ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 31 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Comercial 1º de Mayo**
Localización:	**Barrio 1º de Mayo**
Tipo:	**B- A desarrollar**
Uso Dominante:	**Terciario comercial**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**TC/A2**
Superficie (m²):	**17.040**
Suelo Computable (m²):	**15.683**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,4901**
Edificabilidad (m²):	**8.352**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	**0,5326**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**8.352**
Nº Viviendas máximas:	**28**
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:

Poner en uso los terrenos incluidos y dotar el entorno del Sector 4 de usos terciarios comerciales que recualifiquen el área.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y sin perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector.
- Se garantiza el realojo en el área, para lo que se dispone de la edificabilidad residencial ubicada en la zona Oeste.
- Para cada unidad de actuación delimitada se requiere Estudio de Detalle previo.
- Determinaciones de la zona terciaria comercial: edificabilidad: 6.152 m2; la parcela se desarrolla en dos plataformas, una Norte y otra Sur, que se situarán a las cotas de los puntos A y B mediante el Estudio de Detalle; la existencia de dos plataformas no conlleva necesariamente la existencia de dos parcelas resultantes, pudiendo ser una, dos o más de dos; las plataformas resultantes serán las de aplicación para el cómputo del número de plantas y altura de cornisa de la edificación, no computando edificabilidad las superficies destinadas a aparcamiento que se ubiquen bajo la rasante de referencia; la separación entre ambas plataformas se realizará mediante taludes y/o muros ajardinados, en este último caso podrán absorber la totalidad del desnivel resultante; en la alineación señalada en la ficha gráfica se permite el adosamiento de la edificación inclusive en planta sótano; las rampas de acceso a los sótanos y/o semisótanos podrán ubicarse en la zona de retranqueo obligatorio; la separación perimetral ajardinada del artículo 5.10.2, apartado h), no es de aplicación en el presente caso, dada la particular topografía de la parcela.
- Determinaciones de la zona residencial: edificabilidad: 2.200 m2; número de plantas: S, vivienda en planta baja; el acceso a los garajes se realizará por el paso el efecto contemplado al Suroeste de la parcela (incluido en la superficie calificada como equipamiento), estando prohibido desde la carretera nacional.
- El espacio libre vinculante situado en los terrenos calificados como equipamiento no podrá cerrarse y constituirá un acceso al mismo.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de escaneros, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar en todo momento las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeronáutica e Instalaciones Radioeléctricas".
- En las parcelas resultantes afectadas por la superficie de aproximación y de subida de despegue, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, lo siguiente: "Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Santander, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

ANTECEDENTES

Suelos con baja accesibilidad en segunda línea de la carretera nacional 623. El desarrollo del Sector 4 realiza la apertura de nuevo viario que hace accesibles estos suelos y genera un crecimiento residencial de relevancia en su entorno.

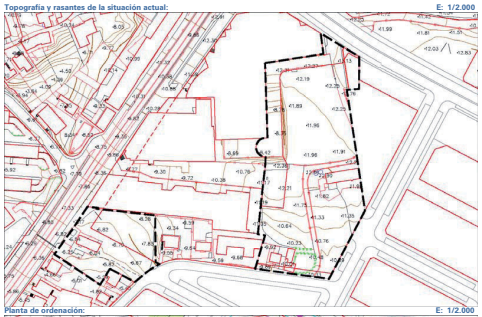
OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
- La zona calificada como viario situada al Noreste de la parcela se regulará por el Ayuntamiento en el momento de su puesta en servicio con la finalidad de dar acceso al uso comercial (o al aparcamiento asociado al mismo), al vial de acceso y servicio de las naves situadas con frente a la CN-623 y al equipamiento religioso.

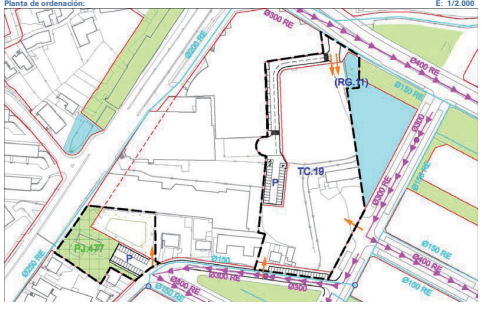
ORDENACIÓN — AYUNTAMIENTO DE SANTANDER — PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) — AE-31(B)

Topografía y rasantes de la situación actual: E: 1/2.000



Planta de ordenación: E: 1/2.000



Justificación y descripción de la ordenación:

Entra el Sector 4 del Plan General que se revisa y los usos terciarios y productivos de la CN- 623 se ubica una zona de transición con uso dominante terciario que sirva para recualificar el entorno del citado Sector 4. Como complemento de la actuación se implanta una zona residencial que permita llevar a cabo los realojos oportunos dentro del mismo barrio. La topografía y la entidad de la actuación hacen necesario que ésta vaya de Norte a Sur, abarcando los terrenos por ella delimitados, con la idea de que puedan desarrollarse varias parcelas resultantes a distintas cotas y con frente a diferentes calles, garantizando la accesibilidad y permeabilidad a las mismas. La mayor parte de la actuación se apoya en la vialidad existente, convirtiéndose en vial público una calle de servidumbre actual que sirve de acceso trasero a parte de las construcciones situadas frente a la carretera nacional. El parque se ubica junto al uso residencial, favoreciendo su uso por los residentes de las viviendas. El equipamiento se sitúa completando una parcela de equipamiento del Sector 4, el cual quedaba con una geometría irregular por su parte Noroeste, por respetar una edificación incluida en esta actuación; además con el nuevo espacio incorporado se dota al equipamiento de un acceso por el Norte, el cual dado el uso religioso del mismo, puede favorecer la afluencia de usuarios desde el vial principal del Norte - glorieta del 1º de Mayo. En relación a los aparcamientos, y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 de la ley 2/2001 de Cantabria, se desarrollan, además de las plazas en viario público, sendas superficies de estacionamiento: una vinculada al entorno comercial y otra al entorno residencial.

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

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

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	1.724 m²	-
Espacios libres computables:	1.724 m²	1.704 m²
Equipamientos:	318 m²	264 m²
Plazas de aparcamiento públicas:	84	-
Plazas aparc. públicas computables:	84	84
Plazas aparc. privadas mínimas*:	84	84

*Es requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento, incluida carga y descarga, por cada 80 m² de superficie construida o fracción superior a 10 m². El cumplimiento del requisito de plazas de estacionamiento privadas se deberá llevar a cabo en los correspondientes proyectos de construcción y para cada unidad de actuación delimitada.

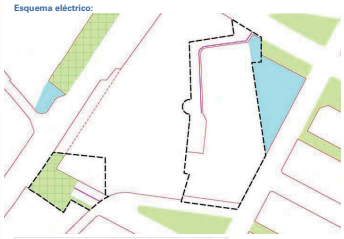
Finalidad de los espacios libres:
PJ.477: jardines, zona de recreo y expansión, zona de juegos infantiles, zonas estanciales.
Conexión con los Sistemas Generales:
Conexión directa con el SG Viario V-46 al Norte.
Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:
No se requieren nuevos recursos ni infraestructuras generales al servicio del sector.
Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:
Según Informe de Sostenibilidad Económica: 434.014,00 €
Observaciones:
Inicialmente los accesos a las parcelas se prevén por los puntos indicados gráficamente, pudiéndose realizar por otras calles siempre que se mantenga el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento y, en su caso, de accesibilidad.

ORDENACIÓN — AYUNTAMIENTO DE SANTANDER — PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-31(B)

Esquema eléctrico:



RED ELÉCTRICA:

- *Centros de transformación:*

Dada la consolidación 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 conllevara 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 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.
Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.

- *Alcance:*

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

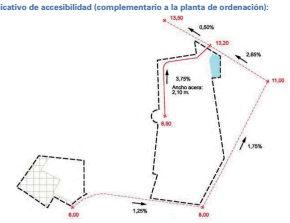
RED DE ALUMBRADO:

La red de alumbrado público irá asociada a todos los espacios públicos (viales, parques y equipamientos) así como a todas las urbanizaciones privadas acometiendo a la red eléctrica prevista para el sector.
Su trazado se concretará en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de edificación.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-31(B)

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



El acceso al espacio libre y al equipamiento se realiza desde el IPA que constituyen las aceras de viario incluido en el Sector o de los IPAs propuestos para la ciudad consolidada en el Plano de Ordenación nº 20.

Secciones tipo viario (específicas del Sector):

Sección calle interior al sector: varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal. Se prevé una acera de ancho libre mayor o igual a 1,80 en conexión con los usos terciarios de nueva implantación, y por tanto soporte de un IPA.

Sección calle Suritomada de Norte a Sur) : sección incluida parcialmente en el sector según planta de ordenación. En esta calle que ya se encuentra ejecutada sólo se interviene al incluir una fila de aparcamiento en batería en su lado Norte y reponer la acera con anchos libre mayores o iguales a 1,80 metros.

Accesibilidad a todas las parcelas:

Mediante 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 alternativos. Éstos conectan con IPAS propuestos en el plano de Ordenación nº 20 para la ciudad consolidada. En concreto el espacio libre y el equipamiento poseen acceso desde IPAs. 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.

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo	(1)
Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	Según art. 5.8.3
No presentará escalones aislados ni resaltes	Según art. 5.8.3
Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
La pendiente transversal máxima será del 2%	Según art. 5.8.3
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	✓
Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento	Según art. 5.8.3
Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	Concurren (2)
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	Según art. 5.8.3
Excepciones zonas urbanas consolidadas	No concurren
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3
Rampas (art. 14 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VIV/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 VIV/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 VIV/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 adaptarse a las rasantes de la nueva edificación	Según art. 5.8.3
Continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo	Según art. 5.8.3

Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:

En la urbanización del espacio libre se deberán tener en cuenta los criterios de la Orden VIV/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: perpendicular a la acera 5 x 3,70 m incluida zona de transferencia y aproximación; todas junto a pasos de peatones (art. 35.4 Orden VIV/561/2010). En cuantía de 3

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-31(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 conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo	Según art. 5.6.1
Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores	No se prevén
Condiciones de los aseos, vestidores o duchas	No se prevén
Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas	Según art. 5.6.1
Condiciones del mobiliario urbano	Según art. 5.6.1
Áreas de descanso a lo largo del IPA en parques y jardines en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VIV 561/2010	Según art. 5.6.1
Se dispondrá de información para la orientación y localización de los IPA que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VIV561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1
Elementos vinculados al transporte:	
Número de plazas accesibles	3
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/28
Ubicación en IPA	SÍ
Dimensiones	Según imagen
Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:	
Según plano de ordenación nº 20	
Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:	
Cumplir con la Ley 3/1996 de Cantabria, la Orden VIV561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia	
No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas.	
(1) El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VIV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo	
(2) La urbanización de las calles interiores de los aparcamientos será de plataforma de uso mixto, rigiéndose por lo establecido en el art. 5.3 y 5.4 de la Orden VIV561/2010, y dando preferencia en todo caso al peatón.	

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS AE - 32 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Corbán**
Localización:	**San Román de la Llanilla**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**U1**
Superficie (m²):	**28.090**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,4913**
Edificabilidad (m²):	**13.800**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**100**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Conseguir la apertura del nuevo vial y el soterramiento del tendido eléctrico.
- Establecer las condiciones edificatorias de las parcelas resultantes.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Ámbito a desarrollar de modo unitario.
- Soterramiento del tendido aéreo.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,6.
- Alturas: B+II.
- Ocupación máxima: 35%.
- Se permiten adosados en hilera con un máximo de cuatro viviendas.

ANTECEDENTES

Terreno afectado por la zona de servidumbre de un tendido eléctrico aérea de alta tensión.

OBSERVACIONES

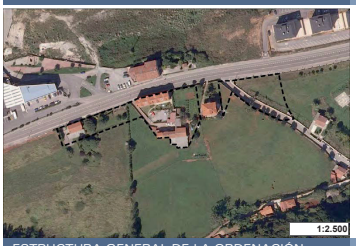
- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Se podrán constituir urbanizaciones privadas previa constitución de Comunidad de Propietarios.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 33 (B)

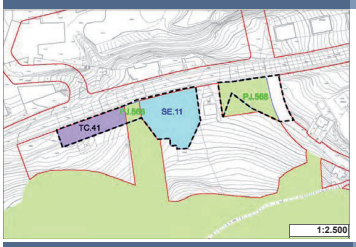
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**El Castro**
Localización:	**Peñacastillo**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial / Terciario**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A3 / TC**
Superficie (m²):	**5.833**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,1197**
Edificabilidad (m²):	**698**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**0**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Según determinaciones**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Completar una ordenación de conjunto de la pieza territorial situada al Noreste de la Peña de Peñacastillo, fragmentada en dos: SUP-17 y AE-33 (B) por las diferentes clasificaciones de suelo que cada uno de estos ámbitos poseen. - Conseguir una gestión coordinada de ambos.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Los terrenos incluidos en este área constituyen actuaciones aisladas en suelo urbano sin necesidad de que éstas se efectúen de forma simultánea, y con las prescriones señaladas a continuación.
- La parcela de uso terciario TC.41 sólo se podrá edificar en conjunto con la TC.32, según lo establecido en la ficha del SUP-17.
- La programación se establece en el primer cuatrienio, en coherencia con la del SUP-17. Si se delectara que este sector no se fuera a desarrollar en los plazos previstos, podrá retrasarse el desarrollo del AE-33 (B) buscando una ejecución acompasada.
- La rasante de los espacios libres se situará entre la cota actual de la N-611 y +1,5 m., y se fijará mediante ED. La urbanización del PJ.566 y PJ.569 deberá realizarse mediante proyecto de conjunto con el PJ.567 y PJ.569, respectivamente, incluidos en el SUP-17, y sin perjuicio de que su urbanización no sea simultánea.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar en todo momento las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas".

ANTECEDENTES

Edificaciones de carácter tradicional situadas en el extremo Noreste de la Peña de Peñacastillo encontrándose la mayor parte de ellas en situación de fuera de ordenación por la alineación de la carretera N-611.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 34 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Bajada de la Calzada**
Localización:	**Bajada de la Calzada**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**1.374**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,3813**
Edificabilidad (m²):	**1.898**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**23**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Obtener la continuidad del espacio público y la sustitución de la edificación mejorando el entorno urbano.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad máxima: (130 x 5,5 x 0,33) + (241 x 5,5 x 0,33)= 1.898 m2.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Restos de parcelario constituido por vivienda unifamiliar que interrumpe la continuidad de los espacios públicos. Presencia de diferentes medianeras.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Cada uno de las áreas delimitadas gráficamente constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 35 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Bajada de San Juan**
Localización:	**Entre Avd. Gral Dávila y la Avd. de los Castros**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A2/A3**
Superficie (m²):	**8.219**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,9519**
Edificabilidad (m²):	**7.824**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**110**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Permitir la renovación urbana del espacio.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica. Las alturas señaladas son de aplicación a todos los frentes de la edificación.
- Bajo la totalidad del espacio libre privado podrán ejecutarse los garajes asociados a la edificación.
- Cada ámbito podrá ejecutarse de modo independiente y deberá urbanizarse todo el espacio comprendido en sus límites.
- La forma de la edificación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sin incremento del número de alturas.
- Ordenanza subsidiaria:
  * Para el ámbito 1: A2
  * Para los ámbitos 2 y 3: A3
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de escaneones, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneresen las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones preexistentes existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Presencia de viviendas de reducido tamaño y una altura, con una alta ocupación de la parcela en un entorno de edificación colectiva. Parcelario complejo con falta de articulación interna.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- La edificación propuesta en los Ámbitos 2 y 3 constituyen una transición entre la vivienda unifamiliar y la vivienda colectiva del entorno.
- Cada una de las áreas señaladas constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 36 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Santa Teresa 20**
Localización:	**Calle Santa Teresa**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A2**
Superficie (m²):	**689**
Suelo Computable (m²):	**689**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,8120**
Edificabilidad (m²):	**559,5**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**9**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Recoger las determinaciones de este área que integren la nueva edificación de forma edacuada en el entorno, respetando los parámetros urbanísticos ya aprobados.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- La edificación podrá disponerse libremente en la parcela señalada en la ficha gráfica, salvo en los suelos calificados como zona verde privada vinculante.
- Edificabilidad máxima: 559,50 m2.
- Número máximo de plantas: 5
- Altura máxima a cornisa: 5 m.
- Se deberá ampliar la Calle Macías Picavea al Norte, según alineaciones.
- Los terrenos grafiados como viario en dirección Norte-Sur se corresponden con un paso peatonal (escalera) y sus zonas urbanizadas anejas.

ANTECEDENTES

Unidad de Actuación nº 34 del PERI del Río de la Pila, ya gestionada en desarrollo de dicho PERI, con proyecto de compensación aprobado (BOC nº 232 de 5 de Diciembre de 2011).

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano en la situación de la disposición transitoria segunda (SUVC)

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE - 37 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**La Albericia Este**
Localización:	**La Albericia**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**29.744**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,8797**
Edificabilidad (m²):	**26.168**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**350**
Sistema de actuación:	**Según determinaciones**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Posibilitar la finalización de la gestión del ámbito con una ordenación más adecuada. Regenerar el entorno inmediato.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Las establecidas en la presente ficha gráfica y en su reverso.
- FASE A: tiene condición de suelo urbano en vías de consolidación, su ordenación se regirá por la presente ficha gráfica, con una altura de la edificación de cinco plantas y la edificabilidad máxima permitida por el Plan General que se revisa, que asciende a la superficie bruta del ámbito del Pla General por 0,8 m2/m2, estimada en 29.835 x 0,8 = 29.668 m2. En atención a las cargas de desaparición de edificios y actividades, la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento será del 10%.
En la zona Este se ubicará el aprovechamiento de los propietarios de terrenos así como la parte de la cesión de aprovechamiento del Ayuntamiento que se destina a compensar los terrenos afectados por la ocupación directa junto a la Avda. de los Castros, con el fin de realizar la apertura de una conexión a dicha calle. En la zona Oeste se localizará el resto de la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.
- FASE B: tiene la consideración de suelo urbano consolidado y constituye dos Ámbitos de Intervención Unitaria (incluye la parte de la zona Oeste de cesión al Ayuntamiento en la Fase A que queda libre de edificación en la Fase A viniendo para acoger parte de las nuevas construcciones asociadas a la zona B necesarias para realizar la actuación y los consiguientes realojo; y otro Ámbito de Intervención Unitaria autónomo en su desarrollo). Su ordenación y gestión se regirá por lo siguiente:
  * Para el Ámbito de Intervención Unitaria de menor tamaño diferenciado en el reverso de la presente ficha como "Ámbito de Intervención Unitaria II", se atenderá a lo establecido en la ficha gráfica; la edificación poseerá 4 alturas en todos sus frentes, las mismas que el edificio al que se adosa con el que debe enrasar, y una edificabilidad de 1.450 m2 . El plazo del Ámbito de Intervención Unitaria a efectos del artículo 10.3.6 de las Ordenanzas se establece en 2 años. Esta intervención deberá garantizar el realojo de los residentes habituales en el mismo ámbito en los términos de la normativa vigente.
  * Para el Ámbito de Intervención Unitaria que agrupa el resto de terrenos de la fase B, se atenderá a lo establecido en la ficha gráfica; la edificación poseerá 5 alturas en todos sus frentes, y una edificabilidad de 4.050 m2 . El plazo del Ámbito de Intervención Unitaria a efectos del artículo 10.3.6 de las Ordenanzas se establece en 2 años. Esta intervención deberá garantizar el realojo de los residentes habituales en el mismo ámbito en los términos de la normativa vigente.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

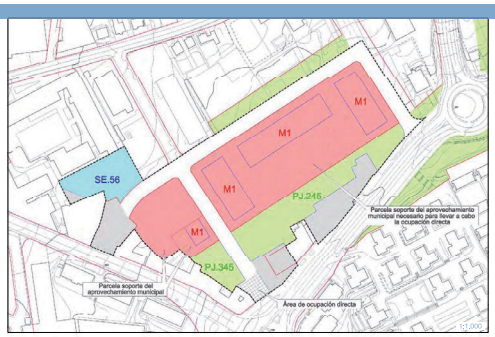
Ámbito en proceso de gestión desarrollado en base al Plan General que se revisa. Reordena parte del parcelario existente, si bien deja suelos residuales que requieren de renovación urbana sin gestionar.

OBSERVACIONES

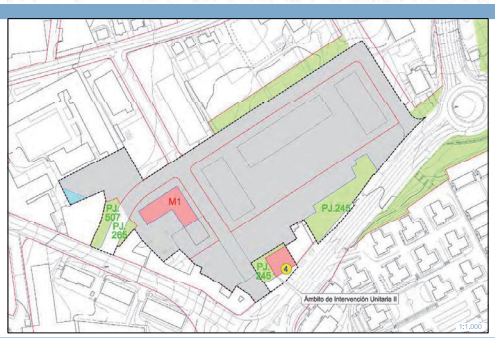
- Clasificación de suelo Fase A: suelo urbano no consolidado en la situación transitoria de la Disposición Transitoria Segunda / Fase B: suelo urbano consolidado.
- Las cargas del Ámbito de Intervención Unitaria II y la posibilidad de edificación por propios requerimientos de la ordenación que completan la edificación existente ocultando la medianera vista, justifican el tratamiento individualizado de este ámbito.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

FASE A



FASE B



CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 38 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**San Román Sur**
Localización:	**Al Norte de la S-20**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**7.685**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,4832**
Edificabilidad (m²):	**3.714**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**45**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Tercer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Conseguir la sustitución en condiciones acordes con el entorno planificado.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad sobre parcela neta (incluyendo zona verde privada): 1m2/m2.
- Ordenanza M1 con cuatro alturas.
- Distancia a frente de parcela: cinco metros y a colindantes de H/2, donde H es la altura a cornisa de la edificación.
- El espacio libre que no sea ocupado por la planta de la edificación tendrá la consideración de espacio público cuando se sitúe entre la alineación exterior y los bajos comerciales, si los hubiere, y de zona verde privada vinculante en caso de no existir bajos comerciales.

ANTECEDENTES

Construcciones industriales de gran volumetría situadas junto a la autovía S-20, existentes antes de la apertura de esta vía.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. La condición de solar se obtiene previa cesión y urbanización del viario y espacio libre público.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 39 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Cuesta de la Atalaya**
Localización:	**Entre la Cuesta de la Atalaya y F. de Quevedo**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Espacio libre**
Tipología característica:	**Espacio libre**
Ordenanza subsidiaria:	**PJ**
Superficie (m²):	**2.875**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Conseguir la ejecución del aparcamiento subterráneo.
- Generar un espacio libre público.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- La establecidas en la presente ficha gráfica.
- Creación de un aparcamiento en el subsuelo de iniciativa privada y cesión de los espacios públicos en superficie.
- La actuación conlleva la cesión al Ayuntamiento de la superficie del aparcamiento una vez urbanizada, previa división horizontal y desafectación si fuese necesario.
- Si en desarrollo del presente Área Específica y de la Disposición Transitoria 1ª del Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria, el Colegio La Anunciación requiriese para el mantenimiento de su actividad docente poder disponer del equipamiento público ED.73 en calidad de patio de recreo, el Ayuntamiento podrá poner a disposición el uso del mismo de cualquiera de las formas admitidas en Derecho, extinguiéndose dicha utilización en caso de desaparición de la actividad docente.

ANTECEDENTES

Unidad de actuación del Río de la Pila en ejecución que persigue la creación de un aparcamiento subterráneo y de un espacio libre público en el centro de la ciudad.

OBSERVACIONES

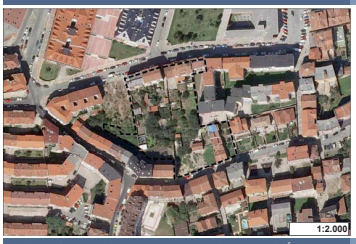
- Clasificación de suelo: suelo urbano en la situación de la Disposición Transitoria Segunda.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 40 (B)

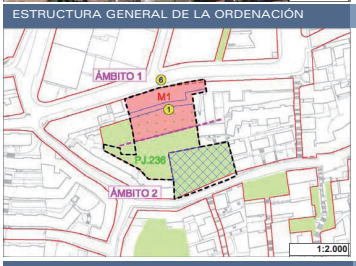
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**María Cristina**
Localización:	**Entre las calles San Sebastián y María Cristina**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**4.873**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,4291**
Edificabilidad (m²):	**6.964**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**38**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Tercer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Mejorar la calidad urbana del área.
Generación de espacios libres y aparcamientos. Potenciar un área-pulmón en el centro de la ciudad.

DETERMINACIONES:

- Las expresadas en la presente ficha gráfica.
- Para el ámbito 1:
  * Edificabilidad según ficha gráfica, estimada en 2.551 m2 (618x6 x0,92+255).
  * La altura de 6 plantas señalada en la ficha gráfica hace alusión a todas las fachadas del edificio principal, y la de 1 planta a la que sobresale del volumen principal de forma similar al desarrollo con el que colinda la actuación al Oeste.
  * Actuación aislada de iniciativa privada que se puede subdividir.
- Para el ámbito 2:
  * Bajo el área rayada se creará un aparcamiento en altura de 3 plantas sobre la rasante de la Calle San Sebastián; su cubierta será transitable y la construcción deberá adecuarse a las condiciones de imagen urbana.
  * Su edificabilidad se estima en 4.413 m2.
  * La alineación Sur no es vinculante, pero sí mínima.
  * Constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.
- En el espacio libre no ocupado por el aparcamiento se creará una arboleda, manteniendo las condiciones naturales del terreno, de forma que favorezca la infiltración y la renovación del aire, constituyéndose como un pulmón a preservar y potenciar dentro del casco urbano.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de escenarios, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Resto de antiguo parcelario enclavado en una ladera de complicada orografía.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

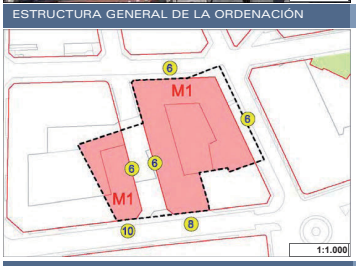
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 41 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Guevara - Río de la Pila**
Localización:	**Norte de la Calle Guevara**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana cerrada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**2.562**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**3,8368**
Edificabilidad (m²):	**9.830**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**95**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Abrir la Calle la Milagrosa y completar las manzanas contempladas ubicadas en el centro de la ciudad.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica, y con carácter general en las Ordenanzas, en particular en lo relativo a las condiciones de patios con el edificio existente en la esquina de la Calle Río de la Pila con la Calle Guevara, y de las servidumbres de luces de los edificios de nueva construcción con respecto a los colindantes que en ese momento existan dentro del área.
- Se podrá ejecutar por fragmentos siempre y cuando cumplan lo siguiente:
  * Deberá ejecutarse el viario al que da frente, en el caso de la calle de la Milagrosa la mitad del viario colindante con la alineación.
  * Deberán cumplir con las plazas de estacionamiento requeridas por la edificación no permitiéndose la exención de su cumplimiento.
  * El acceso a los garajes deberá realizarse desde la planta baja, no pudiéndose ejecutar por la Calle Guevara.
  * No podrán dejar restos de terreno que no cumplan las condiciones de solar, no pudiendo ser edificados por sí mismos o no pudiendo cumplir con las determinaciones anteriores.
- Previa división horizontal y desafectación si fuese necesario podrán ampliarse los solares destinados a aparcamiento bajo la Calle de la Milagrosa.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria que se subdividirá en los fragmentos señalados anteriormente, constituyendo cada uno de ellos un Ámbito de Intervención Unitaria.

ANTECEDENTES

Solares y edificaciones de cierta antigüedad afectadas por la apertura de un vial.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 42 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Los Aguayos**
Localización:	**Zona del Río de la Pila**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**2.633**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**2,3794**
Edificabilidad (m²):	**6.265**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**68**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Mejorar la calidad urbana de esta zona de la zona centro de Santander y propiciar la prolongación de la calle Tantín.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Ámbito 1:
  - * Según ficha gráfica, con una edificabilidad estimada de 2.970 metros cuadrados (539 x 6 x 0,92)
  - * Constituye un Ámbito de Intervención Unitaria, al plazo para su ejecución a efectos del artículo 2.1.2 y 10.3.6 es de dos años, transcurridos los cuales podrá desarrollarse desde la iniciativa pública.
- Ámbito 2:
  - * Según ficha gráfica, con una edificabilidad estimada de 3.295 metros cuadrados (597 x 6 x 0,92)
  - * Constituye un Ámbito de Intervención Unitaria. Incluye la pequeña cesión de viario situada al Oeste.

ANTECEDENTES

Actuación del Plan Especial del Río de la Pila que no se ha ejecutado y que permite la conexión de la calle Tantín con la Calle Laredo.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

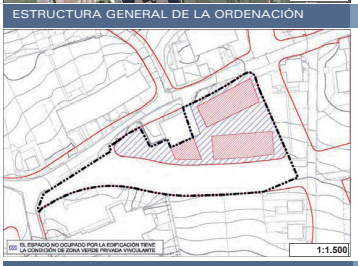
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 43 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Inés Diego del Noval**
Localización:	**Calle Inés Diego del Noval**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A3**
Superficie (m²):	**5.183**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,7139**
Edificabilidad (m²):	**3.700**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**46**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Ordenar los espacios de transición entre los terrenos desarrollados conforme al Plan General que se revisa, el núcleo tradicional de Cueto y los nuevos crecimientos previstos al Oeste, regenerando la trama, completando la vialidad existente y regularizando el parcelario

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Según ficha gráfica, desarrollando los bloques residenciales en las áreas de movimiento previstas. La ordenación (y áreas de movimiento) podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, a tal efecto la distancia mínima a frente de parcela es de 3 metros.
- Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes condiciones:
  - * Bloques Este: número de plantas: 3 plantas (B+II) más una cuarta planta que ocupe como máximo el 60% de la superficie de la tercera, y se retranquee por todos sus frentes. Cubierta plana
  - * Bloque Oeste: número de plantas: B+I+BC. Cubierta inclinada. Composición estética acorde con los edificios a los que se adosa por el Norte.
  - * El espacio no ocupado por la edificación tendrá carácter de zona verde privada vinculante.
- Como uso dominante en este caso, se contempla el de "terciario comercial". En caso de desarrollarse este uso, se destinará al mismo la totalidad de los suelos incluidos en el Área Específica, la ordenanza será la de TC y deberá desarrollarse de modo previo a la actuación un Estudio de Detalle. La edificabilidad y aprovechamiento no materializado en este caso no generará indemnización alguna.
- La cesión de solar de los terrenos se adquiere con la apertura del vial Sur, independientemente del situado al Este.
- Los terrenos ubicados sobre la Residencia de Ancianos de titularidad pública se pondrán a disposición de la apertura del vial por el Ayuntamiento, si bien su urbanización corre a cargo del desarrollo del Área Específica.
- El área constituye un "Ámbito de Intervención Unitaria"

ANTECEDENTES

Terrenos de transición entre los nuevos desarrollos del Área de Reparto 22 y los suelos urbanos de núcleo tradicional ya consolidados. El parcelario existente y la falta de infraestructuras conllevan a la creación de un Área Específica con una ordenación que integre adecuadamente los usos y tipologías edificatorias del entorno.

OBSERVACIONES

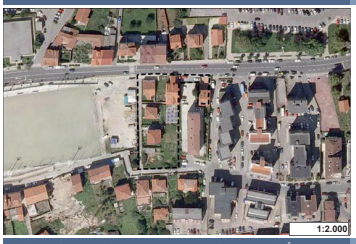
- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- La alineación Norte es la resultante del Proyecto de expropiación y urbanización de la Calle Inés Diego del Noval. El primero de ellos ya ha finalizado quedando pendiente la urbanización, que no es imputable al Área Específica.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 44 (B)

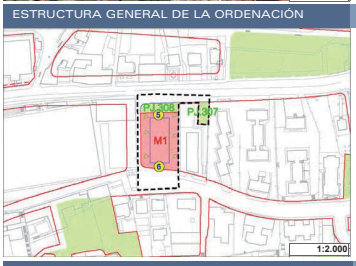
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**General Dávila Sur**
Localización:	**Avenida de General Dávila**
Tipo:	**B- A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**2.634**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,0193**
Edificabilidad (m²):	**2.685**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**32**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Segundo cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Mejorar la calidad urbana de la zona.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad máxima: 525x5,5x0,90=2.685 m2.
- Bajo la zona verde privada vinculante podrá construirse el aparcamiento asociado a las viviendas.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación " Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas ", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

El área se delimita sobre un espacio en el que se mantiene un parcelario de tipología no acorde con el desarrollo urbano habido en su entorno.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

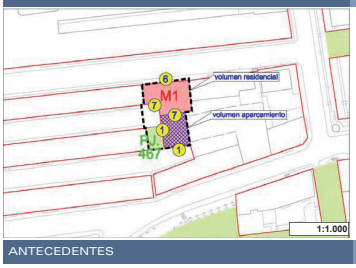
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 45 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Brunete**
Localización:	**Al sur de la calle Fernando VI**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**449**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**Según determinaciones**
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**17**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Mejorar la calidad y salubridad del entorno urbano y conectar las calles mediante un paso peatonal.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad máxima: 200 x 6,5 x 0,80 = 1.209 m2, más la edificabilidad a consumir por el "volúmen de aparcamiento" representado en la ficha gráfica.
- Volumen residencial:
  * Condiciones estéticas: cubierta inclinada, tratamiento de medianeras a los paramentos Este y Oeste y de fachada a los restantes.
- Volumen aparcamiento:
  * La superficie posible a ocupar por el aparcamiento abarca el espacio asi denotado en la ficha gráfica más el sótano y/o planta del volumen residencial.
  * Se desarrolla en sótano o planta respecto de la C/ Sta Mª de la Cabeza y en planta respecto de la C/ Brunete. No computa a efectos de edificabilidad de la presente ficha gráfica. Su superficie constituye un patio o una "zona puesta en uso" del volumen residencial, formando parte de la propiedad privada.
- Al mismo tiempo que se desarrolle la edificación se deberá ejecutar el espacio libre y la ampliación de la calle Santa María de la Cabeza.
- Se deberá habilitar un acceso peatonal entre las calles Brunete y Santa María de la Cabeza sobre el espacio libre.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación " Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas ", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Espacio interior con pequeñas edificaciones rodeadas de vegetación. La diferencia de cota entre las calle Brunete y Santa María de la Cabeza no permite su conexión viaria.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 46 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Calle África**
Localización:	**Entre las Calles San Sebastián y África**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**3.208**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,0598**
Edificabilidad (m²):	**3.400**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**45**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Regenerar el entorno urbano y edificado mediante la sustitución de las edificaciones existentes por un volumen adecuado al entorno y adaptado a la topografía imperante.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad máxima: (505 x 5 x 0,94) + (342 x 3) = 3.400 m2.
- Se establecen dos zonas de intervención independiente: el "ámbito 1" y el "ámbito 2". La edificación de ambas áreas deberá ser compatible en cuanto a composición. Cada una de ellas deberá urbanizar los terrenos incluidos en la misma.
- De modo previo a la primera de las intervenciones deberá realizarse un Estudio de Detalle que considerará el Área Específica en su conjunto.
- En caso de que las plazas de aparcamiento queden en planta y/o en semisótano, éstas no computarán a efectos de edificabilidad independientemente de su número.

ANTECEDENTES

Restos de parcelario ubicados en una zona de compleja topografía que se insertan en lo que constituye el patio de manzana de las edificaciones del Río de la Pila y de la Calle San Celedonio.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Cada una de las áreas señaladas constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

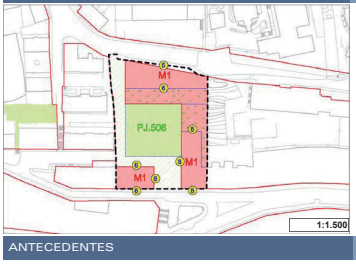
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 47 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**San Martín**
Localización:	**San Martín, 21**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**3.939**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,8591**
Edificabilidad (m²):	**7.323**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**90**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Permitir llevar a cabo los realojos de las diferentes actuaciones aisladas que se llevan a cabo en el entorno. Conseguir espacios libres y la adecuada permeabilidad Norte-Sur.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Actuación pública sobre un parcelario de propiedad dominante municipal. La obtención de los terrenos que no son municipales se llevará a cabo mediante expropiación, garantizando el realojo en el área.
- Las derivadas del desarrollo del Plan General, en base a lo establecido en la Ley del Suelo y restante normativa de aplicación, en relación al patrimonio municipal del suelo. En concreto, deberá utilizarse este espacio para llevar a cabo los realojos derivados de la ejecución de actuaciones aisladas en el entorno de Tetuán-Puerto Chico-San Martín.
- La ordenación propuesta podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, sin aumento de edificabilidad.
- Condiciones del volumen Norte: el edificio deberá adosarse al Este con el edificio existente; todos los paramentos vistos tendrán tratamiento de fachada; edificabilidad máxima: 3.875 m2; número de alturas: según ficha gráfica, la altura de la fachada oeste se resolverá como transición de 5 a 6 alturas en el proyectos, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas.
- Condiciones volumen Oeste: el edificio deberá adosarse al Oeste con el edificio existente; el resto frentes de edificación tendrán tratamiento de fachada; edificabilidad máxima: 1.551 m2; número máximo de alturas: según ficha gráfica.
- Condiciones volumen Este: el edificio deberá adosarse al Este con el edificio existente; el resto de frentes de edificación tendrán tratamiento de fachada; el edificio se desarrollará escalonado, con resantes a fijar por Estudio de Detalle; edificabilidad máxima: 2.897 m2; número de alturas: según ficha gráfica.
- La zona verde ayuda es espacio público y constituirá una comunicación Norte - Sur que se integrará en la organización y diseño del parque central al área.

ANTECEDENTES

Parcela municipal en un entorno cuya renovación va a requerir procesos de realojo temporales y/o definitivos.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

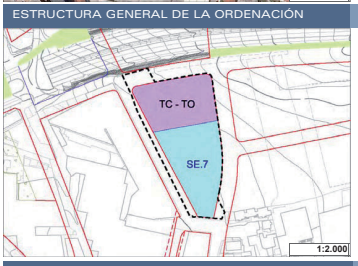
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 48 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Albericia Norte**
Localización:	**Al sur de la S-20**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Terciario**
Tipología característica:	**Comercial y oficinas**
Ordenanza subsidiaria:	**TO**
Superficie (m²):	**5.483**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**Según determinaciones**
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Dotar a este espacio de las condiciones edificatorias y de usos acordes con el entorno y posibilitar el mejor aprovechamiento del suelo terciario y dotacional.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las expresadas en la presente ficha gráfica.
- Condiciones de ordenación de la zona terciaria:
  * Número de plantas: B + II.
  * Uso: Terciario comercial y de oficinas.
  * Ocupación: 30%.
  * Edificabilidad: la resultante de la aplicación de los parámetros anteriores.
  * La parcela Noroeste, necesaria para conectar el viario, podrá desarrollarse de modo independiente estableciéndose la obligatoriedad de adosarse al lindero Este y Sur de forma que los actuales colindantes, a su vez, han de adosarse a las medianeras que resulten.
- Las condiciones de ordenación del equipamiento quedarán a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas.
- Para la sustitución de la edificación fuera de ordenación, deberá formalizarse la permuta de los terrenos dotacionales con el Ayuntamiento.
- Se deberá dotar a la edificación de la calidad suficiente para la adecuación en el entorno.

ANTECEDENTES

Parcela de equipamiento municipal de forma triangular, adosada a otras parcelas con naves en situación de fuera de ordenación, cuya reedificación conlleva una construcción de poco fondo no aprovechable. El desarrollo de los suelos situados al Este crean la oportunidad de regenerar el ámbito con usos más acordes.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 49 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Bajada Juan Blanco Sur**
Localización:	**Bajada Juan Blanco**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**912**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,7895**
Edificabilidad (m²):	**720**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**11**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Mejorar la accesibilidad del área y conseguir la regeneración de la trama semirural existente.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Se atenderá al realojo dentro del área en los términos establecidos en la legislación vigente y ordenanzas de aplicación.
- Edificabilidad máxima: 240x3x1,r720 m2.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de escaneores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Espacio a regenerar en la Avenida General Dávila.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 50 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	Ojaiz
Localización:	En Ojaiz, junto al Arrollo de Otero
Tipo:	B - A desarrollar
Uso Dominante:	Productivo mixto
Tipología característica:	Productivo mixto
Ordenanza subsidiaria:	PM1
Superficie (m²):	8.226
Suelo Computable (m²):	8.000
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	0,4564
Edificabilidad (m²):	3.700
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	0,4625
Aprovechamiento medio (u.a.):	3.700
Nº Viviendas máximas:	0
Sistema de actuación:	Compensación
Nº de unidades de ejecución:	1
Programación:	Primer cuatrienio

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Reconfigurar la intervención, de modo que se obtengal vial colindante con el Límite Municipal y se permita la edificación con usos compatibles con la Ordenación del entorno. Conseguir una imagen urbana adecuada.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las determinaciones de la presente ficha son vinculantes, salvo que se especifique lo contrario y sin perjuicio de la posibilidad de modificación del plan parcial que define el sector.
- Número de plantas: 2, con posibilidad de una tercera en el 50% de la superficie de la planta de la edificación.
- Altura máxima a cornisa: para 2 plantas: 10 metros, para 3 plantas: 13 m.
- Retranqueos: 5 m a todos los linderos y/o alineaciones.
- Ocupación máxima: 50%.
- El espacio de parcela no ocupado por la edificación tiene condición de espacio libre privado, pudiendo ubicar en él las plazas de estacionamiento requeridas por la edificación.
- Plazas de estacionamiento requeridas: según la ordenanza subsidiaria, a ubicar sobre o bajo rasante y dentro o fuera de la edificación.
- Condiciones estéticas: se dará tratamiento de fachada a todos los frentes de la edificación; cubierta plana.
- El área constituye un único Sector y Unidad de Actuación. Para su desarrollo se precisa Estudio de Detalle.
- Uso: almacenaje, nave escaparate, oficinas.
- En las parcelas resultantes afectadas por la superficie de aproximación y de subida de despegue, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, lo siguiente: "Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Santander, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de los manidores de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".
- Dentro del área se encuentra una superficie de sistema general interior de 119 m2, correspondiente a terrenos calificados como viario soporte de parte de la glorieta que se ubica sobre la CN-611.

ANTECEDENTES

Unidad de actuación delimitada en desarrollo del Plan General que se revisa afectada en la Revisión del PGOU por un vial Norte - Sur de nueva previsión y por una leve modificación de otro vial en su extremo Noreste. El nuevo vial incluido constituye el cierre Oeste del Término Municipal, siendo prioritario que no se hipoteque su futura creación con el desarrollo pleno de la unidad de actuación delimitada.

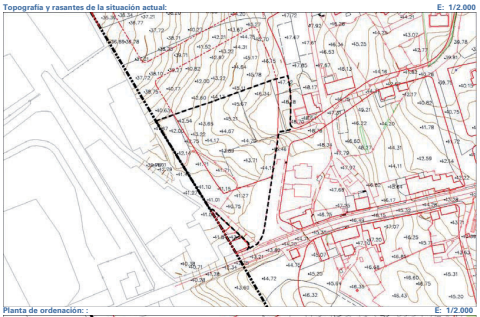
OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.

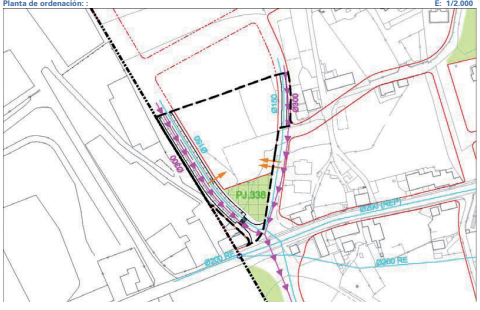
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) — AE-50(B)

Topografía y rasantes de la situación actual: E: 1/2.000



Planta de ordenación: E: 1/2.000



Justificación y descripción de la ordenación:

La parcela resultante constituye la primera línea de la zona productiva prevista al Norte, ubicándose en un encuentro de distintos usos que deben coexistir; de este modo al Norte y Oeste se desarrollan usos productivos, y al Suroeste y Este usos residenciales tradicionales. Los espacios preexistentes a su alrededor poseen una escasa articulación, la cual se mejora notablemente gracias a los dos viales que se crean o completan con la actuación. La presencia del límite del Término Municipal hace más compleja si cabe la articulación de usos pretendida. Entre los citados viales se ubica al Sur un espacio libre de nueva creación que sirva de esponjamiento, y al Norte, una parcela lo variasi destinadab a nave escaparate, oficinas o almacenaje, usos que permitan servir de transición entre los productivos menos organizados del Oeste y los residenciales del Este, y que sirvan de imagen a los nuevos usos productivos a implantar en el Sector SUP-7 BIS, es por ello, por lo que se establece que todos los paramentos de la nueva construcción posean tratamiento de fachada, buscando una imagen acorde a la ordenación planteada.

Determinaciones:

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 Detalle.
Características y trazado de las redes urbanas: según planta de ordenación y esquema eléctrico, completado en lo que procada con la restante documentación del Plan, y siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización, con el alcance que los Proyectos de Urbanización poseen como proyectos de obras.
Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales, la sección tipo, y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido y se cumpla con cuanta normativa sea de aplicación, y en particular, de la de accesibilidad. Tales modificaciones deberán inscribirse en el alcance de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obras.

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

ESTÁNDAR	PREVISTO	REQUERIDO
Espacios libres totales:	829 m²	-
Espacios libres computables:	829 m²	823 m²
Equipamientos:	0 m²	0 m²
Plazas de aparcamiento públicas:	40	-
Plazas aparc. públicas computables:	37	37
Plazas aparc. privadas mínimas*:	37	37

*Es requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento por cada 100 m² construidos o fracción superior a 50 m² de uso productivo. El cumplimiento del requisito de plazas de estacionamiento privadas se deberá llevar a cabo en los correspondientes proyectos de construcción y para cada unidad de actuación delimitada.

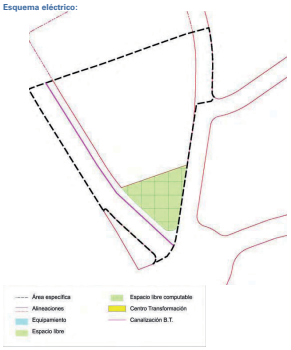
Finalidad de los espacios libres:
PJ.338: jardines, zona de recreo y expansión.
Conexión con los Sistemas Generales:
Conexión directa con el SG Viario V-13 al Sur.
Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:
No se requieren nuevos recursos ni infraestructuras generales al servicio del sector.
Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:
Según Informe de Sostenibilidad Económica: 246.180,00 €
Observaciones:
Inicialmente los accesos a las parcelas se prevén por los puntos indicados gráficamente, pudiéndose realizar por otras calles siempre que se mantenga el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento y, en su caso, de accesibilidad.
El caso de que el tramo de la calle Este que conecta el incluido en el Sector con la ya ejecutada, y que se encuentra incluido en el SUVC-25 no se encuentre urbanizado en el momento de urbanización del presente AE, se realizará a cargo del AE-50 (B) en los mismos términos que las actuaciones aisladas asociadas a sectores.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-50(B)

Esquema eléctrico:



RED ELÉCTRICA:

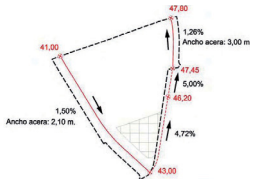
- Centros de transformación:
Dada la consolidación del entorno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si el desarrollo de esta zona conllevara 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 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.
Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.
- Alcance:
Las determinaciones anteriores poseen su alcance y límite en la normativa en vigor, debiendo acogerse cada promoción a lo establecido en la misma, y quedando la solución final a las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica determinadas por la empresa suministradora que, siguiendo criterios de mínimo coste, tiene que establecer para las instalaciones de nueva extensión de red. Asimismo el proyecto de urbanización y/o de edificación deberá prever la acometida de cada parque, edificio u otro a la red de baja tensión que finalmente se establezca.

RED DE ALUMBRADO:
La red de alumbrado público irá asociada a todos los espacios públicos (viales, parques y equipamientos) así como a todas las urbanizaciones privadas acometiendo a la red eléctrica prevista para el sector.
Su trazado se concretará en los correspondientes proyectos de urbanización y/o de edificación.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-50(B)

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



El acceso al espacio libre se realiza desde el IPA que constituye la acera de la calle Oeste incluida n el Sector.

Secciones tipo viario (específicas del Sector):

Sección calle Oeste: varía en colindancia con la plaza de aparcamiento accesible, donde no se prevé mobiliario urbano, y en conexión con el paso de peatones, donde existirá un vado peatonal.-

Sección calle Este

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 posee acceso desde el IPA incluido en el Sector. Con línea discontinua se reflejan en el esquema adjunto las propuestas 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 Peatonales Accesibles (IPA):

Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo	(1)
Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección	✓
Altura libre de paso no inferior a 2,20 m	Según art. 5.8.3
No presentará escalones aislados ni resaltes	Según art. 5.8.3
Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
La pendiente transversal máxima será del 2%	Según art. 5.8.3
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	✓
Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento	Según art. 5.8.3
Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden VIV/561/2010	Según art. 5.8.3
Determinaciones plataformas únicas de uso mixto	No concurren
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	Según art. 5.8.3
Excepciones zonas urbanas consolidadas	No concurren
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3
Rampas (art. 14 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VIV/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 VIV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ancho pasos peatonales (>=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 VIV/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 adaptarse a las rasantes de la nueva edificación	Según art. 5.8.3
Continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo	Según art. 5.8.3

Esquema accesibilidad espacios libres con uso peatonal:

En la urbanización del espacio libre se deberán tener en cuenta los criterios de la Orden VIV/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; junto al paso de peatones (art. 35.4 Orden VIV/561/2010). En cuantía de 1.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-50(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 conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo	Según art. 5.6.1
Áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores	No se prevén
Condiciones de los aseos, vestidores o duchas	No se prevén
Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas	Según art. 5.6.1
Condiciones del mobiliario urbano	Según art. 5.6.1
Áreas de descanso a lo largo del IPA en parques y jardines en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VIV 561/2010	Según art. 5.6.1
Se dispondrá de información para la orientación y localización de los IPA que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VIV561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias	Según art. 5.6.1
Elementos vinculados al transporte:	
Número de plazas accesibles	1
Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo)	1/40
Ubicación en IPA	SÍ
Dimensiones	Según imagen
Continuidad con los itinerarios peatonales accesibles de Santander:	
Según plano de ordenación nº 20	
Determinaciones concretas para el sector en materia de accesibilidad:	
Cumplir con la Ley 3/1996 de Cantabria, la Orden VIV561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia	
No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas	

(1) El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VIV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

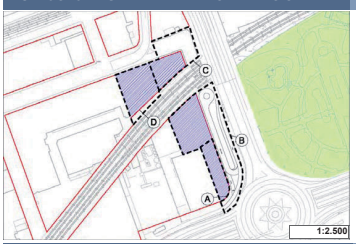
ÁREAS ESPECÍFICAS AE - 51 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Terciario La Marga**
Localización:	**Al Este del Polígono de Candina**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Terciario**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**TO**
Superficie (m²):	**7.348**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**Según determinaciones**
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Dar unas condiciones de rasante adecuadas, fuertemente condicionadas por el Distribuidor de la Marga, y obtener una edificación adecuada en cuanto a volúmenes, usos y condiciones estéticas.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Condiciones estéticas: tratamiento de fachada a todos los frentes de edificación, salvo medianeras; la composición y materiales responderá a un proyecto tecnológico, alejado de la tipología residencial; cubierta plana; no se permiten vuelos; las condiciones de materiales y publicidad deben garantizar la idoneidad estética de las soluciones.
- Determinaciones generales: las alineaciones de la ficha gráfica son vinculantes; alturas máximas: 3 sobre la rasante de la C/ J. S. de la Maza, rasante que se tomará de referencia en todos los frentes de la edificación; las plantas s/o semisótanos bajo esta rasante se determinarán mediante Estudio de Detalle no computando a efecto de número de plantas; se requiere Estudio de Detalle en el que se deberá prestar especial atención a la posición relativa de la cornisa con respecto de las edificaciones medianeras si las hubiese; uso dominante: terciario de oficinas; uso compatible: comercial que no vincule más del 30% de la superficie construida, dotacional.
- Determinaciones específicas ámbito B : el vial de acceso y la rotonda de cambio de sentido son de carácter provisional hasta la desaparición de las vías, en el momento de solicitud de licencia esta solución podrá variarse si se determina que existe una más favorable; la urbanización de este acceso será necesaria para obtener la condición de solar.
- Determinaciones específicas ámbito C : el vial Noreste, en la actualidad en rampa, se reconstruirá bajando la rasante de modo que se prolongue por el lateral Este de la parcela, haciendo factible su futura conexión con el vial que sustituirá a las vías; asimismo se deberá tener en cuenta la rasante de la vialidad a la que dan frente las parcelas A y B. Se permite acceso peatonal con la C/ J. S. de la Maza sobre el nuevo vial mediante una pasarela peatonal.

ANTECEDENTES

Terrenos con gran visibilidad desde vías principales de acceso a Santander que precisan de una renovación urbana.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- El viario señalado en la ficha gráfica no es vinculante, poseyendo únicamente carácter provisional.
- Cada área de los señalados constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

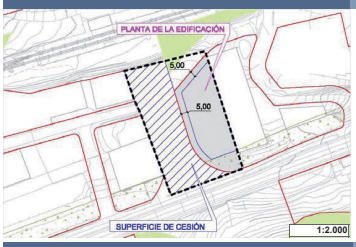
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 52 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Sistema General viario de El Campón**
Localización:	**El Campón Peñacastillo**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo mixto**
Tipología característica:	**Productivo mixto**
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**6.238**
Suelo Computable (m²):	**-**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,7053**
Edificabilidad (m²):	**4.400**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	**-**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**-**
Nº Viviendas máximas:	**0**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	**-**
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Obtener el suelo destinado a Sistema General viario y permitir la edificación de la parcela restante con condiciones de rasante, estéticas y de usos adecuadas.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- La planta de la edificación corresponde con lo establecido en la ficha gráfica. Poseerá dos alturas en su parte Sur y tres en la Norte; sus rasantes se ajustarán mediante Estudio de Detalle.
- Alturas máximas de cornisa: para 2 plantas: 10 m., para 3 plantas: 13 m.
- Retranqueos: los establecidos en la presente ficha gráfica, que constituirán espacio libre privado de la parcela.
- Las plazas de estacionamiento requeridas se rigen por la ordenanza subsidiaria.
- La "superficie de cesión", reflejada en la ficha gráfica, corresponde a los suelos ocupados por el Sistema General viario Norte-Sur y sus suelos de cesión local anexos (zonas verdes anexas, taludes y/o muros). Estos terrenos se cederán con la licencia, y no se urbanizarán. La condición de solar de la nueva edificación se otorga con la cesión y urbanización del vial Norte y con el vial Sur ya existente.
- Condiciones estéticas: se dará tratamiento de fachada a todos los frentes de la edificación, salvo el Este, medianero con la construcción existente; cubierta plana.
- Usos: nave escaparate, oficinas.

ANTECEDENTES

Terreno perteneciente al Campón Peñacastillo que es atravesado por un Sistema General viario ya contemplado en el Plan General que se revisa, el cual no ha sido obtenido y ha limitado el desarrollo de la parcela sobre la que se traza.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria..

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 53 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Las Acacias**
Localización:	**Entre el 1º de Mayo y Mercasantander**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Residencial**
Ordenanza subsidiaria:	**A1**
Superficie (m²):	**25.369**
Suelo Computable (m²):	**25.369**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,7114**
Edificabilidad (m²):	**18.046**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	**0,6222**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**15.783**
Nº Viviendas máximas:	**204**
Sistema de actuación:	**Compensación**
Nº de unidades de ejecución:	**1**
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Posibilitar la obtención de un tramo viario que forma parte de un eje Norte-Sur articulador de esta parte del municipio. Mejorar el nivel dotacional del entorno. Facilitar la reposición de las viviendas que han perdido su verticalidad y el realojo de sus ocupantes.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha con las matizaciones aquí expuestas, así como las mayores precisiones establecidas en el convenio al efecto.
- El desarrollo de la actuación será efectuado desde la iniciativa pública, a desarrollar por el Ayuntamiento de Santander, a través de la/s empresa/s pública/s destinada/s a gestionar vivienda y suelo. Su gestión deberá ir precedida de la puesta a disposición de los terrenos al Ayuntamiento de Santander por parte de la Comunidad de Propietarios, garantizando dicha Administración el realojo de los propietarios de las viviendas que se sustituyen en vivienda libre.
- El ámbito constituye un único sector y unidad de actuación.
- La edificación atenderá a lo siguiente:
  * Número de plantas: Planta baja + 7 + BC
  * Retranqueo mínimo a frente de parcela y colindantes: 10 m.
  * Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: 15 m.
  * Retranqueo mínimo de los sótanos a frente de parcela y linderos: 3 m.
  * Su disposición podrá variarse en relación a lo establecido de modo gráfico mediante Estudio de Detalle, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros anteriores.
- Se destinará a VPO el 33% del edificabilidad residencial, todo ello de régimen concertado, y en la ubicación señalada en la ficha gráfica, salvo que mediase Estudio de Detalle.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de escaleras, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar en todo momento las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas".

ANTECEDENTES

Por un problema de asentamiento del terreno no se ha podido completar el vial Norte - Sur ni obtener los terrenos dotacionales previstos en el plan que se revisa. Esto unido a que seis de los edificios de la urbanización han perdido verticalidad, alcanzando uno de ellos la ruina técnica, llevó al Ayuntamiento a iniciar una modificación puntual que no llegó a ser tramitada.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
- El edificio Oeste acoge VPO.
- Se contempla la creación de vivienda en planta baja.
- El exceso del parámetro 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 6 del citado artículo.
- La rasante resultante de la zona residencial deberá establecerse de modo que la edificación respete en todo momento las Servidumbres de Aeródromo, contempladas en el correspondiente Plano de Ordenación.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917