

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-4

Objetivos y justificación de la ordenación:

Completar la trama urbana existente y en creación, manteniendo tipologías de edificación unifamiliar similares a las del entorno. Dada la mayor concentración de dotaciones y servicios en el entorno del Sur del Sector, las de nueva creación se implantarán en el Norte, además de mantener los corredores anejos a viario iniciados a lo largo del sistema general en las unidades de actuación ya ejecutadas en las inmediaciones del sector y de completar el espacio libre ya obtenido en el extremo Sur del mismo.

Descripción de la ordenación:

En términos generales se da continuidad a las calles existentes y en construcción, así como a las tipologías edificatorias, siendo dominante la tipología unifamiliar. Las zonas verdes de parques se ubican al Norte, junto al equipamiento, y al Sur, completando una zona verde parcialmente obtenida en desarrollo del Plan General que se revisa. La parcela de equipamiento público se ubica al Norte, existiendo fuera del área al Sur y Este diversos equipamientos, y por tanto cubriendo la parte Norte que actualmente posee menos dotaciones.

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. La manzana situada más al Norte no podrá desarrollarse individualmente en tanto y cuanto no esté ejecutada, al menos, parte de la situada inmediatamente al Sur; además deberá acreditarse su autosuficiencia de accesos desde los viales interiores al Sector en tanto y cuanto no se haya ejecutado el SG viario con el que linda por el Norte.

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. La ejecución de la manzana Norte deberá ir acompañada de la pavimentación, al menos con una capa asfáltica y como obra provisional, de terrenos del SUNP-4 en una franja de 5 metros de anchura paralela al límite Norte del Sector; estos suelos mantendrán su aprovechamiento en el SUNP-4, no serán objeto de cesión y no podrán servir para dar acceso a las parcelas del SU-4, salvo de las dos parcelas que se encuentran construidas en la actualidad en caso de su mantenimiento dentro del proyecto de compensación y cuyo acceso se sitúa por su parte más septentrional. Cumplido este requisito se determina la condición de solar de estos suelos, primando sobre lo establecido por la D.A.2ª para este linde.

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

ESTANDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	9.050 m ²	-
Espacios libres computables:	7.050 m ²	7.048 m ²
Equipamientos:	2.681 m ²	2.315 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	212	-
Plazas apar. públicas computables:	193	193
Plazas apar. privadas mínimas:	193	193

*En requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construida o fracción superior a 50 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.224: anexo a viario, no computable. Deberá poseer arbolado denso
- PJ.225: anexo a viario, no computable. Deberá poseer arbolado denso
- PJ.226: jardines y zona de recreo, zonas estanciales, completa el PJ ya obtenido
- PJ.270: jardines y zona de recreo, juegos para niños, zonas estanciales

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Viario V-28 al Oeste, incorporando parte del mismo dentro del Sector.

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: 2.325.232,50 €

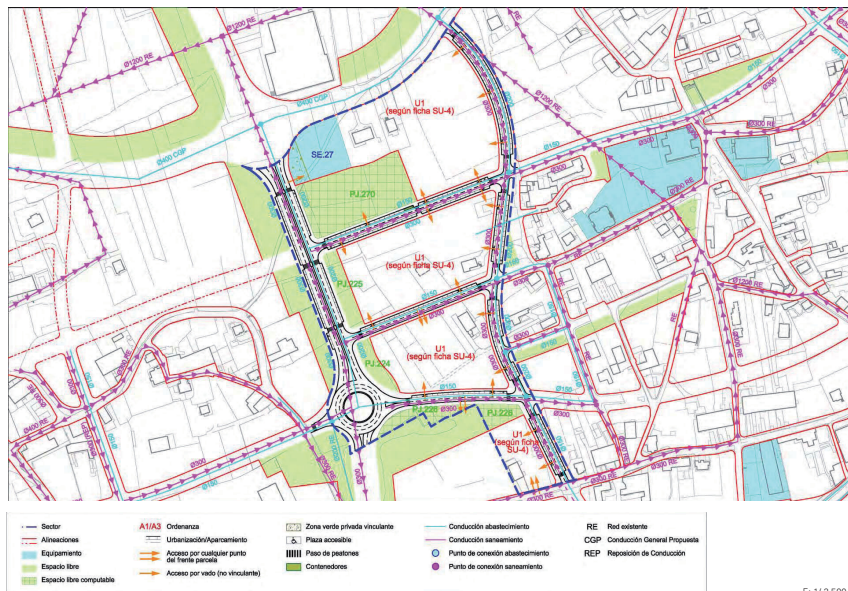
Observaciones:

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. Desde el vial local Norte - Sur se permitirán accesos a los viales interiores privados, pero no accesos individuales a las viviendas.

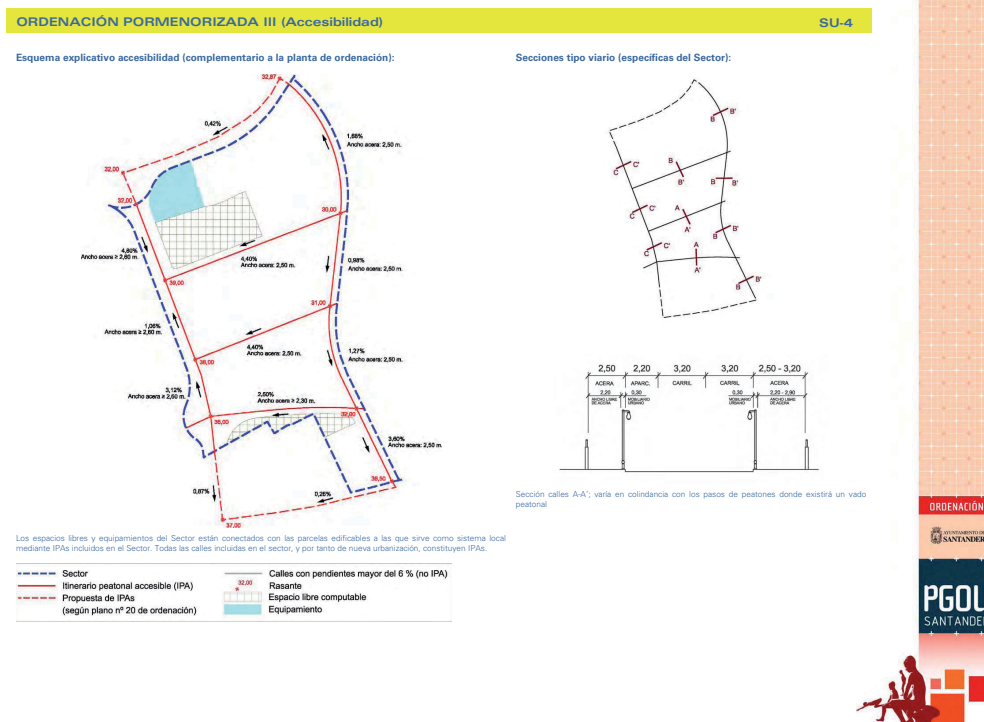
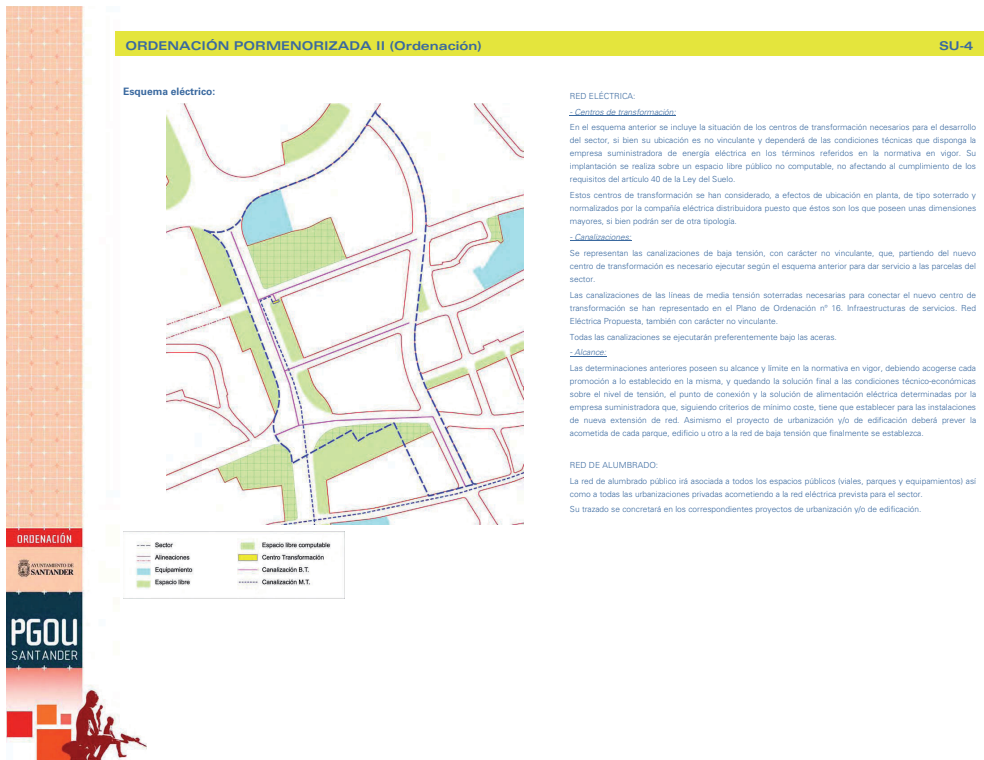
ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-4

Planta de ordenación:

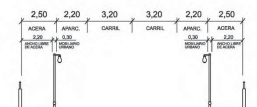


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-4



Sección calles B-B': varía en coincidencia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal



Sección calles C-C'; varía en colindancia con las plazas de aparcamiento accesibles y 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.

Accesibilidad a todas las parcelas:

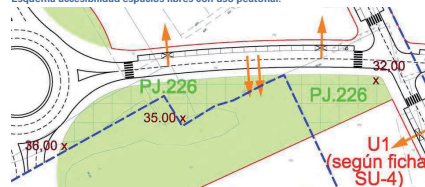
Mediante IPAS a todas las parcelas, en concreto mediante los IPAS que constituyen las aceras del viario coadistante, por tanto no se requieren IPAS alternativos. Estos conectan con los IPAS propuestos para la ciudad consolidada reflejados en el plano de Ordenación nº 20. En concreto los espacios libres computables y el equipamiento poseen acceso desde IPAS incluidos en el Sector, conectándose con todas las parcelas edificables del mismo mediante IPAS. Con línea discontinua se reflejan en el esquema adjunto los IPAS que dan estructura a los incluidos dentro del sector. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación exterior.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

Colindante o adyacente a la fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado del suelo	✓	(1)
Altura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓	
Altura libre de pasillo no inferior a 2,20 m	✓	Según art. 5.8.3
No presentará escombros aislados ni resaltes	✓	Según art. 5.8.3
Los desvíos serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VV/5616/2010	✓	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VV/5616/2010	✓	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, estudiándose el desdoblamiento.	✓	Según art. 5.8.3

Definición y comunicación de condiciones del capítulo XI de la Orden VV56/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas onices de uso mixto	No concuerdan
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 concuerdan
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3
Rampas (art. 14 Orden VV56/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VV56/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VV56/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV56/2010)	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 VV56/2010)	Según art. 5.8.3
Anchos pasos peatonales (>3,60 m)	✓ (>3,60 m)
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del IPA ni alterarlo, ni interferir con los artículos 13 y 42 de la Orden VV56/2010	Según art. 5.8.3
Los frentes de parcela marcan el límite de esta a la vía pública, no pudiendo invadir el IPA ni a nivel del suelo, ni en altura	Según art. 5.8.3
En caso de desarrollo de resantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el propietario deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, queriendo prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las resantes de la nueva edificación	Según art. 5.8.3
Continuidad del itinerario peatonal accesible al acudir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resantes y plantas inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones de la vía pública	Según art. 5.8.3

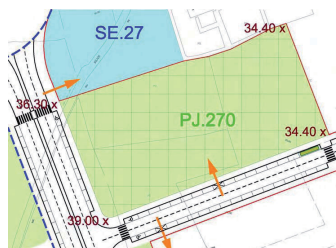
Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:



El espacio libre deberá poseer entradas accesibles por el Norte. En su urbanización 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.

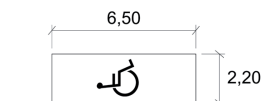
ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-4



El espacio libre deberá cumplir con 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: línea 6,5 x 2,20 m incluida zona de transferencia y aproximación; todas junto a un paso de peatones (art. 35.4 Orden VIV/561/2010). En cuantía de 6.



Isleta intermedia en la calzada de la calle Oeste. Dimensiones: ancho mayor o igual a 3,60 m (igual al del paso de peatones), longitud en el sentido de la marcha de 1,5 m. (art. 22 Orden VIV/561/2010). Su urbanización se realizará conforme a dicha norma (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 presentar resacas o escalones

Según art. 5.6.1 (2)

Según art. 5.6.1

Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de concitadores	No se prevé
---	-------------

de espectadores	
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

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 con los establecimientos, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La

Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles	8
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/32,75 (4)
Ubicación en IPA	Sí
Dimensiones	Según imagen

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:

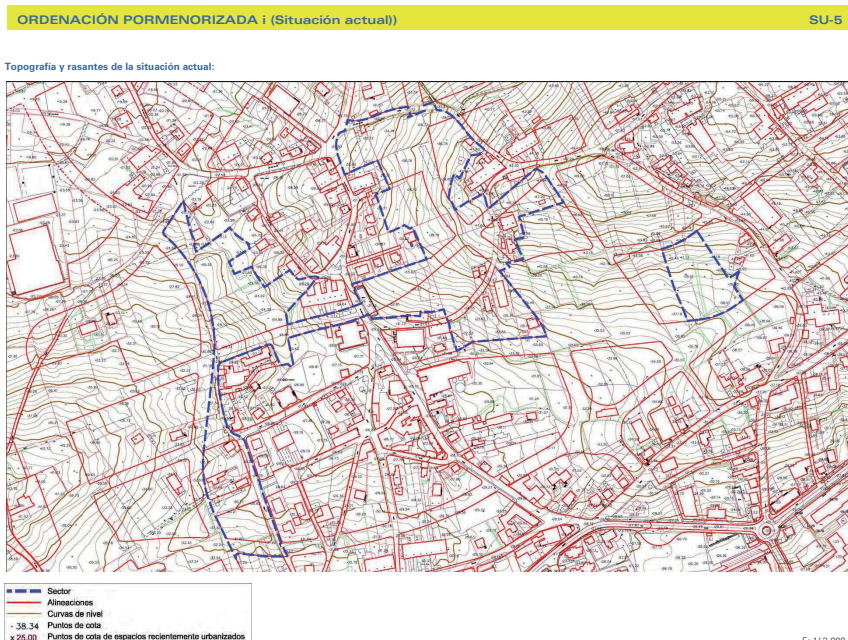
Según plano de ordenación nº 20

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

- | | |
|-----|--|
| (1) | <p>Venire(1) de todos los espacios libre se indica conforme lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VV/5616/2010 salvo que en su urbanización se previeran elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.</p> <p>No se detecta ningún descenso a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la zona urbana existente. No obstante, la necesidad de implantar escaleras, rampas, aceras, puentes, rampas, rampas laterales ni urbanización mecánicas.</p> |
| (2) | <p>La escalera del P.2.26 deberá realizarse en las condiciones de la Orden VV/5616/2010, si para ello se requiere intervenir sobre el espacio público, en cuyo caso deberá estar sujeta a su intervención. Estos aspectos se justificarán en el proyecto de urbanización del espacio libre.</p> |
| (3) | <p>Dado que el ancho de la mediana es de 1,50 metros se elevarán las calizas con la finalidad de asegurar acera –calzada-mediana-calzada-acera, haciendo aceptable el cruce entre IPAS. El proyecto de urbanización deberá contemplar la posibilidad de que se realice la apertura de la mediana en cualquier momento. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 22 de la Orden VV/5616/2010.</p> |
| (4) | <p>Se prevén un total de 261 plazas de estacionamiento, de las que 212 son cubiertas y 50 son ubicadas en un nivel de sistema general. El cómputo de las plazas accesibles se realiza para cada uno de estos tipos de</p> |

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PGOU
SANTANDER

CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU
SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-5

Objetivos y justificación de la ordenación:

Terrenos que completan el casco de Monte, uniendo los Barrios de San Miguel y Bolado. La propia evolución de estos núcleos lleva a un sector discontinuo e irregular que crea zonas consolidadas y aporta coherencia a la malta urbana definitiva. Sería deseable potenciar el carácter de este espacio, para lo que se posibilita el desarrollo de unidades de actuación de pequeño tamaño lo que facilite que sean promovidas u ocupadas por personas vinculadas al entorno.

Descripción de la ordenación:

Se da continuidad a las calles existentes y en construcción, poseyendo relevancia las dos calles cruzadas que articulan el entorno, y sobre manera la Este - Oeste. Las tipologías edificatorias son las del entorno inmediato, y los espacios libres se distribuyen por todo el ámbito, en parques de dimensiones controladas al servicio de la población del sector acordes a la dimensión de las construcciones, asimismo, se consigue un pequeño parque, de unos 400 m² de superficie junto al C.P. Eloy Villanueva y se repone la bolera de Monte afectada por la apertura de un nuevo vial. En relación a los equipamientos, éstos completan una dotación ya obtenida en gestión del Plan General vigente.

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. La manzana A3 situada al Suroeste no podrá urbanizarse independientemente de la situada inmediatamente al Norte si previamente no se ha construido el vial Este.

Rasantes: 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. La zona verde anexa al C.P. Eloy Villanueva deberá incluir en su urbanización una zona de juegos para niños.

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

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	7.800 m ²	-
Espacios libres computables:	6.719 m ²	6.690 m ²
Equipamientos:	5.588 m ²	2.238 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	222	-
Plazas aparc. públicas computables:	187	187
Plazas aparc. privadas mínimas*:	187	187

*Es requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construida o fracción superior a 50 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.11, PJ.420, PJ.441: anexo a viario, no computable
PJ.341: jardines, juegos para niños, zonas estanciales
PJ.230: jardines y zona de recreo y expansión, en coherencia con diseño de PJ.336
PJ.293: jardines y zona de recreo y expansión, zonas estanciales. Reposición de la bolera al aire libre
PJ.336: jardines y zona de recreo, zonas estanciales, en coherencia con diseño de PJ.230

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Vario V-15 al Sur a través de viales locales ya urbanizados.

Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:

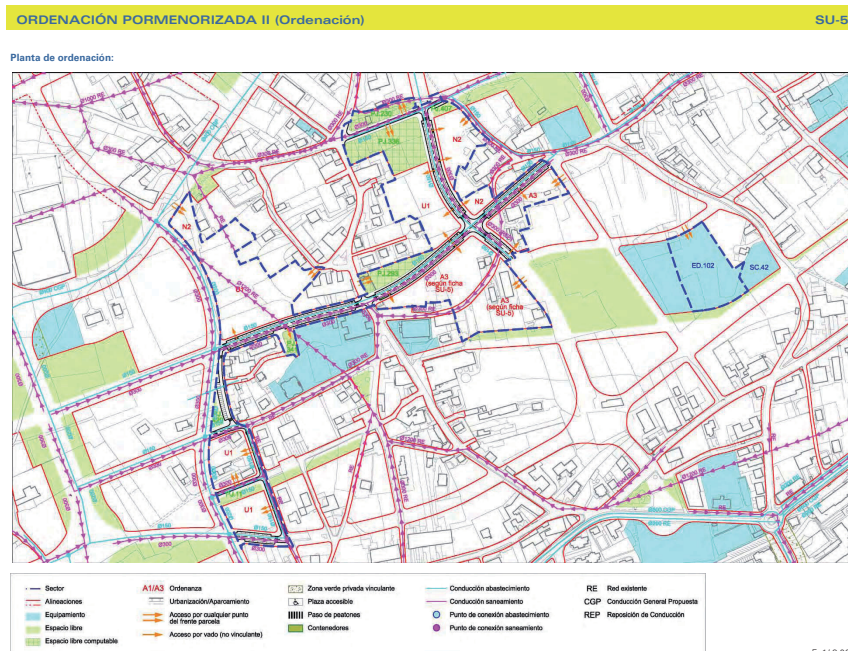
Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas contempladas para el inicio del segundo cuatrienio, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesarias y que su utilización no compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:

Según Informe de Sostenibilidad Económica: 1.905.046,70 €

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. Desde el eje principal Este - Oeste se permitirán accesos a los viales interiores privados, pero no individuales a las viviendas unifamiliares.



E: 1/3.000



CVE-2012-12917

SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

