



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-10(B)

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 presentarse resaltes o escalones.
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar concebidas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizará 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.
Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores.
Condiciones de los asientos, vestidores o duchas.
Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas.
Condiciones del mobiliario urbano.
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 IV/561/2010.
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 IV/561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

Elementos vinculados al transporte:
Número de plazas accesibles: 2
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo): 1/33,5
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 37/1995 de Cantabria, la Orden VI/561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia.
No se detecta ningún elemento 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 VI/561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.
(2) Dada la orografía del terreno y las previsiones, el vial Norte - Sur de nueva creación interior al Área cuenta con un desnivel superior al 6%. La conectividad transversal, en condiciones adecuadas de accesibilidad se apoyará en la propuesta de IPA de la calle que delimita el AE por el Oeste con pendiente inferior al 6%. Sin perjuicio de ello, el proyecto de urbanización podrá optar por urbanizar la calle Norte - Sur de nueva apertura como IPA, prestando de su carácter rodado e incorporando las rampas o mecanismos oportunos al efecto.

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE - 11 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
	<p>Nombre: El Empalme Oeste Localización: En El Empalme, Peñacastillo Tipo: B - A desarrollar Uso Dominante: Residencial Tipología característica: Manzana alineada Ordenación sustantiva: M1 Superficie (m²): 1.400 Suelo Computable (m²): - Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 4,475 Edificabilidad (m²): 6,265 Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./h²): - Aprovechamiento medio (u.a.): - Nº Viviendas máximas: 67 Sistema de actuación: Actuación aislada Nº de unidades de ejecución: - Programación: Segundo cuatrenio</p>
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
	<p>OBJETIVO: Establecer los patrones de ocupación de este espacio mediante tipologías similares a las del edificio situado inmediatamente al Norte, adecuado al entorno y teniendo en cuenta la diferencia de rasantes existente entre la fachada Norte y la fachada Sur.</p> <p>DETERMINACIONES: VIGILANTES: - Las edificadas en la presente ficha gráfica. - Edificabilidad estimada en 1,333 a 0,591 a 0,265 m² de la que el resto 100 m² deberá ser de uso terciario, y con los máximos precisiones que a continuación se indican. - El número de plantas en él se indica en función, medida desde la rasante base de la edificación. - El acceso a las garajes se realizará por la calle con la que el área coincide al Sur. La diferencia entre la rasante Norte y Sur, podrá ser absorbida en este límite por los garajes de la edificación, y que no computan a efectos de edificabilidad plena e inserviente estos espacios. - Se reserva el Estado de Cuenta para ajustar los rasantes de la edificación, teniendo en cuenta las determinaciones del AC22 (B) en relación a la planta de actuación incluida en la memoria y del apartamiento de las áreas situadas. - Las medidas de Estado de Cuenta para ajustar los rasantes de la edificación, deberán tener en cuenta las determinaciones del AC22 (B) en relación a la planta de actuación incluida en la memoria y del apartamiento de las áreas situadas al Sur, y que previamente acordó los rasantes de la edificación, deberá poseer condiciones técnicas de fachada, mediante su tratamiento con los mismos materiales que el resto de la edificación, o al menos, que siendo diferentes éstos presenten la misma espesa del conjunto. - La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus anexos como terrazas, porches, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cubiertas, miradores decorativos, etc, deberá respetar en todo momento las Directrices Actuación del Acapuerto de Santander representadas en el Plano 03 de la Ordenación "Características de Actuación e Intervención Urbanística".</p>
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES
<p>Espacio periurbano desarrollado con fuerte dependencia del viario de primer orden (carretera nacional y autonómica), que por el propio aglutinamiento de las construcciones, requiere una planificación de la forma en que éstas se sustituyan.</p>	<p>- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - El área constituye un Área de Intervención Urbana.</p>



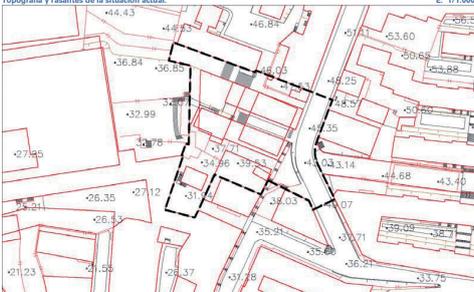
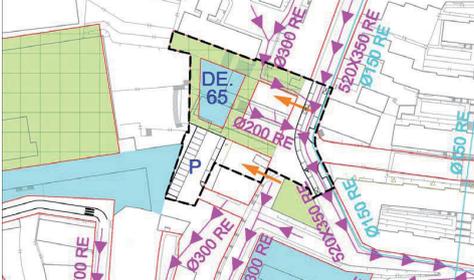
SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 12 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
	Nombre:	Vista Alegre
	Localización:	Entre la Calle La Enseñanza y Vista Alegre
	Tipo:	B - A desarrollar
	Uso Dominante:	Residencial
	Tipología característica:	Manzana Alineada
	Ordenanza subsidiaria:	M1
	Superficie (m²):	2.857
	Suelo Computable (m²):	1.815
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,9986
	Edificabilidad (m²):	2.853
Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	1,5719	
Aprovechamiento medio (u.a.):	2.853	
Nº Viviendas máximas:	40	
Sistema de actuación:	Compensación	
Nº de unidades de ejecución:	1 ó 2	
Programación:	Primer cuatrienio	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN		ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
		OBJETIVO: - Proceder a la adecuación del área propiciando su desarrollo e inserción en los caracteres ambientales del espacio circundante. - Mejorar la urbanización y la requalificación funcional del área.
DETERMINACIONES: VIVIENDA: - Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en previsión de la posibilidad de modificación del plan general que defina el sector. - Sección de edificios existentes: se permite completar con nuevas con el edificio que se construya y en caso de nuevas condiciones urbanísticas. El contenido actual se aplica en su totalidad a todas las fachadas de la edificación, más allá de la cubierta y altura y/o vertiente. - Edificabilidad máxima: 1,99 u.a./m² y 0,99 u.a./m² y 0,99 u.a./m². - Se estudia la posibilidad técnica de ubicar un pavimento bajo rasante de la totalidad del área. En caso de ser viable, se convendrá con el Ayuntamiento los permisos necesarios para que los posibles ejes existentes que respondan a las necesidades por las nuevas construcciones, sean diseñados por el Ayuntamiento, o situados por los residentes en el terreno a su propia conveniencia. - Se permite definir en el plan urbanístico de actuación, en el ámbito del sector, un sistema de gestión de residuos sólidos de tipo "barrido" en el ámbito del sector. - Debes ser capaz de 1/4 unidades de actuación, el 100% del aprovechamiento correspondiente a las propuestas. - La Mesa Mixta de los comités de ordenación, reunida todos los viernes entre primera y tercera sesión, sesión de una hora extraordinaria, copia de actas, actas, actas de reuniones, actas de reuniones, actas de reuniones, etc., deberá reunir en todo momento los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Santander representados en el Plano Urbanístico "Servicios de Asesoramiento e Inspecciones Urbanísticas".		
ANTECEDENTES		OBSERVACIONES
Calle abierta y ocupada paulatinamente en el proceso de desarrollo urbano de las laderas del Aza, cuenta con una pendiente pronunciada y una red viaria que favorece el acceso hacia la zona centro.		- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado. - El sector de patrimonio de densidad establecido con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo, se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a la existencia en el apartado 5º del citado artículo.

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación)		AE-12(B)																		
Topografía y rasantes de la situación actual: 	Justificación y descripción de la ordenación: La nueva ordenación se apoya en la alineación proyectada de la Calle Vista Alegre y la orientación de la edificación de forma paralela a la misma, dando continuidad al edificio en mediana situado al Sur del área y reproduciendo otro de similares características al Norte. El equipamiento es una pequeña plaza de carácter local, orientada principalmente al uso por los niños del entorno. Este uso permite una integración de los espacios libres, de modo que éstos rodean la plaza y completan dicha función para la forma irregular poseyendo jardines, arbolado y zonas estanciales a escala local, siendo proporcional a la entidad de la actuación. Los apartamientos se ubican en vía pública y en una zona de estacionamiento en el interior del área.	Determinaciones: - Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en previsión de la posibilidad de modificación del plan general que defina el sector. - Sección de edificios existentes: se permite completar con nuevas con el edificio que se construya y en caso de nuevas condiciones urbanísticas. El contenido actual se aplica en su totalidad a todas las fachadas de la edificación, más allá de la cubierta y altura y/o vertiente. - Edificabilidad máxima: 1,99 u.a./m² y 0,99 u.a./m² y 0,99 u.a./m². - Se estudia la posibilidad técnica de ubicar un pavimento bajo rasante de la totalidad del área. En caso de ser viable, se convendrá con el Ayuntamiento los permisos necesarios para que los posibles ejes existentes que respondan a las necesidades por las nuevas construcciones, sean diseñados por el Ayuntamiento, o situados por los residentes en el terreno a su propia conveniencia. - Se permite definir en el plan urbanístico de actuación, en el ámbito del sector, un sistema de gestión de residuos sólidos de tipo "barrido" en el ámbito del sector. - Debes ser capaz de 1/4 unidades de actuación, el 100% del aprovechamiento correspondiente a las propuestas. - La Mesa Mixta de los comités de ordenación, reunida todos los viernes entre primera y tercera sesión, sesión de una hora extraordinaria, copia de actas, actas de reuniones, actas de reuniones, etc., deberá reunir en todo momento los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Santander representados en el Plano Urbanístico "Servicios de Asesoramiento e Inspecciones Urbanísticas".																		
Planta de ordenación: 	Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: definir y programar las obras de urbanización: pavimentación, veredas, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otros. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viarios, 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 cuantía 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 obra.	ESTÁNDAR PREVISTO REQUERIDO <table border="1"> <tr> <td>Espacios libres totales:</td> <td>809 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres computables:</td> <td>809 m²</td> <td>571 m²</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td>350 m²</td> <td>343 m²</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento públicas:</td> <td>29</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Plazas aparc. públicas computables:</td> <td>29</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Plazas aparc. privadas mínimas*</td> <td>29</td> <td>29</td> </tr> </table> *El requisito de las viviendas para plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construido a razón superior a 40 m². El cumplimiento del requisito de plaza de estacionamiento por vivienda se hará a través del plan de construcción y para cada unidad de actuación alineada.	Espacios libres totales:	809 m²	-	Espacios libres computables:	809 m²	571 m²	Equipamientos:	350 m²	343 m²	Plazas de aparcamiento públicas:	29	-	Plazas aparc. públicas computables:	29	29	Plazas aparc. privadas mínimas*	29	29
Espacios libres totales:	809 m²	-																		
Espacios libres computables:	809 m²	571 m²																		
Equipamientos:	350 m²	343 m²																		
Plazas de aparcamiento públicas:	29	-																		
Plazas aparc. públicas computables:	29	29																		
Plazas aparc. privadas mínimas*	29	29																		
Finalidad de los espacios libres: P.U.º jardines, zonas estanciales.		Conexión con los Sistemas Generales: Conexión directa con el SG Viano V8 al Sur, a través del viario local existente.																		
Recursos e infraestructuras exteriores al Sector: No se requieren nuevos recursos e infraestructuras exteriores al servicio del sector.		Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización: Según Informe de Sostenibilidad Económica: 273.756,00 €																		
Observaciones: Incidentalmente 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.		Complicimiento de las cesiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria): No se requieren nuevos recursos e infraestructuras exteriores al servicio del sector.																		

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

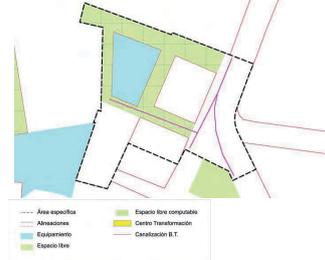




ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación)

AE-12(B)

Esquema eléctrico:



RED ELÉCTRICA:

- Centros de transformación:

Dada la configuración del entorno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona contuviera la ampliación de potencia del centro de transformación del que cuelgan las líneas de baja tensión representadas en el esquema, tal refuerzo se ejecutará conforme a la normativa en vigor.

- Canalizaciones:

Se representan las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo de las canalizaciones existentes en los viales adyacentes fuera del área específica es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas incluidas en la misma.

- Alcantarales:

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 deberá prever la acomoda de cada parque, edificio u otro a la red de baja tensión que finalmente se establezca.

RED DE ALUMBRADO:

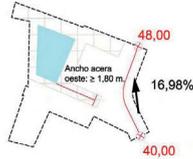
La red de alumbrado público irá asociada a todos los espacios públicos (viales, parques y equipamiento) así como a todas las urbanizaciones privadas acometiendo a la red eléctrica prevista para el sector.

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-12(B)

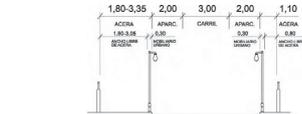
Esquema explicativo de accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):



El espacio el espacio libre y el equipamiento desde la parcela a la que dan servicio como sistema local es inmediata, tal y como se refleja en el esquema anterior. En relación a la Calle Vista Alegre está se encuentra encarambando su acera Oeste con anchura de paso libre superior a 1,80 metros y, por tanto mejorando sus condiciones de accesibilidad, sin perjuicio de ello se incorpora en el plano de ordenación nº 20 como propuesta de IPA en la ciudad consolidada para bajar, con el abanico de la normativa en vigor, el Plan Especial en esta materia resuelve sobre las medidas adicionales a adoptar:



Secciones tipo viario (especificas del Sector):



Calle de Vista Alegre: varía en coincidencia con la plaza de aparcamiento accesible, manteniendo un ancho libre superior o igual a 1,80 metros en toda su acera Oeste. En la parte Sur de ésta, donde se genera una acera de 1,80 metros de ancho no se prevé mobiliario urbano. La acera Este se mantiene con su ancho y sección actual.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante IPA propuestos en el Plano nº 20 sobre la ciudad consolidada a todas las parcelas en los términos expresados anteriormente. El espacio libre y el equipamiento poseen acceso directo desde las parcelas a la que dan servicio como estaciones locales.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

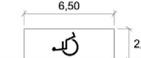
- Colindar o adosarse a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo (1)
- Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección (2)
- Altura libre de paso no inferior a 2,20 m (2)
- No presentarse esquineros, alfileros ni resacas (Según art. 5.8.3)
- Los desniveles serán suavizados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 16, 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% (2)
- 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)
- Disminuciones o plataformas unidas de uso mixto (3)
- 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 (4)
- 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)
- Lati árboles, alfileros, alfileros o elementos vegetales nunca invadirán el IPA (Según art. 5.8.3)
- Puntos de cruce art. 18 Orden VV/561/2010 (Según art. 5.8.3)
- Ancho pasos peatonales (b=3,60 m) (No concurren)
- 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 marcarán 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 disminuir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando esquineros, resacas y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o abarcar el nivel, la pendiente longitudinal y 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 deberá tener en cuenta los límites de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su artículo 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; art. 35.4 Orden VV/561/2010). En cuanto de 1.





ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-12(B)

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 concebidas 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/661/2010	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/661/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

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

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:

Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:

- Cumplir con la Ley 39/1996 de Cantabria, la Orden VV/661/2010, 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 VV/661/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo
- (2) Con las limitaciones de la situación actual y las excepciones para zonas urbanas consolidadas (4)
- (3) La urbanización de los calles interiores de los aparcamientos será de plataforma de uso mixto, regístrate por lo establecido en el art. 5.3 y 5.4 de la Orden VV/661/2010, y dando preferencia en todo caso al peatón.
- (4) Para los espacios consolidados el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados cuenta con la cautela recogida en los artículos 1.3 y 2.2 de la Orden VV/661/2010: "en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible." Tal determinación debe entenderse en el marco de los "ajustes razonables" señalados en la exposición de motivos de dicha norma, entendiendo tales como "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida". La Calle Vista Alegre es una calle existente y consolidada que se reurbaniza parcialmente en desarrollo del Sector, siendo una de las de mayor pendiente de Santander. En virtud de lo anterior se considera que el aumento de la sección de la acera Oeste es una medida que mejora la accesibilidad, existiendo grandes limitaciones a este respecto, dada la pendiente de la calle y la consolidación de sus márgenes y consolidación por tanto un ajuste importante pero que no se considere desproporcionado o indebido. Sin perjuicio de ello, se incorpora el tramo de calle en el plano de ordenación nº 20 para que el Plan Especial a desarrollar en materia de accesibilidad para la ciudad consolidada establezca las medidas adicionales que condiciones oportunas.
- (5) En propuesta de IPA, con las limitaciones señaladas anteriormente

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE - 13 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

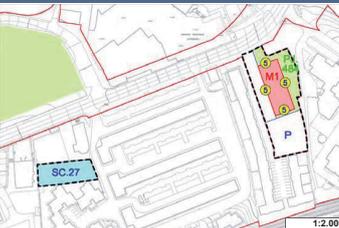
DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN



Nombre:	San Lorenzo
Localización:	Al Sur de la Av. de Cajo
Tipo:	B - A desarrollar
Uso Dominante:	Residencial
Tipología característica:	Manzana Alineada
Ordenanza subsidiaria:	M1
Superficie (m²):	3.387
Suelo Computable (m²):	2.731
Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,812
Eficiencia (m²):	3.120
Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	1,1425
Aprovechamiento medio (u.a.):	3.120
Nº Viviendas máximas:	40
Sistema de actuación:	Compensación
Nº de unidades de ejecución:	1
Programación:	Primer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN



OBJETIVO:
Integración del ámbito con las áreas colindantes. Creación de espacios libres públicos.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcelar que define el sector.
- Se establece una zona destinada a aparcamiento público en superficie, ubicada en la presente ficha gráfica mediante una "P".
- Bajo las condiciones que establece el presente artículo en el que sea técnicamente viable, se podrá desarrollar un aparcamiento bajo cubierta previa división horizontal y desahucio o fusión necesario, en el que la edificabilidad máxima por parcela globalizada en el que sea técnicamente viable, será la desarrollada en el presente artículo.
- El equipamiento podrá desarrollarse aprovechando la construcción existente. En caso contrario se aplicará el dispuesto con carácter general en las ordenanzas.
- Dadas las longitudes de la parcela, el 50% del aprovechamiento correspondiente a la programación.
- La Aldea Mística de las construcciones, incluido todos sus elementos como muros, paramentos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, aljibes de agua, hornos, chimeneas, hornos decorativos, etc., deberá respetarse en todo momento las Servidumbres Arreoladas del Ayuntamiento de Santander representadas en el Plano Único de Ordenación "Servidumbres de Arreolamiento e Instalaciones Predefinidas".

ANTECEDENTES

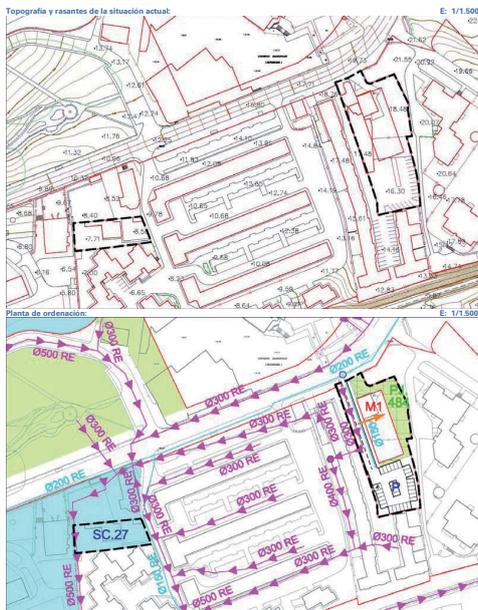
OBSERVACIONES

Restos de parcelario primitivo distorsionado por la apertura de la carretera nacional y actuaciones colindantes.

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
El sector del presente plan de ordenación establecido con carácter general en el artículo 20 de la Ley del Suelo, se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-13(B)



Justificación y descripción de la ordenación:
 La renovación de la edificación se realiza en la misma zona en la que se ubica actualmente, si bien se ordena, manteniendo unos accesos elevados hacia el interior y la orientación dominante, donde el fondo de edificación se ubica transversal a la Avenida de Cago. En la actualidad existe una zona de estacionamiento en superficie con bastante uso, lo cual se mantiene en dicha ubicación si bien se regulariza su posición y forma. En relación a los equipamientos, y pese a que en versiones anteriores del documento de Plan se ubicaba en otros emplazamientos, frente de las conversaciones entre el Ayuntamiento y la Asociación de Vecinos se trasladó al Sur de la capilla existente, y con uso socio cultural, de esta forma se consigue agrupar las dotaciones, generando un mayor espacio de servicios y usos a escala local, crear un uso socio cultural al servicio directo del barrio, y en circunstancias del momento lo permitiría utilizar una construcción tradicional que posee una adecuada espacial y morfológica al uso sociocultural y favorece la creación de un enclave tradicional representativo de los orgenes del barrio en unión con los jardines y la capilla situados al Norte. Los espacios libres dan continuidad física a los ya existentes al Norte y Este.

Delimitación: según ficha gráfica.
Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y las Ordenanzas del Plan.
Delimitación de unidades de actuación: el ámbito constituye un único sector y unidad de actuación.
Rasantes: las establecidas en la ficha gráfica con carácter orientativo, su ajuste requiere Estudio de Detalles.
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 obtienen como proyectos de obra.
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, si incluye motocicletas, siempre que se mantenga número de plazas legalmente reservado y se cumpla con cuanta normativa sea de aplicación, y en particular, de la de accesibilidad. Tales modificaciones deberán inscribirse en el albanje de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obra.
Cumplimiento de las cesiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	629 m ²	624 m ²
Equipamientos:	799 m ²	374 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	31	31
Plazas aparc. públicas computables:	31	31
Plazas aparc. privadas mínimas*:	31	31

*No requiere de un mínimo de una plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construido o fracción superior a 50 m². El cumplimiento del requisito de plaza de estacionamiento prevalece en el caso de Plan y sobre los correspondientes proyectos de urbanización a nivel de unidad de actuación definitiva.

Finalidad de los espacios libres:
 P.J.484: jardines, zonas estancadas.
Conexión con los Sistemas Generales:
 Conexión directa con el SS Vial V.9 al Norte.
Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:
 No se requieren nuevos recursos e infraestructuras generales al servicio del sector.
Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:
 Según Informe de Sostenibilidad Económica: 421.135,00€
Observaciones:
 Indicarle los accesos a las parcelas se prevé 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.

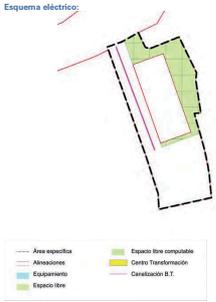
Simbología	Descripción	Simbología	Descripción	Simbología	Descripción
[Línea roja]	Red eléctrica	[Línea azul]	Red de agua fría	[Línea verde]	Red de agua caliente
[Línea negra]	Red de alcantarillado	[Línea amarilla]	Red de gas	[Línea morada]	Red de telefonía
[Línea naranja]	Red de saneamiento	[Línea gris]	Red de fibra óptica	[Línea rosa]	Red de televisión
[Línea verde claro]	Red de drenaje	[Línea azul claro]	Red de calefacción	[Línea rojo claro]	Red de seguridad

ORDENACIÓN

INSTITUCIÓN DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-13(B)



RED ELÉCTRICA:

Centros de transformación:
 Dada la configuración del entorno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona conlleva la ampliación de potencia del centro de transformación del que cuelgan las líneas de baja tensión representadas en el esquema, tal refuerzo se ejecutará y costeará conforme a la normativa en vigor.

Redes de distribución:
 Se representarán las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo de las canalizaciones existentes en los viales adyacentes fuera del área específica es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas incluidas en la misma.
 La parcela disjunta no posee conexión a la red eléctrica en la actualidad no siendo modificada y por tanto, no representándose en el esquema anterior.
 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.

[Línea roja]	Área específica	[Línea verde]	Espacio libre computable
[Línea azul]	Abasos	[Línea amarilla]	Centro Transformación
[Línea naranja]	Equipamiento	[Línea morada]	Canalización B.T.
[Línea verde claro]	Espacio libre		

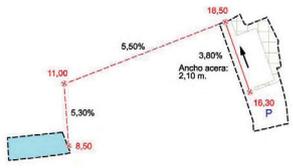
ORDENACIÓN

INSTITUCIÓN DE CANTABRIA

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-13(B)

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



El acceso al espacio libre y al equipamiento se realiza a través del IPA que constituye las aceras de la calle incluida en el Sector y los propuestos en el plano de ordenación nº 20 para la ciudad consolidada.



Secciones tipo viario (especificas del Sector):



Al Oeste, la calle se enfrenta a la propiedad colindante, respecto de la que existe un desnivel, no previendo acera, sino solamente un bordillo de resguardo.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediana IPAS incluidos en el Sector o IPAs propuestos en el Plano nº 20 sobre la ciudad consolidada a todas las parcelas, por tanto no se requieren IPAS adicionales. Estos constarán con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto el espacio libre y el equipamiento poseerá acceso desde IPAs incluidos en el Sector o propuestos para la ciudad consolidada. Con línea discontinua se reflejan en el esquema adjunto los IPAs y propuestas de IPAS para la ciudad consolidada que sea estructural a los incluidos en el mismo. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria exterior.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPAs):

Colindare y adosarse 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.	✓ Según art. 5.8.3
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
Planimetría 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%.	✓ Según art. 5.8.3
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
Delimitaciones planimétricas únicas de cada tramo.	✓ Conforme (2)
Continuidad de los IPAs en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.	✓ Según art. 5.8.3
Exposiciones 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 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
Tapales rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV/561/2010).	✓ 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 VV/561/2010).	✓ Según art. 5.8.3
Ancho pasos peatonales (>=3,60 m).	No concuerdan
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 tramos 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 disponer 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 ni 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 deberán tener en cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su artículo 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.

Elementos vinculados al transporte:



Pistas accesibles perpendicular a la acera 5,00 x 3,70 m incluida zona de transferencia y aproximación (art. 36.3 Orden VV/561/2010). En cuartilla nº 1.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-13(B)

Espacios libres y áreas estanciales:

El acceso a los 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 concebidas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizar 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 IPAs 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 distancia.	Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles	1
Ratío de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/31
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 31/1996 de Cantabria, la Orden VV/561/2010, 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 el trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapales 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 VV/561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.	
(2) La urbanización del área de aparcamiento emplazada al sur del Área Específica se regirá por lo establecido en el art. 5.4 de la Orden VV/561/2010.	

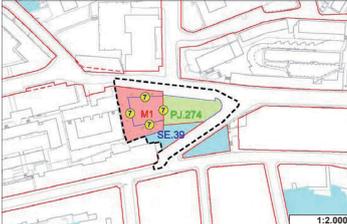
ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS AE - 14 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
	Nombre: Calle del Monte
	Localización: Calle del Monte
	Tipo: B - A desarrollar
	Uso Dominante: Residencial
	Topología característica: Manzana
	Ordenanza subsidiaria: M1
	Superficie (m²): 3.798
	Suelo Computable (m²): 2.558
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 0,8757
	Edificabilidad (m²): 3.326
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): 1,3002
Aprovechamiento medio (u.a.): 3.326	
Nº Viviendas máximas: 46	
Sistema de actuación: Compensación	
Nº de unidades de ejecución: 1	
Programación: Primer cuatrienio	
Programación: 1:2.000	

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
	OBJETIVO: Conseguir la renovación del ámbito. Mejorar la conexión de las calles la Roca y Monte. Obtener un espacio libre para el entorno.
	DETERMINACIONES: ÚNICA UNIDAD: - Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en perjuicio de la posibilidad de modificación del plan general que define el sector. - Este es un espacio de urbanización y unidad de actuación. - Se realiza una plataforma con la misma cota y delimitación en el lado Sur que la materializada en la parcela que linda hacia el Oeste. - Debido a la futura plataforma se crea en el lado Norte, Sur, Oeste y Este una zona de desarrollo en Estudio de Datos. - Se permite especial cubiertas en el tratamiento de los tejados que se generen. - El espacio libre creado podrá usarse en el desarrollo del equipamiento necesario de las viviendas de nueva construcción. - Edificabilidad máxima: 0,8757 u.a./m². - Cotas de rasca de la unidad, el 100% del aprovechamiento corresponde a los propietarios. - La Roca Monte de las construcciones, incluido todo sus elementos como: muros, pavimentos, chimeneas, escalas de una arquitectura, copia de acabados, ventanas, cerramientos, etc., deberá respetar la Secretaría Autonómica del Ayuntamiento de Santander representada en el Plano 19 de las Ordenanzas "Servicios de Asesoramiento a Instalaciones Fabricadas", en caso de que las edificaciones vulnerasen los estándares establecidos se deberá acreditar que las edificaciones vulneradas son anteriores a las de las construcciones nuevas que se generen en su entorno.
ANTECEDENTES Espacio con edificaciones obsoletas y fuera de ordenación en el centro urbano que precisa de una intervención de renovación plana.	OBSERVACIONES - Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado. - El espacio de patrimonio de densidad establecido con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo, se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 5.º del citado artículo.



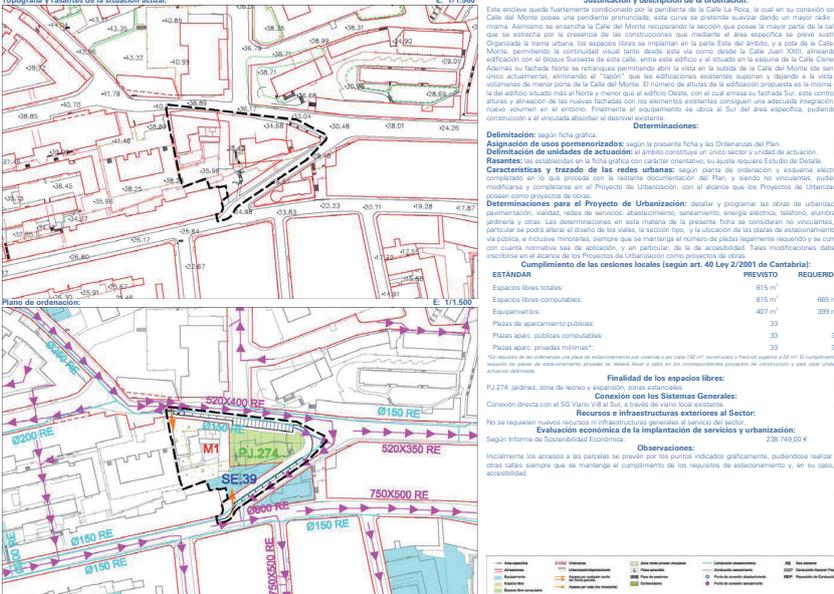
ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-14(B)

Topografía y rasantes de la situación actual E: 1/1.500

Justificación y descripción de la ordenación:
Esta enclave queda fuertemente condicionado por la pendiente de la Calle La Roca, la cual en su conexión con la Calle del Monte posee una pendiente pronunciada; esta curva se pretende suavizar dando un mayor radio a la mancha. Asimismo se ensancha la Calle del Monte recuperando la sección que posee la mayor parte de la calle y que se estrecha por la presencia de las construcciones que mediante el área específica se prevé sustituir. Organizada la trama urbana, los espacios libres se implantan en la parte Este del ámbito, y a corte de la Calle del Monte, permitiendo la continuidad visual tanto desde esta vía como desde la Calle Juan XXIII, alivianando la edificación con el trazo Suriente de esta calle, entre cabe edificio y el inicio de la Calle General. Además su fachada Norte se retira permitiendo abrir la vista en la subida de la Calle del Monte (se señalan unos actualmente, denominados "habéis") que las edificaciones existentes ocupan y dejando a la vista los volúmenes de mayor porte de la Calle del Monte. El número de alturas de la edificación propuesta es la misma que la del edificio situado más al Norte, menor que el edificio Oeste, con el cual enlaza su fachada Sur, como control de altura y alineación de las nuevas fachadas con los elementos existentes consiguiendo una adecuada integración del nuevo volumen en el entorno. Finalmente el equipamiento se ubica al Sur del área específica, pudiendo la construcción a él vinculada absorber el desnivel existente.

Delimitación: según ficha gráfica.
Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y los Ordenanzas del Plan.
Delimitación de unidades de actuación: el ámbito constituye un único sector y unidad de actuación.
Rasantes: los establecidos en la ficha gráfica con carácter orientativo, su ajuste requiere Estudio de Datos.
Características y trazado de las redes urbanas: según planta de coberturas y esquema alométrico, 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 obra.
Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización (pavimentación, veredas, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otros). Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se condicionan no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los vias, 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 cuanto normativas 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 obra.
Cumplimiento de las exenciones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):
ESTÁNDAR PREVIERTO REQUERIDO
Espacios libres totales: 815 m² -
Espacios libres computables: 815 m² 665 m²
Equipamientos: 407 m² 399 m²
Plazas de aparcamiento públicas: 33 -
Plazas aparc. públicas computables: 33 33
Plazas aparc. privadas reservadas: 33 33
*El requisito de un aparcamiento público de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construido a función superior a 50 m². El cumplimiento del requisito de áreas de estacionamiento previsto en el artículo 19.º de la Ley 2/2001 de Cantabria se garantiza en el presente plan de actuación definitiva.
Finalidad de los espacios libres:
PJ.274: jardines, zona de recreo y esparcimiento, zonas estacionables.
Conexión con los Sistemas Generales:
Conexión directa con el SG Vialno V.º al Sur, a través de vial local existente.
Requisitos e infraestructuras exteriores al Sector:
No se requieren nuevos recursos ni infraestructuras exteriores al servicio del sector.
Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:
Según Informe de Sostenibilidad Económica: 238.358,00 €
Observaciones:
Incidencia los accesos a las parcelas se prevé 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.

Piano de ordenación: E: 1/1.500




ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-14(B)

Esquema eléctrico:

RED ELÉCTRICA:

Centros de transformación:
Dada la configuración del terreno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona conlleva la ampliación de potencia del centro de transformación del que cuelgan las líneas de baja tensión representadas en el esquema, tal refuerzo se ejecutará y costeará conforme a la normativa en vigor.

Canalizaciones:
Se representarán las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo de las canalizaciones existentes en los viales adyacentes fuera del área específica es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas incluidas en la misma.

Alcance:
Todas las canalizaciones de ejecución profesionalmente bajo las normas.

Alumbrado:
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.

RED ELÉCTRICA:

- Área específica
- Alumbrado
- Equipamiento
- Espacio libre
- Espacio libre computable
- Centro transformación
- Canalización B.T.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-14(B)

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

El acceso al espacio libre y al equipamiento desde la parcela a la que dan servicio como sistema local es inmediata, tal y como se refleja en el esquema anterior. En relación a la Calle La Roca y Calle del Monte, sólo se incorpora en el área vial de sus aceras, aumentando su sección con anchos de paso libre superior a 1,80 metros y, por tanto mejorando sus condiciones de accesibilidad. Para mejorar esta situación, en la medida de lo posible, se plantea la posibilidad de discurrir un IPA alternativo que aproveche el desnivel salvado con la construcción asociada al equipamiento, por ejemplo aprovechando el ascensor que éste posee, o implantando medidas mecánicas independientes del mismo. Este IPA es alternativo a toda la vialidad exterior reflejada en el esquema anterior, no siendo discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas, tal y como precepta el artículo 5 de la Orden VV/561/2010, al tratarse de un único itinerario.

Secciones tipo viario (especificas del Sector):

Sección calle del Monte: posee un tramo con aparcamiento en línea donde se mantendrá el mismo ancho de acera, según planta de ordenación, en el se ubica la plaza de aparcamiento donde la acera se reduce a 1,80 metros, no previstos en ese punto mobiliario urbano, y manteniendo el 1,80 metros libres de paso exigidos por la normativa. Sección parcelamiento incluida según planta de ordenación.

Sección calle La Roca: Sección parcelamiento incluida según planta de ordenación.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

Característica	Requisito	Comprobación
Colocarse o adherirse 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	Según art. 5.8.3	✓
Altura libre de paso no inferior a 2,00 m	Según art. 5.8.3	✓
No presentará escalones aislados ni resacas	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%	(2)	✓
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 ópticas 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	Concurran (B)	✗
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	✓
Tapas rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV/561/2010)	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 VV/561/2010)	Según art. 5.8.3	✓
Anchos pasos especiales (ver 5.8.3)	No se prevé	✗
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 lista 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 adaptarla 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, resacas y planos inclinados, así como rasas 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 deberán tener en cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su artículo 6. Las cortas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.

Elementos vinculados al transporte:

Plazas accesibles: líneas 6,5 x 2,20 m incluida zona de transición y aproximación (art. 35.4 Orden VV/561/2010). En cuanto de 1.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-14(B)

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 concebidas 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/661/2010. 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/661/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias. Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles. 1

Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo). 1/39

Ubicación en IPA. 44

Dimensiones. Según imagen

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:

Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:

- Cumplir con la Ley 3/1998 de Cantabria, la Orden VW/661/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanto 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.
- 1) El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VW/661/2010 salvo que en su urbanización se previeran elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.
 - 2) La pendiente máxima de los tramos de la Calle del Monte y Calle La Roca incluidos en el área son hoy en día superiores al 8%, quedando a lo dispuesto en el siguiente apartado (3) en relación a las zonas urbanas consolidadas.
 - 3) Para los espacios consolidados el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados cuenta con la caselle recogida en los artículos 1.3 y 2.2 de la Orden VW/661/2010: "en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible." Tal determinación debe entenderse en el marco de los "suavos resaltes" señalados en la exposición de motivos de dicha norma, atendiendo tales como "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impliquen una carga desproporcionada o indebida".
- La Calle del Monte y la Calle La Roca son calles existentes y consolidadas que se reurbanizan parcialmente en desarrollo del Sector. En virtud de lo anterior se considera que el aumento de la sección de las aceras de ambas calles, otorgándoles anchos libres de acera superiores a 1,80 metros, y la ubicación de un posible IPA alternativo Norte-Sur, que evita bordear las manzanas sobre dichas calles, suponiendo un ajuste importante pero que no se considera desproporcionado o indebido.
- 4) Las plazas de estacionamiento accesible prevista se ubica con proximidad inmediata a la parcela edificable, el espacio libre, y a través de éste que constituye una superficie relativamente horizontal al equipamiento por el Norte.

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE - 15 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

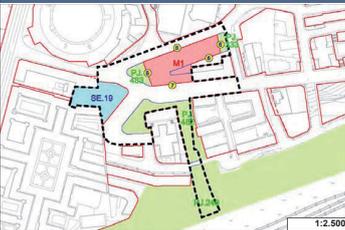
DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN



Nombre:	Montevideo
Localización:	Al sur de la C/ Montevideo
Tipo:	B - A desarrollar
Uso Dominante:	Residencial
Tipología característica:	Manzana Alineada
Ordenanza subsidiaria:	M1
Superficie (m²):	10.286
Suelo Computable (m²):	6.705
Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	1,0451
Edificabilidad (m²):	10.750
Coefficiente de aprovechamiento medio (u. a./m²):	1,6033
Aprovechamiento medio (u. a.):	10.750
Nº Viviendas máximas:	135
Sistema de actuación:	Compensación
Nº de unidades de ejecución:	1 ó 2
Programación:	Primer cuatrenio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN



OBJETIVO:

Apertura de un vial que comunique las calles Colombia y Perú y mejora dotacional del ámbito. Ordenación de la edificación.

DETERMINACIONES:

VIGILANTES:

- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en perjuicio de la posibilidad de modificación del plan que define el sector.
- El espacio verde que discurre de Norte a Sur garantizará la conservación de la trama urbana con el Financ del Agua.
- Edificabilidad máxima: 1,0451.
- El área constituirá un único sector edificable delimitado por una o dos unidades de actuación.
- Deberá unirse al espacio de 100m de anchura mínima contemplado en la programación.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluido todos sus elementos como torres, parapetos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, vigas de sustentación, cornisas, ventanas decorativas, etc., deberá respetar las Directrices Arquitectónicas del Ayuntamiento de Santander representadas en el Plano 10 de Ordenación "Determinaciones Arquitectónicas o Intervenciones Individuales", en caso de que las edificaciones vulnerasen las limitaciones señaladas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidas todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente establecidas en el entorno.

ANTECEDENTES

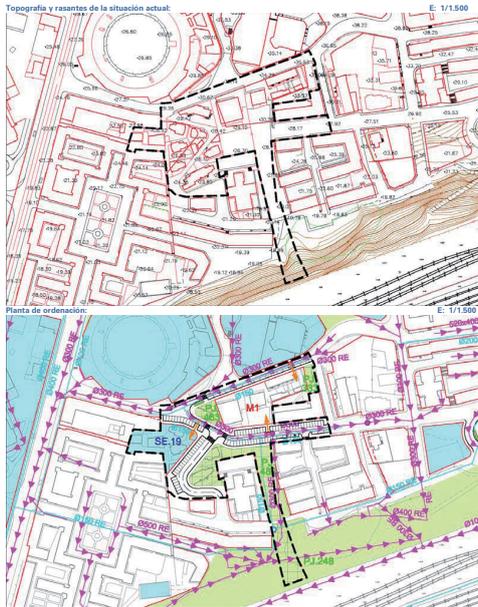
OBSERVACIONES

Parcelario diverso con predominio de vivienda unifamiliar en un entorno en el que predomina la vivienda colectiva. Señalar que los restos de parcelario interrumpen las conexiones viarias del entorno.

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
- El espacio de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 28 de la Ley del Suelo se modifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-15(B)



Justificación y descripción de la ordenación:
 La estructura del ámbito queda condicionada, en primer lugar, por la apertura de las calles Colombia y Puro, con la sección dominante en las mismas. En segundo lugar se ha atendido a las previsiones, de este modo los equipamientos se sitúan al Sur de la plaza de toros, permitiendo un continuo en los espacios dotacionales, los espacios libres se trazarán en cuatro, dos de mayor superficie que ocupen el ámbito con el Parque del Agua otro situado al Norte que completa el nudo dotacional plaza de toros - C.P. Simón Cabarga - nuevo equipamiento, dando continuidad espacial además al espacio libre de conexión con el Parque del Agua. Finalmente, el cuarto espacio libre, muy próximo a las viviendas existentes, prevé recuperar la actual superficie pavimentada en un parque infantil al servicio más directo de las viviendas. La edificación residencial se desarrolla en manzana cerrada, apoyándose en las líneas de fachada dominantes y adosándose a las medianeras existentes. Señalar que por lo tanto quedan una apertura y un espacio público calificado como viario que constituye en la actualidad un acceso peatonal a los portales de los edificios preexistentes que quedan fuera del área, manteniendo por tanto la condición actual.

Determinaciones:
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 2 unidades, según lo establecido en el anexo de la presente ficha.
Resantes: los establecidos en la ficha gráfica 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: dotar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otros. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá otorgar el diseño de los vales, la sección tipo, y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minoradas, 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 albañic de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obra.
Cumplimiento de las cisiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales	2.995 m ²	2.995 m ²
Espacios libres computables:		
Equipamientos:	1.265 m ²	1.110 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	110	-
Plazas aparc. públicas computables:	108	108
Plazas aparc. privadas mínimas*:	108	108

*El requisito de las urbanizaciones públicas de estacionamiento por vivienda a por cada 100 m² construido o fracción superior a 50 m² El cumplimiento del requisito de plazas de estacionamiento privadas se deberá llevar a cabo en el correspondiente proyecto de construcción y para cada unidad de vivienda independiente.

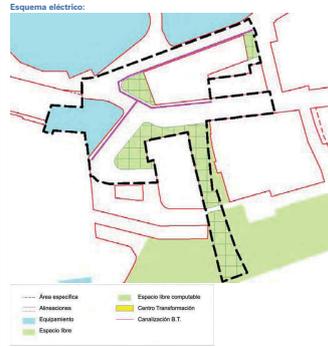
Finalidad de los espacios libres:
 P.J.333 zona de juegos para niños.
 P.J.482 jardines, zona de recreo y expansión, zonas estancas, compatible al formar parte del Parque del Agua.
 P.J.248 jardines, zona de recreo y expansión, zonas estancas, compatible al formar parte del Parque del Agua.
Conexión con los Sistemas Generales:
 Conexión directa con el SG Vialero V.37 al Dpto. a través de vial local existente.
Recursos e Infraestructuras exteriores al Sector:
 No se requiere nuevos recursos ni infraestructuras generales al servicio del sector.
Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización: 601.899,00 €
 Según Informe de Sostenibilidad Económica.

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. El espacio libre novedoso se construirá como un parque infantil.

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-15(B)



RED ELÉCTRICA

Centro de transformación:
 Dada la configuración del entorno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona conlleva la ampliación de potencia del centro de transformación del que surgen las líneas de baja tensión representadas en el esquema, tal entorno se ejecutará y costeará conforme a la normativa en vigor.

Canalizaciones:
 Se representan las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo de las canalizaciones existentes en los vales adyacentes fuera del área específica es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas incluidas en la misma.
 Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.

Además:
 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 máxima oferta, tiene que establecer para las instalaciones de nueva edificación de red. Asimismo el proyecto de urbanización y/o de edificación deberá prever la acometida de cada parcela, edificio u otro a la red de baja tensión que finalmente se establece.

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 adosándose a la red eléctrica prevista para el sector.
 Su trazado se concretará en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de edificación.

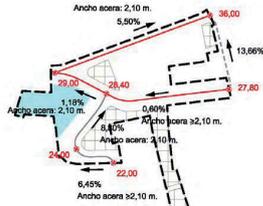
ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-15(B)

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



El acceso al espacio libre y al equipamiento desde las parcelas a las que sirve como sistema local se realiza desde el IPA que constituye las aceras de la Calle Montevideo y la Calle Colombia. La calle incluida en el área específica con pendiente superior al 6% no es necesaria para conectar la zona edificable con las dotaciones locales, incluyendo en el plano de ordenación nº 20 con la finalidad de que el Plan Especial que se desarrolle en esta materia valore sus condiciones de accesibilidad.



Secciones tipo viario (especificas del Sector):



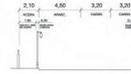
Sección prolongación Calle Colombia (entre Calle Montevideo y Calle Perú): varía en coincidencia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.



Sección Calle Colombia (al Este de la sección anterior), según zona con apartamiento en línea o batería: varía en coincidencia con las plazas accesibles y con los pasos de peatones, donde existirá un vado peatonal.



Sección Calle Montevideo: varía en coincidencia con la plaza de apartamiento accesible, donde no se prevé mobiliario urbano, y con los pasos de peatones, donde existirá un vado peatonal.



Sección Calle Perú: varía en coincidencia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante IPAs incluidos en el Sector a todas las parcelas, por tanto no se requieren IPAs alternativos. Estos conectan con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto los espacios libres y el equipamiento quedan conectados mediante IPAs con la parcela de uso residencial a la que dan servicio. La Calle Perú incluida dentro del área no sirve de acceso a las parcelas del sector, sirviendo de conexión con el entorno y proporcionando hoy en día pendientes superiores al 6%. Con línea discontinua se reflejan en el esquema adjunto los IPAS y propuesta de IPAS para la ciudad consolidada que dan estructura a los incluidos en el Sector. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria externa al mismo.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-15(B)

Itinerarios Peditales Accesibles (IPA):

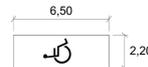
Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo	(1)
Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	Según art. 5.8.3
No presentar escalones adosados ni resaltes	Según art. 5.8.3
Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 16, 16 y 17 de la Orden VV/561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 13 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%	(2)
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 plasmadas en unido 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	Concurren (3)
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
Los árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA	Según art. 5.8.3
Puntos de cruce (art. 18 Orden VV/561/2010)	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 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 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 adaptarla a los 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 utilización del espacio libre se deberá tener en cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su artículo 6. Las cotas señaladas con indicativos y se ajustarán mediante estudio de detalle.

Elementos vinculados al transporte:



Plazas accesibles: líneas 6,5 x 2,20 m incluida zona de transferencia y aproximación; junto al paso de peatones (art. 35.4 Orden VV/561/2010). En cuanta 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
Todos las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo tipo eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizar su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todos 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 ascos, vestidores y 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	3
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/36,6
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 2/1996 de Cantabria, la Orden VV/561/2010, la Ordenación municipal de accesibilidad, así como con cuanto 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 escalones, 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 VV/561/2010 salvo que en su urbanización se previeran elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.

(2) La pendiente de la Calle Perú incluida en el área es actualmente superior al 6%, quedando a lo dispuesto en el siguiente apartado (3) en relación a las zonas urbanas consolidadas.

(3) Para los espacios consolidados el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados cuenta con la causalía recogida en los artículos 1.3 y 2.2 de la Orden VV/561/2010, "en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible". Tal determinación debe entenderse en el marco de los "ajustes razonables" señalados en la exposición de motivos de dicha norma, entendiéndose tales como: "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida".

La Calle Perú es una calle existente y consolidada que se reurbaniza y reforma en desarrollo del Sector. En virtud de lo anterior se considera que el aumento de la sección de las aceras, otorgándoles anchos libres de acera superiores a 1,80 metros es un ajuste razonable, sin perjuicio de lo que en su momento, el Plan Especial en materia de accesibilidad pueda establecer otras medidas adicionales.

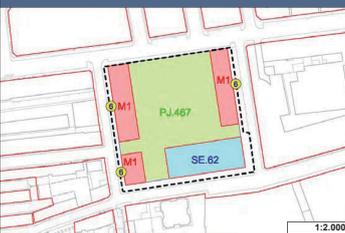
ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU SANTANDER



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

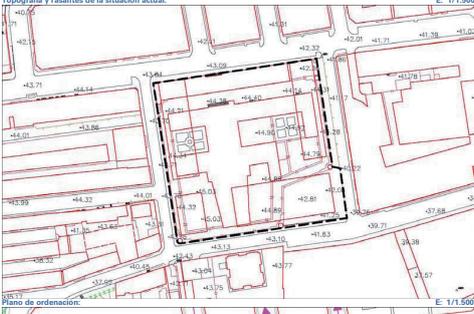
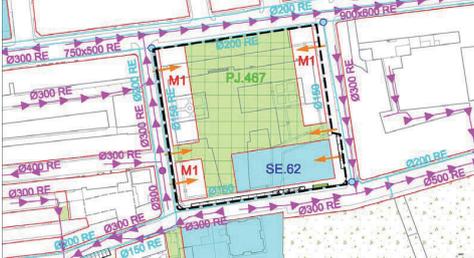
ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 16 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	<p>Nombre: Prisión Provincial</p> <p>Localización: Calle Alta</p> <p>Tipo: B - A desarrollar</p> <p>Uso Dominante: Residencia</p> <p>Tipología característica: Manzana Alineada</p> <p>Ordenanza subsidiaria: M3</p> <p>Superficie (m²): 10.020</p> <p>Suelo Computable (m²): 10.020</p> <p>Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 1,1976</p> <p>Edificabilidad (m²): 12.000</p> <p>Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): 0,8457</p> <p>Aprovechamiento medio (u.a.): 8,554</p> <p>Nº Viviendas máximas: 135</p> <p>Sistema de actuación: Cooperación</p> <p>Nº de unidades de ejecución: 1</p> <p>Programación: Primer cuatrienio</p>	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	<p>OBJETIVO: Ordenar los espacios resultantes del traslado de las instalaciones penitenciarias ya amortizadas. Recualificar el entorno con la creación de nuevos espacios de ocio y aparcamiento.</p> <p>DETERMINACIONES: ÚNICO SECTOR: - Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector. - El número de bloques representados será de aplicación a todos los bloques de la edificación. - La edificabilidad otorgada al Movimiento es de 4.000 metros cuadrados (4.000 u.a. de aprovechamiento). - La edificabilidad del aprovechamiento presenta en el área la correspondiente en función de la superficie de su parcela. Podrá permitirse el 80% de su aprovechamiento, el 10% restante se ordena el Ayuntamiento que se emplee para incrementar la vivienda protegida a desarrollar en el área (1.200 u.a. de aprovechamiento, 1.000 u.a. de aprovechamiento generalizable). - La edificabilidad máxima del desarrollo, que se desarrolla homogéneamente y convenientemente, vincula únicamente al plan que se proyecta sobre el área (2.011 u.a. de construcción alineada). Las cuantías permitidas de edificabilidad destinada a usos residenciales que se corresponden a aplicación en el desarrollo de la vivienda protegida: VP100% 20%, VP100% 20%, VP100% 60%, VP100% 14%. - La edificabilidad máxima máxima: 1.200 u.a. de construcción. - El terreno no ocupado por la edificación será cedido al Ayuntamiento para la realización de un parque y equipamiento público. - En el estudio de los terrenos públicos y privados se controlará un saneamiento de gestión pública con un depósito de tres metros de sus cimientos, previa división horizontal y derivación a fosa sanitaria, y en el que generará las obras necesarias por la nueva edificación. - La Alta Marea de las construcciones, incluidas todas las demarcaciones como áreas, patios, chimeneas, equipos de aire acondicionado, coge de ascensores, chimeneas decorativas, etc., deberá respetar la Sección de Alineación del Ayuntamiento de Santander representada en el Plano 19 de Ordenación "Sección de Alineación e Infraestructuras Externas", en caso de que las edificaciones urbanas los levantamientos proyectados se ubiquen en el área de las construcciones representadas en el plano. - El desarrollo de la actuación deberá ir precedido por un convenio de gestión suscrito por las Administraciones intervinientes en el área.</p>	
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
<p>Área Específica contemplada en el Plan que se revisa, que prevé la amortización de las instalaciones penitenciarias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado. - Todos los accesos y valores del aparcamiento se realizarán por las calles Justicia y Travesía de la Calle Alta, en caso contrario, se deberá evaluar con los estudios sobre el impacto en el tráfico oportunos que deberá mostrar que la ubicación de los espacios establecidos no cause problemas en la viabilidad del entorno. - El acceso de los permisos de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 36 de la Ley del Suelo, se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo. - El desarrollo de la actuación deberá ir precedido por un convenio de gestión suscrito por las Administraciones intervinientes en el área. 	

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER




ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación)		AE-16(B)																
<p>Topografía y rasantes de la situación actual:</p> 	<p>Justificación y descripción de la ordenación: La ordenación promueve la permeabilidad transversal, abriendo los espacios libres en la parte central del área con accesos desde las cuatro calles que la delimitan. Los bloques se ubican con su lado mayor a las calles Justicia y Caldas Abas. Así la nueva ordenación no sólo promueve la recuperación del entorno más inmediato mediante la implantación de espacios libres y equipamientos de proporciones adecuadas, sino que se fomenta la permeabilidad hacia el Sur de la visual, se dispone en un punto alto sin edificaciones, y la accesibilidad hacia el Parque del Agua, que, aunque no es directa, se verá favorecida por la nueva ordenación. Los equipamientos se ubican en la parte Sur, que limita en el entorno de Sur ya existentes más al Sur.</p> <p>Delimitación: según ficha gráfica.</p> <p>Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y las Ordenanzas del Plan.</p> <p>Delimitación de unidades de actuación: el ámbito constituirá un único sector y unidad de actuación.</p> <p>Rasantes: las rasantes se indican en la ficha gráfica con carácter orientativo, su ajuste requiere Estudio de Diseño.</p> <p>Características y trazado de las redes urbanas: según planta de ordenación y esquema eléctrico, considerando en lo que proceda con el oportuno documentación del Plan, y siendo no vinculantes. Deberá modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización, con el alcance que los Proyectos de Urbanización poseen como proyectos de obra.</p> <p>Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, veredas de servicios, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, alumbrado, jardinería y otros. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se considerarán no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los volúmenes, la sección libre, y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e incluir modificaciones, siempre que se mantenga el número de plazas legítimamente 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 obra.</p> <p>Cumplimiento de las cesiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTANDBAR</th> <th>REQUERIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Espacios libres totales:</td> <td>5.269 m²</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres computables:</td> <td>2.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td>1.440 m² / 1.250 m²</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento públicas:</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Plazas apart. públicas computables:</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Plazas apart. privadas mínimas**:</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td></td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table> <p>** El número de plazas de estacionamiento por vivienda por cada 100 m² construido o hecho respecto a 0,07 (Coeficiente de ocupación de plaza de estacionamiento público en relación al área y cede en los correspondientes proyectos de urbanización) para cada unidad de actuación estándar.</p> <p>Finalidad de los espacios libres: PJ.467: jardines, zona de recreo y esparcimiento, zona de juegos para niños, zonas estancables.</p> <p>Conexión con los Sistemas Generales: Conexión directa con el SG Vialero V.8 al Norte, a través de vialito local occidental.</p> <p>Recursos e Infraestructuras exteriores al Sector: No se requieren nuevos recursos ni infraestructuras generadas al servicio del sector.</p> <p>Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización: Según Informe de Sostenibilidad Económica: 252.180,00 €</p> <p>Observaciones: Incidentalmente los accesos a las parcelas se prevé 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. El cumplimiento de las plazas de estacionamiento requeridas se realiza mayoritariamente en plantas sótano, debiendo ser públicas un mínimo de 120 plazas. Asimismo, deberán ubicarse las requeridas por las viviendas. Dado que la superficie del ámbito es de 10.020 m² a un ratio de 26 m²/plaza, se fomenta que se puedan desarrollar 298 plazas por planta, pudiendo constituirse hasta 3 sótanos, y por tanto dando cabida a las plazas públicas y privadas necesarias.</p>	ESTANDBAR	REQUERIDO	Espacios libres totales:	5.269 m²	Espacios libres computables:	2.400 m²	Equipamientos:	1.440 m² / 1.250 m²	Plazas de aparcamiento públicas:	120	Plazas apart. públicas computables:	120	Plazas apart. privadas mínimas**:	120		120	
ESTANDBAR	REQUERIDO																	
Espacios libres totales:	5.269 m²																	
Espacios libres computables:	2.400 m²																	
Equipamientos:	1.440 m² / 1.250 m²																	
Plazas de aparcamiento públicas:	120																	
Plazas apart. públicas computables:	120																	
Plazas apart. privadas mínimas**:	120																	
	120																	
<p>Plano de ordenación:</p> 																		

ORDENACIÓN

GOBIERNO de CANTABRIA

PGOU SANTANDER




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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-16(B)

Esquema eléctrico:

— Área específica ■ Espacio libre compartido
— Aberturas ■ Centro Transformación
— Equipamiento — Canalización B.T.
— Espacio libre

RED ELÉCTRICA:

Centros de transformación:
 Dada la consolidación del terreno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona conlleva la ampliación de potencia del centro de transformación del que cuelgan las líneas de baja tensión pertenecientes en el esquema, tal refuerzo se ejecutará y costeará conforme a la normativa en vigor.

Canalizaciones:
 Se representarán las canalizaciones de baja tensión, con carácter no vinculante, que, partiendo de las canalizaciones existentes en los viales adyacentes fuera del área específica es necesario ejecutar según el esquema anterior para dar servicio a las parcelas incluidas en la misma.

Aberturas:
 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 acomoda de cada parque, edificio u otro a la red de baja tensión que finalmente se establezca.

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 acomoda 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 PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-16(B)

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

— Área Específica ■ Calle con pendientes mayor del 5% (no IPA)
— Itinerario peatonal accesible (IPA) ■ Pavimento
— Propiedad de Pileo según plano nº 20 de ordenación ■ Espacio libre compartido Equipamiento

Secciones tipo viario (especificas del Sector):

Sección calle Justicia: en el Área sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación.
 Sección calle Catedales Altas: en el Área sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación.
 Sección calle Duque de Ahumada: varía en coincidencia con las plazas de aparcamiento accesibles. En el Área sólo se incorpora la parte de esta sección que se puede apreciar en la planta de ordenación.

Accesibilidad a todas las parcelas:
 Mediante IPAS incluidos en el Sector a todas las parcelas, por tanto no se requieren IPAS alternativos. Estos conectan con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto el espacio libre y el equipamiento podrán acceder desde IPAS incluidos en el Sector. Con línea discontinua se reflejan en el esquema además los IPAS y propuesta de IPAS para la ciudad consolidada que dan estructura a los incluidos en el Sector. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria externa al mismo.

Itinerarios Peonales Accesibles (IPA):

Característica	Requisito	Comentarios
Continuar o adosarse 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	✓	Según art. 5.8.3
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	✓	Según art. 5.8.3
No presentará escalones, aristas ni resalles	✓	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%	✓	Según art. 5.8.3
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 contumacia
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	✓	Según art. 5.8.3
Equipamiento zonas urbanas consolidadas	✓	No contumacia
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
Ascensores art. 16 Orden VV561/2010	✓	Según art. 5.8.3
Tapas de alcantarillas y esgotes mecánicas art. 17 Orden VV561/2010	✓	Según art. 5.8.3
Los abonos, arbolados, 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 paso peatonal no < 2,00 m	✓	No contumacia
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 marcarán 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 atracción del nivel y pendiente longitudinal de la obra 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, resalles 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 deberán tener en cuenta los criterios de la Orden VV561/2010, y en concreto de su artículo 6. Las cotes 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. En cuanto de 3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)

AE-16(B)

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 resacas o escalones.
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar concebidas 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.
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 3
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo) 1/40
Ubicación en IPA SI
Dimensiones Según imagen

Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:
Según orden 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 Ordenación municipal de accesibilidad, así como con cuanto 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 VV/561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo



ÁREAS ESPECÍFICAS AE - 17 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
	Nombre: Convento de Las Clarisas
	Localización: Calle Alta 32
	Tipo: B - A desarrollar
	Uso Dominante: Equipamiento - Residencial
	Tipología característica: Equipamiento - Manzana Alineada
	Ordenanza subsidiaria: Equipamiento; M1
	Superficie (m²): 13.973
	Suelo Computable (m²): -
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 0,5789
	Edificabilidad (m²): 8.000
Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): -	
Aprovechamiento medio (u.a.): -	
Nº Viviendas máximas: 82	
Sistema de actuación: Actuación aislada	
Nº de unidades de ejecución: -	
Programación: Primer cuatrienio	

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
	<p>OBJETIVO: Restaurar las condiciones arquitectónicas del bien protegido; mejorar el entorno urbano y su funcionalidad; crear vivienda sometida a regímenes de protección pública; mejorar el nivel dotacional (espacios libres, equipamientos y aparcamientos); poner en uso un bien protegido.</p> <p>DETERMINACIONES: VINCULANTES: - Las actuaciones en la presente ficha gráfica y su revisión. Se consideran dos zonas diferenciadas: A y B, que podrán gestionarse y desarrollarse de modo independiente. - La redacción de los planes parciales de ordenación, tanto para las zonas A y B, como para el punto de actuación. - Los accesos al aparcamiento deberán realizarse por el vall Este. - Ocaso de nueva apertura, en caso de realizarse por otro punto deberá justificarse en el proyecto la imposibilidad de acceder desde el citado vall y acompañarse de los estudios de tráfico correspondiente. - En el supuesto de que no pudieran materializarse en el equipamiento las plazas de estacionamiento requeridas, se concretarán en el aparcamiento subterráneo de la zona A, una vez que éste sea ensayado y en servicio. A los efectos de que sea posible el desarrollo de la Zona B áreas que B/A, se podrán localizar provisionalmente las plazas de aparcamiento deficientes en un entorno inferior a 500 m en línea recta. En el supuesto de ejecución de aparcamiento en superficie provisional en la Zona A, la localización de estas plazas será en sus alrededores provisionales mientras resulte posible, y para ello, el desarrollo de la Zona B sufrirá el coste de la habitación de las plazas de aparcamiento deficientes en esa parcela próxima.</p>
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES
<p>El ámbito está constituido por el antiguo Convento de las Monjas Clarisas de la Santa Cruz, construido en el S.XVIII y declarado Bien de Interés Cultural, y los terrenos y edificación adyacentes. Perdido el uso religioso, fue reconvertido a fábrica de tabacos, uso que se mantuvo hasta finales recientes. La edificación protegida se ha ido ampliando a lo largo del tiempo con edificios de muy diversa factura.</p>	<p>- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - Será necesario el desarrollo de un Estudio de Densidad para fijar las alineaciones y rasantes del conjunto de la actuación. Este estudio deberá ser del conjunto de la parcela, sin perjuicio de que la descripción de la Zona A y Zona B pueda realizarse por separado. - Los accesos al aparcamiento deberán realizarse por el vall Este. - Ocaso de nueva apertura, en caso de realizarse por otro punto deberá justificarse en el proyecto la imposibilidad de acceder desde el citado vall y acompañarse de los estudios de tráfico correspondiente. - En el supuesto de que no pudieran materializarse en el equipamiento las plazas de estacionamiento requeridas, se concretarán en el aparcamiento subterráneo de la zona A, una vez que éste sea ensayado y en servicio. A los efectos de que sea posible el desarrollo de la Zona B áreas que B/A, se podrán localizar provisionalmente las plazas de aparcamiento deficientes en un entorno inferior a 500 m en línea recta. En el supuesto de ejecución de aparcamiento en superficie provisional en la Zona A, la localización de estas plazas será en sus alrededores provisionales mientras resulte posible, y para ello, el desarrollo de la Zona B sufrirá el coste de la habitación de las plazas de aparcamiento deficientes en esa parcela próxima.</p>



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

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE- 17 (B)

DETERMINACIONES VINCULANTES:

- Para la Zona A:

- La edificación se construirá por el Ayuntamiento de Santander y/o empresas municipales al efecto, que entregará a la Administración General del Estado, construida y apta para su uso, dos plantas de 1.200 m² de superficie cada una, con destino comercial y/o dotacional, al resto de la edificabilidad será de gestión municipal y se destinará a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Así mismo se entregará 24 plazas de aparcamiento señaladas a continuación.
- La urbanización del espacio libre será múltiple, bajo el mismo se desarrollará un aparcamiento de gestión municipal con posibilidad de ampliación hacia la "zona B" en aquellos terrenos que sea posible y el espacio ocupado por la planta de edificación residencial, coordinando la actuación en el momento de realizar los proyectos. La zona verde sólo podrá verse disminuida por los elementos asociados al aparcamiento subterráneo (accesos, rampas, ventilación, etc), por la adecuación del vial Este-Oeste. Las plazas de estacionamiento requeridas por la edificación residencial deberán reservarse en el aparcamiento subterráneo.
- El área de movimiento es la señalada en la ficha gráfica, fijando la forma de la edificación mediante Estudio de Detalle.
- El número de plantas será de 5.
- El edificio deberá adaptarse a la medianera Oeste.
- La puesta a disposición de los terrenos que conforman la zona A al Ayuntamiento de Santander, así como su gestión y plazos, se establecerá y formalizará mediante convenio, sin perjuicio de los requisitos y trámites que resulten oportunos al efecto.

- Para la zona B:

Se destinará a equipamiento con las siguientes condiciones:

- * Condiciones del volumen protegido preexistente: las establecidas por la legislación sectorial.
- * Condiciones de la ampliación del equipamiento:

- En el área señalada en la presente ficha como "área de movimiento de la ampliación del equipamiento" se permite la implantación de un nuevo volumen dotacional, ya sea como edificación independiente o ampliación del monumento, bien aprovechando y poniendo en valor las construcciones existentes y/o realizando otras nuevas. En caso de utilizar las construcciones existentes, deberá acreditarse la calidad arquitectónica de las mismas y que no desmerezcan respecto del monumento.
- Las condiciones de posición, forma, altura, etc, del nuevo volumen dotacional se fijarán mediante Estudio de Detalle.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad total del nuevo volumen dotacional a implantar en el área de movimiento señalada en la presente ficha gráfica es de 4.500 m², que se computará incluyendo la rehabilitación o reforma de construcciones existentes que se decidieran mantener y las de nueva creación.

ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 18 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	<p>Nombre: Cabildo de Arriba</p> <p>Localización: Entre las Calles Jesús de Monasterio y Calle Gadez</p> <p>Tipo: B - A desarrollar</p> <p>Uso Dominante: Residencial</p> <p>Tipología característica: Manzana Alineada</p> <p>Ordenanza subsidiaria: M1; M2</p> <p>Superficie (m²): 52.010</p> <p>Suelo Computable (m²): -</p> <p>Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): -</p> <p>Edificabilidad (m²): Según determinaciones</p> <p>Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): Según determinaciones</p> <p>Nº Viviendas máximas: Según determinaciones</p> <p>Sistema de actuación: Según determinaciones</p> <p>Nº de unidades de ejecución: Según determinaciones</p> <p>Programación: Primer cuatrenio</p>	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	<p>OBJETIVO: Revalorización dotacional del área y revitalización de la trama originaria, estableciendo las pautas a seguir para que la edificación de nueva construcción no distorsione el valor histórico del entorno.</p> <p>DETERMINACIONES:</p> <p>VINCULANTES:</p> <p>- La edificación en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior a redactar por el Ayuntamiento de Santander, que se desarrollará de la siguiente forma: reforma interior, correspondiente al suelo urbano no consolidado y protección/renovación en los suelos urbanos.</p> <p>- Presentar las siguientes determinaciones mínimas sin perjuicio de las establecidas legalmente.</p> <p>Para la zona de reforma interior:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Establecimiento de alineaciones y rasantes, usos, espacios dotacionales y edificabilidad. La edificabilidad máxima será inferior a 15.000 m² de los cuales 5.000 m² se destinan a aparcamiento bajo tierra. * Coeficiente de aprovechamiento medio de gestión y unidades de actuación. * Coeficiente de 20% de la edificabilidad residencial y vivienda sometida a protección pública en los edificios regulares; VPO-RC; 15%; VPO-RC; 12%; VPO-RE; 2%. <p>Para la zona de protección/renovación:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Elaboración de la ordenanza de la edificación involucrando medidas de protección. * Establecimiento de los límites, áreas de renovación, desplazamiento justificado con fin de la ordenanza de edificación o, en su caso, establecimiento de ordenanza de viviendas. * En las zonas de ordenanza de viviendas la edificabilidad será fijada por el Plan Especial y no superior a 2 veces la obtenida por aplicación de la ordenanza del entorno. * El número y planta no se fijará en el Plan Especial, la edificación comprendida dentro de la zona de protección poseerá ordenanza de zona de Renacimiento Urbano (ZRU). <p>Otras determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Respeto de las condiciones de accesibilidad y utilización del entorno. * Desplazamiento de las zonas de intervención/ordenanza pública a privado. * Su desarrollo queda condicionado a la ejecución de mejoras de infraestructura hidráulica adecuada y prevista, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee las condiciones infraestructurales necesarias y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento. 	
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
<p>Los terrenos incluidos en el Área Específica engloban parte de la trama originaria de la ciudad de Santander. Su delimitación se ha inspirado en el "Área de Rehabilitación Integral del Cabildo de Arriba", solicitado por el Ayuntamiento de Santander en Mayo de 2006.</p> <p>Este ámbito se ha decretado como "Área de Renovación del Centro Urbano" el 10 de noviembre de 2008, y está en proceso de declaración de "Área de Renovación Urbana".</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La zona revala responde al suelo urbano no consolidado. El resto suelo urbano consolidado. - El exceso de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo. - Para el edificio situado en la Calle Coasta del Hospital número 17 deberá mantenerse la fachada de piedra, pudiéndose integrar en edificaciones con mayor número de plantas. 	

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



CVE-2012-12917

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

ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 19 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	Nombre:	Avda. Cantabria
	Localización:	Avenida Cantabria
	Tipo:	B - A desarrollar
	Uso Dominante:	Residencial
	Tipología característica:	Edificación abierta
	Ordenanza subsidiaria:	A2
	Superficie (m²):	691
	Suelo Computable (m²):	-
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,6208
	Edificabilidad (m²):	429
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
	Aprovechamiento medio (u.a.):	7
	Nº Viviendas máximas:	Actuación aislada
Sistema de actuación:	Programación:	Primer cuatrienio
Nº de unidades de ejecución:		
Programación:		
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	OBJETIVO:	
	Ampliar la Avenida de Cantabria y posibilitar la sustitución de la edificación en condiciones acordadas al entorno.	
	DETERMINACIONES:	
VEHICULOS: - La edificación en la presente ficha gráfica. - Número de plantas: 3 a 4 plantas. - Edificabilidad máxima parcela (m²): 0,7 x 0,7 x 0,7 = 429 m². - La forma de edificación de la zona será grande volumen y podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, con los datos básicos de la presente ficha, el número de plantas indicadas, y distancias mínimas a la alineación Oeste y al Índice Este de 2 metros.		
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
Restos de parcelario que condicionan la sección de la Avenida de Cantabria y que poseen limitadas sus posibilidades de sustitución dada la estrechez de la parcela.	- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - El área constituye un Ambiente de Intervención Urbana.	

ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 20 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	Nombre:	Cajo
	Localización:	Cajo
	Tipo:	B - A desarrollar
	Uso Dominante:	Residencial
	Tipología característica:	Edificación Abierta
	Ordenanza subsidiaria:	M1
	Superficie (m²):	17.466
	Suelo Computable (m²):	-
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	2,4047
	Edificabilidad (m²):	42.000
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
	Aprovechamiento medio (u.a.):	-
	Nº Viviendas máximas:	450
Sistema de actuación:	Actuación aislada	
Nº de unidades de ejecución:	Programación:	Primer cuatrienio
Programación:		
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	OBJETIVO:	
	Sustituir los usos actuales, ya amortizados y con unas condiciones ambientales y de ubicación poco adecuadas al entorno urbano que se constituye como una centralidad dentro de Santander, situándose en uno de los principales núcleos de comunicaciones y accesos a la ciudad, en confluencia del H.U.M. Valdeola y la Residencia Cantabria. Su posición hace necesario además que la nueva edificación sea aménula y de relevancia arquitectónica.	
	DETERMINACIONES:	
VEHICULOS: - La edificación en la presente ficha gráfica. - Condiciones de edificación: se requiere estudio de Detalle para establecer los rasantes de la parcela y la ordenación de volúmenes, respetando los siguientes parámetros: - Edificabilidad máxima: la establecida en los datos básicos de la ordenación. - Número de plantas: según Estudio de Detalle, atendiendo a lo siguiente: La Alzura Máxima de las construcciones, incluida toda su estructura como áticos, terrazas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteras, veredas decorativas, etc., deberá respetar las Condiciones Arquitectónicas del Ayuntamiento de Santander representadas en el Plano 19 de la Ordenación. - "Anclajes de Alcantarillas y Instalaciones Hidráulicas": en caso de que las edificaciones cubren las necesidades sanitarias se deberá acreditar que la zona máxima de las construcciones cubra todos los elementos en condiciones de seguridad de los servicios. A tal efecto y según artículo 4º del presente texto, se permite que se pueda alcanzar una cota de techo sobre el nivel del mar de +50, en aquellos casos que los rasantes deban ser elevados por la Administración Autoridad competente. - "Distancias mínimas": se respetarán las distancias mínimas establecidas en el presente texto. - "Distancias a linderos y franjas de parcela": se respetarán los datos de Detalle, respetando el marco de las edificaciones en la ficha gráfica. Distancias mínimas entre edificaciones o edificios para casos de la actuación: 10 metros entre edificaciones de viviendas o de hoteles, tomando como las condiciones de las parcelas establecidas en los ordenamientos, y permitiendo diez cuantos metros de distancia a este espacio. - "En caso de contemplarse un basamento común de una comunidad, este podrá poseer una situación en planta del 100%, no aplicándose el porcentaje establecido en la presente ficha gráfica, y, consecuentemente, en la parte que corresponde edificabilidad de la edificación en los datos básicos de ordenación. - Condiciones adicionales: el terreno deberá rodearse por de 0,7 metros de Suelo perimetral por encima para evitar el espacio libre generado en la ficha gráfica. En caso de realizarse por la comunidad regional deberá ser autorizado por la Administración competente. Por la parte norte pública incluida en la ficha gráfica deberá establecerse una conexión peatonal con la C1, T. Cuando adecuada a la trama resultante. La nueva edificación deberá poseer relevancia arquitectónica en su diseño, siendo acorde con el entorno en el que se sitúa. El espacio no ocupado por la edificación será de construcción de obra noble con carácter general en las Ordenanzas. - "Condiciones de parcela": la intervención en una actuación aislada en suelo urbano consolidado, abarcando viviendas y centros de servicios, deberá respetar las condiciones de la ficha para el caso de actuación de suelo. Asimismo de plazo establecido en el artículo 10.3.6. se contempla un plazo de 2 años en caso de no iniciar ejecución, no siendo de aplicación plazo alguno en caso de que esto no ocurra. Sin perjuicio de lo anterior podrá establecerse las distancias indicadas en el área específica, y, en particular, en lo que respecta al Distribuidor de la Manga. - "En caso de realizarse por la comunidad regional deberá ser autorizado por la Administración competente. Por la parte norte pública incluida en la ficha gráfica deberá establecerse una conexión peatonal con la C1, T. Cuando adecuada a la trama resultante. La nueva edificación deberá poseer relevancia arquitectónica en su diseño, siendo acorde con el entorno en el que se sitúa. El espacio no ocupado por la edificación será de construcción de obra noble con carácter general en las Ordenanzas. - "Condiciones de parcela": la intervención en una actuación aislada en suelo urbano consolidado, abarcando viviendas y centros de servicios, deberá respetar las condiciones de la ficha para el caso de actuación de suelo. Asimismo de plazo establecido en el artículo 10.3.6. se contempla un plazo de 2 años en caso de no iniciar ejecución, no siendo de aplicación plazo alguno en caso de que esto no ocurra. Sin perjuicio de lo anterior podrá establecerse las distancias indicadas en el área específica, y, en particular, en lo que respecta al Distribuidor de la Manga.		
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
Terrenos actualmente ocupados por un abanico de usos (residenciales, comercios, cocheras municipales, bomberos) amortizados en su mayoría. Parte de las edificaciones residenciales se encuentran ya demolidas, y los bomberos y cocheras municipales están pendientes de traslado. Cabe destacar que la mayor parte de los suelos son municipales, habiendo sido objeto de un convenio en gestión del Plan General que se revoca mediante el cual se permitía esta parcela con uso residencial por la construcción de las nuevas sedes de cocheras y bomberos, si bien dicho convenio ha sido resuelto quedando liberados los terrenos de cualquier compromiso o carga.	- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - Las áreas de reforma del entorno y accesos al Distribuidor de la Manga no son objeto del Área Específica, no requiriéndose la ejecución de las mismas para el desarrollo de la actuación, puesto que no depende de las mismas ni limitan la condición de valor de la parcela resultante.	

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN

PGOU SANTANDER

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

ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 21 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	Nombre:	Peña Sur
	Localización:	En Peñacastillo
	Tipo:	B - A desarrollar
	Uso Dominante:	Residencial
	Tipología característica:	Manzana alineada intensiva y Edificación abierta
	Ordenanza subsidiaria:	A3
	Superficie (m²):	11.374
	Suelo Computable (m²):	9.402
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,4836
	Edificabilidad (m²):	5.500
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	0,5025
	Aprovechamiento medio (u.a.):	4,725
	Nº Viviendas máximas:	60
	Sistema de actuación:	Compensación
Nº de unidades de ejecución:	1 ó 2	
Programación:	Tercer cuatrienio	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	OBJETIVO:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Favorecer un desarrollo ordenado del espacio delimitado. - Mejorar la calidad del espacio urbano generado en la zona. 	
	DETERMINACIONES:	
	<p>UNIDAD ACTIVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y en perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector. <p>Ordenación de la Parcela Urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificabilidad: 2.500 m². Altura máxima: 3 plantas. Distancia a línea de parcela Sur, a cualquier 4,5 m. - El terreno no considerará sistema de edificación mediante el carácter de espacio libre privado. - El terreno podrá ser utilizado para usos de vivienda residencial, uso de locales de actividad o de uso de áreas de edificación edificables en la presente ficha gráfica. - En el supuesto de destinarse mediante sus unidades, cada una de ellas deberá incluir en su gestión un porcentaje de edificación a sueldo del 50% (u. 100%). - El 10% de la edificabilidad residual se destinará a vivienda protegida en los siguientes porcentajes: <ul style="list-style-type: none"> - VPHDA 20% * VPHAC 15% * VPHAC 15% * VPHAC 10% - Desde su entrada en vigor, el 100% del aprovechamiento correspondiente a los propietarios. <p>Se deberá tener en cuenta las posibles excepciones de la normativa técnica de la CA 132, elaborada por el Gobierno de Cantabria, y en todo caso, las medidas correctoras oportunas.</p> <p>Las Áreas Máximas de las comunicaciones, incluidas todas sus variantes como: caminos, puentes, drenajes, escaleras de área excluidas, tipos de aceras, caminos, senderos, drenajes, etc., deberá responder en todo momento las Servidumbres Anotadas del Alcantarado de Santander representadas en el Plano Urbanístico de Ordenación "Servidumbres de Acarreo e Instalaciones Publicativas".</p>	
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
<p>Espacio rural inserto en la dinámica periurbana como se pone de manifiesto con la serie de desarrollos urbanísticos de carácter residencial y terciario establecidos en la zona.</p>	<p>- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.</p>	



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad)		AE-21 (B)																				
	Justificación y descripción de la ordenación:																					
	<p>Se plantea la regularización y continuidad de la calle existente, y la agrupación de las dotaciones equipamientos y espacios libres en la parte oriental del ámbito, consiguiendo proximidad con el aparcamiento público, cañita, pista deportiva y zona de juegos infantiles existentes. La edificación se desarrollará en una tipología de edificación abierta pero bastante agrupada generando densidades suficientes para hacer viable la operación de reforma. En su concepción se ha tenido en cuenta la tipología generada anteriormente en la zona Oeste, yendo a bloque compacto de tres alturas más similares a los existentes inmediatamente al Sur.</p>																					
	Determinaciones:																					
	<p>Delimitación: según ficha gráfica.</p> <p>Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y las Ordenanzas del Plan.</p> <p>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 2 unidades, según lo establecido en el anexo de la presente ficha.</p> <p>Reservas: las establecidas en la ficha gráfica con carácter orientativo, su validez requiere Estudio de Deseño.</p> <p>Características y trazado de las redes urbanas: según planta de ordenación y esquema eléctrico, considerando en lo que proceda con la correcta 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 obra.</p> <p>Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, veredas, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se considerarán no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de las veredas, 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 obra.</p> <p>Cumplimiento de las cesiones locales (según art. 40 Ley 2/2001 de Cantabria):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTANCIAS</th> <th>PROMUEVO</th> <th>REQUIERIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Espacios libres totales:</td> <td>1.151 m²</td> <td>1.137 m²</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres computables:</td> <td>1.151 m²</td> <td>660 m²</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td>671 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento públicas:</td> <td>55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Plazas apar. públicas computables:</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Plazas apar. privadas mínimas*:</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <p>*No está de por sí contemplado el espacio de estacionamiento por separado para cada 100 m² de superficie de parcela superior a 20 m². El cumplimiento del número de plazas de estacionamiento públicas se deberá lograr a cabo en los correspondientes proyectos de construcción y para cada unidad de actuación dentro.</p> <p>Finalidad de los espacios libres:</p> <p>PJ.492 (jardines), zona de recreo y espacios zonas de juegos para niños, zonas estancias.</p> <p>Conexión con los Sistemas Generales:</p> <p>Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de servicios e infraestructuras hidráulicas contempladas para el resto del tercer cuatrienio, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesarias y que su realización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.</p> <p>Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:</p> <p>Según Informe de Sostenibilidad Económica: 271.457,20 €</p> <p>Observaciones:</p> <p>Incidencia los accesos a las parcelas se prevé 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.</p>		ESTANCIAS	PROMUEVO	REQUIERIDO	Espacios libres totales:	1.151 m ²	1.137 m ²	Espacios libres computables:	1.151 m ²	660 m ²	Equipamientos:	671 m ²	-	Plazas de aparcamiento públicas:	55	-	Plazas apar. públicas computables:	55	55	Plazas apar. privadas mínimas*:	55
ESTANCIAS	PROMUEVO	REQUIERIDO																				
Espacios libres totales:	1.151 m ²	1.137 m ²																				
Espacios libres computables:	1.151 m ²	660 m ²																				
Equipamientos:	671 m ²	-																				
Plazas de aparcamiento públicas:	55	-																				
Plazas apar. públicas computables:	55	55																				
Plazas apar. privadas mínimas*:	55	55																				

