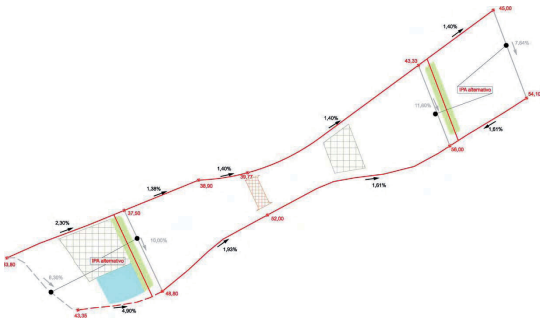
ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-16

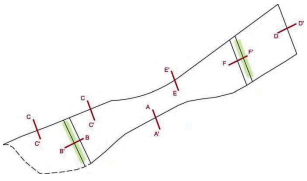
Esquema explicativo accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):

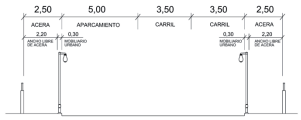


El acceso a los espacios libres y equipamiento se realiza desde los IPA que constituyen las calles longitudinales que delimitan el Sector al Norte y Sur. Dada la pendiente de las calles Norte – Sur se constituyen dos IPAs alternativos, sobre las zonas representadas en verde en el esquema anterior, sobre ellos y mediante un sistema de urbanización formado por rampas, trazados sinuosos, u otros, se garantizará su condición de IPA. Estos IPAs Norte - Sur son alternativos a los señalados en el esquema, no siendo discriminatorios, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas, tal y como preceptúa el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, dada la dimensión del sector y de las manzanas. La calle Norte-Sur central al sector, grafiada en el esquema anterior mediante una trama de cuadros, podrá urbanizarse como rodada o preferentemente como peatonal, en este caso deberá constituirse como un itinerario peatonal accesible, sin perjuicio de que pueda complementarse con un tramo de escaleras al margen del anterior.

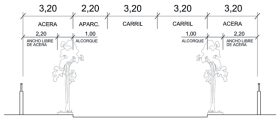
- Sector
- Itinerario peatonal accesible (IPA)
- Propuesta de IPAs (según plano nº 20 de ordenación)
- Calles con pendientes mayor del 6 % (no IPA)
- Rasante
- Espacio libre computable
- Equipamiento

Secciones tipo viario (específicas del Sector):





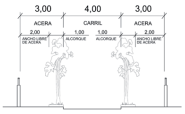
Sección A-A'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. Respetando el paso de 1,80 metros libres del itinerario peatonal accesible, se propone con carácter no vinculante que los proyectos de urbanización incorporen arbolado o vegetación en ambas aceras de la sección anterior. En el Sector sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación.



Sección B-B'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

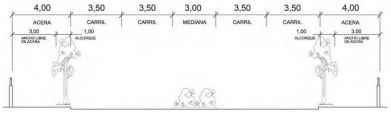
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-16

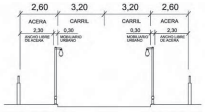


Sección C-C'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. Su tratamiento podrá ser de plataforma única, tomando un carácter blando respecto del resto de la urbanización al constituirse como una calle eminentemente residencial. Esta sección posee un tramo de unos 100 metros de longitud donde se incorpora aparcamiento en batería (según planta de ordenación), siempre manteniendo una ancho de acera superior a 2,10 metros de ancho.

Sección D-D'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. Las condiciones de urbanización de los cruces en los pasos por la mediana deberán cumplir con lo establecido en el artículo 22.3 de la Orden VIV/561/2010 al poseer 1,50 metros de ancho en el sentido de la marcha. En el Sector sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación (media sección).



Sección E-E'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. Las condiciones de urbanización de los cruces en los pasos por la mediana deberán cumplir con lo establecido en el artículo 22 de la Orden VIV/561/2010. En el Sector sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación (media sección).



Sección F-F'; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante IPAS incluidos en el Sector, incluyendo los dispuestos como alternativos, a todas las parcelas. Estos conectan con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto los espacios libres y el equipamiento poseen acceso desde IPAs incluidos en el Sector). No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria externa al mismo.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo	✓	(1)
Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓	
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	Según art. 5.8.3	
No presentará escalones aislados ni resaltes	Según art. 5.8.3	
Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3	
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3	
La pendiente transversal máxima será del 2%	Según art. 5.8.3	
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	✓	
Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento	Según art. 5.8.3	
Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3	
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	Posibilidad (2)	
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	Según art. 5.8.3	
Excepciones zonas urbanas consolidadas	No concurren	
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3	
Rampas (art. 14 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3	
Escaleras (art. 15 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3	
Ascensores (art. 16 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3	
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3	
Los árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA	Según art. 5.8.3	
Puntos de cruce (art. 19 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3	
Ancho pasos peatones (>=3,60 m)	✓	(>=3,60m)
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del IPA, y además cumplirá con los artículos 13 y 42 de la Orden VIV561/2010	Según art. 5.8.3	
Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el IPA ni a nivel del suelo, ni en altura	Según art. 5.8.3	
En caso de diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los limites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación	Según art. 5.8.3	
Continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo	Según art. 5.8.3	

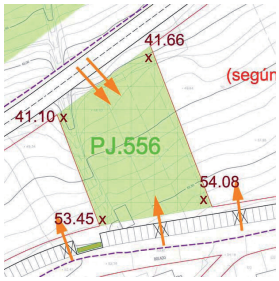
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-16

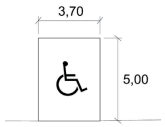
Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:

El espacio libre poseerá su acceso desde el Norte, calle de la que tomará su cota de referencia, siendo el desnivel absorbido en lo que proceda por el equipamiento situado inmediatamente al Sur. Sin perjuicio de ello se podrán configurara accesos peatonales desde el IPA con el que colinda por el Este. En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VIV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.



En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VIV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.

Elementos vinculados al transporte:



Plazas accesibles: perpendicular a la acera 5 x 3,70 m incluida zona de transferencia y aproximación; todas junto a pasos de peatones (art. 35.4 Orden VIV/561/2010). En cuantía de 5.

Espacios libres y áreas estanciales:

El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones	Según art. 5.6.1
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo	Según art. 5.6.1
Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores	No se prevén
Condiciones de los aseos, vestidores o duchas	No se prevén
Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas	Según art. 5.6.1
Condiciones del mobiliario urbano	Según art. 5.6.1
Áreas de descanso a lo largo del IPA en parques y jardines en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VIV 561/2010	Según art. 5.6.1
Se dispondrá de información para la orientación y localización de los IPA que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VIV561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles	5
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/37,6
Ubicación en IPA	SÍ
Dimensiones	Según imagen

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:

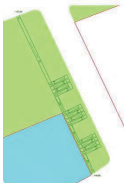
Según plano de ordenación nº 20

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

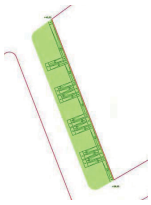
ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-16

Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:

	Cumplir con la Ley 3/1996 de Cantabria, la Orden VIV561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia
	No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas
(1)	El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VIV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo
(2)	El planteamiento, como posibilidad, de urbanización del vial de sección C-C' como plataforma única no se está acogiendo en ningún caso a lo establecido en el apartado 3 del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, debiendo cumplir con los parámetros de accesibilidad establecidos en dicha Norma
	El trazado final del IPA alternativo será el establecido en el proyecto de urbanización



En relación a esta última determinación se incluye a continuación la justificación de que las zonas reservadas al efecto son suficientes:



IPA Este, incluido solamente a afectos justificativos no poseyendo carácter vinculante ni siquiera orientativo para la ordenación, siendo el proyecto de urbanización el instrumento que establezca el diseño del IPA en atención a la normativa en vigor y ordenanzas del Plan. La zona verde no computable sobre la que se prevé un IPA alternativo posee dimensiones suficientes para ello, tal y como se acredita en el esquema anterior en el que está formado por 19 rampas mediante las que se absorbe la diferencia de cota existente de 12,67 metros: 14 rampas de 8 metros de longitud al 8% de pendiente, 4 rampas de 10 metros de longitud al 8% de pendiente y 1 rampa de 18,9 metros de longitud al 2,7% de pendiente, en total de metros salvados , respectivamente: 8,96 + 3,2 + 0,51 = 12,67 metros.

IPA Oeste, incluido solamente a afectos justificativos no poseyendo carácter vinculante ni siquiera orientativo para la ordenación, siendo el proyecto de urbanización el instrumento que establezca el diseño del IPA en atención a la normativa en vigor y ordenanzas del Plan. La zona verde no computable sobre la que se prevé un IPA alternativo posee dimensiones suficientes para ello, tal y como se acredita en el esquema anterior en el que está formado por 16 rampas mediante las que se absorbe la diferencia de cota existente de 11,3 metros: 12 rampas de 8 metros de longitud al 8% de pendiente, 3 rampas de 10 metros de longitud al 8% de pendiente y 1 rampa de 41 metros de longitud al 3% de pendiente, en total de metros salvados, respectivamente: 7,68 + 2,4 + 1,23 = 11,31 metros.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

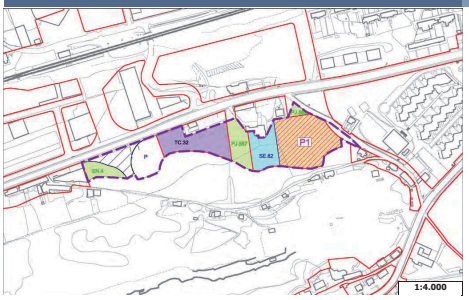
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN PREFERENTE — SUP - 17

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Interior (m²) :			20.631
Uso Dominante:			Residencial
Suelo Computable:			20.631
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):			0,3352
Edificabilidad lucrativa (m²):			6.358
Edificabilidad Residencial Máxima (m²):			4.000
Edificabilidad Productiva/Terciaria Minima (m²):			2.358
Edificabilidad Dotacional Privada Minima (m²):			0
Coeficiente de Aprovechamiento (UA/m²):			0,2757
Aprovechamiento Medio (UA):			5.688
Sistemas Generales Interiores (m²):			1.664
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):			0
Porcentaje de superficie construida destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública (%):			35
VPP-RA (%):	0	VPP-RG (%):	14
VPP-RC (%):	17,5	VPP-RE (%):	3,5
Nº Viviendas máximas:			53
Sistema de Gestión:			Compensación
Programación:			Primer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



Sistema General

DETERMINACIONES

DETERMINACIONES GENERALES:

- Las determinaciones de la presente ficha gráfica son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y sin perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector. Este sector de suelo urbanizable posee ordenación finalista, quedando a lo dispuesto en el artículo 9.2.3, apartado 2 de las Ordenanzas.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:

- El desarrollo de la zona de uso terciario deberá ir acompañada de la intervención en el TC.41, de forma que una vez transformado el suelo de urbanizable a urbano se solicite licencia sobre ambas parcelas previa agrupación. Asimismo, las unidades de actuación que se delimiten deberán garantizar la utilización de las cesiones de espacios libres y equipamientos que realicen, ya sea con soluciones provisionales o mediante el desarrollo total o parcial del AE.33 (B); y, en todo caso, en condiciones adecuadas de accesibilidad conforme a lo establecido en la Orden VIV/561/2010. Además, en tanto y cuanto no se desarrolle el AE.33 (B) la Calle del Castro se utilizará para garantizar la accesibilidad de la parcela P1, pudiendo el Ayuntamiento modificar las condiciones de urbanización previstas hasta que se ejecute el tramo de la calle incluido en la citada Área Exppecifica.
- Determinaciones P1: edificabilidad máxima: 4.000 m2 , se requiere Estudio de Detalle (ED); altura máxima 3 plantas, salvo que el ED fije otra superior definida mediante proyecto en caso de que la rasante resultante sea inferior a la natural del terreno, y que absorba las plantas que excedan de 3; ocupación: según ED, máximo 50%; distancia entre edificios mínima: H; distancia mínima a linderos y frente de parcela: H/2; al acceso se realizará desde la calle con la que linda al Este; se permite acceder a los garajes de la edificación directamente desde este lindero, en caso de quedar por encima de la misma, y por debajo de la rasante natural del terreno y resultante de proyecto no computarán ni a efectos del número de plantas ni de edificabilidad.
- Determinaciones TC.32: edificabilidad máxima: 2.358 m2; altura máxima: 3 plantas; altura máxima a cornisa: 12 m; retranqueo a frente de parcela y linderos Este y Oeste: mínimo 5 m (no obligatorio); ocupación libre; la edificación se situará en la rasante resultante del ED, entre la cota actual de la CN-611 y + 1,5 m. La fachada Sur de la edificación podrá absorbar el desnivel existente o bien podrá resolverse mediante muro ajardinado de no mas de 2,5 m, combinado con talud; uso: terciario comercial.
- Determinaciones para el equipamiento: se establecerá mediante ED previa concesión de equipamiento.
- Determinaciones para el espacio libre: el estudio de detalle y proyecto de urbanización del PJ.567 y PJ.569 deberá realizarse en conjunto con el PJ.566 y PJ.568, respectivamente, incluidos en el AE.33 (B), y sin perjuicio de que su urbanización no sea simultánea según lo anteriormente expuesto.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar en todo momento las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas". La rasante resultante de la zona residencial deberá establecerse de modo que la edificación respete en todo momento las Servidumbres de Aeródromo, contempladas en el correspondiente Plano de Ordenación.

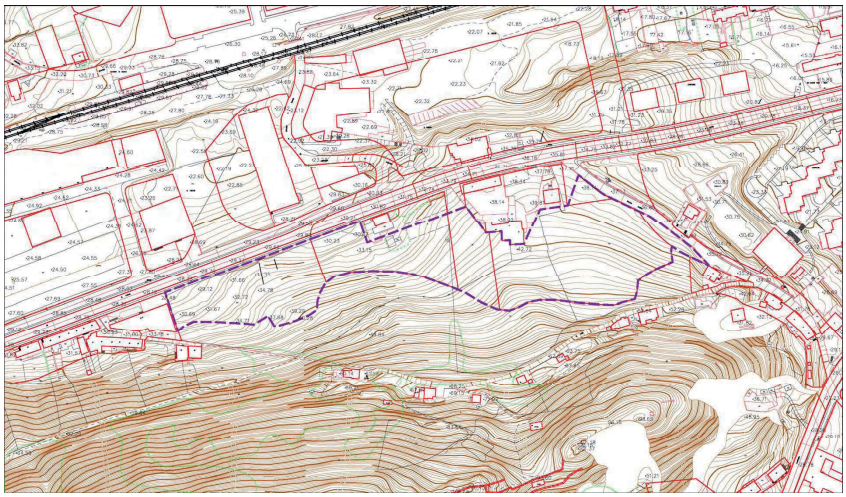
DETERMINACIONES AMBIENTALES:

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental se incorporan los siguientes indicadores del Sector: densidad: 29 viv/Ha; compacidad Sector: 389 m2 sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m2 sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio: 29 km2.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual) — SUP-17

Topografía y rasantes de la situación actual:



- Sector
- Alineaciones
- Curvas de nivel
- 38.34 Puntos de cota
- x 25.00 Puntos de cota de espacios recientemente urbanizados

E: 1/ 2.000

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación) SUP-17

Objetivos y justificación de la ordenación:

Terrenos y edificaciones situadas en el extremo Noreste de la Peña de Peñacastillo, con mucha visibilidad y falta de integración en el espacio urbano. La situación anterior unida a la consideración de estos suelos como Área Periurbana en el Plan de Ordenación del Litoral (que según su artículo 9 *"se corresponde con los sectores o áreas periféricas de los núcleos ubicados en el entorno de las autovías y de la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación territorial por la implantación de nuevos usos que han podido modificar su estructura territorial"*, y según el 47 *"las Áreas periurbanas se proponen como ámbitos de crecimiento y de reordenación."*) hacen incluirlos en un sector con gran vocación urbana con el que se busca la integración formal y funcional de esta pieza otorgándola usos similares a los del entorno, mejorando su accesibilidad, y consiguiendo una mejora dotacional relevante.

Las limitaciones a la gestión derivadas de la determinación de que en la pieza territorial del Castro concurren dos clases de suelo diferentes (suelo urbano y suelo urbanizable) conllevan a la determinación de dos áreas de ordenación diferenciadas, el AE-33 (B) en suelo urbano consolidado y el SUP-17 en suelo urbanizable, sin perjuicio de que se requiera una posterior articulación conjunta de las mismas en los términos expresados en las ficha de ambos ámbitos.

Descripción de la ordenación:

En la parte central del área se crea un equipamiento y una zona verde en la que se apoyan los restantes usos. Al Este se implanta una zona residencial, en la que puedan llevarse a cabo los realojos necesarios, y al Oeste una zona terciaria, accesible desde la glorieta prevista que dote de servicios este enclave. Para completar los espacios libres, se ubica otra zona en la parte más occidental del área, así como otros que completan los previstos en el AE-33 (B). Así, la edificación residencial se ubica en la parte alta de mayor visibilidad, y los parques, equipamientos y usos terciarios, que generan mayor actividad y ofrecen servicios, se ubican en las cotas inferiores.

Su ordenación, y sobre todo, su desarrollo posterior queda vinculado al desarrollo total o parcial del AE-33 (B), formado por diversas actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, tal y como se refleja en las determinaciones del Sector.

Delimitación: según ficha gráfica.

Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y las Ordenanzas del Plan.

Delimitación de unidades de actuación: el sector constituye una única unidad de actuación, que podrá modificarse y subdividirse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en las Ordenanzas al respecto. En caso de subdivisión, ésta se podrá realizar en un máximo de dos unidades, una por cada área edificable.

Rasantes: las establecidas en las fichas gráficas con carácter orientativo;su ajuste requiere Estudio de Detalle.

Características y trazado de las redes urbanas: según planta de ordenación y esquema eléctrico, completado en lo que proceda con la restante documentación del Plan, y siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización, con el alcance que los Proyectos de Urbanización poseen como proyectos de obras.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales, la sección tipo, y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido y se cumpla con cuanta normativa sea de aplicación, y en particular, de la de accesibilidad. Tales modificaciones deberán inscribirse en el alcance de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obras.

Cumplimiento de las cesiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	3.587 m²	-
Espacios libres computables:	3.587 m²	2.063 m²
Equipamientos:	2.296 m²	480 m²
Plazas de aparcamiento públicas:	88	-
Plazas aparc. públicas computables:	64	64
Plazas aparc. privadas mínimas*:	64	64

**Es requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m². construidos o fracción superior a 50 m². y un mínimo de una plaza por cada 50 m². de superficie construida terciaria comercial o fracción superior a 15 m². El cumplimiento del requisito de plazas de estacionamiento privadas se deberá llevar a cabo en los correspondientes proyectos de construcción y para cada unidad de actuación delimitada*

Finalidad de los espacios libres:

PJ.567: jardines y zonas de recreo y expansión, zonas estanciales, zona de juegos para niños

PJ.569: jardines y zonas de recreo y expansión, zonas estanciales, completa el espacio libre previsto en el AE-33 (B)

EN.4: jardines y zona de recreo y expansión, zonas estanciales, completa el espacio libre de la Peña de Peñacastillo

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Viario V-10 al Norte.

Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:

No se requieren nuevos recursos ni infraestructuras generales al servicio del sector.

Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:

Según Informe de Sostenibilidad Económica: 613.265,00 €

Observaciones:

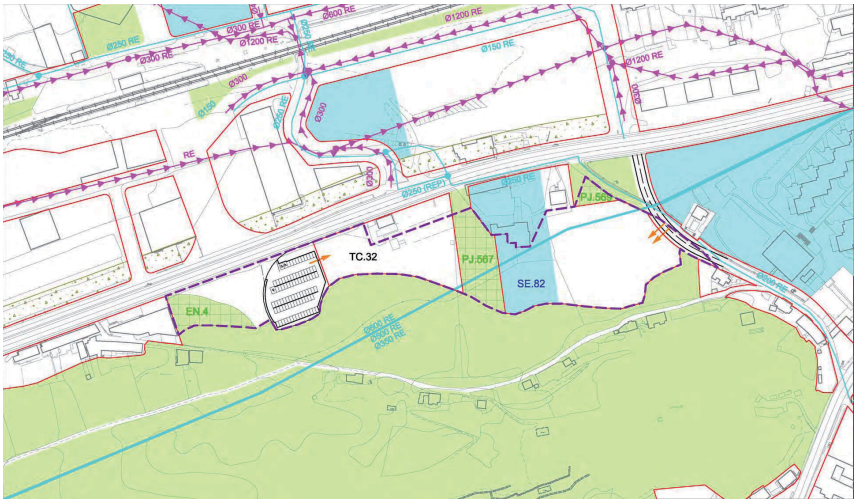
Inicialmente los accesos a las parcelas se prevén por los puntos indicados gráficamente, pudiéndose realizar por otras calles siempre que se mantenga el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento y, en su caso, de accesibilidad.

Bajo el área existe una tubería del abastecimiento general de agua de Santander, cuya servidumbre deberá resppetarse.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación) SUP-17

Planta de ordenación:



Sector
Alineaciones
Equipamiento
Espacio libre
Espacio libre computable
A1/A3 Ordenanza
Urbanización/Aparcamiento
Acceso por cualquier punto del frente parcela
Acceso por vado (no vinculante)
Zona verde privada vinculante
Plaza accesible
Paso de peatones
Contenedores
Conducción abastecimiento
Conducción saneamiento
Punto de conexión abastecimiento
Punto de conexión saneamiento
RE Red existente
CGP Conducción General Propuesta
REP Reposición de Conducción

E: 1/ 2.000

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación) SUP-17

Esquema eléctrico:

Sector
Alineaciones
Equipamiento
Espacio libre
Espacio libre computable
Centro Transformación
Canalización B.T.
Canalización M.T.

RED ELÉCTRICA:

- Centros de transformación:

Se considera que dada la escasa entidad de la actuación y el entorno en el que se ubica con red eléctrica consolidada no es precisa la ubicación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance de las presentes determinaciones.

- Canalizaciones:

Las canalizaciones de baja tensión son las existentes bajo la CN-611, sin considerar necesario intervenir en ellas en los mismos términos que los expresados anteriormente.

- Alcance:

Las determinaciones anteriores poseen su alcance y límite en la normativa en vigor, debiendo acogerse cada promoción a lo establecido en la misma, y quedando la solución final a las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica determinadas por la empresa suministradora que, siguiendo criterios de mínimo coste, tiene que establecer para las instalaciones de nueva extensión de red. Asimismo el proyecto de urbanización y/o de edificación deberá prever la acometida de cada parque, edificio u otro a la red de baja tensión que finalmente se establezca.

RED DE ALUMBRADO:

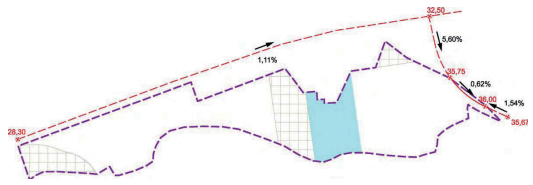
La red de alumbrado público irá asociada a todos los espacios públicos (viales, parques y equipamientos) así como a todas las urbanizaciones privadas acometiendo a la red eléctrica prevista para el sector.

Su trazado se concretará en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de edificación.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-17

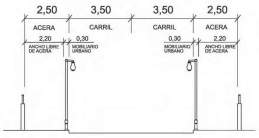
Esquema explicativo accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):



El acceso a los espacios libres y equipamiento se realiza o bien desde los IPAs propuestos para la ciudad consolidada en el plano de ordenación nº 20, o bien, mediante la condición de las soluciones de acceso provisionales que se ejecuten en el desarrollo del Sector según lo establecido en las "determinaciones" de la presente ficha.

Sector
Itinerario peatonal accesible (IPA)
Propuesta de IPAs (según plano nº 20 de ordenación)
Calles con pendientes mayor del 6 % (no IPA)
Rasante
Espacio libre computable
Equipamiento

Secciones tipo viario (específicas del Sector):



Sección calle Este; varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-17

Accesibilidad a todas las parcelas:

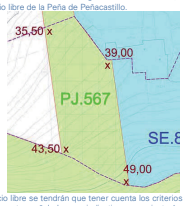
Mediante IPAS incluidos en el Sector, incluyendo los dispuestos como alternativos, a todas las parcelas. Estos conectan con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto los espacios libres y el equipamiento poseen acceso desde IPAs incluidos en el Sector). No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria externa al mismo.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

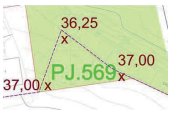
Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo	✓ (1)
Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	Según art. 5.8.3
No presentará escalones aislados ni resaltes	Según art. 5.8.3
Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
La pendiente transversal máxima será del 2%	Según art. 5.8.3
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	✓
Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento	Según art. 5.8.3
Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	Concurren (2)
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	Según art. 5.8.3
Excepciones zonas urbanas consolidadas	No concurren
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3
Rampas (art. 14 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3
Los árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA	Según art. 5.8.3
Puntos de cruce (art. 19 Orden VIV561/2010)	Según art. 5.8.3
Ancho pasos peatones (>=3,60 m)	✓ (>=3,60m)
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del IPA, y además cumplirá con los artículos 13 y 42 de la Orden VIV561/2010	Según art. 5.8.3
Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el IPA ni a nivel del suelo, ni en altura	Según art. 5.8.3
En caso de diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación	Según art. 5.8.3
Continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo	Según art. 5.8.3

Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:

En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VIV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle. Su rasante resultante deberá adecuarse a la de la glorieta situada al Este, a su adecuada utilización, y a su continuidad con el espacio libre de la Peña de Peñacastillo.



En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VIV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle. Su rasante resultante deberá adecuarse a la del PJ.566 según lo establecido en la presente ficha y en la del AE-33 (B).

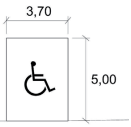


En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VIV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle. Su rasante resultante deberá adecuarse a la del PJ.568 según lo establecido en la presente ficha y en la del AE-33 (B).

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad) SUP-17

Elementos vinculados al transporte:



Plazas accesibles: perpendicular a la acera 5 x 3,70 m incluida zona de transferencia y aproximación (art. 35.4 Orden VIV/561/2010). En cuantía de 3.

Espacios libres y áreas estanciales:

El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones	Según art. 5.6.1
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo	Según art. 5.6.1
Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores	No se prevén
Condiciones de los aseos, vestidores o duchas	No se prevén
Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas	Según art. 5.6.1
Condiciones del mobiliario urbano	Según art. 5.6.1
Áreas de descanso a lo largo del IPA en parques y jardines en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VIV 561/2010	Según art. 5.6.1
Se dispondrá de información para la orientación y localización de los IPA que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VIV561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles	3
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/29,3
Ubicación en IPA	SÍ (3)
Dimensiones	Según imagen

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:

Según plano de ordenación nº 20

Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:

	Cumplir con la Ley 3/1996 de Cantabria, la Orden VIV561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia
	No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas
(1)	El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VIV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo
(2)	La urbanización de la calle interior del aparcamiento será de plataforma de uso mixto, rigiéndose por lo establecido en el art. 5.3 y 5.4 de la Orden VIV/561/2010, y dando preferencia en todo caso al peatón
(3)	En el IPA propuesto para la ciudad existente en el plano de ordenación nº 20

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

III

Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN

III. Fichas de sectores en suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente

A continuación se muestra un listado de los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente descritos pormenorizadamente a través de las fichas correspondientes.

- ***SUNP-1***
- ***SUNP-2***
- ***SUNP-3***
- ***SUNP-4***
- ***SUNP-5***
- ***SUNP-6***
- ***SUNP-7***
- ***SUNP-8***
- ***SUNP-9***

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

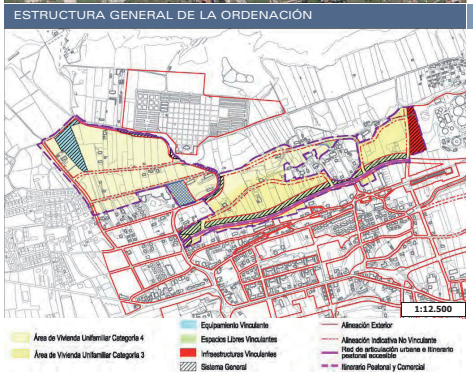
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP - 1

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Interior (m²)			450.792
Uso Dominante:			Residencial
Suelo Computable:			435.713
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²)			0,3205
Edificabilidad lucrativa (m²):			123.095
Edificabilidad Residencial Máxima (m²):			119.402
Edificabilidad Productiva/Terciaria Mínima (m²):			3.693
Edificabilidad Dotacional Privada Mínima (m²):			0
Coeficiente de Aprovechamiento (UA/m²)			0,1901
Aprovechamiento Medio (UA):			117.196
Sistemas Generales Interiores (m²):			66.721
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):			180.785
Porcentaje de superficie construida destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública (%):			13
VPP-RA (%):	0	VPP-RG (%):	0
VPP-RC (%):	13	VPP-RE (%):	0
Nº Viviendas máximas:			768
Sistema de Gestión:			Compensación
Pogramación:			Segundo cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



DETERMINACIONES

DETERMINACIONES GENERALES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica como directrices al Plan Parcial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:
- La distribución de la edificabilidad atenderá a las siguientes condiciones:
  * La edificabilidad indicativa destinada a vivienda unifamiliar categoría 3 será del 60% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad mínima destinada a vivienda unifamiliar categoría 4 será del 40% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
- La edificabilidad productiva/terciaria hace alusión a usos exclusivamente terciarios.
- El desglose de la edificabilidad otorgada a cada uso y tipología dominante se ajustará en el correspondiente Plan Parcial.
- El sector incluirá las cesiones locales de espacios libres, equipamiento y aparcamiento previstas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- La zona verde grafiada es vinculante. A través de los corredores verdes anexos a viario podrán crearse accesos con una distancia mínima entre ellos de 100 metros. Su urbanización poseerá un tratamiento en el que se de prioridad al tránsito peatonal que al rodado.
- El sector incluye el equipamiento general de Rostrio, de titularidad municipal y sin aprovechamiento urbanístico.
- Dentro del sector se incluirá una dotación local destinada a instituto de enseñanza secundaria obligatoria. La superficie y dimensiones de la misma deberá ser acorde con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Parcial la adecuación de dicha parcela al uso destinado. También incluirá una parcela destinada a residencia de mayores, ya sea de titularidad pública o privada.
- El espacio libre grafiado mediante una trama de cuadrados acoge una arboleda de porte, principalmente de encinas, que deberá completarse con la plantación de más especies autóctonas en desarrollo del Sector, con la finalidad de constituir un parque local donde predomine la vegetación de porte. En este espacio no se permite adoquinar ni impermeabilizar parte alguna de su superficie ni la modificación sustancial de la topografía y relieve del terreno natural. Se deberá dar prioridad a la erradicación de especies invasivas presentes en algunas zonas de este espacio.
- Dada la proximidad a los cementerios de Criaguy y San Román, parte de este sector se encuentra afectado por la servidumbre de dichos cementerios, estando en la situación del apartado 1b) del artículo 4.7.11 de las Ordenanzas.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:
- En la elaboración del Plan Parcial se deberán tener en cuenta las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes y previstas, para que se ubiquen bajo suelo de titularidad municipal, preferiblemente de viario. En particular habrá que incluir la recogida neumática de residuos, o sistema establecido por el Ayuntamiento.
- Deberán establecerse las reservas de suelo necesarias para la implantación del metro ligero y deberá incorporarse la red de carriles bici según lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible. A estos efectos, las secciones grafiadas poseen carácter de mínimas.
- Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesaria y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP-1

DETERMINACIONES (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIONES AMBIENTALES:
- El Plan Parcial deberá someterse a la evaluación ambiental legalmente establecida y cumplir con las exigencias del POL y la Memoria Ambiental del Plan General, evaluando la aptitud edificatoria de los terrenos incluidos en el Plano de Ordenación nº 12 BIS.

- Si como consecuencia de la mencionada evaluación ambiental se redujera el ámbito de suelo apto para la construcción, el Plan Parcial zonificará conforme a la Memoria Ambiental del mismo, incorporando los terrenos no aptos para la edificación al sistema de espacios libres.
En los terrenos aptos para acoger la edificación y los restantes usos, la edificabilidad conferida se materializará conforme a los criterios de zonificación de la presente ficha y con las propias limitaciones derivadas del proceso de evaluación ambiental. En caso de no poderse incluir ésta, dicha zonificación y sus porcentajes de edificabilidad asociados se entenderán con alcance indicativo (no vinculante) pudiendo reagrupar la edificabilidad según lo que establezca en el plan parcial y con las siguientes limitaciones:
  * El número máximo de plantas de la edificación será de 3 alturas
  * Se procurará mantener una ordenación que pierda densidad, altura y volumen de las construcciones a medida que éstas se aproximen a la costa
  * Las tipologías edificatorias serán armónicas con las del entorno no pudiendo producir rupturas bruscas de densidad, altura ni tamaño

Se mantendrán los sistemas generales de equipamientos establecidos en la ficha, si los hubiere, adaptando su desarrollo a las condiciones edificatorias y de ocupación establecidas en las ordenanzas correspondientes y a la Memoria Ambiental del Plan Parcial en su caso.
En todo caso, el aprovechamiento medio del Sector será el establecido en la presente ficha; en caso de no poder ser materializados en las condiciones anteriores se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental se incluyen determinaciones en la presente ficha para proteger el paisaje de los sectores que presentan mayores pendientes, como es el SUNP-1. Así, el Plan Parcial deberá contemplar en su estudio de alternativas la variable relativa al movimiento de tierras y modificación del perfil natural del terreno, favoreciendo las soluciones que mejor integren el relieve existente; en las obras de urbanización no se podrán generar muros de altura superior a 3 metros, ni taludes de más del 30% de pendiente.

- Dada la vinculación de parte de estos suelos con la avifauna del municipio, se deberá prestar especial atención a la urbanización de las parcelas privadas y suelos públicos no construidos. Por este motivo se fomentará la utilización de especies vegetales autóctonas, características de la vegetación potencial de la zona, en la revegetación de taludes, en los nuevos parques, y en la creación de setos privados. Asimismo se contemplará la creación de estanques naturalizados en las zonas verdes de nueva creación. Este aspecto deberá ser de especial atención en la elaboración del Plan Parcial.

- Según determinación de la Memoria Ambiental del Plan General, el Plan Parcial de este Sector deberá realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología prevista en el Anexo II del RD 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y establecer si procede nuevas medidas correctoras.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental del Plan General se incorporan los siguientes indicadores del Sector: densidad: 20 viv/Ha; compacidad Sector: 587 m2 sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m2 sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio:29 km2.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Criterios para la adscripción de los Sistemas Generales Exteriores: se realizará en el correspondiente Plan Parcial bajo los criterios de preferencia, continuidad y funcionalidad señalados en el artículo 2.1.2 y 7.1.5 de las Ordenanzas, en cumplimiento de la Memoria Ambiental, y según la zonificación realizada en el Plano de Ordenación nº 25, en la zona donde predominan los morios entre Cueto y Monte. La incorporación de estos suelos deberá realizarse de forma ordenada desde el Sur hacia el Norte, garantizando su accesibilidad.

- En el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las posibles situaciones puntuales de karstificación, aplicando las correctas medidas de cimentación y asentamiento del terreno.

- En materia de accesibilidad universal, el Plan Parcial deberá incorporar los itinerarios peatonales accesibles establecidos en la presente ficha gráfica, y atender a los criterios del artículo 9.2.8, apartado o) y 5.8.3. Sin perjuicio de ello, en la medida de lo posible, se deberá buscar que todas las nuevas áreas peatonales sean accesibles aplicando los criterios del 5.8.3 y la normativa en vigor. Este extremo deberá justificarse en el Plan Parcial para cada zona peatonal.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

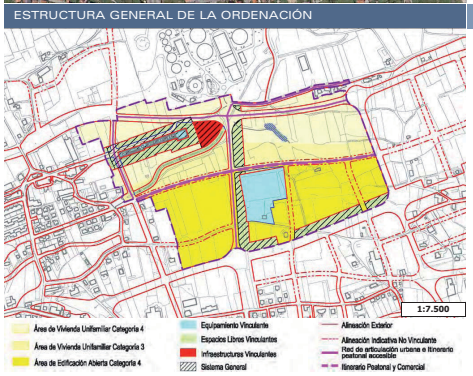
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP - 2

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Interior (m²)			285.764
Uso Dominante:			Residencial
Suelo Computable:			266.589
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²)			0,3750
Edificabilidad lucrativa (m²):			92.118
Edificabilidad Residencial Máxima (m²):			87.512
Edificabilidad Productiva/Terciaria Mínima (m²):			4.606
Edificabilidad Dotacional Privada Mínima (m²):			0
Coeficiente de Aprovechamiento (UA/m²)			0,1901
Aprovechamiento Medio (UA):			87.130
Sistemas Generales Interiores (m²):			40.115
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):			191.750
Porcentaje de superficie construida destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública (%):			15
VPP-RA (%):	0	VPP-RG (%):	0
VPP-RC (%):	15	VPP-RE (%):	0
Nº Viviendas máximas:			786
Sistema de Gestión:			Compensación
Pogramación:			Tercer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



DETERMINACIONES

DETERMINACIONES GENERALES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica como directrices al Plan Parcial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:
- La distribución de la edificabilidad atenderá a las siguientes condiciones:
  * La edificabilidad máxima destinada a edificación abierta categoría 4 será del 50% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad indicativa destinada a vivienda unifamiliar categoría 3 será del 30% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad mínima destinada a vivienda unifamiliar categoría 4 será del 20% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
- La edificabilidad productiva/terciaria hace alusión a usos exclusivamente terciarios.
- El desglose de la edificabilidad otorgada a cada uso y tipología dominante se ajustará en el correspondiente Plan Parcial.
- El sector incluirá las cesiones locales de espacios libres, equipamiento y aparcamiento previstas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- A través de los corredores verdes anexos a viario podrán crearse accesos con una distancia mínima entre ellos de 100 metros. Su urbanización poseerá un tratamiento en el que se dé prioridad al tránsito peatonal que al rodado.
- El espacio libre grafiado mediante una trama de cuadrados corresponde a un conjunto de chopos de cierta entidad que deberán integrarse en el Plan Parcial, ya sea dentro de espacio público o privado, protegiendo en todo caso el arbolado existente.
- Dentro del sector se incluye el equipamiento local deportivo existente, que junto con el actual cementerio poseen la condición de suelo no computable a efectos de aprovechamiento.
- Los terrenos comprendidos entre el vial Norte de cierre y el viario local vinculante situado al Sur del mismo, quedarán calificados como espacio libre local cuando la distancia entre ambos sea inferior a 30 metros.
- Dada la proximidad del cementerio de San Román, parte de este sector se encuentra afectado por la servidumbre de dicho cementerio, estando en la situación del apartado 1b) del artículo 4.7.11 de las Ordenanzas.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:
- En la elaboración del Plan Parcial se deberán tener en cuenta las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes y previstas, para que se ubiquen bajo suelo de titularidad municipal, preferiblemente de viario. En particular habrá que incluir la recogida neumática de residuos, o sistema establecido por el Ayuntamiento.
- Deberán establecerse las reservas de suelo necesarias para la implantación del metro ligero y deberá incorporarse la red de carriles bici según lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible. A estos efectos, las secciones grafiadas poseen carácter de mínimas.
- Con carácter general, y salvo concurrencia de causa justificada en contra, el proyecto de urbanización deberá definir las infraestructuras necesarias para dotar al sector de una red separativa que permita la evacuación de las aguas pluviales hacia el canal que desagua en La Maruca, evitando la saturación y sobredimensionamiento de las infraestructuras de saneamiento existentes o futuras en el entorno del sector. El desarrollo de dicha infraestructura deberá hacerse compatible con las obras de drenaje e infraestructuras hidráulicas situadas aguas abajo del mismo, observando las prescripciones establecidas por la legislación sectorial en materia de infraestructuras viarias y dominio público hidráulico. Para el dimensionamiento de esta red separativa deberán tenerse en consideración los caudales pluviales que puedan ser tributados de forma separativa por las áreas situadas aguas arriba en la misma cuenca vertiente.
- Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesaria y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP-2

DETERMINACIONES (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIONES AMBIENTALES:
- El Plan Parcial deberá someterse a la evaluación ambiental legalmente establecida y cumplir con las exigencias del POL y la Memoria Ambiental del Plan General, evaluando la aptitud edificatoria de los terrenos incluidos en el Plano de Ordenación nº 12 BIS.

- Si como consecuencia de la mencionada evaluación ambiental se redujera el ámbito de suelo apto para la construcción, el Plan Parcial zonificará conforme a la Memoria Ambiental del mismo, incorporando los terrenos no aptos para la edificación al sistema de espacios libres.
En los terrenos aptos para acoger la edificación y los restantes usos, la edificabilidad conferida se materializará conforme a los criterios de zonificación de la presente ficha y con las propias limitaciones derivadas del proceso de evaluación ambiental. En caso de no poderse incluir ésta, dicha zonificación y sus porcentajes de edificabilidad asociados se entenderán con alcance indicativo (no vinculante) pudiendo reagrupar la edificabilidad según lo que establezca en el plan parcial y con las siguientes limitaciones:
  * El número máximo de plantas de la edificación será de 3 alturas
  * Se procurará mantener una ordenación que pierda densidad, altura y volumen de las construcciones a medida que éstas se aproximen a la costa
  * Las tipologías edificatorias serán armónicas con las del entorno no pudiendo producir rupturas bruscas de densidad, altura ni tamaño

Se mantendrán los sistemas generales de equipamientos establecidos en la ficha, si los hubiere, adaptando su desarrollo a las condiciones edificatorias y de ocupación establecidas en las ordenanzas correspondientes y a la Memoria Ambiental del Plan Parcial en su caso.
En todo caso, el aprovechamiento medio del Sector será el establecido en la presente ficha; en caso de no poder ser materializados en las condiciones anteriores se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental, en la elaboración del Plan Parcial y su documento ambiental se establecerán las medidas particulares que contribuyan a establecer una zona de protección suficiente para las Pozonas de San Román y la Ría de La Maruca, de modo que en cada uno de ellos se reserven ámbitos de alimentación y un área tampón de protección para las especies que allí habitan y que englobe en buena medida y proteja el conjunto hidrológico que forman estas zonas húmedas.

- Dada la vinculación de parte de estos suelos con la avifauna del municipio, se deberá prestar especial atención a la urbanización de las parcelas privadas y suelos públicos no construidos. Por este motivo se fomentará la utilización de especies vegetales autóctonas, características de la vegetación potencial de la zona, en la revegetación de taludes, en los nuevos parques, y en la creación de setos privados. Asimismo se contemplará la creación de estanques naturalizados en las zonas verdes de nueva creación. Este aspecto deberá ser de especial atención en la elaboración del Plan Parcial.

- Según determinación de la Memoria Ambiental del Plan General, el Plan Parcial de este Sector deberá realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología prevista en el Anexo II del RD 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y establecer si procede nuevas medidas correctoras.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental se incorporan los siguientes indicadores del Sector: densidad: 32 viv/Ha; compacidad Sector: 363 m2 sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m2 sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio: 29 km2.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Criterios para la adscripción de los Sistemas Generales Exteriores: se realizará en el correspondiente Plan Parcial bajo los criterios de preferencia, continuidad y funcionalidad señalados en el artículo 2.1.2 y 7.1.5 de las Ordenanzas, en cumplimiento de la Memoria Ambiental, y según la zonificación realizada en el Plano de Ordenación nº 25.

- En el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las posibles situaciones puntuales de karstificación, aplicando las correctas medidas de cimentación y asentamiento del terreno.

- En materia de accesibilidad universal, el Plan Parcial deberá incorporar los itinerarios peatonales accesibles establecidos en la presente ficha gráfica, y atender a los criterios del artículo 9.2.8, apartado o) y 5.8.3. Sin perjuicio de ello, en la medida de lo posible, se deberá buscar que todas las nuevas áreas peatonales sean accesibles aplicando los criterios del 5.8.3 y la normativa en vigor. Este extremo deberá justificarse en el Plan Parcial para cada zona peatonal.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

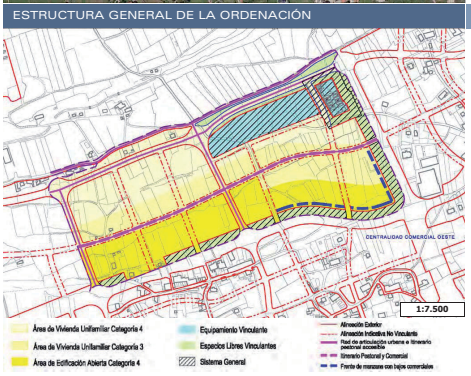
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP - 3

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Interior (m²)			346.233
Uso Dominante:			Residencial
Suelo Computable:			340.853
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²)			0,3950
Edificabilidad lucrativa (m²):			110.349
Edificabilidad Residencial Máxima (m²):			98.649
Edificabilidad Productiva/Terciaria Mínima (m²):			11.700
Edificabilidad Dotacional Privada Mínima (m²):			0
Coeficiente de Aprovechamiento (UA/m²)			0,1901
Aprovechamiento Medio (UA):			104.726
Sistemas Generales Interiores (m²):			66.868
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):			210.047
Porcentaje de superficie construida destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública (%):			15
VPP-RA (%):	0	VPP-RG (%):	0
VPP-RC (%):	15	VPP-RE (%):	0
Nº Viviendas máximas:			894
Sistema de Gestión:			Compensación
Pogramación:			Tercer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



DETERMINACIONES

DETERMINACIONES GENERALES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica como directrices al Plan Parcial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:
- La distribución de la edificabilidad atenderá a las siguientes condiciones:
  * La edificabilidad máxima destinada a edificación abierta categoría 4 será del 50% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad indicativa destinada a vivienda unifamiliar categoría 3 será del 30% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad mínima destinada a vivienda unifamiliar categoría 4 será del 20% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
- La edificabilidad productiva/terciaria hace alusión a usos exclusivamente terciarios.
- El desglose de la edificabilidad otorgada a cada uso y tipología dominante se ajustará en el correspondiente Plan Parcial.
- Los terrenos correspondientes al actual cementerio poseen la condición de suelo no computable a efectos de aprovechamiento.
- El sector incluirá las cesiones locales de espacios libres, equipamiento y aparcamiento previstas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- A través de los corredores verdes anexos a viario podrán crearse accesos, con una distancia mínima entre ellos de 100 metros. Su urbanización poseerá un tratamiento en el que se dé prioridad al tránsito peatonal que al rodado.
- Dentro del sector se incluirá una dotación local destinada a un colegio de dos vías. La superficie y dimensiones de la misma deberá ser acorde con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Parcial la adecuación de dicha parcela al uso destinado. También incluirá una parcela destinada a residencia de mayores, ya sea de titularidad pública o privada.
- Sobre los "frentes de manzana con bajos comerciales" se establece la obligación de que el Plan Parcial implante bajos comerciales, dando una fachada de calidad a la vía pública, coordinándose con el SUNP-4, con el alcance que sea posible, otorgando un tratamiento especialmente cuidadoso a la urbanización de las calles a las que de frente y persiguiendo alcanzar un enclave de centralidad comercial y de servicios de los crecimientos del Norte municipal.
- Los terrenos comprendidos entre el vial Norte de cierre y el viario local vinculante situado al Sur del mismo, quedarán calificados como espacio libre cuando la distancia entre ambos sea inferior a 30 metros.
- Parte del sector está afectado por la servidumbre del cementerio de Monte estando en la situación del apartado 1b) del artículo 4.7.11 de las Ordenanzas.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:
- En la elaboración del Plan Parcial se deberán tener en cuenta las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes y previstas, para que se ubiquen bajo suelo de titularidad municipal, preferiblemente de viario. En particular habrá que incluir la recogida neumática de residuos, o sistema establecido por el Ayuntamiento.
- Deberán establecerse las reservas de suelo necesarias para la implantación del metro ligero y deberá incorporarse la red de carriles bici según lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible. A estos efectos, las secciones grafiadas poseen carácter de mínimas.
- Con carácter general, y salvo concurrencia de causa justificada en contra, el proyecto de urbanización deberá definir las infraestructuras necesarias para dotar al sector de una red separativa que permita la evacuación de las aguas pluviales recogidas sobre la superficie del mismo que vierte de forma natural hacia el canal que desagua en La Maruca, evitando la saturación y sobredimensionamiento de las infraestructuras de saneamiento existentes o futuras en el entorno del sector. El desarrollo de dicha infraestructura deberá hacerse compatible con las obras de drenaje e infraestructuras hidráulicas situadas aguas abajo del mismo, observando las prescripciones establecidas por la legislación sectorial en materia de infraestructuras viarias y dominio público hidráulico. Para el desarrollo de esta red separativa será necesario que los sectores y las áreas urbanas situados aguas abajo del mismo, y que deben dar continuidad a los caudales pluviales, cuenten con las infraestructuras hidráulicas necesarias para mantener la naturaleza separativa de la red.
- Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesaria y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP-3

DETERMINACIONES (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIONES AMBIENTALES:

- El Plan Parcial deberá someterse a la evaluación ambiental legalmente establecida y cumplir con las exigencias del POL y la Memoria Ambiental del Plan General, evaluando la aptitud edificatoria de los terrenos incluidos en el Plano de Ordenación nº 12 BIS.

- Si como consecuencia de la mencionada evaluación ambiental se redujera el ámbito de suelo apto para la construcción, el Plan Parcial zonificará conforme a la Memoria Ambiental del mismo, incorporando los terrenos no aptos para la edificación al sistema de espacios libres.
En los terrenos aptos para acoger la edificación y los restantes usos, la edificabilidad conferida se materializará conforme a los criterios de zonificación de la presente ficha y con las propias limitaciones derivadas del proceso de evaluación ambiental. En caso de no poderse incluir ésta, dicha zonificación y sus porcentajes de edificabilidad asociados se entenderán con alcance indicativo (no vinculante) pudiendo reagrupar la edificabilidad según lo que establezca en el plan parcial y con las siguientes limitaciones:
  * El número máximo de plantas de la edificación será de 3 alturas
  * Se procurará mantener una ordenación que pierda densidad, altura y volumen de las construcciones a medida que éstas se aproximen a la costa
  * Las tipologías edificatorias serán armónicas con las del entorno no pudiendo producir rupturas bruscas de densidad, altura ni tamaño

Se mantendrán los sistemas generales de equipamientos establecidos en la ficha, si los hubiere, adaptando su desarrollo a las condiciones edificatorias y de ocupación establecidas en las ordenanzas correspondientes y a la Memoria Ambiental del Plan Parcial en su caso.
En todo caso, el aprovechamiento medio del Sector será el establecido en la presente ficha; en caso de no poder ser materializados en las condiciones anteriores se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental, en la elaboración del Plan Parcial y su documento ambiental se establecerán las medidas particulares que contribuyan a establecer una zona de protección suficiente para las Pozonas de San Román y la Ría de La Maruca, de modo que en cada uno de ellos se reserven ámbitos de alimentación y un área tampón de protección para las especies que allí habitan y que englobe en buena medida y proteja el conjunto hidrológico que forman estas zonas húmedas.

- Dada la vinculación de parte de estos suelos con la avifauna del municipio, se deberá prestar especial atención a la urbanización de las parcelas privadas y suelos públicos no construidos. Por este motivo se fomentará la utilización de especies vegetales autóctonas, características de la vegetación potencial de la zona, en la revegetación de taludes, en los nuevos parques, y en la creación de setos privados. Asimismo se contemplará la creación de estanques naturalizados en las zonas verdes de nueva creación. Este aspecto deberá ser de especial atención en la elaboración del Plan Parcial.

- Según determinación de la Memoria Ambiental del Plan General, el Plan Parcial de este Sector deberá realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología prevista en el Anexo II del RD 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y establecer si procede nuevas medidas correctoras.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental se incorporan los siguientes indicadores del Sector: densidad: 32 viv/Ha; compacidad Sector: 387 m2 sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m2 sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio 29 km2.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Criterios para la adscripción de los Sistemas Generales Exteriores: se realizará en el correspondiente Plan Parcial bajo los criterios de preferencia, continuidad y funcionalidad señalados en el artículo 2.1.2 y 7.1.5 de las Ordenanzas, en cumplimiento de la Memoria Ambiental, y según la zonificación realizada en el Plano de Ordenación nº 25.

- En el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las posibles situaciones puntuales de karstificación, aplicando las correctas medidas de cimentación y asentamiento del terreno.

- En materia de accesibilidad universal, el Plan Parcial deberá incorporar los itinerarios peatonales accesibles establecidos en la presente ficha gráfica, y atender a los criterios del artículo 9.2.8, apartado o) y 5.8.3. Sin perjuicio de ello, en la medida de lo posible, se deberá buscar que todas las nuevas áreas peatonales sean accesibles aplicando los criterios del 5.8.3 y la normativa en vigor. Este extremo deberá justificarse en el Plan Parcial para cada zona peatonal.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

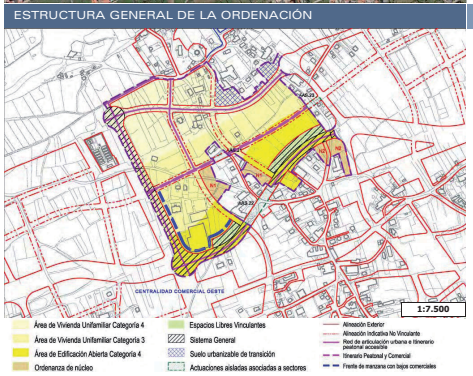
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP - 4

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Interior (m²)			200.935
Uso Dominante:			Residencial
Suelo Computable:			200.935
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²)			0,3900
Edificabilidad lucrativa (m²):			64.754
Edificabilidad Residencial Máxima (m²):			57.846
Edificabilidad Productiva/Terciaria Mínima (m²):			6.908
Edificabilidad Dotacional Privada Mínima (m²):			0
Coeficiente de Aprovechamiento (UA/m²)			0,1901
Aprovechamiento Medio (UA):			61.456
Sistemas Generales Interiores (m²):			34.900
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):			122.350
Porcentaje de superficie construida destinada a uso residencial sujeta a algún régimen de protección pública (%):			15
VPP-RA (%):	0	VPP-RG (%):	0
VPP-RC (%):	15	VPP-RE (%):	0
Nº Viviendas máximas:			531
Sistema de Gestión:			Compensación
Pogramación:			Tercer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



DETERMINACIONES

DETERMINACIONES GENERALES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica como directrices al Plan Parcial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN:
- La distribución de la edificabilidad atenderá a las siguientes condiciones:
  * La edificabilidad máxima destinada a edificación abierta categoría 4 será del 50% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad indicativa destinada a vivienda unifamiliar categoría 3 será del 30% de la edificabilidad residencial total del sector, a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
  * La edificabilidad mínima destinada a vivienda unifamiliar categoría 4 será del 20% de la edificabilidad residencial total del sector,a ubicar mayoritariamente en el área establecida en la presente ficha gráfica.
- La edificabilidad productiva/terciaria hace alusión a usos exclusivamente terciarios.
- El desglose de la edificabilidad otorgada a cada uso y tipología dominante se ajustará en el correspondiente Plan Parcial.
- El sector incluirá las cesiones locales de espacios libres, equipamiento y aparcamiento previstas en el artículo 40 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- A través de los corredores verdes anexos a viario podrán crearse accesos con una distancia mínima entre ellos de 100 metros. Su urbanización poseerá un tratamiento en el que se dé prioridad al tránsito peatonal que al rodado.
- Dentro del sector se incluirá una dotación local destinada a un centro de salud con parcela no inferior a 6.000 m2 de superficie. La superficie y dimensiones de la misma deberá ser acorde con su finalidad, debiéndose adjuntar entre las determinaciones del Plan Parcial la adecuación de dicha parcela al uso destinado.
- Sobre los "frentes de manzana con bajos comerciales" se establece la obligación de que el Plan Parcial implante bajos comerciales, dando una fachada de calidad a la vía pública, coordinándose con el SUNP-3, con el alcance que sea posible, otorgando un tratamiento especialmente cuidadoso a la urbanización de las calles a las que de frente y persiguiendo alcanzar un enclave de centralidad comercial y de servicios de los crecimientos del Norte municipal.
- En la ordenación y posterior gestión del "suelo urbanizable de transición" se estará en lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de las Ordenanzas
- Dada la proximidad del cementerio de Monte, parte de este sector se encuentra afectado por la servidumbre de dicho cementerio, estando en la situación del apartado 1b) del artículo 4.7.11 de las Ordenanzas.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:
- En la elaboración del Plan Parcial se deberán tener en cuenta las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes y previstas, para que se ubiquen bajo suelo de titularidad municipal, preferiblemente de viario. En particular habrá que incluir la recogida neumática de residuos, o sistema establecido por el Ayuntamiento.
- Deberán establecerse las reservas de suelo necesarias para la implantación del metro ligero y deberá incorporarse la red de carriles bici según lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible. A estos efectos, las secciones grafiadas poseen carácter de mínimos.
- Con carácter general, y salvo consumencia de causa justificada en contra, el proyecto de urbanización deberá definir las infraestructuras necesarias para dotar al sector de una red separativa que permita la evacuación de las aguas pluviales recogidas sobre la superficie del mismo que vierte de forma natural hacia el canal que desagua en La Maruca, evitando la saturación y sobredimensionamiento de las infraestructuras de saneamiento existentes o futuras en el entorno del sector. El desarrollo de dicha infraestructura deberá hacerse compatible con las obras de drenaje e infraestructuras hidráulicas situadas aguas abajo del mismo, observando las prescripciones establecidas por la legislación sectorial en materia de infraestructuras viarias y dominio público hidráulico. Para el desarrollo de esta red separativa será necesario que los sectores y las áreas urbanas situados aguas abajo del mismo, y que deben dar continuidad a los caudales pluviales, cuenten con las infraestructuras hidráulicas necesarias para mantener la naturaleza separativa de la red.
- Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesaria y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE URBANIZACIÓN NO PREFERENTE — SUNP-4

DETERMINACIONES (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIONES AMBIENTALES:
- El Plan Parcial deberá someterse a la evaluación ambiental legalmente establecida y cumplir con las exigencias del POL y la Memoria Ambiental del Plan General, evaluando la aptitud edificatoria de los terrenos incluidos en el Plano de Ordenación nº 12 BIS.

- Si como consecuencia de la mencionada evaluación ambiental se redujera el ámbito de suelo apto para la construcción, el Plan Parcial zonificará conforme a la Memoria Ambiental del mismo, incorporando los terrenos no aptos para la edificación al sistema de espacios libres.
En los terrenos aptos para acoger la edificación y los restantes usos, la edificabilidad conferida se materializará conforme a los criterios de zonificación de la presente ficha y con las propias limitaciones derivadas del proceso de evaluación ambiental. En caso de no poderse incluir ésta, dicha zonificación y sus porcentajes de edificabilidad asociados se entenderán con alcance indicativo (no vinculante) pudiendo reagrupar la edificabilidad según lo que establezca en el plan parcial y con las siguientes limitaciones:
  * El número máximo de plantas de la edificación será de 3 alturas
  * Se procurará mantener una ordenación que pierda densidad, altura y volumen de las construcciones a medida que éstas se aproximen a la costa
  * Las tipologías edificatorias serán armónicas con las del entorno no pudiendo producir rupturas bruscas de densidad, altura ni tamaño

Se mantendrán los sistemas generales de equipamientos establecidos en la ficha, si los hubiere, adaptando su desarrollo a las condiciones edificatorias y de ocupación establecidas en las ordenanzas correspondientes y a la Memoria Ambiental del Plan Parcial en su caso.
En todo caso, el aprovechamiento medio del Sector será el establecido en la presente ficha; en caso de no poder ser materializados en las condiciones anteriores se estará en lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

- Dada la vinculación de parte de estos suelos con la avifauna del municipio, se deberá prestar especial atención a la urbanización de las parcelas privadas y suelos públicos no construidos. Por este motivo se fomentará la utilización de especies vegetales autóctonas, características de la vegetación potencial de la zona, en la revegetación de taludes, en los nuevos parques, y en la creación de setos privados. Asimismo se contemplará la creación de estanques naturalizados en las zonas verdes de nueva creación. Este aspecto deberá ser de especial atención en la elaboración del Plan Parcial.

- Según determinación de la Memoria Ambiental del Plan General, el Plan Parcial de este Sector deberá realizar un mapa de ruido a partir de la intensidad media diaria de tráfico y según la metodología prevista en el Anexo II del RD 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y establecer si procede nuevas medidas correctoras.

- En cumplimiento de la Memoria Ambiental se incorporan los siguientes indicadores del Sector: densidad: 32 viv/Ha; compacidad Sector: 378 m2 sup. artificial/viv; compacidad municipio: 248 m2 sup. artificial/viv; suelo artificial consumido municipio:29 km2.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Criterios para la adscripción de los Sistemas Generales Exteriores: se realizará en el correspondiente Plan Parcial bajo los criterios de preferencia, continuidad y funcionalidad señalados en el artículo 2.1.2 y 7.1.5 de las Ordenanzas, en cumplimiento de la Memoria Ambiental, y según la zonificación realizada en el Plano de Ordenación nº 25.

- En el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las posibles situaciones puntuales de karstificación, aplicando las correctas medidas de cimentación y asentamiento del terreno.

- En materia de accesibilidad universal, el Plan Parcial deberá incorporar los itinerarios peatonales accesibles establecidos en la presente ficha gráfica, y atender a los criterios del artículo 9.2.8, apartado o) y 5.8.3. Sin perjuicio de ello, en la medida de lo posible, se deberá buscar que todas las nuevas áreas peatonales sean accesibles aplicando los criterios del 5.8.3 y la normativa en vigor. Este extremo deberá justificarse en el Plan Parcial para cada zona peatonal.

- Los terrenos incluidos en actuaciones aisladas asociadas a sectores se regulan del siguiente modo: el suelo incluido en actuaciones aisladas asociadas a sectores es suelo urbano consolidado en el que se prevén dotaciones de tipo viario y espacios libres anexos a viario necesarios para que el Sector se integre de forma adecuada en el entorno y pueda conectar de forma satisfactoria con éste; su ordenación es la establecida mediante ordenación pormenoriza en los planos de ordenación; su gestión se realiza mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado, mediante expropiación o convenio, según los mecanismos dispuestos en los artículos 144 y 142 y 143 de la Ley 2/2001; los costes de obtención del suelo y de urbanización serán imputados a los sectores en virtud de los artículos anteriores, 100 y 130 de la Ley 2/2001 y 16 del RDL 2/2008; la gestión de dichos suelos deberá ser tal que permita la ejecución simultánea de su urbanización con la del Plan Parcial.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917