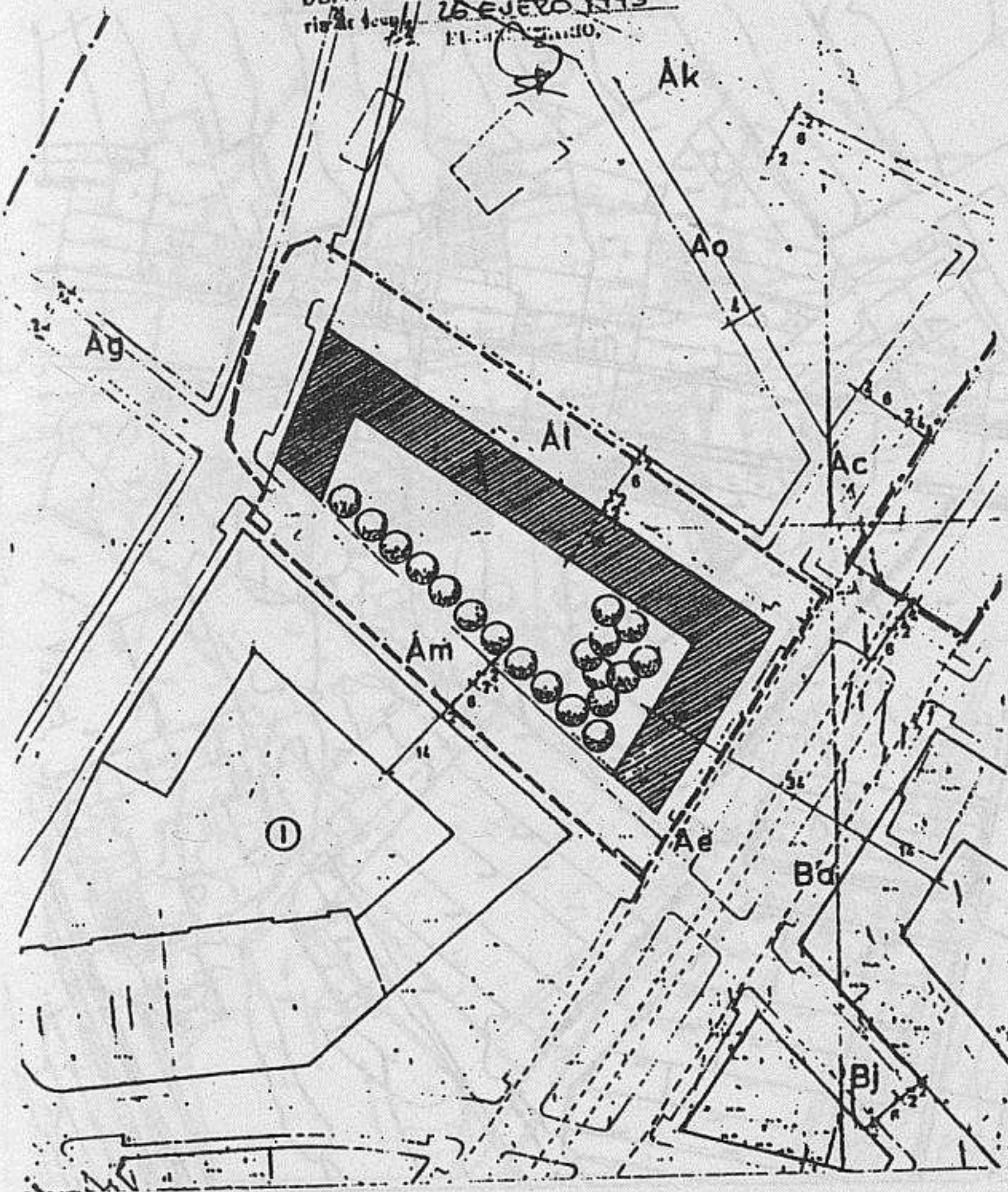
UNIDAD DE ACTUACIÓN LA ALBERCÍA 2.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

INICIACION:
El presente documento se aprobó en sesión plenaria de fecha 26 de febrero de 1993.
EL SECRETARIO.

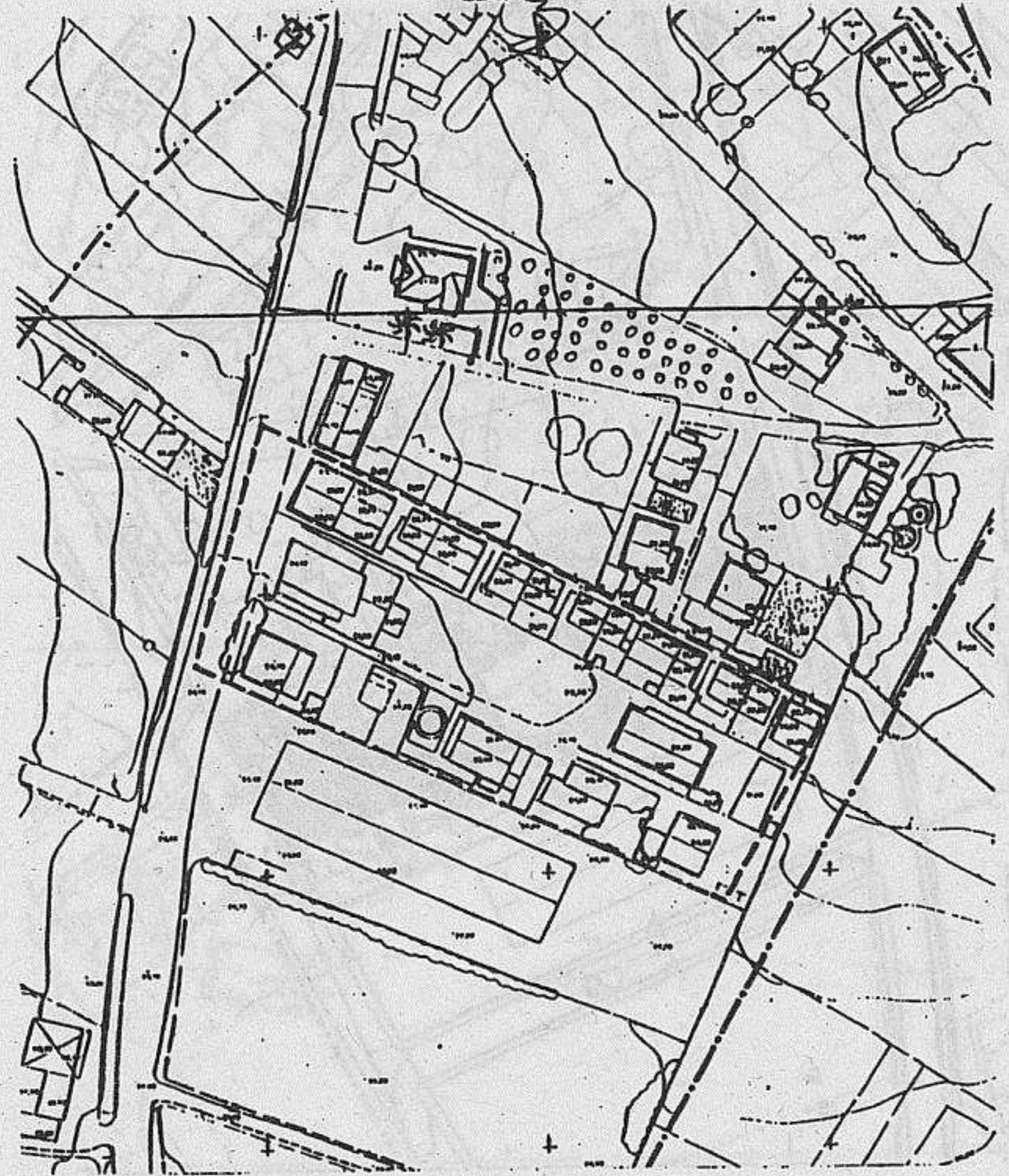


UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 2.

PLANO DE ORDENACION.
Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

El presente documento se aprobó en sesión plenaria de fecha 26 de febrero de 1993.
EL SECRETARIO.



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 3.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000

UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 3

OBJETIVOS

1. Permitir la sustitución de las viviendas existentes de baja calidad con una ordenación unitaria.
2. Obtener espacios libres y equipamiento.

SISTEMA DE ACTUACION

Por compensación

DATOS ACTUALES

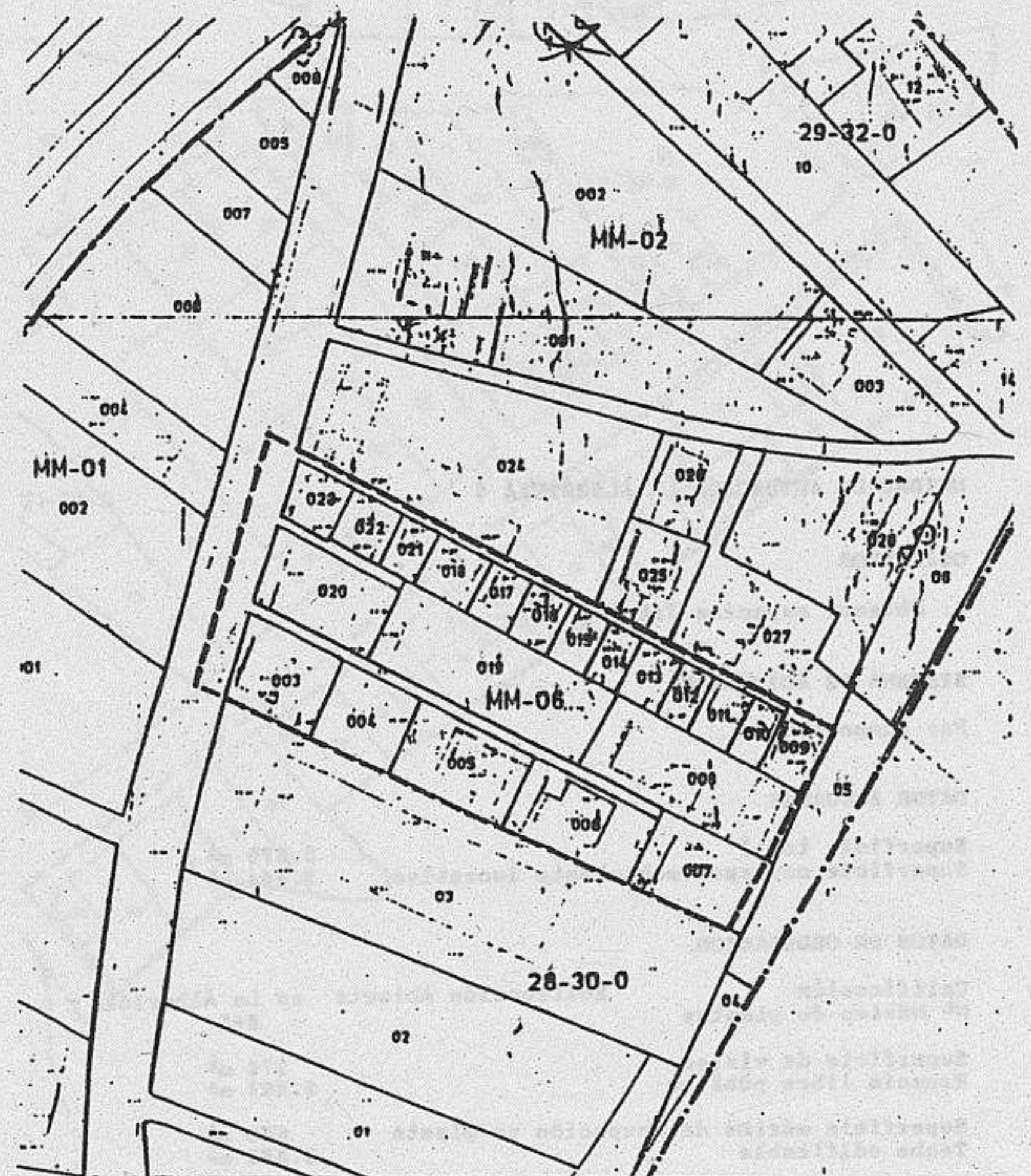
Superficie total 4.427 m²
Superficie con aprovechamiento lucrativo 3.702 m²

DATOS DE ORDENACION

Calificación	Núcleo Urbano de La Albericia
Nº Máximo de plantas	B+1
Superficie de viales	1.358 m ²
Espacio libre público	540 m ² libre
Equipamiento	176 m ²
Superficie máxima de ocupación en planta	1.261 m ² (excluido equip.)
Techo edificable	1.670 m ² (exist.)

OBSERVACIONES

A través de un Estudio de Detalle se podrá modificar la ordenación respetando las superficies de espacios libres públicos y el equipamiento. Se cederá la superficie correspondiente al vial Aa, que se urbanizará unitariamente por la Administración.

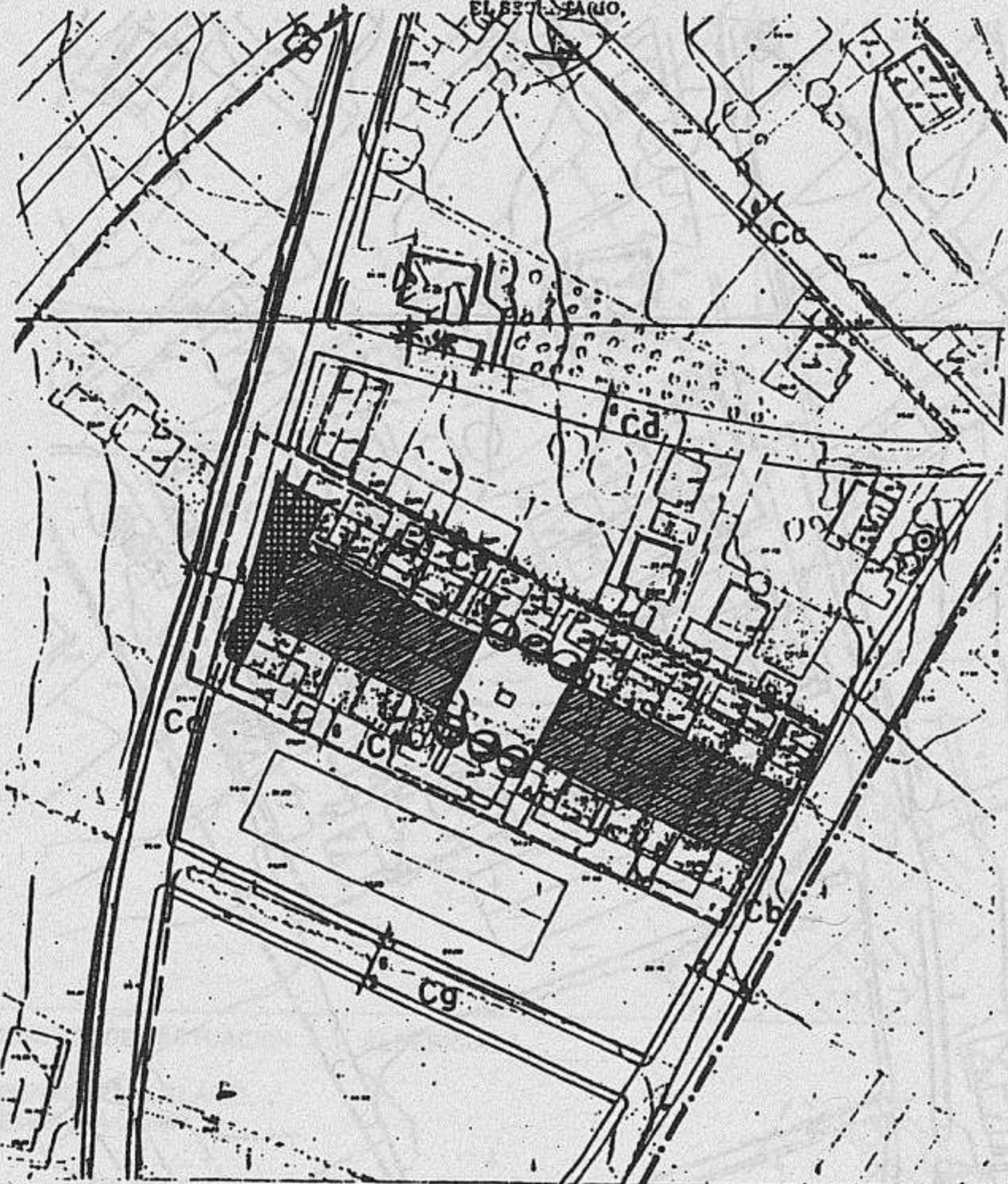


UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 3.

PLANO PARCELARIO.
Escala 1:1.000

PLÁN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

DEFINITIVAMENTE en Sección Plenaria de fecha 26 ENERO 1993
EL SECRETARIO.

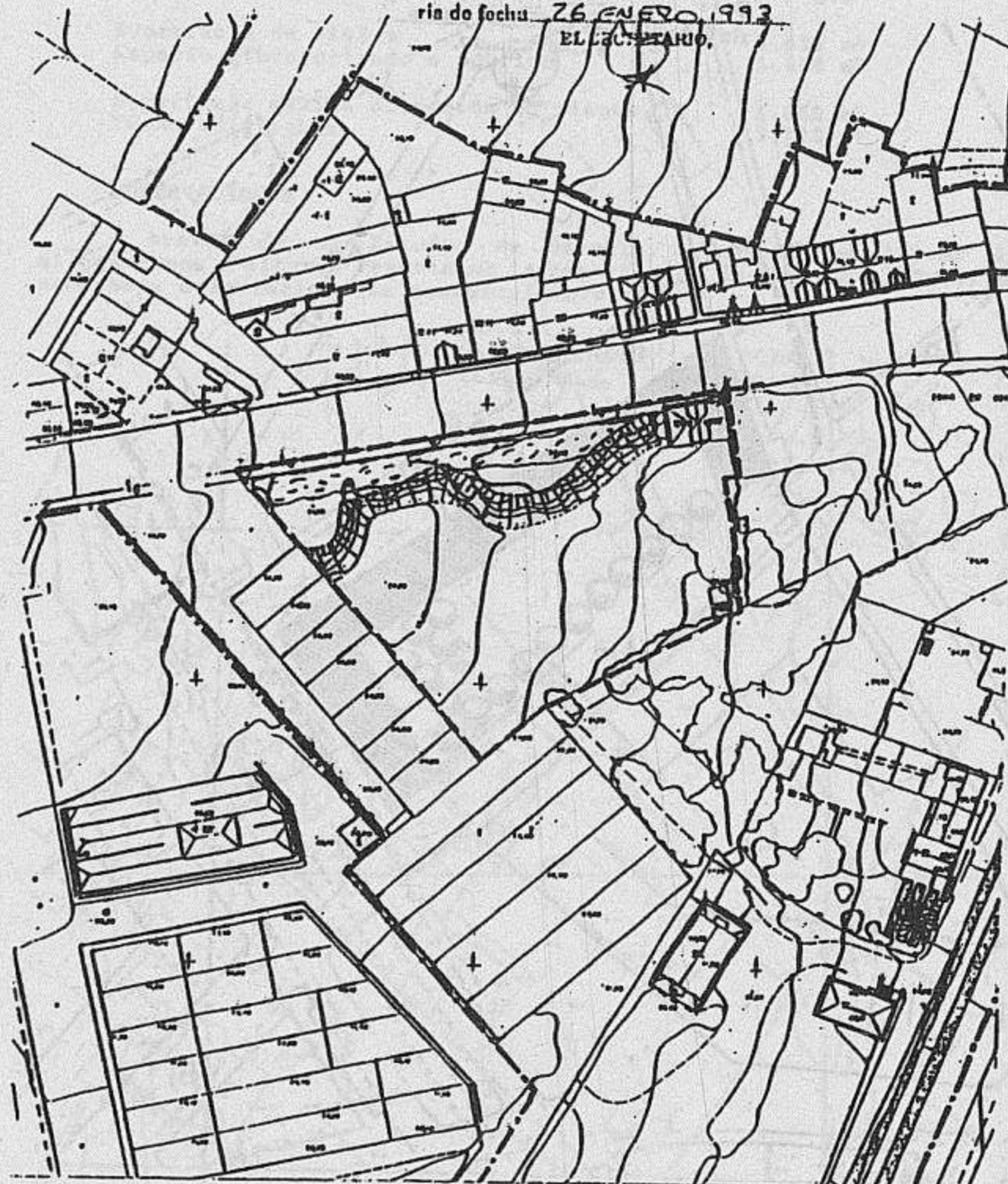


UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 3.

PLANO DE ORDENACION.
Escala 1:1.000

PLÁN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en Sección Plenaria de fecha 26 ENERO 1993
EL SECRETARIO.



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 4.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000

UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 4

OBJETIVOS

1. Obtener espacios libres.

SISTEMA DE ACTUACION

Por compensación

DATOS ACTUALES

Superficie total 3.670 m²
Superficie con aprovechamiento lucrativo 3.494 m²

DATOS DE ORDENACION

Calificación Edificación Abierta en La Albericia
Nº Máximo de plantas B+3

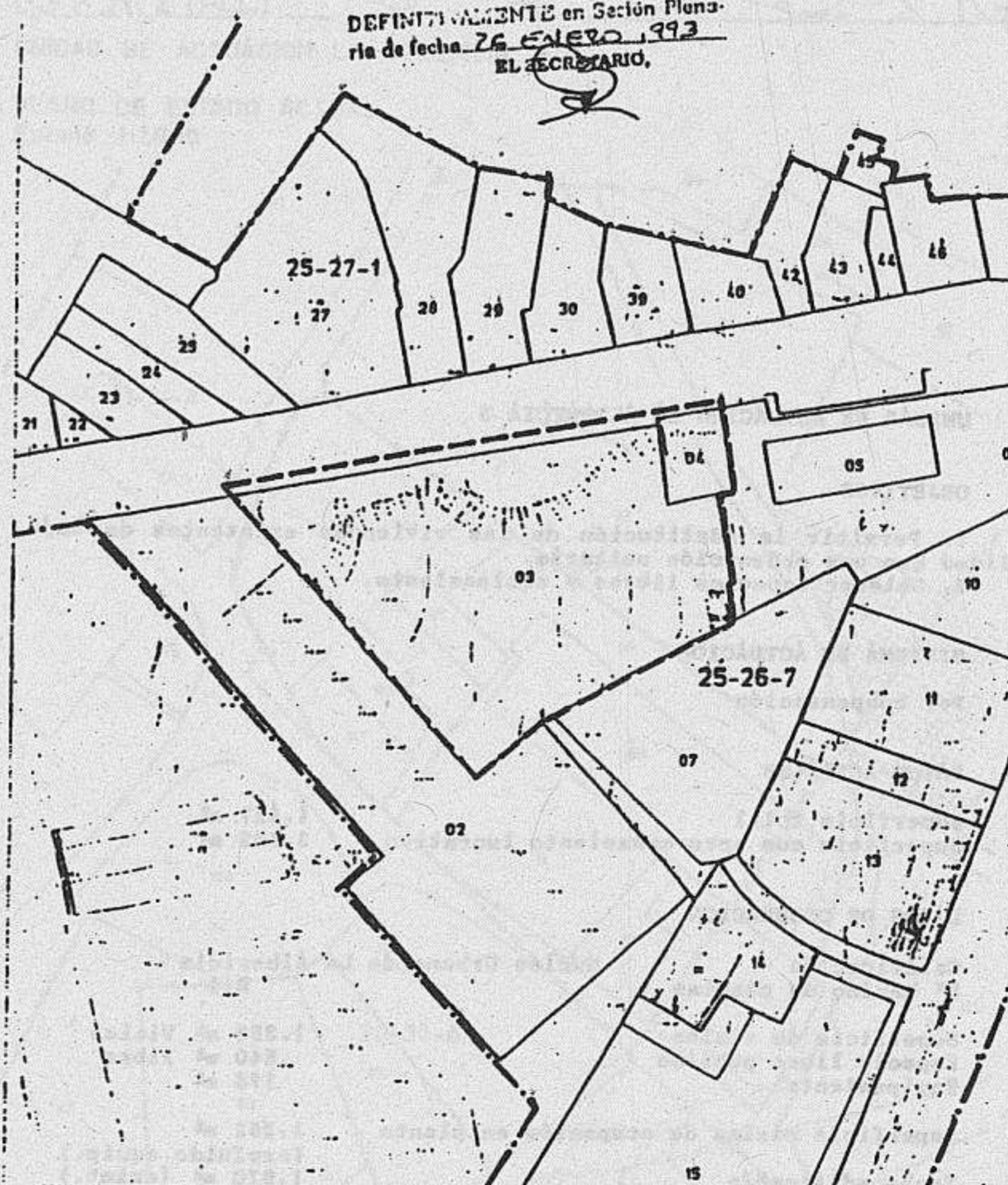
Superficie de viales 176 m²
Espacio libre público 2.894 m²

Superficie máxima de ocupación en planta 600 m²
Techo edificable 2.550 m²

OBSERVACIONES

A través de un Estudio de Detalle se podrá modificar las alineaciones respetando la alineación exterior de fachada al viál principal en continuación con la edificación colindante y la morfología propuesta.

DEFINITIVAMENTE en Sección Plenaria de fecha 26 ENERO 1993
EL SECRETARIO.

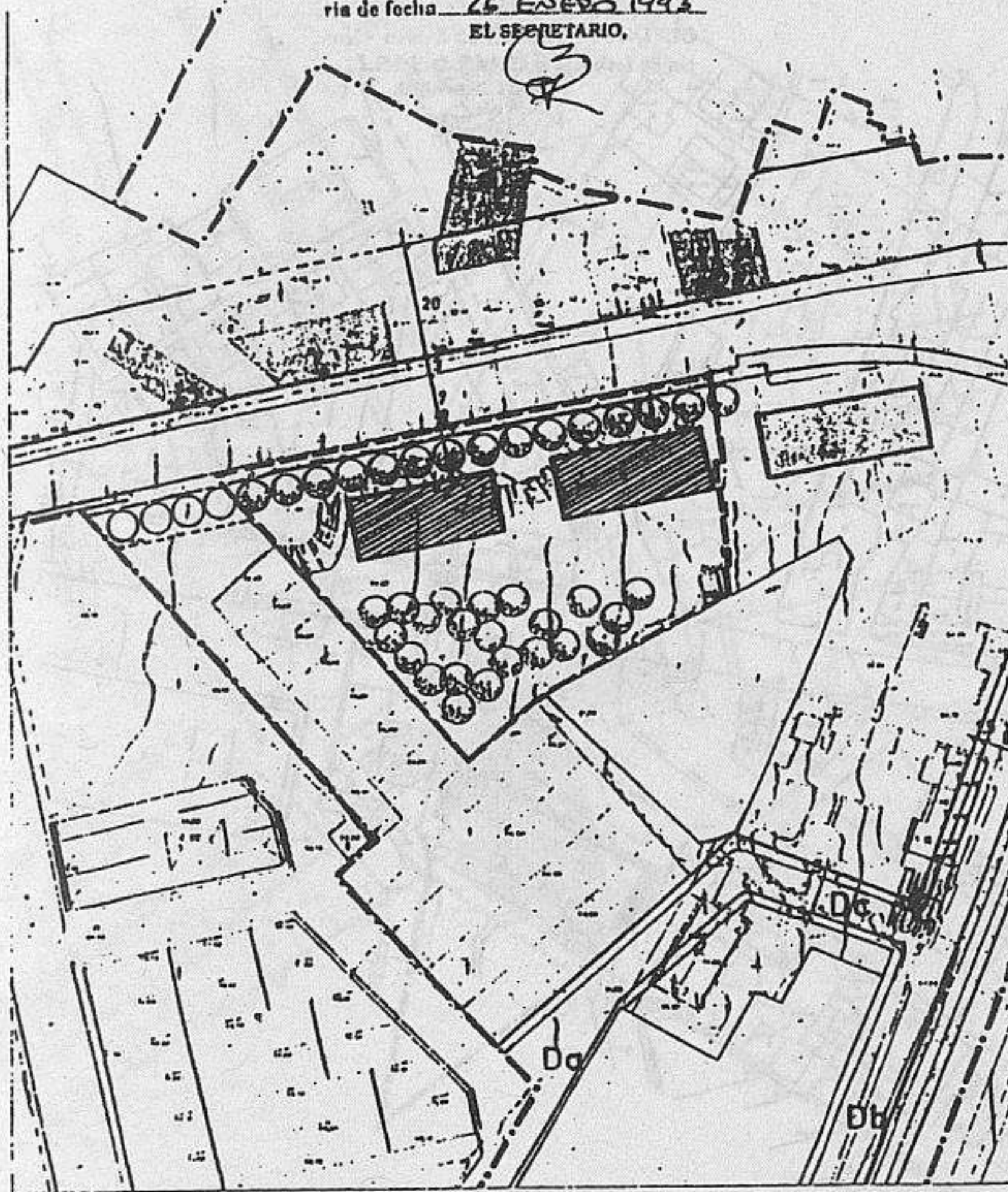


UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 4.

PLANO PARCELARIO.
Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

RESOLUCIÓN:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena
de fecha 26 FEBRO 1993
EL SECRETARIO,

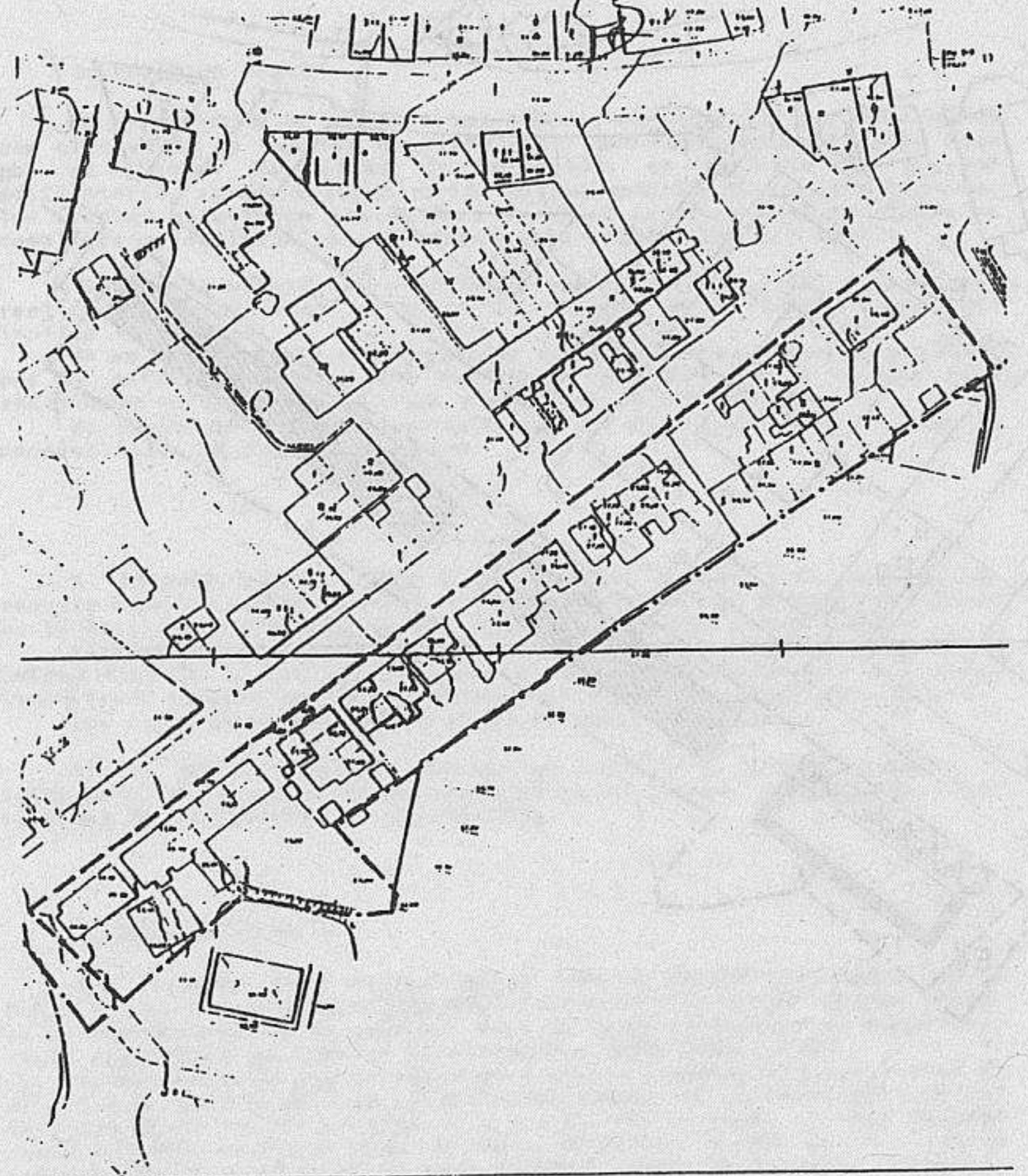


UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 4.

PLANO DE ORDENACION.
Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

RESOLUCIÓN:
El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena
de fecha 26 FEBRO 1993
EL SECRETARIO,



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 7.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000

UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 7

OBJETIVOS

1. Facilitar la sustitución de las viviendas existentes de baja calidad por una ordenación unitaria de bloques.
2. Obtener terrenos para sustituir la bolera existente.

SISTEMA DE ACTUACION

Por compensación

DATOS ACTUALES

Superficie total 4.784 m²
Superficie con aprovechamiento lucrativo 4.184 m²

DATOS DE ORDENACION

Calificación Edificación abierta en La Albericia
Uso pormenorizado parcial de
Equipamiento deportivo

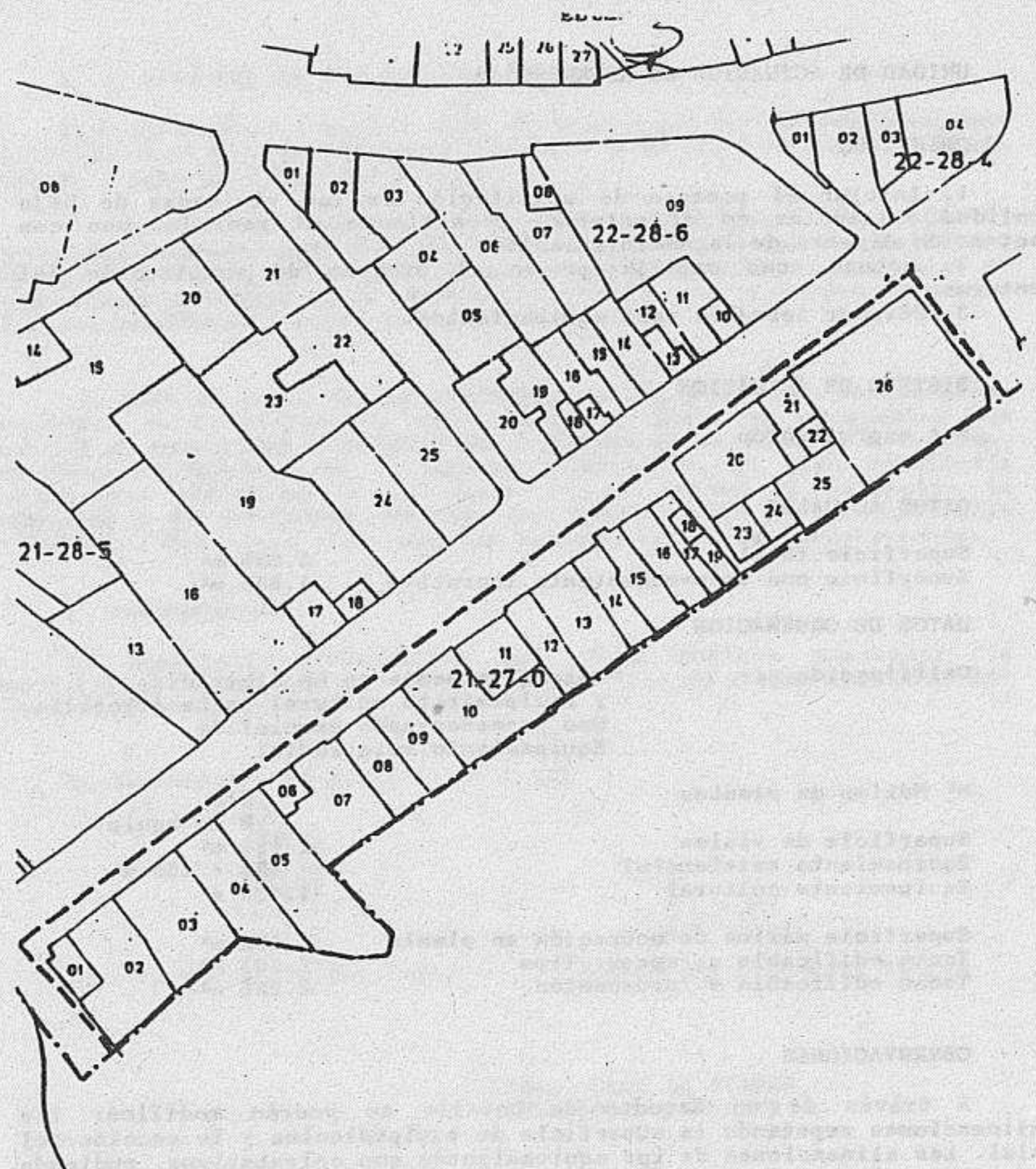
Nº Máximo de plantas B+2

Superficie de viales y espacios libres 2.249 m²
Equipamiento 1.325 m²

Superficie máxima de ocupación en planta 1.210 m²
Techo edificable 3.054 m²

OBSERVACIONES

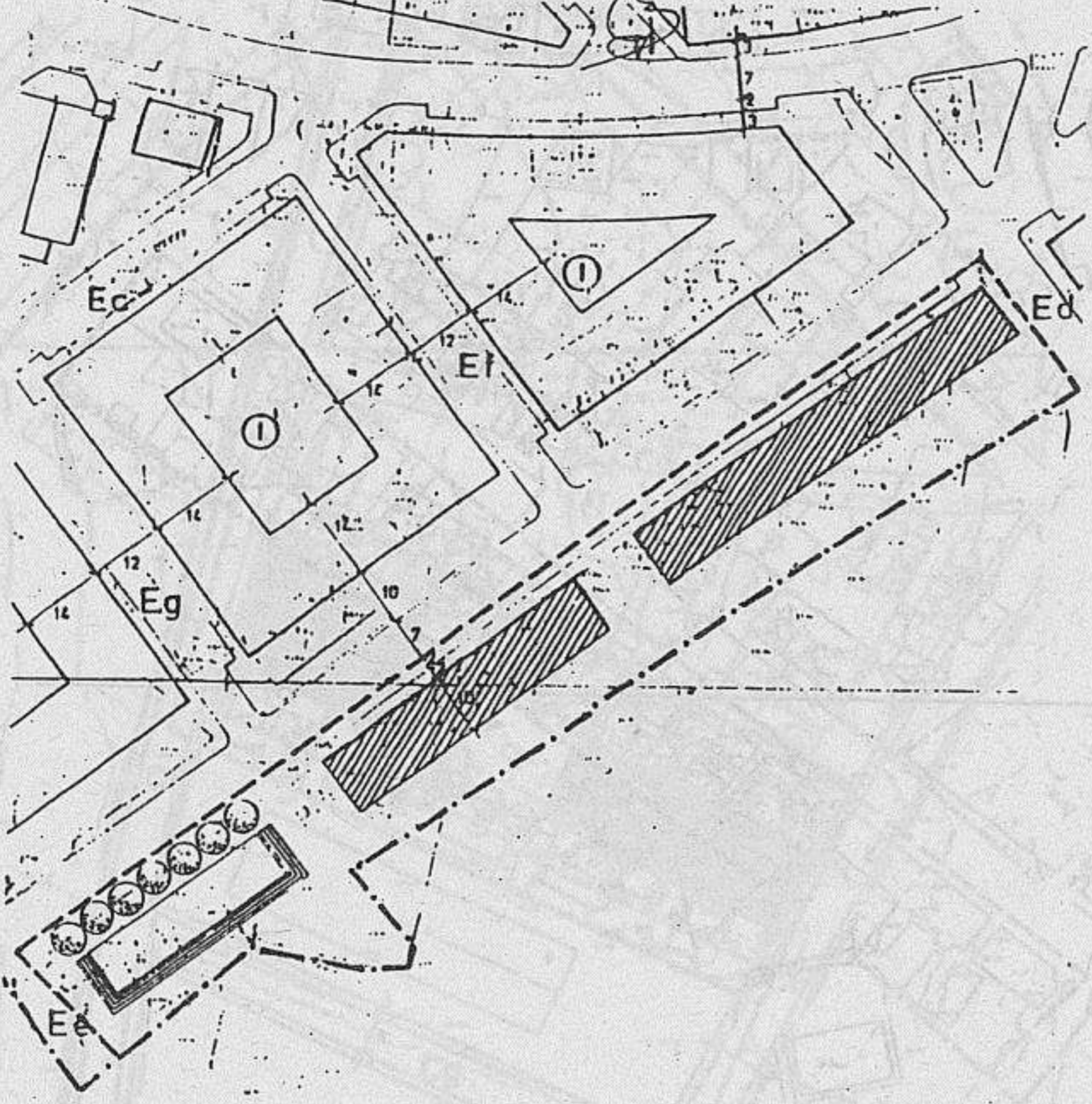
A través de un Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones y alturas, repartiendo la superficie del equipamiento y la sección del vial.
Los espacios no ocupados por la edificación al sur de la unidad, podrán tener uso privado o público.
Se podrá subdividir la unidad de acuerdo con la morfología.
La Administración se compromete a iniciar las obras de la nueva bolera, en un plazo máximo de 2 años desde el derribo de la existente.



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 7.

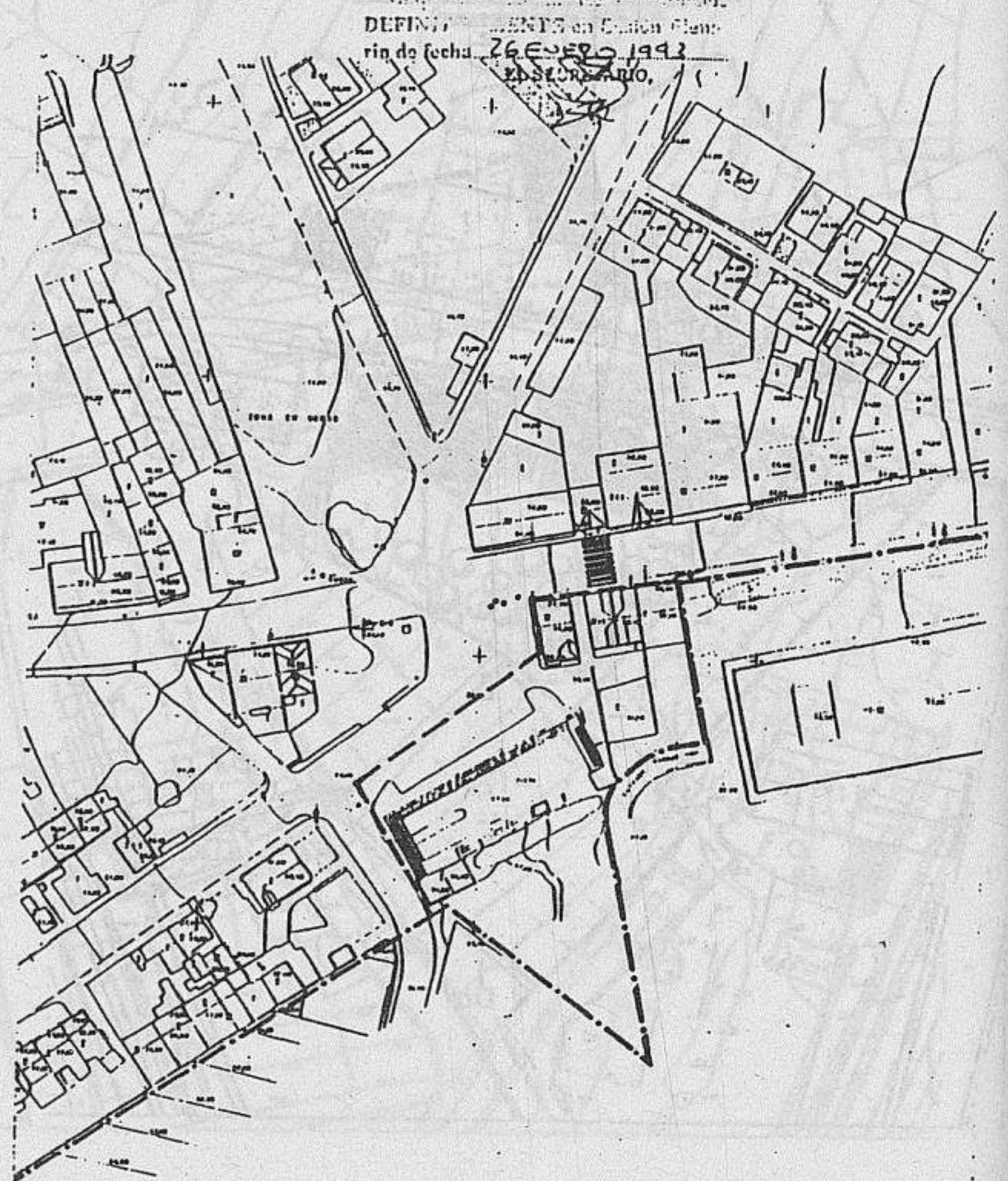
PLANO PARCELARIO.
Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
 Ayuntamiento de Santander.
 DEFINITIVAMENTE en el Plan
 de fecha 26 de Enero 1993
 EL SECRETARIO,



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 7.
 PLANO DE ORDENACION.
 Escala 1:1.000

colindar con el Equipamiento cultural)
 Ambos equipamientos se tratarán como un edificio unitario con uno
 o ambos usos en función de las necesidades del entorno.
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
 Ayuntamiento de Santander.
 DEFINITIVAMENTE en el Plan
 de fecha 26 de Enero 1993
 EL SECRETARIO,



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 8.
 PLANO DE ESTADO ACTUAL.
 Escala 1:1.000

UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 8

OBJETIVOS

1. Iniciar el proceso de sustitución de las viviendas de baja calidad existentes en el entorno, permitiendo el realojo, con con actuación directa de la Administración.
2. Actuar como catalizador en el proceso de sustitución del entorno.
3. Obtener terrenos para equipamientos.

SISTEMA DE ACTUACION

Por expropiación

DATOS ACTUALES

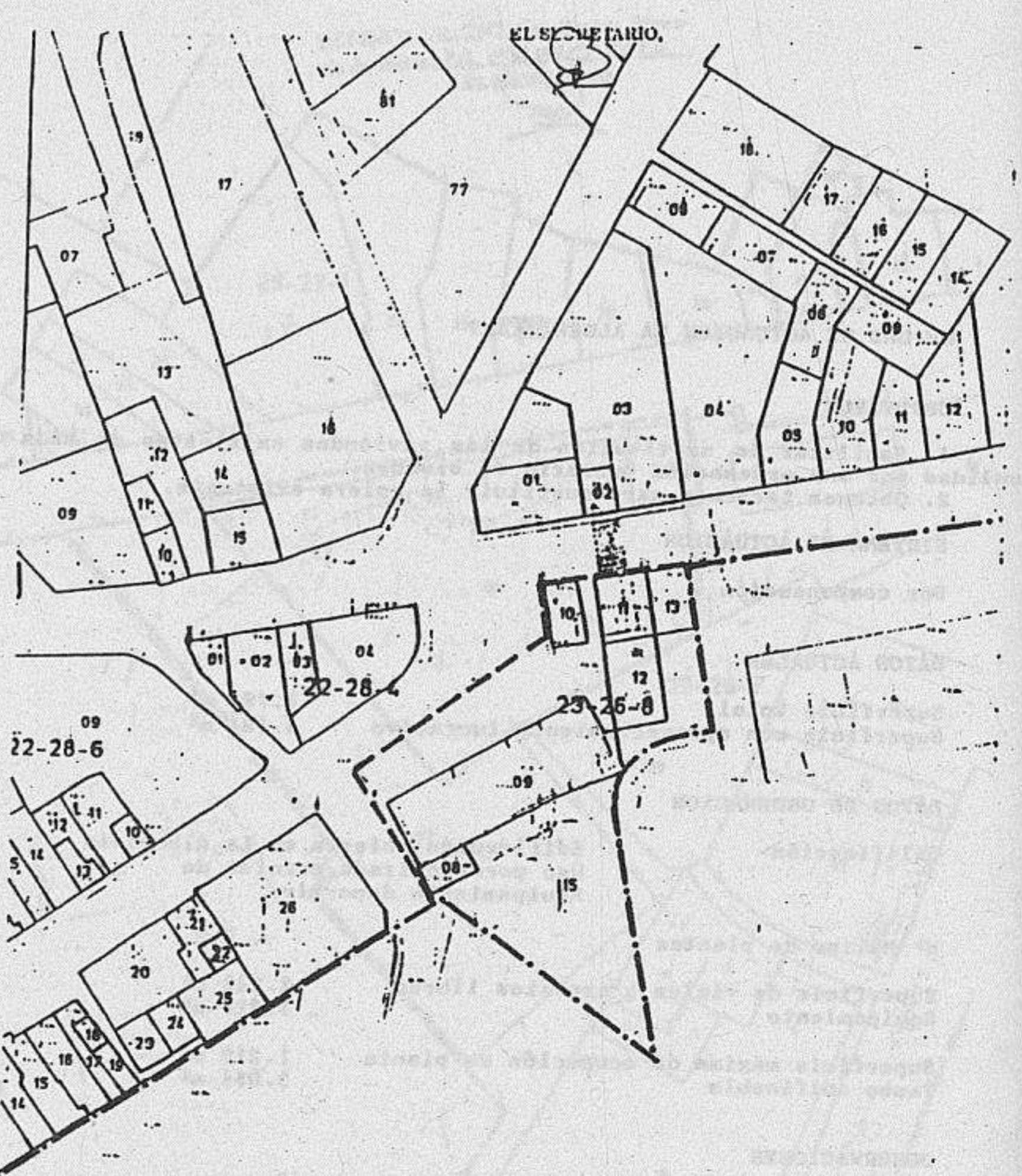
Superficie total	2.668 m ²
Superficie con aprovechamiento lucrativo	1.005 m ²

DATOS DE ORDENACION

Calificación	Intensiva media en La Albericia, y Equipamiento cultural en La Albericia Uso pormenorizado parcial de Equipamiento asistencial
Nº Máximo de plantas	B+4 B en equip.
Superficie de viales	1.118 m ²
Equipamiento asistencial	495 + 450 m ²
Equipamiento cultural	1.000 m ²
Superficie máxima de ocupación en planta	550 m ²
Techo edificable s./aprov. tipo	2.563 m ²
Techo edificable s./ordenación	2.256 m ²

OBSERVACIONES

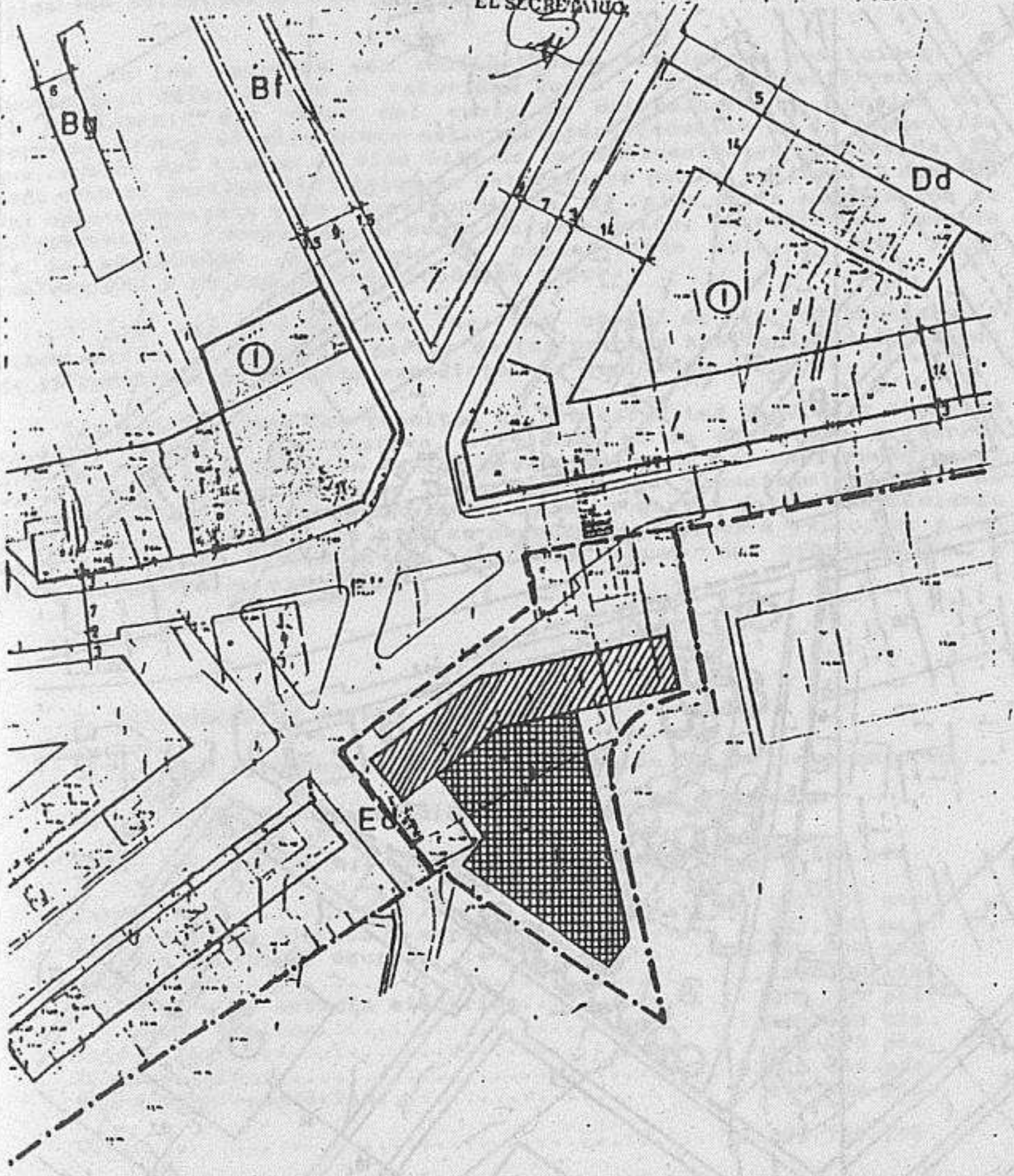
A través de un Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones repetando la superficie de equipamientos y la sección del vial. Las alineaciones de los equipamientos son orientativas, pudiendo adaptarse a la resolución de los programas.
 Se podrá subdividir de acuerdo con la morfología.
 El desarrollo de la unidad se realizará por parte de la Administración, que garantizará el destino de las viviendas para realojo de los vecinos de las infraviviendas del entorno.
 Los terrenos calificados como Equipamiento cultural carecen de aprovechamiento lucrativo.
 El equipamiento asistencial ocupa la planta baja del edificio residencial exceptuando la superficie necesaria para accesos e infraestructuras, continuando en la parte posterior de la parcela, hasta



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 8.
 PLANO PARCELARIO.
 Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

DEFINITIVAMENTE en virtud de resolución de fecha 26 FEBRERO 1992
EL SECREARIO



UNIDAD DE ACTUACION LA ALBERICIA 8.

PLANO DE ORDENACION.
Escala 1:1.000

1. GENERALIDADES.

El Reglamento de Planeamiento no establece la necesidad de incluir como Documento del P.E.R.I. el Plan de Etapas, tan solo en el artículo 77.3. cuando dice "El contenido de la documentación del Plan Especial tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma", pudiera entenderse la conveniencia de redactar un Plan de etapas, tal como queda definido en la documentación exigible a un Plan Parcial.

El contrato que regula la redacción de este P.E.R.I. incluye el Plan de etapas entre los documentos a presentar sin precisar su contenido.

El Plan de Etapas establece los plazos para el desarrollo urbanístico y edificatorio en el ámbito del P.E.R.I., teniendo el carácter de programa de actuación para la iniciativa pública.

2. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La mayor parte de las obras de urbanización e implantación de servicios se desarrollan, de acuerdo con el sistema de gestión previsto, en paralelo al proceso edificatorio, siendo aplicables los plazos establecidos en este proceso definidos en el apartado 5.

Tan solo en aquellas obras cuyo desarrollo es independiente del proceso edificatorio se establecen plazos, pudiendo diferenciar tres tipos de obras:

1. Obras de urbanización en viales, que tan solo en parte se desarrollan en el ámbito del P.E.R.I.

El sistema de actuación previsto es el de expropiación. El plazo de ejecución estará determinado en los proyectos generales que quedan fuera del alcance del P.E.R.I.

Se trata de las obras del tramo de la autovía incluidas en el ámbito del P.E.R.I. y del vial previsto al Norte del ámbito, denominado Aa, en el tramo entre las subzonas A4, A6, A7, A8 y A9.

2. Obras de urbanización en viales e implantación de servicios, cuyo desarrollo es necesario para resolver los problemas de accesibilidad a ciertas áreas, a causa del trazado de la autovía y sus conexiones.

El sistema de actuación previsto es el de expropiación. El plazo de ejecución será simultáneo a la realización en las obras de la autovía.

Se trata de los viales denominados Cb y Cg.

3. Obras de reurbanización parcial en viales mas o menos consolidados, en los que no esta prevista se realice un proceso sustitutorio en los próximos años.

Se reurbaniza sobre suelos que ya son viales públicos. Los plazos de ejecución deberán definirse en el programa de obras del Ayuntamiento, siendo aconsejable se incluyan en los dos próximos cuatrienios.

Se trata de las obras de reurbanización parcial de los siguientes viales, Ai, Af, Ab, Ao, Bi, Bf, Be, Bc, Bd, Ca entre otros y la carretera La Albericia-Sardinero y La Albericia-Corbán.

El desarrollo urbanístico del núcleo de la Iglesia, se facilitaría notablemente, si la urbanización del viario se desarrollase de manera autónoma respecto a la edificación, por iniciativa del Ayuntamiento, mediante el sistema de expropiación u ocupación directa. Otra opción que requiere menor inversión sería limitar la actuación a la obtención del

espacio público, facilitándose el proceso posterior edificación-urbanización.

Igualmente pudiera ser aconsejable, de acuerdo con el desarrollo urbanístico otras obras de urbanización de viales

3. ESPACIOS LIBRES.

La mayor parte de los espacios libres, se desarrollaran de acuerdo con el sistema de gestión previsto, bien por edificación directa bien por el sistema de unidad de actuación, en paralelo al proceso edificatorio, siendo aplicables los plazos establecidos a este proceso. Tan solo se establecen plazos para aquellos espacios cuya ejecución se considere prioritaria para el desarrollo urbanístico del área.

1. Espacio urbano sobre el falso túnel de la autovía, E.L.3, cuya realización solucionará en parte la ruptura en la trama urbana que implica la autovía.

No es necesaria la obtención del suelo ya que el mismo se adquiere por la solución constructiva dada a la autovía, que a su vez esta realizando en estos momentos el expediente de expropiación.

El plazo de ejecución establecido es de un año a partir de la conclusión de la autovía inferior.

2. Espacio urbano junto a la Iglesia, E.L.9, cuya realización resulta imprescindible tanto funcionalmente, como por el papel que juega en la estructura morfológica del núcleo central de La Albericia.

El sistema de actuación previsto es el de expropiación mediante la Unidad Aislada 1, con tal criterio se evalúa en el Estudio económico financiero, si bien pudiera plantearse el sistema de ocupación directa. Las obras deberán ejecutarse en el primer cuatrienio.

Si la Administración considerase oportuno, podría asumir la iniciativa en la ejecución de otros espacios libres, recurriendo a los sistemas de cooperación o expropiación.

4. EQUIPAMIENTOS.

Los terrenos para equipamientos que ya estaban previstos en el P.G.O.U., bien son de propiedad municipal porque debieran haberse cedido en su momento como es el caso del Area Cultural Eq.5, bien se encuentran en la actualidad en trámite de obtención, Area Cultural Eq.2.

La obtención de los terrenos para nuevos equipamientos previstos en el P.E.R.I. Eq.1 y Eq.6 se realizan por cesión en el desarrollo de las Unidades de Actuación La Albericia 3 y La Albericia 8, en este segundo caso la cesión conlleva la mayor parte de la planta baja de un edificio residencial así como unos terrenos libres situado en la parte posterior de la misma.

La pérdida temporal del equipamiento existente Eq.5, debe ser compensada con la creación de un equipamiento equivalente en la Unidad de Actuación La Albericia 7, obteniéndose los terrenos por cesión en el desarrollo de la misma.

El plazo de ejecución para la construcción de estos equipamientos es el segundo cuatrienio, debiendo financiarse por las administraciones municipal y/o comarcal y/o central. Además, el nuevo equipamiento Eq.4, que sustituye a la bolera existente, debiera iniciar las obras en un plazo máximo de dos años desde la pérdida de uso de ésta.

5. LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL.

El Plan establece plazos para el desarrollo de las edificaciones incluidas en el Area de edificación intensiva media, Area de edificación abierta y Area de industria limpia.


1. Para los edificios que se construyan en parcelas, incluidas en el sistema de edificación directa con transferencia de aprovechamientos, cuyo aprovechamiento pueda materializarse directamente en los límites de su parcela y no tengan en la misma edificaciones con viviendas ocupadas, el plazo establecido es el primer cuatrienio.

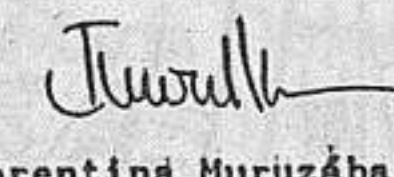
2. Para el resto de los edificios que se construyan en parcelas, incluidas en el sistema de edificación directa, que no cumplan los requisitos anteriores o en parcelas incluidas en unidades de actuación, el plazo establecido es el segundo cuatrienio, si bien resultaría conveniente adelantar la ejecución de la Unidad de Actuación La Albericia 8 de iniciativa pública, que pudiera acelerar el desarrollo urbanístico del área, provocando la sustitución de la infravivienda.

6. MODIFICACION

El desarrollo urbanístico del área pudiera aconsejar la modificación de las determinaciones de este Plan de etapas siguiendo los trámites oportunos.

En Santander a 28 de Abril de 1.992


Eduardo Fdez. Abascal Teira


Florentina Muruzabal Sitges

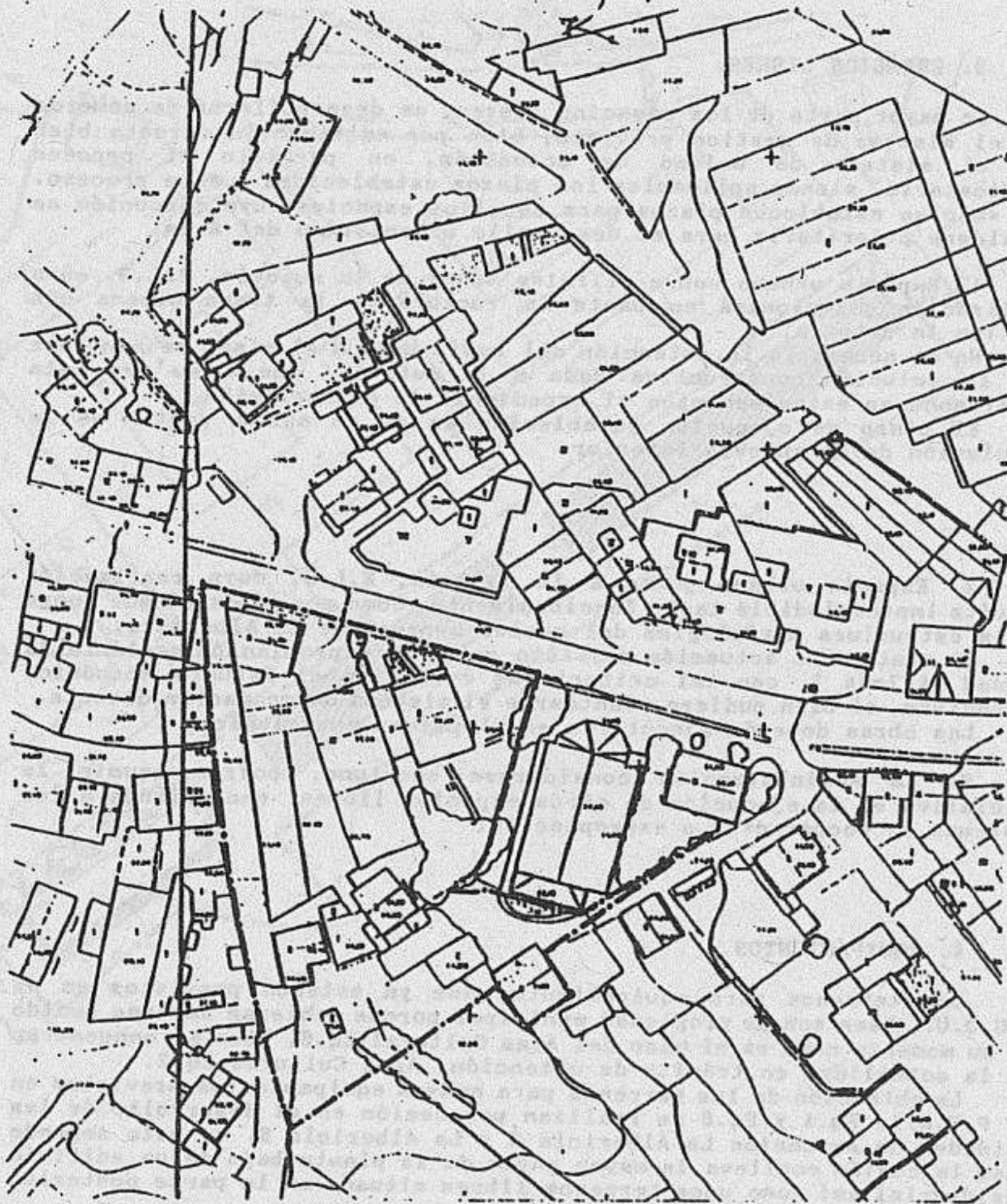
ANEXO. PLAN DE ETAPAS
ACTUACIONES AISLADAS

A fin de facilitar el posterior desarrollo de los instrumentos de gestión y ejecución para la obtención del Espacio Libre E.L.9 se aportan datos generales y ficha correspondiente a la actuación aislada.

ACTUACION AISLADA 1 para la obtención del Espacio Libre E.L.9	
Superficie total.....	3.770 m ²
Superficie con aprov. lucrativo..	2.533 m ² (Edif. Intensiva Media)
Aprovechamiento transferible.....	6.459 m ²

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena
de fecha 26 FEBRERO 1993
EL SECRETARIO,

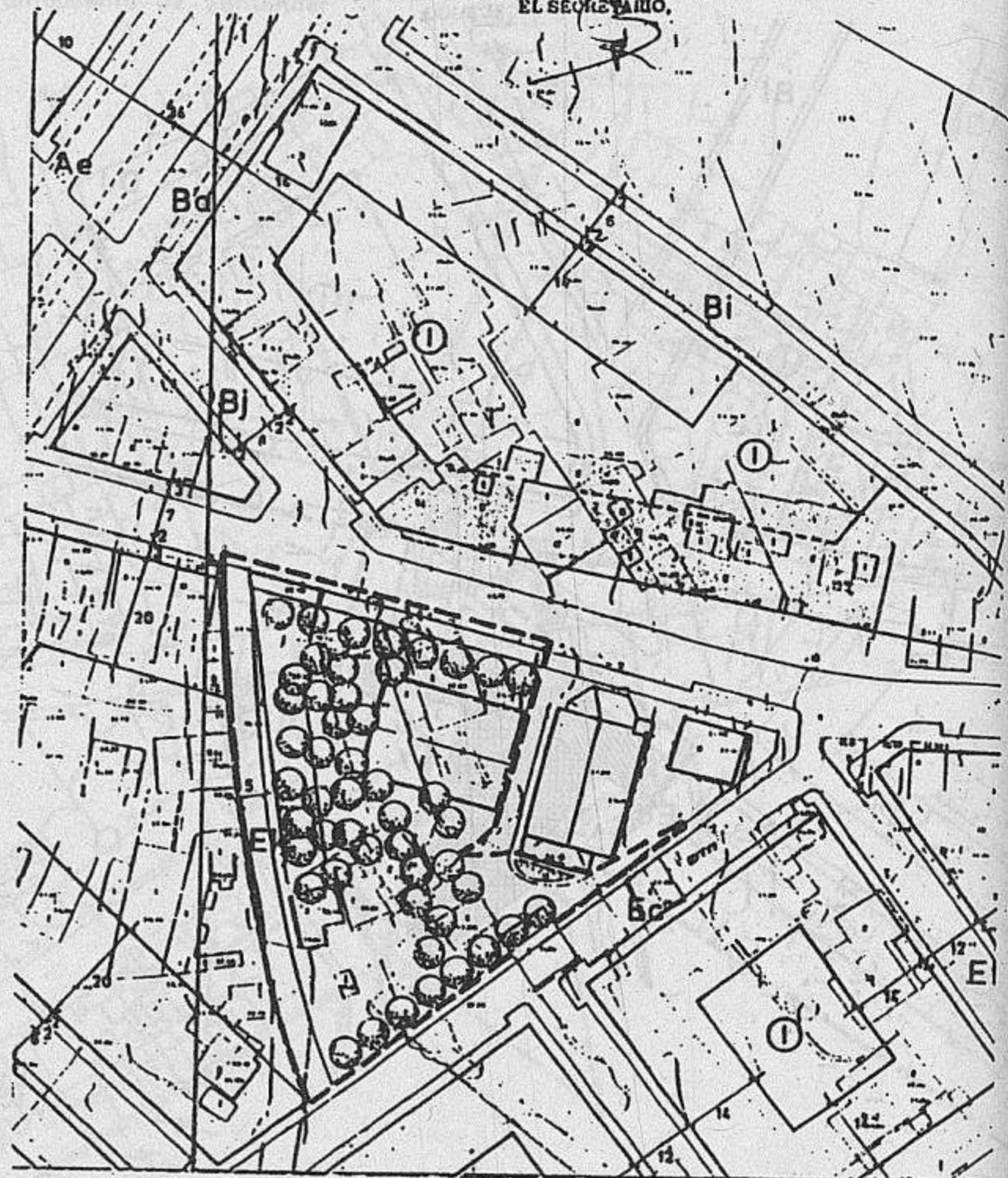


UNIDAD DE ACTUACION AISLADA 1.

PLANO DE ESTADO ACTUAL.
Escala 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ALBERICIA.
Ayuntamiento de Santander.

DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena
de fecha 26 FEBRERO 1993
EL SECRETARIO,



UNIDAD DE ACTUACION AISLADA 1.

PLANO DE ORDENACION.
Escala 1:1.000



UNIDAD DE ACTUACION AISLADA 1.

PLANO PARCELARIO.
Escala 1:1.000

1. GENERALIDADES.

El Estudio económico-financiero definido en los artículos 77.2 y 77.3 del Reglamento de Planeamiento y por referencia a los Planes Parciales en los artículos 55, 57 y 63, consiste en la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Dadas las características del P.E.R.I. en el que se interviene sobre un ámbito mas o menos consolidado y con las infraestructuras existentes, no se prevee, salvo excepciones, una implantación de servicios en sentido estricto sino una progresiva sustitución de las infraestructuras existentes y las urbanizaciones para adaptarla a los nuevos viarios y estructura urbana que deberán desarrollarse a partir de los esquemas definidos en el P.E.R.I. y los criterios de los servicios técnicos municipales y de las Compañías suministradoras desde una visión mas global, que se sale del alcance de este Plan.

La ejecución de estas infraestructuras y las urbanizaciones correspondientes, dados los sistemas de gestión previstos, se desarrollan en su mayor parte en paralelo al proceso edificatorio, básicamente desde la iniciativa privada, salvo los casos en que desde el propio P.E.R.I. se propone la gestión pública, con el sistema de expropiación asumiendo la Administración la ejecución de las infraestructuras y urbanizaciones correspondientes a estas edificaciones.

La evaluación económica de la sustitución de infraestructuras y las urbanizaciones correspondientes está fuera del contenido de este Estudio económico-financiero, en el apartado de la memoria de este P.E.R.I. correspondiente a la viabilidad económica se realiza una estimación de costes a fin de justificar la viabilidad de la ordenación propuesta.

En sentido estricto tan solo es objeto de este Estudio económico-financiero la evaluación de aquellas obras de implantación de infraestructuras y urbanización cuya ejecución no se desarrolla en paralelo al proceso edificatorio siendo necesaria su realización por iniciativa pública.

Incluimos en esta evaluación la obtención y urbanización de determinados espacios libres que en el Plan de etapas son considerados prioritarios para el desarrollo urbanístico del área y los costes de reurbanización en viales de áreas consolidadas en las que no son previsibles los procesos de sustitución ni por tanto la repercusión de los costes de urbanización en el proceso edificatorio.

El Estudio no evalúa la obtención de suelos y obras de urbanización de los tramos de la autovía y vial superior incluidos en el ámbito, ya que las mismas son objeto de proyectos generales que quedan fuera del alcance del Plan.

Con los mismos criterios no se incluyen en esta evaluación ni la obtención de suelos y urbanización de los espacios libres que el Plan de etapas prevee se desarrollen en paralelo al proceso edificatorio, ni la obtención de suelos y construcción de los equipamientos, ni la obtención de suelos y construcción de la edificación residencial incluida en la Unidad de Actuación La Albericia 8 de iniciativa pública por sistema de expropiación, realizándose una estimación global de ellos en el apartado de la memoria antes comentado.

2. HIPOTESIS DE LA EVALUACION.

La evaluación de los costes de urbanización y de implantación de

servicios se efectúa a partir de las siguientes hipótesis:

1. En los terrenos, el justiprecio se determina por la aplicación del 75% del aprovechamiento tipo del área de igual calificación que la finca expropiada, atendiendo a los valores de mercado, considerando como tales los definidos por la Ponencia de Valores Catastrales para el año 91.

2. En los terrenos con edificaciones legalmente concluidas, el justiprecio diferenciará el valor del suelo y el de las edificaciones. El justiprecio del valor del suelo se determinará en función del aprovechamiento efectivamente materializado, reducido en la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación ya construida. En todo caso el justiprecio mínimo se determinará por la aplicación del 75% del aprovechamiento tipo correspondiente. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en función de la antigüedad, el estado de conservación del edificio y la conformidad o no con la ordenación en vigor.

3. El valor aproximado de las obras de infraestructura y urbanización, se realiza a partir de los precios habituales del mercado de la construcción con descomposición de capítulos globales.

Las evaluaciones que resulten de aplicar estas hipótesis tiene un carácter meramente orientativo, sirviendo en su caso como criterios generales en la confección de los presupuestos de los correspondientes expedientes de expropiación y proyectos de urbanización, que se confeccionarán con mayor grado de detalle, a partir de un conocimiento exhaustivo de los terrenos y en su caso edificaciones a expropiar y con una definición pormenorizada de las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar.

3. ESTIMACION DE COSTOS.

3.1. Obras de urbanización e implantación de infraestructuras.

3.1.1. Obras de urbanización del vial Cb.

Valor terreno 75% x 2.750 m² x 2.300 pts/m² = 4.743.750 pts.

Derribos.....	120.000 pts.
Movimiento de tierras y explanación.....	3.190.000 pts.
Abastecimiento de agua.....	1.750.000 pts.
Saneamiento.....	1.130.000 pts.
Suministro de energía eléctrica.....	975.000 pts.
Alumbrado público.....	1.080.000 pts.
Telefonía.....	720.000 pts.
Pavimentación.....	8.875.000 pts.
Obras complementarias.....	615.000 pts.

TOTAL..... 23.198.750 PTS.

3.2.2. Obras de urbanización del vial Cg.

Valor terreno 75% x 1.010 m² x 2.300 pts/m² = 1.742.250 pts.

Derribos.....	50.000 pts.
Movimiento de tierras y explanación.....	1.540.000 pts.
Abastecimiento de agua.....	975.000 pts.
Saneamiento.....	565.000 pts.
Suministro de energía eléctrica.....	615.000 pts.
Alumbrado público.....	665.000 pts.
Telefonía.....	255.000 pts.
Pavimentación.....	3.700.000 pts.
Obras complementarias.....	360.000 pts.

TOTAL..... 10.467.250 PTS.

TOTAL OBRAS DE URB. E INFRAESTRUCTURAS..... 33.666.000 PTS.

3.2. Obras de reurbanización de los viales existentes.

3.2.1. Vial A1	84 m ² x 5.000 pts/m ²	420.000 pts.
3.2.2. Vial Af	128 m ² x 5.000 pts/m ²	640.000 pts.
3.2.3. Vial Ah	360 m ² x 5.000 pts/m ²	1.800.000 pts.
3.2.4. Vial Ab	350 m ² x 6.000 pts/m ² x 60%.....	1.260.000 pts.
3.2.5. Vial Ao	320 m ² x 5.000 pts/m ²	1.600.000 pts.
3.2.6. Vial Ag	600 m ² x 7.500 pts/m ² x 60%.....	2.250.000 pts.
3.2.7. Vial Bi	2.220 m ² x 7.500 pts/m ² x 20%.....	3.330.000 pts.
3.2.8. Vial Bf	1.320 m ² x 7.500 pts/m ² x 35%.....	3.465.000 pts.
3.2.9. Vial Be	520 m ² x 7.500 pts/m ² x 80%.....	3.120.000 pts.
3.2.10. Vial Bc	1.020 x 7.500 pts/m ² x 50%.....	3.825.000 pts.
3.2.11. Vial Bd	800 m ² x 7.500 pts/m ² x 50%.....	3.000.000 pts.
3.2.12. Vial Ca	2.400 m ² x 6.000 pts/m ² x 80%.....	11.520.000 pts.
3.2.13. Vial Co	750 m ² x 6.000 pts/m ² x 60%.....	2.700.000 pts.
3.2.14. Vial Cd	720 m ² x 6.000 pts/m ² x 60%.....	2.592.000 pts.
3.2.15. Carretera La Albericia-Corbán	11.665 m ² x 10.000 pts/m ² x 20%.....	23.330.000 pts.
3.2.16. Carretera La Albericia-Sardinero	3.195 m ² x 9.000 pts/m ² x 20%.....	6.392.000 pts.

TOTAL OBRAS DE REURBANIZACION..... 71.244.000 PTS.

3.3. Obras de urbanización de espacios libres

3.3.1. Espacio E.L.3

Movimiento de tierras y explanaciones.....	410.000 pts.
Riego.....	300.000 pts.
Alcantarillado.....	1.205.000 pts.
Alumbrado.....	5.765.000 pts.

Pavimentación.....	23.175.000 pts.
Obras varias.....	3.605.000 pts.
Jardinería.....	3.090.000 pts.
Mobiliario Urbano.....	4.635.000 pts.
TOTAL URBANIZACION ESPACIO LIBRE E.L.3.....	42.185.000 PTS.

3.3.2. Espacio E.L.9

Valor terrenos
2.533 m² x 67.595 pts/m² x 2,1/4 x 75% = 67.417.141 pts.
Este valor incluye la obtención del aprovechamiento (5.139 m²)

Valor edificaciones	
1. 130 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	4.009.500 pts.
110 m ² x 40.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	3.790.800 pts.
2. 500 m ² x 40.000 pts/m ² x 0,87 x 0,75 x 0,9 =	11.745.000 pts.
3. 70 m ² x 30.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	1.530.900 pts.
60 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	3.790.800 pts.
4. 46 m ² x 40.000 pts/m ² x 0,87 x 0,8 x 0,9 =	3.790.800 pts.
5. 85 m ² x 30.000 pts/m ² x 0,87 x 0,8 x 0,9 =	2.349.000 pts.
75 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,87 x 0,8 x 0,9 =	3.895.762 pts.
6. 175 m ² x 30.000 pts/m ² x 0,97 x 0,85 x 0,9 =	12.985.875 pts.
350 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,97 x 0,85 x 0,9 =	4.642.020 pts.
7. 185 m ² x 40.000 pts/m ² x 0,82 x 0,85 x 0,9 =	4.234.275 pts.
135 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,82 x 0,85 x 0,9 =	2.227.812 pts.
8. 15 m ² x 25.000 pts/m ² x 0,9 x 0,75 x 0,9 =	653.062 pts.
9. 43 m ² x 25.000 pts/m ² x 0,9 x 0,75 x 0,9 =	1.858.950 pts.
10. 85 m ² x 30.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	3.098.250 pts.
85 m ² x 50.000 pts/m ² x 0,9 x 0,9 x 0,9 =	

TOTAL 57.989.802 PTS.

Valor urbanización	
Derribos.....	8.240.000 pts.
Movimiento de tierras y explanaciones.....	9.165.000 pts.
Riego.....	975.000 pts.
Alcantarillado.....	1.750.000 pts.
Alumbrado.....	7.415.000 pts.
Pavimentación.....	12.875.000 pts.
Obras varias.....	2.575.000 pts.
Jardinería.....	4.120.000 pts.
Mobiliario Urbano.....	3.090.000 pts.
TOTAL 50.205.000 PTS.	

TOTAL URB. ESPACIO LIBRE E.L.9 175.611.943 PTS.


TOTAL OBRAS URB. ESPACIOS LIBRES..... 217.969.943 PTS.

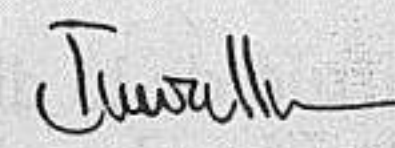
4. RESUMEN

La estimación total de las obras evaluadas en este estudio de implantación de servicios y urbanización asciende a 322.879.943 pts., cantidad que debe ser tenida en cuenta en la redacción de los próximos presupuestos municipales de acuerdo con los plazos establecidos en el Plan de etapas.

En dicha cantidad se incluye el valor de terrenos expropiados con aprovechamiento lucrativo transferible, pudiendo reducirse si se optase por el sistema de ocupación directa.

En Santander a 28 de Abril de 1.992


Eduardo Fdez.-Abascal Teira


Florentina Muruzábal Sitges

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO UNO
DE SANTANDER

EDICTO

Expediente número 680/92

Don Antonio Dueñas Campo, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Santander,

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se siguen autos de juicio declarativo de menor cuantía número 680/1992, seguidos a instancia de don Alberto Solano Gómez, domiciliado en calle Salvador Allende, número 4, Argenteuil, París (Francia), representado en autos por la procuradora doña María Dolores Cicero Bra, contra «Promotora Somo, S. A.», y otros, actualmente en ignorado paradero. Y por resolución de esta fecha, se ha acordado emplazar a dicha demandada a fin de que, dentro del plazo de diez días hábiles, comparezca en autos en legal forma.

Y para que sirva de emplazamiento a la «Promotora Somo, S. A.», expido el presente, en Santander a 21 de enero de 1993.—El magistrado-juez, Antonio Dueñas Campo.—La secretaria (ilegible).

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO UNO
DE SANTANDER**

Citación de remate

Expediente número 766/91

En virtud de ejecutivo número 766/91, a instancia de «Banco de Crédito Industrial, S. A.», representada por la procuradora señora Dapena Fernández, contra don Javier Fernández Fernández y otros, en reclamación de 7.452.535 pesetas de principal y 3.000.000 de pesetas calculadas para costas, en ignorado paradero.

Por el presente se cita de remate a referido code mandado a fin de que en nueve días se persone en autos en legal forma y se oponga a la ejecución despachada si a su derecho conviniere, significando que el embargo se traba sobre la finca 4.710, sin previo requerimiento de pago al ignorarse su paradero. Por el presente se notifica la existencia del procedimiento a la esposa del code mandado, doña Adelina Poo Antón, a los efectos del artículo 144 del R. H.

Santander, 29 de enero de 1993.—La secretaria (ilegible).

93/12371

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO UNO
DE SANTANDER**

En virtud de lo dispuesto por el ilustrísimo señor magistrado-juez de primera instancia del Juzgado Número Uno de esta ciudad, en el expediente de suspensión de pagos de «Astilleros del Atlántico, S. A.», representada por la procuradora señora Camy, con domicilio social en esta ciudad, por medio del presente edicto se hace público que, por resolución dictada en el día de la fecha se suspende la junta general de acreedores señalada para el día 22 de los corrientes al haberse solicitado por la deudora el procedimiento por escrito y haberse accedido a ello al cumplir los requisitos legalmente establecidos.

Santander, 5 de febrero de 1993.—La secretaria (ilegible).

93/13439

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO UNO
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 768/91

Don Antonio Dueñas Campo, magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Santander,

Hace saber: Que en este Juzgado y Secretaría del que refrenda se siguen autos de juicio de menor cuantía número 768/91, a instancia del procurador señor Mantilla en representación de «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra «Oficina Técnica y Comercial, S. A.» y contra otro, en los que, por resolución de esta fecha y al desconocerse el domicilio de dicho demandado, se ha dispuesto emplazarle por medio de este edicto, concediéndole un plazo de diez días para

que comparezca en los autos personándose en forma bajo apercibimiento de ser declarado en rebeldía. Asimismo se hace constar que se ha decretado el embargo preventivo de los siguientes bienes propiedad de la entidad demandada:

—Facturación pendiente de percibir por la entidad demandada.

Y para que sirva de emplazamiento en forma a la indicada demandada se expide el presente, en Santander a 6 de octubre de 1992.—El magistrado juez, Antonio Dueñas Campo.—La secretaria (ilegible).

93/13500

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO UNO
DE SANTANDER**

Expediente número 281/92

Doña María Dolores Saiz López, secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Santander, Certifico: Que en el ejecutivo 281/92 ha recaído sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

«Sentencia.—En Santander a 2 de febrero de 1993, el señor don Antonio Dueñas Campo, magistrado-juez de primera instancia del Juzgado número uno de esta ciudad, ha visto los presentes autos civiles de juicio ejecutivo promovidos por el procurador señor López Rodríguez, en representación de «Banco Pastor, S. A.», dirigida por el letrado señor Morera Espinosa, contra don Alfonso Pellón Fernández Fontecha y don Ángel Gómez Acebo, declarados en rebeldía en estas actuaciones y versando el pleito sobre reclamación de cantidad, y

Fallo: Que debo mandar y mando seguir adelante la ejecución despachada hasta hacer trance y remate de los bienes embargados y que en lo sucesivo pudieran embargarse a los deudores don Alfonso Pellón Fernández Fontecha y don Ángel Gómez Acebo, y con su producto hacer entero y cumplido pago a la acreedora «Banco Pastor, S. A.», de las responsabilidades por las que se despachó, o sea, por la cantidad de 2.020.714 pesetas, importe del principal reclamado, más los intereses pactados y las costas que se imponen a dicha parte demandada. Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo».

Y para que conste y sirva de notificación a los demandados declarados en rebeldía, haciendo saber que la misma no es firme y que cabe interponer recurso de apelación en cinco días ante este Juzgado, en legal forma, expido y firmo la presente, en Santander a 2 de febrero de 1993.—La secretaria, Dolores Saiz López.

93/13338

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO DOS
DE SANTANDER**

Cédula de emplazamiento

Expediente número 518/89

En virtud de lo acordado en autos de separación que se tramitan ante este Juzgado bajo el número

ro 518/89, se emplaza en legal forma a don Óscar Higuera Gómez, mayor de edad, casado y en paradero desconocido, a fin de que en término de veinte días se persone en autos en forma y conteste la demanda interpuesta por doña Elena Fernández Camargo, mayor de edad, casada y vecina de Maliaño, bajo apercibimiento que, de no verificarlo así, se le declararía en rebeldía, siguiéndose el trámite sin más citar ni oírle.

Y para que así conste, sirva de emplazamiento al demandado y su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», expido el presente, en Santander a 19 de enero de 1993.—El secretario (ilegible).

93/11151

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO TRES
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 339/92

El secretario del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de los de Santander,

Hace saber: Que en el juicio ejecutivo número 339/92, promovido por «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra don Emilio Lozano González y doña Inmaculada Palencia Gutiérrez, en reclamación de 1.110.219 pesetas, he acordado por providencia de esta fecha, citar de remate a dicha parte demandada, don Emilio Lozano González y doña Inmaculada Palencia Gutiérrez, cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de nueve días se persone en los autos y se opongá si le conviniera, habiéndose practicado ya el embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, dado su ignorado paradero. De no personarse le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Bien objeto de embargo

Urbana: Piso sito en la calle Atalaya, número 14, 2, de la ciudad de Santander, de superficie 95,90 metros cuadrados.

Santander a 27 de octubre de 1992.—El secretario (ilegible).

93/13501

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO CUATRO
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 388/91

Don Antonio Da Silva Fernández, magistrado juez accidental del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Santander,

Hago saber: Que en este Juzgado se siguen autos de procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria con el número 388/1991, a instancias de Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, contra don José Ángel Barrietabeña Argos, cuyo domicilio se desconoce, habiéndose acordado en resolución de fecha 17 de diciembre de 1992, requerir al demandado don José Ángel Barrietabeña Argos, por medio del presente a

fin de que en el plazo de diez días haga efectiva la cantidad adeudada de 3.227.745 pesetas, más los intereses legales que se devenguen hasta el completo pago al tipo de interés convenido.

Para que lo acordado tenga lugar y sirva de notificación y requerimiento al demandado don José Manuel Barrietabeña Argos, cuyo domicilio se desconoce y sirva de publicación en el tablón de anuncios de este Juzgado y en el «Boletín Oficial de Cantabria», expido el presente.

Santander a 18 de diciembre de 1992.—El magistrado juez, Antonio Da Silva Fernández.—El secretario (ilegible).

93/13123

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 39/91

En los autos de juicio de cognición 39/91, a instancia de «Sociedad H. Santos D., S. A.», representada por la procuradora señora Escudero Alonso, contra don Marco Antonio Liaño Baldizán, por reclamación de cantidad, por el presente se notifica al demandado declarado en rebeldía, don Marco Antonio Liaño Baldizán la sentencia dictada en el mismo cuyo fallo dice:

«Estimando la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales doña Ana Escudero Alonso, en nombre y representación de la sociedad «H. Santos D., S. A.», contra don Marco Antonio Liaño Baldizán, debo condenar y condeno al demandado a que abone a la actora la cantidad de 158.340 pesetas más el interés legal desde la fecha de la demanda y desde la fecha de la sentencia hasta su pago el interés legal incrementado en dos puntos.

Con expresa imposición de costas procesales a la demandada.

Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación ante la ilustrísima Audiencia Provincial en el plazo de cinco días a contar del siguiente al de su notificación a las partes».

Santander a 18 de septiembre de 1992.—El secretario (ilegible).

93/7664

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 5/93

En los autos de juicio de menor cuantía número 5/93, seguidos a instancia de la comunidad de propietarios del edificio 324-C de la calle General Dávila, portales 1, 2 y 3, representada por la procuradora señora Díaz de Rábago, contra «Álvaro Cobo, S. A.», y otros, con fecha 7 de enero de 1993 se ha dictado providencia acordando el emplazamiento a los demandados herederos desconocidos de don Ricardo Lorenzo

García por medio de edictos para que en el término de veinte días comparezcan en los autos personándose en forma por medio de abogado y procurador que les defiendan y representen y contesten a la demanda bajo los apercibimientos legales.

Y para que conste y sirva de emplazamiento en forma a los demandados herederos desconocidos de don Ricardo Lorenzo García, extendiendo el presente, en Santander a 7 de enero de 1993.—La magistrada-jueza (ilegible).

93/12420

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 6/92

Doña María Pilar Millán Mon, secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Nueve de Santander,

Doy fe y testimonio: Que en los autos 6/92 de juicio de faltas se ha dictado sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

«Sentencia.—En la ciudad de Santander a 9 de diciembre de 1992.

La ilustrísima señora magistrada-jueza del Juzgado de Instrucción Número Nueve de los de esta ciudad, doña María José Arroyo García, ha visto este juicio de faltas número 6/92, seguido contra don Javier Cimiano Poveda, por lesiones y daños en tráfico.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo a don Javier Cimiano Poveda de la falta de imprudencia simple que se le imputaba con declaración de oficio de las costas procesales y reserva de acciones civiles a los perjudicados.

Contra esta resolución puede interponerse recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de cinco días siguientes al de su notificación. El recurso se presentará por escrito y especificando los motivos conforme a lo dispuesto en los artículos 795 y 796 de la L. E. C.

Líbrese testimonio de la presente resolución, la cual se llevará a los autos de su razón, quedando el original en el correspondiente libro.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo».

Lo anteriormente inserto concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, y en cumplimiento de lo ordenado y con el fin de que sirva de notificación en forma a don Javier Cimiano Poveda, expido y firmo el presente, en Santander a 20 de enero de 1993.—La secretaria, María Pilar Millán Mon.

93/6394

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 349/92

En virtud de lo dispuesto en los presentes autos de cognición número 349/92, seguidos en este Juzgado a instancia de «Banco Herrero, S. A.», representada por la procuradora señora Bajo Fuente, contra don Felipe Abad Gómez, fallecido, en reclamación de 381.890 pesetas de principal, por el presente se notifica la existencia de este procedimiento a la herencia yacente de don Felipe Abad Gómez y a sus herederos desconocidos e inciertos, a fin de que puedan personarse en los mismos si así les interesara, en el término de nueve días.

Santander a 15 de enero de 1993.—La secretaria (ilegible).

93/7245

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE
DE SANTANDER**

EDICTO

Expediente número 507/92

En este Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de los de Santander se siguen autos de cognición número 507/92, a instancia de «Teka Industrial, Sociedad Anónima», representada por la procuradora señora Torralvo Quintana, contra doña Trinidad Velasco Segura, en reclamación de 166.974 pesetas de principal, por providencia de esta fecha y por ignorarse el paradero de la citada demandada se ha acordado el emplazamiento y embargo preventivo de los siguientes bienes:

—Moto «Vespa», matrícula S-4893-J.

—Mitad indivisa del piso en Liaño, sitio Camino Real, «Villa Rosa», con terreno situado a la derecha, garaje número 3 y terraza. Inscrito en el Registro de la Propiedad Número Dos, al libro 72, folio 219 y finca 8.185.

Sirviendo el presente de emplazamiento en forma para que en el plazo de nueve días comparezca contestándola por escrito y con firma de letrado, con la prevención de que, caso de no hacerlo, será declarada en rebeldía, teniendo por contestada la demanda y haciéndole las notificaciones de las resoluciones que se dicten en los estrados de este Juzgado, significándole que están a su disposición en la Secretaría de este Juzgado las copias de la demanda y documentos presentados.

En Santander a 3 de febrero de 1993.—La magistrada-jueza (ilegible).—La secretaria (ilegible).

93/12421

Boletín Oficial de Cantabria

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46
Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79
Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958