

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-7

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 resbalos o escisiones	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 VW/50/2010	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 VW/50/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles	2
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/24
Ubicación en IPA	SI
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 38/1996 de Cantabria, la Orden VW/50/2010, 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, tapetes rodantes ni escaleras mecánicas

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU - B

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



1:6.000

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	Extremo Oeste de Las Llamas
Superficie Total Interior (m²):	81.143
Uso Dominante:	Residencial
Sistemas Generales Interiores (m²):	0
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):	28.307
Suelo Computable (m²):	63.405
Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,7791
Edificabilidad lucrativa (m²):	63.217
Edificabilidad Residencial (m²):	60.217
Edificabilidad Productiva/Terciaria (m²):	3.000
Edificabilidad Dotacional Privada (m²):	0
Coefficiente de Aprovechamiento (ua/m²):	0,5728
Aprovechamiento Medio (ua):	52.528
Nº Viviendas Máximas:	850
Sistema de Gestión:	Compensación
Programación:	Primer cuatrienio

ORDENACIÓN



1:6.000

DETERMINACIONES

- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y sin perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector.
- El vial Norte-Sur conectará con el puente existente sobre la S-20.
- En el espacio libre del lindero Este deberá plantarse arbolado en cuantía suficiente para que llegue a constituir una arbolada.
- Condiciones de la edificación:
 - * Para las parcelas Sucesas con ordenación de volúmenes: número de plantas máximo y mínimo: 7; forma de la edificación: la establecida en la presente ficha gráfica sin perjuicio de su adaptación mediante Estudio de Detalle; edificabilidad estimada en 0,220 = 1,820 x 7 x 0,9 = 11,420 m²/m², que responde a 2,5 m²/m² sobre parcela neta; los bajos poseerán uso comercial.
 - * Para el resto de parcelas: número de plantas máximo: 8; edificabilidad sobre parcela neta: 1,6 m²/m²; ocupación máxima: 40%; separación mínima entre edificios de la misma parcela: 15 m; longitud máxima de fachada: 30 m; separación a frente de parcela y colindante: 5 m, sin obligación de adosar la edificación a los mismos; el espacio no ocupado por la edificación tiene condición de zona verde privada vinculante; ordenanza subsidiaria A1.
 - * Uso dominante prioritario: residencial; uso dominante permisible: terciario con los siguientes requisitos: den cumplimiento a su ordenanza zonal; se ubiquen en parcela independiente; posean parcela propia superior a 5.000 m²; se desarrollen íntegramente o en unidades de carácter residencial mediante unidades de actuación (UA) que superen el 40% de la totalidad del ámbito; se acceda desde espacio público.
 - * Las UAs desarrolladas se desarrollarán mediante ED que ajustará alineaciones, aceras y concretará las condiciones de parcelario y volúmenes adoptados; asimismo se especificarán los usos resultantes.
 - * Los sistemas generales exteriores adscritos se ubican en los equipamientos SE-31 y SE-35*, situados al Este del Sector. El área ralizada corresponde con los sistemas generales exteriores al Sector.
 - * El 31% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de viviendas sometida a algún régimen de protección pública, en los siguientes porcentajes: VPO-RA: 0%, VPO-RIC: 18%, VPO-RG: 16%, VPO-RE: 3%.
 - * En razón de las cargas del Sector, el 100% del aprovechamiento corresponde a los propietarios.
 - * El exceso del parámetro de densidad establecido con carácter general en el art. 38 de la Ley 2/2001 de Cantabria se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a su apartado 6º.
 - * Los propietarios e inquilinos de viviendas incluidas en el sector tendrán prioridad sobre terceros para la adquisición de VPO, sin perjuicio de la legislación vigente y/u ordenanzas de aplicación.
 - * La Aldea Maraña de las construcciones, incluidos todos sus elementos como arañas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cables de sensores, cables, 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 Aeronáutica e Instalaciones Radioeléctricas".

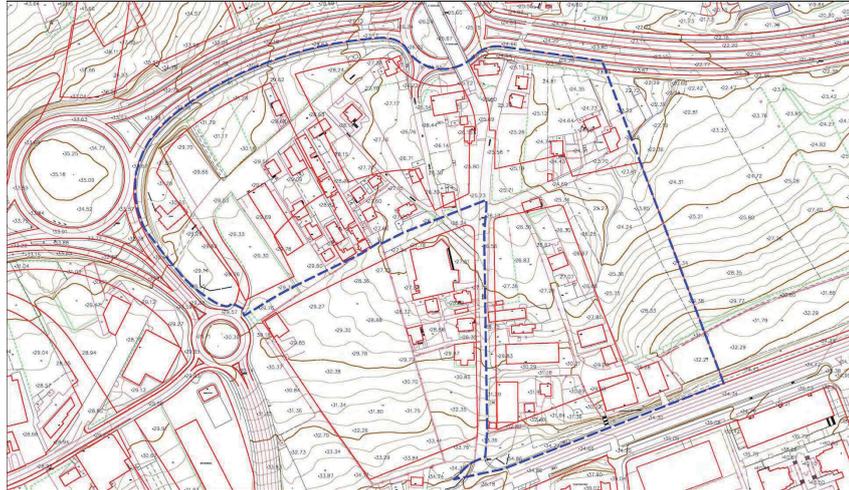


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual)

SU-8

Topografía y rasantes de la situación actual:



E: 1/2.000

ORDENACIÓN
PGOU
SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-8

Objetivos y justificación de la ordenación:

Ordenar del final de las Llamas integrando esta pieza en la ciudad. Para ello los equipamientos y espacios libres locales se ubican en su zona Este, sirviendo de transición entre los suelos netamente residenciales y la zona dotacional destinada a acoger, entre otros equipamientos, el Museo de Cantabria. La edificabilidad residencial se dispone en una tipología de edificación abierta de cierta densidad, necesaria para hacer viable la actuación, dado el gran número de viviendas existentes en la actualidad. Dentro de la ordenación se establecen dos áreas de edificación vinculadas a sendas plazas públicas con bajos comerciales, garantizando de este modo los servicios comerciales necesarios del sector, y aglutinando la actividad del mismo.

Descripción de la ordenación:

Se conecta el paso sobre la S-20 con la Avenida de los Castros, estructurando el ámbito junto con la calle principal Este-Oeste. Los espacios libres se distribuyen por el sector, cumpliendo tres funciones muy distintas: la de servir de pantalla y resguardo hacia la autopista, mejorando la integración del sector en el entorno, la de configurar un gran espacio libre local que sirva, además, de remate de la zona de equipamiento general del Este, y la de constituir plazas o parques locales asociados a los bajos comerciales y eje de actividad del sector. Esta estructura da como resultado tres manzanas, que acogerán edificación abierta salvo en su frente Sureste, con un carácter híbrido, tomando tipología de edificación cerrada en su fachada Sur, que acogerá los bajos comerciales necesarios para garantizar la autonomía del Sector. El número de alturas es el máximo permitido por los Servidumbres del Aeródromo de Santander, que permiten realizar una edificación de más empaque que absorba las densidades necesarias para hacer viable la actuación.

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 el momento de desarrollo y en caso de que el SU-8 no esté urbanizado, se procederá a la ocupación directa y urbanización de la sección completa del vial o viales a los que dé frente la unidad delimitada.

Rasantes: las establecidas en las fichas gráficas con carácter orientativo; su ajuste requiere Estudio de Detalle. La rasante del vial Norte-Sur se establecerá de modo que conecte con el paso superior sobre la S-20.

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:	21.297 m ²	-
Espacios libres computables:	12.950 m ²	12.643 m ²
Equipamientos:	8.413 m ²	7.226 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	633	-
Plazas apar. públicas computables:	633	633
Plazas apar. privadas mínimas*:	633	633

*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.123, PJ.126: anexo a viario, no computable
- PJ.124: jardines y zona de recreo y expansión, zonas estanciales, arboleda de porte
- PJ.528, PJ.529: plazas, zonas ajardinadas y estanciales, juegos para niños

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Varío V-19 al Sur y V-29 al Oeste.

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: 3.557.255,60 €

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.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU
SANTANDER



CVE-2012-12917

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-8

Planta de ordenación:



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

E: 1/2.000

ORDENACIÓN



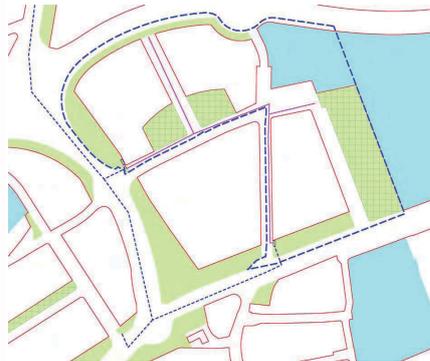
PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-8

Esquema eléctrico:



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

RED ELÉCTRICA:

-Centros de transformación-

En el esquema anterior se incluye la situación de los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector, si bien su ubicación es no vinculante y dependerá de las condiciones técnicas que disponga la empresa suministradora de energía eléctrica en los términos referidos en la normativa en vigor. Su implantación se realiza sobre un espacio libre público no computable, no afectando al cumplimiento de los requisitos del artículo 40 de la Ley del Suelo.

Estos centros de transformación se han considerado, a efectos de ubicación en planta, de tipo soterrado y normalizados por la compañía eléctrica distribuidora puesto que éstos son los que poseen unas dimensiones mayores, si bien podrán ser de otra tipología.

-Canalizaciones-

Se representan las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo del nuevo centro de transformación es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas del sector.

Las canalizaciones de las líneas de media tensión soterradas necesarias para conectar el nuevo centro de transformación se han representado en el Plano de Ordenación nº 16. Infraestructuras de servicios. Red Eléctrica Propuesta, también con carácter no vinculante.

Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.

-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



PGOU SANTANDER

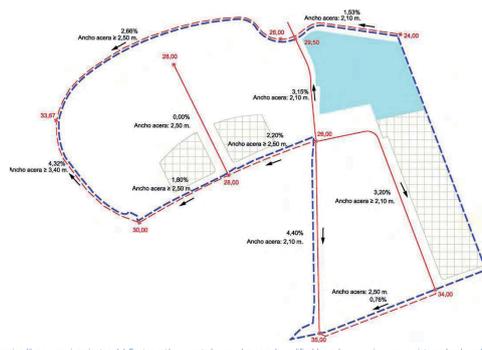


CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-8

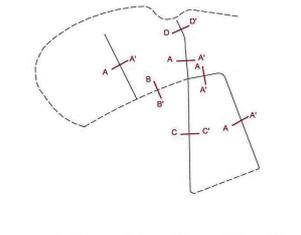
Esquema explicativo accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):



Los espacios libres y equipamientos del Sector están conectados con las parcelas edificables a las que sirve como sistema local mediante IPAs incluidos en el Sector. Todas las calles incluidas en el sector, y por tanto de nueva urbanización, constituyen IPAs. El ancho de acera resultante en la Avenida de Los Castros y en la Avenida de la Constitución que sustituye a la existente en terrenos del Sector, poseerá un ancho libre de 1,80 metros, para lo cual, puntualmente se deberá prescindir de abazar mobiliario urbano (en particular en coincidencia con las plazas de aparcamiento accesibles y los puntos donde se estrecha la sección); con esta medida, el ancho libre se garantiza. La sección tipo de estas calles no se incorpora en la presente ficha, al intervenir solamente sobre los terrenos incluidos en el sector, sin interferir con el resto de la plataforma de cada una de las vías.



Secciones tipo viario (especificas del Sector):



Sección calle A-A': varía en coincidencia con la plaza de aparcamiento accesible, donde no se prevé mobiliario urbano cuando está invadida el 1,80 metros de anchura libre, y en conexión con el paso de peatones donde existirá un vado peatonal. El ancho de acera de cada calle con esta sección queda definido por la planta de ordenación. Para la calle que, con esta sección, finaliza en un fondo de saco en la parte occidental del Sector, el proyecto de urbanización establecerá la pendiente necesaria a efectos de drenaje, siendo la calle "horizontal" (pendiente = 0%) a efectos de accesibilidad.

ORDENACIÓN

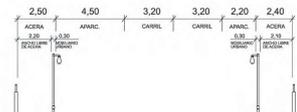
GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER

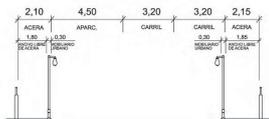


ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

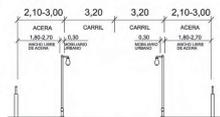
SU-8



Sección calle B-B': varía en coincidencia con la plaza de aparcamiento accesible y en conexión con el paso de peatones donde existirá un vado peatonal. El ancho de la acera se incrementa en sus extremos Este y Oeste fruto de la ligera curvatura de la calle. Sección parcialmente incluida en el Sector.



Sección calle C-C': sección parcialmente incluida en el Sector.



Sección calle D-D': los carriles centrales se van ampliando para entazar con la estructura sobre la Avenida de la Constitución.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante IPAS a todas las parcelas, en concreto, mediante los IPAS que constituyen las aceras del viario colindante, por tanto no se requieren IPAS alternativos. Estos conectan con IPAS reflejados en el plano de Ordenación nº 20 propuestos para la ciudad consolidada. En concreto los espacios libres y equipamientos poseen acceso desde 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 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 VV561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VV561/2010	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 VV561/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	No concurren
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 VV561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VV561/2010)	Según art. 5.8.3
Accesores (art. 16 Orden VV561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV561/2010)	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 VV561/2010)	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 VV561/2010	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

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-8

Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:

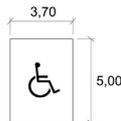


En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.



En la urbanización del espacio libre se tendrán que tener cuenta los criterios de la Orden VV/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 VV/561/2010). En cuantía de 16.

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 VV/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 VV/561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.	Según art. 5.6.1
Elementos vinculados al transporte:	
Número de plazas accesibles	16
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/20,5
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 VV/561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia.
- El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VV/561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.
- 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.

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU - 10

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	Alisal Sur
Superficie Total Interior (m²):	32.165
Uso Dominante:	Residencial
Sistemas Generales Interiores (m²):	0
Sistemas Generales Exteriores Adscritos (m²):	0
Suelo Computable (m²):	28.384
Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,9886
Edificabilidad lucrativa (m²):	12.821
Edificabilidad Residencial (m²):	12.821
Edificabilidad Productiva/Terciaria (m²):	0
Edificabilidad Dotacional Privada (m²):	0
Coefficiente de Aprovechamiento (ua/m²):	0,3715
Aprovechamiento Medio (ua):	10.545
Nº Viviendas Máximas:	142
Sistema de Gestión:	Compensación
Programación:	Primer cuatrienio

ORDENACIÓN



DETERMINACIONES

- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y sin perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector.
- La ordenanza de aplicación a la manzana Sur es la A1, si bien el número de plantas mínimas y máximas es de 5 y su edificabilidad es de 0,98 m²/m². La ordenanza de aplicación a la manzana Norte es la A3, si bien su edificabilidad es de 0,69 m²/m².
- El 37% de la edificabilidad residencial se destinará a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, en los siguientes porcentajes:
 - VPO-R4: 0%
 - VPO-RC: 18%
 - VPO-RD: 16%
 - VPO-RE: 3%
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteros, 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".



ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual)

SU-10

Topografía y rasantes de la situación actual:



E: 1/2.000

ORDENACIÓN

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-10

Objetivos y justificación de la ordenación:

Completar la trama urbana existente, y en particular la estructura viaria que articula el entorno y la conexión del Sector 1 del Plan General vigente con el resto de la ciudad por el Este. Por ello, se contemplará expresamente la obtención de los viales, y en particular de la glorieta, mediante ocupación directa, expropiación o convenio, de forma que se ejecute simultáneamente al Sector 1. En relación a las parcelas residenciales se otorgan edificaciones suficientes para su desarrollo si bien se limitan sus alturas a las dominantes en el entorno. Su ordenación deberá servir de transición entre las zonas de edificación abierta del Este y el Sector 1 con tipologías de manzana cerrada; asimismo se deberá completar el frente al ferrocarril, adecuando el remate del sector por el Sur a las coincidencias y presencia del ferrocarril.

Descripción de la ordenación:

Se completa la vialidad existente y prevista. Las dotaciones se concentran al Norte, completando el equipamiento local ya obtenido en gestión del Plan General vigente y ubicando los espacios libres junto a él, de modo que se cree un foco de actividad de mayor envergadura fruto de la agrupación de las cesiones. La edificación se desarrolla en tipología abierta con un número de alturas que consiga una adecuada transición Este - Oeste, y que no altere bruscamente el perfil Norte - Sur de la ciudad.

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, éste se podrá restar en un máximo 2 unidades, una por cada zona edificable delimitada.

Rasantes: se 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 la 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 incluso 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):

ESTANDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	6.070 m ²	-
Espacios libres computables:	3.220 m ²	3.217 m ²
Equipamientos:	1.736 m ²	1.538 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	140	-
Plazas apar. públicas computables:	129	129
Plazas apar. privadas mínimas*:	129	129

*El 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 edificación delimitada.

Finalidad de los espacios libres:

- PJ.158: anexo al ferrocarril, no computable
- PJ.472: jardines y zona de recreo, juegos para niños, zonas estanciales
- PJ.551: anexo a viario, no computable, soporte de un itinerario peatonal accesible

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Vario V-25 al Este a través de viales locales ya urbanizados.

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: 1.364.110,30 €

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. Se procurará poner en servicio la vialidad, y en particular, la glorieta incluida en el sector, de forma simultánea a la urbanización del Sector 1 del Plan General vigente, según los mecanismos dispuestos en la legislación al efecto de la obtención de dotaciones públicas.

ORDENACIÓN

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER

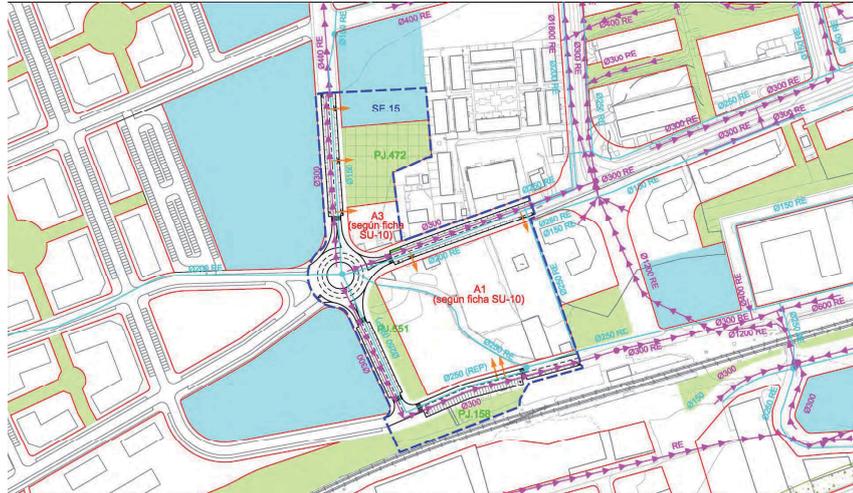
PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-10

Planta de ordenación:



— Sector	A1/A3 Ordenación	□ Zona verde privada vinculante	— Conductión abastecimiento	RE Red existente
— Alineaciones	— Urbanización/saneamiento	□ Plaza accesible	— Conductión saneamiento	CGP Conductión General Propuesta
— Equipamiento	— Acceso por cualquier punto del frente parcelal	□ Paseo de peatones	○ Punto de conexión abastecimiento	REP Reposición de Conductión
— Espacio libre	— Acceso por vado (no vinculante)	□ Contenedores	● Punto de conexión saneamiento	
— Espacio libre computable				

E: 1/2.000

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

SU-10

Esquema eléctrico:



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

RED ELÉCTRICA:

— Centros de transformación:

En el esquema anterior se incluye la situación de los centros de transformación necesarios para el desarrollo del sector, si bien su ubicación es no vinculante y dependerá de las condiciones técnicas que disponga la empresa suministradora de energía eléctrica en los términos referidos en la normativa en vigor. Su implantación se realiza sobre un espacio libre público no computable, no afectando al cumplimiento de los requisitos del artículo 40 de la Ley del Suelo y mantiene una distancia suficiente a la vía del ferrocarril.

Estos centros de transformación se han considerado, a efectos de ubicación en planta, de tipo soterrado y normalizados por la compañía eléctrica distribuidora puesto que éstos son los que poseen unas dimensiones mayores, si bien podrán ser de otra tipología.

— Canalizaciones:

Se representan las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo del nuevo centro de transformación es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas del sector.

Las canalizaciones de las líneas de media tensión soterradas necesarias para conectar el nuevo centro de transformación se han representado en el Plano de Ordenación nº 16. Infraestructuras de servicios. Red Eléctrica Propuesta, también con carácter no vinculante.

Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.

— Alcesas:

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



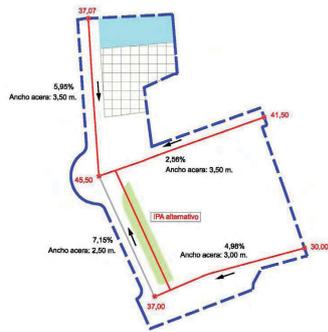
PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-10

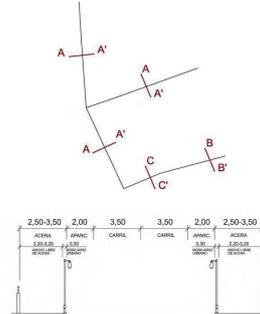
Esquema explicativo accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):



El acceso al espacio libre y al equipamiento se realiza a través de los IPAs que constituyen las aceras de las calles incluidas en el Sector o, en el caso de la vía Norte - Sur que no constituye un IPA, a través del recorrido alternativo dispuesto sobre la zona graficada en verde en el esquema anterior. Este IPA alternativo deberá urbanizarse de forma que cumpla con lo requerido por la normativa en vigor para ser considerado IPA, ya sea mediante la incorporación de rampas, trazados sinuosos, u otros. Este IPA es alternativo a la calle inmediata al Oeste, no siendo discriminatorio, 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 VV/561/2010, si ser paralelo a la calle a la que es alternativo.



Secciones tipo viario (específicas del Sector):



Sección calle A-A': varía en coincidencia con la plaza de aparcamiento accesible y en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. El ancho de cada calle con esta sección es el representado en la planta de ordenación.



Sección calle B-B': varía en coincidencia con el paso de peatones donde se prevé un vado peatonal.

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

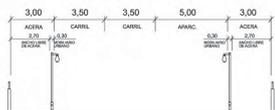
ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

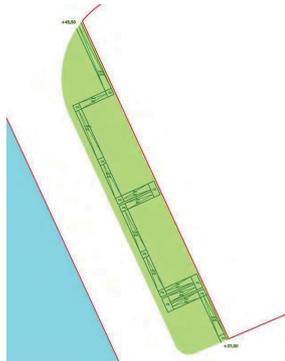


ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

SU-10



Sección calle C-C': varía en coincidencia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.



Sección IPA, incluido solamente a efectos justificativos no poseyendo carácter vinculante ni siquiera orientativo para la ordenación, siendo el proyecto de urbanización el instrumento que establece 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 12 rampas mediante las que se absorbe la diferencia de cota existente de 8,5. 3 rampas de 10 metros de longitud al 8% de pendiente, 6 rampas de 8 metros de longitud al 8% de pendiente, 1 rampa de 14,0 metros de longitud al 6% de pendiente, 1 rampa de 12 metros de longitud al 6% de pendiente, y 1 rampa de 19 metros de longitud al 3,5% de pendiente, en total de metros salvados, respectivamente: 2,4+3,84+0,876+0,72+0,665 = 8,501 metros.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante IPAS a todas las parcelas, en concreto, mediante los IPAS que constituyen las aceras del viario y el IPA alternativo dispuesto sobre la zona verde señalada en el esquema anterior. Estos conectan con IPAS reflejados en el plano de Ordenación nº 20 que se proponen para la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos. En concreto el espacio libre y el equipamiento posee acceso desde todas las parcelas por IPAS incluidos en el Sector. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación exterior 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 VV/561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VV/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 VV/561/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	No concurren
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 VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Las árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA	Según art. 5.8.3
Puntos de cruce (art. 19 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ancho pasos peatonales (s=3,60 m)	✓ (s=3,60 m)
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 VV/561/2010	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 diferencias 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 disminuir 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

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

