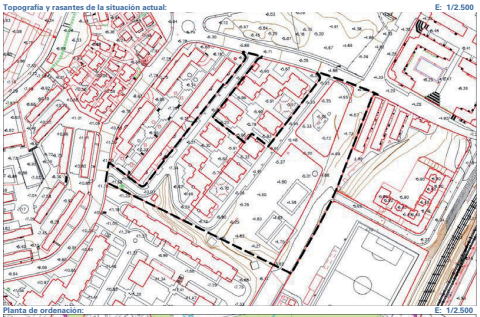
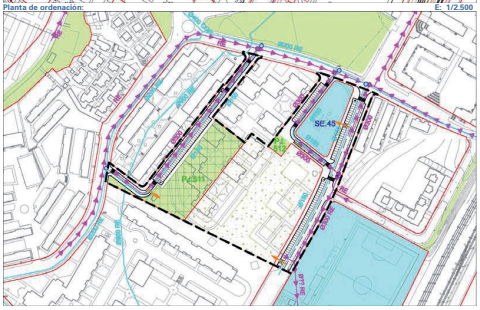
## ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-53(B)

**Topografía y rasantes de la situación actual:** E: 1/2.500



**Planta de ordenación:** E: 1/2.500




**Justificación y descripción de la ordenación:**

La ordenación de este espacio requiere como punto fundamental la apertura de la Calle Manuel Ruiz de Quevedo, así como la incorporación a la trama pública del vial Noroeste que delimita la actuación. Con estos lindes en los que se basa y articula la ordenación planteada, se opta por la siguiente solución. Los usos residenciales se ubican junto a la calle de nueva apertura; dado que se parte de la sustitución de algunos de los bloques de la Comunidad originaria, y del realojo de sus propietarios residentes en seis de los nuevos edificios, se opta por mantener en éstos el mismo tipo de construcción con la finalidad de conservar las principales características de las viviendas y la orientación de las mismas, facilitando el proceso de gestión. La parcela destinada a equipamiento se ubica junto a la calle principal, garantizando una buena accesibilidad y quedando rodeada de calles de menor entidad que garantizan la accesibilidad a los bloques residenciales que se mantienen. El espacio libre público se ubica en la parte central, más alejado de las calles con mayores intensidades de tráfico y potenciando su uso directo por la nueva urbanización y por los bloques del entorno inmediato. Finalmente destacar que el bloque destinado en exclusiva a VPO puede poseer una forma diferente a los restantes, lo que se decidió para aumentar distancias entre bloques y conseguir mejores condiciones de habitabilidad (ventilación y soleamiento), teniendo en cuenta que no existen los condicionantes para su diseño que se han tenido en cuenta en los restantes casos, tal y como se ha puesto de manifiesto.

**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 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: | 4.489 m² | - |
| Espacios libres computables: | 3.957 m² | 3.609 m² |
| Equipamientos: | 2.253 m² | 2.165 m² |
| Plazas de aparcamiento públicas: | 183 | - |
| Plazas aparc. públicas computables: | 181 | 161 |
| Plazas aparc. privadas mínimas*: | 181 | 161 |

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

**Finalidad de los espacios libres:**

PJ.511: jardines, zona de recreo y expansión, zona de juegos para niños, zonas estanciales.
PJ.512: espacio residual, no computable.

**Conexión con los Sistemas Generales:**

Conexión directa con el SG Viario V-45 al Sur, a través de viario local existente.

**Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:**

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

**Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:**

Según Informe de Sostenibilidad Económica: 1.328.667,00 €

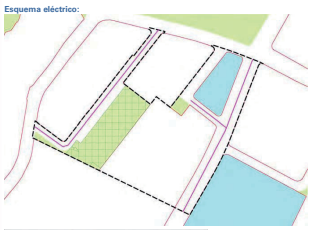
**Observaciones:**

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

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-53(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.

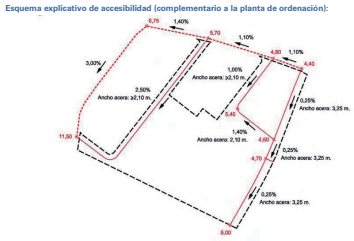
RED DE ALUMBRADO:
La red de alumbrado público irá asociada a todos los espacios públicos (viales, parques y equipamientos) así como a todas las urbanizaciones privadas acometiendo a la red eléctrica prevista para el sector.
Su trazado se concretará en los correspondientes proyectos de urbanización y/o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

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-53(B)

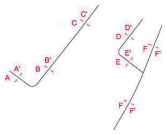
**Esquema explicativo de accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):**




El acceso al espacio libre y al equipamiento se realiza desde los IPA que constituyen las aceras de las calles incluidas en el área.

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

**Secciones tipo viario (específicas del Sector):**




Esquema secciones tipo.

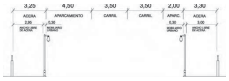
Sección A-A': varía en colindancia con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

Sección B-B': varía en colindancia con las plazas de aparcamiento accesibles, donde en el caso de la situada en línea no se prevé mobiliario urbano con la finalidad de mantener el 1,80 metros libres exigidos por la normativa de accesibilidad. También varía en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

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

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

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




Sección F-F': varía en colindancia con las plazas de aparcamiento accesibles y en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

**Accesibilidad a todas las parcelas:**
Mediante IPAS incluidos en el Sector a todas las parcelas, por tanto no se requieren IPAS alternativos. 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 incluidos en el Sector. No se hace necesaria la ejecución de ninguna actuación complementaria externa al mismo.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) AE-53(B)

**Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):**

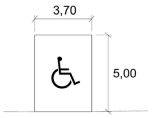
| | | |
|---|---|---|
| Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo | | (1) |
| Anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección | ✓ | |
| Altura libre de paso no inferior 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 VIV561/2010) | Según art. 5.8.3 | |
| Escaleras (art. 15 Orden VIV561/2010) | Según art. 5.8.3 | |
| Ascensores (art. 16 Orden VIV561/2010) | Según art. 5.8.3 | |
| Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VIV561/2010) | Según art. 5.8.3 | |
| Los árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA | Según art. 5.8.3 | |
| Puntos de cruce (art. 19 Orden VIV561/2010) | Según art. 5.8.3 | |
| Ancho pasos peatones (>=3,60 m) | ✓ | (>=3,60m) |
| Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del IPA, y además cumplirá con los artículos 13 y 42 de la Orden VIV561/2010 | Según art. 5.8.3 | |
| Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el IPA ni a nivel del suelo, ni en altura | Según art. 5.8.3 | |
| En caso de diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación | Según art. 5.8.3 | |
| Continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo | Según art. 5.8.3 | |

**Esquema acesibilidad 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.




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 4.

**Espacios libres y áreas estanciales:**

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

**Elementos vinculados al transporte:**

| | |
|---|---|
| Número de plazas accesibles | 5 |
| Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo) | 1/36,2 |
| 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 VIV/561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia

No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con 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

CVE-2012-12917

## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 54 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Bajada de Polio Sur** |
| Localización: | **Al Este de la Bajada de Polio** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Manzana Alineada** |
| Ordenanza subsidiaria: | **M1** |
| Superficie (m²): | **6.646** |
| Suelo Computable (m²): | - |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **0,9345** |
| Edificabilidad (m²): | **6.211** |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | - |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | - |
| Nº Viviendas máximas: | **78** |
| Sistema de actuación: | **Actuación aislada** |
| Nº de unidades de ejecución: | - |
| Programación: | **Primer cuatrienio** |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Regenerar la trama urbana del entorno inmediato siendo necesario ordenar tanto la edificación como los espacios libres y de circulación.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- La altura señalada para cada edificio se aplica a todos los frentes de edificación.
- La edificabilidad se estima en 6.211 m2, que responde a cada planta de edificación por el número de alturas y por el correspondiente coeficiente establecido en las Ordenanzas.
- En ámbitos colindantes a General Dávila y Bajada de Polio:
  *Cubierta a dos aguas y posibilidad de bajo cubierta.
  *Bajo el espacio libre privado podrá ubicarse el aparcamiento asociado a la nueva edificación.
- En el resto:
  *Cubierta plana.
- La forma de los espacios libres se cada ámbito podrá modificarse en el Proyecto de Urbanización.
- 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

El Plan General que se revisa remitía todo el entorno de la Bajada de Polio a la elaboración de un Plan Especial que no se llegó a realizar. En la Revisión del Plan se han extraído los espacios que requieren una regeneración urbana, mejorando todo el conjunto.

### OBSERVACIONES

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

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

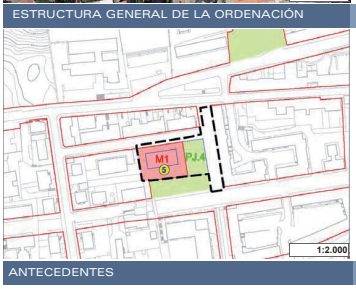
## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 55 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Rio Cubas** |
| Localización: | **Al Sur de la Calle Tetuán** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Manzana alineada** |
| Ordenanza subsidiaria: | **M1** |
| Superficie (m²): | **2.176** |
| Suelo Computable (m²): | - |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **0,6217** |
| Edificabilidad (m²): | **1.353** |
| 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 urbana del área, con apertura de vial público y generación de un espacio libre público.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Realizar la apertura de la calle y ampliaría de modo que pueda acoger doble sentido de circulación.
- Edificabilidad máxima: 288x5x0,94=1.353 m2.
- La altura señalada hace referencia a todos los frentes de la edificación.
- Cubierta inclinada.
- El espacio no ocupado por la edificación tiene carácter de zona verde privada vinculante.

### ANTECEDENTES

Restos de parcelario segregados de las parcelas originarias mediante un vial que no posee salida en su parte oriental.

### 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 - 56 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | UA 3 Barrio de la Sierra |
| Localización: | Al Noroeste del Barrio de la Sierra |
| Tipo: | B - A desarrollar |
| Uso Dominante: | Residencial |
| Tipología característica: | Unifamiliar |
| Ordenanza subsidiaria: | N1/U2 |
| Superficie (m²): | 18.862 |
| Suelo Computable (m²): | 16.803 |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | 0,3341 |
| Edificabilidad (m²): | 6.301 |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | 0,3211 |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | 5.396 |
| Nº Viviendas máximas: | 55 |
| Sistema de actuación: | Compensación |
| Nº de unidades de ejecución: | A determinar |
| Programación: | Primer cuatrienio |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Posibilitar la plena gestión y urbanización del Barrio de la Sierra y la obtención de los espacios dotacionales.

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.
- En las zonas verdes se deberá plantar arbolado en cuanta suficiente para que llegue a constituir una arboleda.
- El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en los siguientes porcentajes:
  - * VPO-RA: 0%
  - * VPO-RC: 15%
  - * VPO-RG: 12%
  - * VPO-RE: 3%
- La delimitación de Unidades de Actuación se realizará conforme a lo establecido con carácter general en las Ordenanzas.

### ANTECEDENTES

Restos de parcelario del Barrio de la Sierra, en el cual se ha desarrollado la mayor parte del suelo mediante el Plan General que se revisa, quedando terrenos dotacionales y viales sin obtener por falta de gestión de las parcelas incluidas en este área.

### OBSERVACIONES

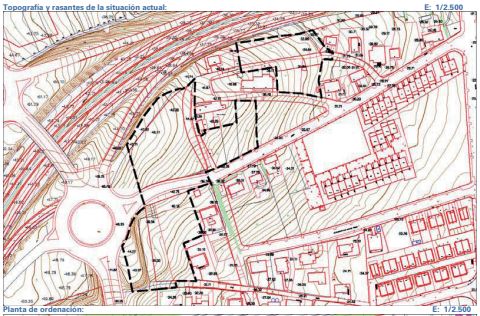
- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.

(Nota: la cartografía empleada en la presente ficha data del año 2009)

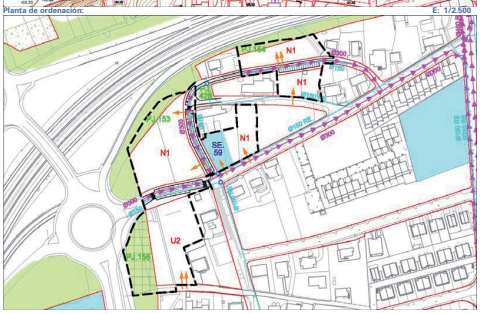
ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) — AE-56(B)

Topografía y rasantes de la situación actual: E: 1/2.500



Planta de ordenación: E: 1/2.500




**Justificación y descripción de la ordenación:**

Se completa la ordenación planteada en el Plan General que se revisa para el Barrio de la Sierra, integrando las construcciones preexistentes con tipologías edificatorias acordes para los suelos aún vacantes. Los espacios libres completan los ya previstos y obtenidos en gestión de las unidades de actuación ya desarrolladas, quedando restos de parque sin obtener. En relación a los equipamientos se incorpora una parcela destinada a tal uso en la parte central del área específica, garantizando su accesibilidad desde todos los puntos de la misma.

**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 procedía 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: | 2.780 m² | - |
| Espacios libres computables: | 1.854 m² | 1.260 m² |
| Equipamientos: | 805 m² | 756 m² |
| Plazas de aparcamiento públicas: | 64 | - |
| Plazas aparc. públicas computables: | 63 | 63 |
| Plazas aparc. privadas mínimas*: | 63 | 63 |

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

**Finalidad de los espacios libres:**

P.J. 153: jardines, completa la banda de espacios libres públicos paralelos a la autovía. No computable.
P.J. 154: jardines, completa la banda de espacios libres públicos paralelos a la autovía. No computable.
P.J. 155: jardines, zonas estanciales, completa el parque ya obtenido.
P.J. 428: no computable, soporte de un itinerario peatonal accesible.

**Conexión con los Sistemas Generales:**

Conexión directa con el SG Viario V-14 al Oeste.

**Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:**

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

**Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:** 372.451,50 €

Según Informe de Sostenibilidad Económica.

**Observaciones:**

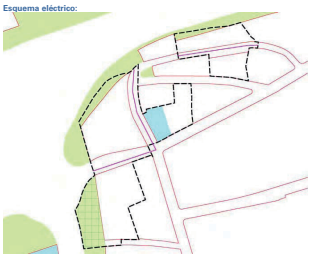
Inicialmente los accesos a las parcelas se prevén por los puntos indicados gráficamente, pudiéndose realizar por otras calles siempre que se mantenga el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento y, en su caso, de accesibilidad.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual y Ordenación) AE-56(B)

**Esquema eléctrico:**



Área específica
Alineaciones
Equipamiento
Espacio libre
Espacio libre computable
Centro Transformación
Canalización B.T.

RED ELÉCTRICA:

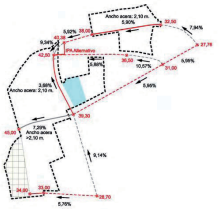
*- Centros de transformación:*
Dada la consolidación del entorno, de la red eléctrica del mismo, y de la entidad moderada de la actuación, no se considera necesaria la instalación de nuevos centros de transformación, sin perjuicio del alcance señalado más adelante de las presentes determinaciones. Si 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-56(B)

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




Las calles de nueva apertura incluidas en el área cumplirán con la normativa en materia de accesibilidad; las calles de acceso a todas las parcelas son IPA; sin perjucio de ello, el área posee la singularidad de que algunos de los itinerarios peatonales de interconexión corresponden con calles existentes que discurren por un entorno consolidado, y en algunos casos con pendientes que impiden su transformación en IPA. Las calle Norte-Sur del 9,14% de pendiente señalada en el esquema anterior con pendiente superior al 6%, se incorpora como IPA propuestos para la ciudad consolidada en el plano de ordenación nº 20, para que el Plan Especial que lo desarrolle establezca las medidas necesarias que posibiliten la mejora de la accesibilidad de las mismas en la medida de lo posible, tal y como preceptúa la Orden VIV/561/2010. Esta calle es la única necesaria de mejorar a efectos de accesibilidad para que el acceso de todas las parcelas edificables a las parcelas de dotaciones locales se realice mediante IPAs.

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

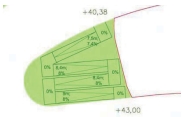
**Secciones tipo viario (específicas del Sector):**

Sección tipo calle Noreste.

Sección tipo calle Norte-Sur: varía en conexión con las plazas de aparcamiento accesibles, y con los pasos de peatones, donde existirá un vado peatonal.

Sección calle Suroeste: varía en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

La calle situada más al Sur de las incluidas en el área específica, de 19 metros de longitud, poseerá tratamiento de plataforma única de uso mixto.




Sección IPA, incluido solamente a afectos justificativos no poseyendo carácter vinculante ni siquiera orientativo para la ordenación, siendo el proyecto de urbanización el instrumento que establezca el diseño del IPA en atención a la normativa en vigor y ordenanzas del Plan. La zona verde no computable sobre la que se prevé un IPA alternativo posee dimensiones suficientes para ello, tal y como se acredita en el esquema anterior en el que está formado por 4 rampas mediante las que se absorbe la diferencia de cota existente de 2,62 metros: 1 rampa de 9 metros de longitud al 8% de pendiente, 2 rampas de 8,4 metros de longitud al 8% de pendiente, y 1 rampa de 7,5 metros de longitud al 7,41% de pendiente, en total de metros salvados, respectivamente: 0,72 + 1,344 + 0,556 = 2,62 metros.

**Accesibilidad a todas las parcelas:**
Mediante IPAS incluidos en el Sector a todas las parcelas. La interconexión entre las mismas y el acceso desde las parcelas edificables a los espacios libres y equipamientos de carácter local se realiza mediante IPAs con la salvedad de la calle existente del 9,14% de pendiente reflejada en el esquema y exterior al sector. Esta calle se incluye en el plano de ordenación nº 20, para la cual el Plan Especial previsto en esta materia deberá "buscar las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible", tal y como señalan los artículos 1.3 y 2.2 de la Orden VIV/561/2010. Por otro lado, se incorpora un IPA alternativo a ejecutar por el Sector como actuación complementaria exterior al mismo, según el esquema anterior, y con el que se garantiza una mayor continuidad de las zonas accesibles. Con línea discontinua se reflejan en el esquema adjunto los IPAsque dan estructura a los incluidos en el Sector.

**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% | Concurren (2) |
| Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento | Según art. 5.8.3 |
| Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden 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 | Concurren (3) |
| Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA | Según art. 5.8.3 |
| Rampas (art. 14 Orden 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 |

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

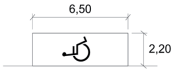
CVE-2012-12917

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Accesibilidad) — AE-56(B)

**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 a un paso de peatones (art. 35.4 Orden VIV/561/2010. En cuanta de 2.

**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 | 2 |
| Ratio de plazas accesibles (1 cada 40 plazas o fracción en el caso más restrictivo) | 1/32 |
| 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:**

| | |
|---|---|
| | No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. |
| (1) | El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VIV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo |
| (2) | La urbanización de la calle interior establecida como plataforma de uso mixto se regirá por lo establecido en el art. 5.3 y 5.4 de la Orden VIV561/2010, y dando preferencia en todo caso al peatón. |
| (3) | Para los espacios consolidados el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados cuenta con la cautela recogida en los artículos 1.3 y 2.2 de la Orden VIV561/2010: *"en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible"*. Tal determinación debe entenderse en el marco de los "ajustes razonables" señalados en la exposición de motivos de dicha norma, atendiendo tales como *"las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida"*<br>La calle que conecta con el enlace de Rucandial, y que constituye el único itinerario peatonal no accesible del Sector, es una calle existente y consolidada que se reurbaniza y reforma en desarrollo del Sector. En virtud de lo anterior se considera que el aumento de la sección de las aceras de la misma, otorgándola anchos libres de acera superiores a 1,80 metros, garantiza la accesibilidad de la zona, pese a poseer una pendiente del 7,29% que teniendo en cuenta su longitud, su proximidad al 6% de pendiente, y que no constituye un itinerario peatonal relevante, siendo sobre todo una calle destinada al tráfico rodado (al enlazar directamente con la glorieta del enlace de Rucandial, con pocos lugares al rededor a los que ir a pie y con altas intensidades de tráfico) que introducir obras de cambio de rasante se considera desproporcionado. |
| | El trazado final del IPA alternativo será el establecido en el proyecto de urbanización |

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

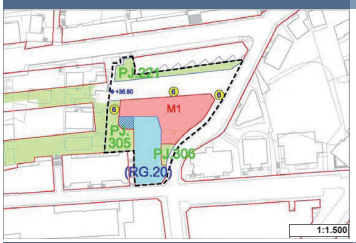
## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 57 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Carmelitas** |
| Localización: | **C/ Francisco Palazuelo** |
| Tipo: | **B- A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Manzana Alineada** |
| Ordenanza subsidiaria: | **M1** |
| Superficie (m²): | **3.445** |
| Suelo Computable (m²): | - |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **1,3657** |
| Edificabilidad (m²): | **4.705** |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | - |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | - |
| Nº Viviendas máximas: | **60** |
| 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 apertura de la nueva calle y resolver la situación de las rasantes existentes.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Determinaciones para la calle de nueva apertura:
  * Conectará la Calle Francisco Palazuelos con el tramo viario contenido en el AE-6 (B) debiéndose coordinar la rasante resultante de ambos tramos. En el punto de conexión entre ambas actuaciones, éste se situará a la cota +36,80, sin perjuicio de que esta cota pueda ajustarse mediante proyecto, y que se garantice la compatibilidad con el AE-5 (B).
  * Deberá poseer una pendiente constante desde su arranque en la Calle Francisco Palazuelos.
  * Su sección será de aceras y dos carriles, uno por sentido de circulación.
- Determinaciones para el edificio residencial: las establecidas en la ficha gráfica según alineaciones y número de alturas (PB + V+BC).
- Determinaciones para el volumen dotacional de nueva creación (zona rayada): las establecidas en la ficha gráfica según alineaciones y número de alturas, que se establecen en dos; formará parte del uso religioso de la Iglesia del Carmen, no pudiéndose desvincular del mismo.
- Determinaciones para el espacio libre Norte: se podrán incorporar los accesos peatonales necesarios para dar servicio a las plantas del edificio situado al Norte que quedan bajo la rasante de la Calle Santa Teresa, sin perjuicio de que el tratamiento de las mismas y de la zona verde sea proclive a mejorar el aspecto de este espacio; la urbanización deberá establecerse mediante proyecto de urbanización, en el que se deberá resolver el desnivel mediante la combinación de taludes y muros de mampostería y/o ajardinados, con pendiente y altura a definir en el correspondiente proyecto; en el espacio libre deberá plantarse arbolado y setos en cuanta suficiente para que llegue a constituir una pantalla vegetal.

### ANTECEDENTES

Unidad del Plan Especial de Río de la Pila que data de 1.993, mediante la que se pretendía la apertura de una nueva calle que diera accesibilidad a los terrenos interiores. La Revisión del Plan General plantea una intervención pública en los terrenos colindantes por el Oeste, debiéndose coordinar las rasantes de ambas actuaciones.

### 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

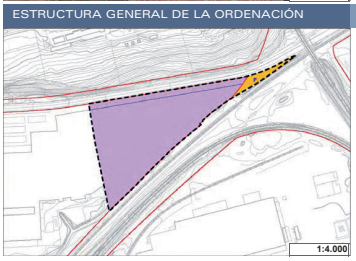
**AE - 58 (B)**

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Sur de la Remonta** |
| Localización: | **Al Sur de la finca de la Remonta** |
| Tipo: | **B-A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Terciario** |
| Tipología característica: | **Edificación abierta** |
| Ordenanza subsidiaria: | **TO** |
| Superficie (m²): | **22.870** |
| Suelo Computable (m²): | - |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **0,8711** |
| Edificabilidad (m²): | **19.924** |
| 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:

Permitir adaptar el espacio a los cambios derivados de la reordenación ferroviaria en cuanto a rasantes y usos. Servir de transición entre las zonas productivas del Oeste y los nuevos desarrollos residenciales del Norte.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- La rasante de referencia será en todo momento la existente, que otorga a los terrenos condición de solar. Esta rasante sólo podrá modificarse mediante Estudio de Detalle y siempre que se justifique la mejor integración de la parcela en el entorno, en relación al cauce ferroviario del Sur y del vial incluido en el AE - 24(B) al Norueste.
- Los terrenos calificados como ferroviario (F) se cederán con la solicitud de licencia, si bien al ser Sistema General no se urbanizarán.
- La edificación se desarrollará con un mínimo de 5 alturas, y con una altura de cornisa máxima de 20 m.
- Ocupación máxima: 35%.
- Uso dominante: terciario en cualquiera de sus categorías; uso compatible: dotacional.
- El desarrollo del área deberá abordar la desaparición de las construcciones de uso residencial existentes, garantizando el realojo de los propietarios residentes de la que constituya su residencia habitual.
- Las condiciones estéticas resultantes deberán ser acordes con el entorno, teniendo en cuenta el futuro desarrollo del SUP-11 y el AE-24(B).
- Se requiere Estudio de Detalle para, al menos, fijar el volumen de la edificación.

### ANTECEDENTES

Espacio de transición entre usos productivos existentes y las nuevas áreas de oportunidad de la Remonta y de Las Estaciones.

### OBSERVACIONES

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

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

## ÁREAS ESPECÍFICAS

**AE - 59 (B)**

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Telefónica** |
| Localización: | - |
| Tipo: | **B-A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Según determinaciones** |
| Tipología característica: | - |
| Ordenanza subsidiaria: | |
| Superficie (m²): | **3.697** |
| 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: | **Según determinaciones** |
| Sistema de actuación: | **Actuación aislada** |
| Nº de unidades de ejecución: | - |
| Programación: | **Primer cuatrienio** |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

Dar ordenanza adecuada a los edificios destinados hasta la actualidad en exclusiva al uso de telefonía y permitir un reequilibrio dotacional del entorno. El Área Específica incluye cuatro inmuebles: Cazoña (C/ Cardenal Herrera Oria nº 27), Numancia (C/ Cisneros nº 76), Sardinero (Paseo de General Dávila nº 22), y Pereda (C/ Arrabal nº 23).

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en el Convenio suscrito al efecto entre Telefónica de España S.A.U. y el Ayuntamiento de Santander. Las determinaciones de ordenación derivadas del citado convenio se recogen a continuación, primando en todo caso lo establecido en dicho documento.
- Determinaciones generales: Mientras exista uso de " Infraestructura de telecomunicaciones" en el edificio, se permite la compatibilización de la construcción con usos terciarios comerciales en planta baja y/o usos terciarios de oficinas en cualquier planta, siempre y cuando se ubiquen en plantas inferiores a las de uso de "Infraestructura de telecomunicaciones" y puedan poseer acceso independiente de éste; El régimen de obras será el contemplado en el artículo 1.3.11 de las Ordenanzas. Asimismo se podrán realizar las obras mínimas imprescindibles para lograr los accesos señalados en el punto anterior.
- Determinaciones particulares Cazoña: Edificabilidad: 5.060 m2; Número de alturas: 6, con posibilidad de un ático o bajo cubierta; La forma de la edificación se ajustará mediante Estudio de Detalle; Uso dominante: terciario comercial, terciario de oficinas; Otras determinaciones: retranqueos mínimos al lindero Oeste y lindero Sur: 3 m.
- Determinaciones particulares Sardinero: Edificabilidad: 1.500 m2; Número de alturas: 5; La forma de la edificación se ajustará mediante Estudio de Detalle; Ordenanza subsidiaria: A2; Uso dominante: residencial.
- Determinaciones particulares Pereda: Edificabilidad: 6.688 m2; Número de alturas: 8; Ordenanza: M1; Uso dominante: residencial.
- Determinaciones particulares Numancia: calificación: equipamiento socio – cultural; Condiciones del equipamiento: el uso de "Infraestructura de telecomunicaciones" será compatible con el dotacional en tanto y cuanto se hace efectivo el convenio. Se permiten las obras mínimas necesarias para independizar y/o restringir el acceso a cada uno de los usos (equipamiento/telefonía), así como para adaptar el inmueble al uso dotacional; El anterior uso y condiciones son sin perjuicio de las posibles modificaciones que puedan sufrir en uso de los mecanismos establecidos con carácter general en las Ordenanzas.
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, capas 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 Radioeléctrica", en caso de que las edificaciones sobrepasen 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

Instalaciones telefónicas que hasta ahora han prestado un servicio público y que con la entrada en vigor de la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones, dejan de estar afectados a un servicio público. Esto unido a la disminución del espacio ocupado por sus instalaciones (que pasan de ser analógicas a digitales) hace necesario dotarlas de parámetros urbanísticos acordes con el entorno de estos inmuebles.

### OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 60 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Calle San Sebastián** |
| Localización: | **Calle San Sebastián nº 15, 17, 19 y 21** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Edificación abierta** |
| Ordenanza subsidiaria: | **A2** |
| Superficie (m²): | **862** |
| Suelo Computable (m²): | - |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **1,1775** |
| Edificabilidad (m²): | **1.015** |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | - |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | - |
| Nº Viviendas máximas: | **13** |
| 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 ampliación de la Calle San Sebastián y la renovación de las edificaciones en condiciones adecuadas de accesibilidad y rasante.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Se requiere Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes conforme a lo establecido a continuación.
- Número de alturas: una planta destinada a garaje que parta de la cota de la Calle San Sebastián y cuyo forjado de techo constituya la solera de la edificación residencial. Este "falso sótano" aprovecha el desnivel del terreno actual, alineándose con la calle y dando un frente continuo a la misma (que en la actualidad da el muro de contención de tierras de las parcelas). Esta planta no se cómputa a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pudiendo ser sólo una e impidiendo la posibilidad de bajar por debajo de la rasante de la Calle San Sebastián, no permitiéndose hacer plantas de sótano y/o semisótano, dadas las condiciones topográficas de la parcela. Esta descripción establece las pautas para establecer la rasante resultante de proyecto que se concretará mediante Estudio de Detalle. Desde el forjado superior de esta planta se podrán elevar 4 plantas de uso residencial.
- Condiciones de posición: la planta sótano deberá retranquearse 3 metros desde todos sus lindes y desde el frente de parcela Este, adosándose en el frente de parcela Sur. Las plantas piso se desarrollarán en el área de movimiento señalada gráficamente, retranqueándose de la alineación Sur al menos 5 m., lo que permita dar un mayor movimiento a la edificación y una mayor amplitud visual a la calle.
- Condiciones estéticas: el espacio no ocupado por la edificación deberá ajardinarse o presentar elementos vegetales en al menos un 50% de su superficie, debiendo constar en proyecto; la cubierta deberá ser inclinada.

### ANTECEDENTES

Espacio de la ciudad en el que se vuelcan diversas iniciativas de regeneración y mejora; en concreto este área incluye edificaciones con una vida útil ya prolongada, prácticamente amortizada, en condiciones de baja accesibilidad. La estrechez de la calle, así como la gran diferencia de rasantes y el acceso por escaleras dificultan su sustitución de las edificaciones incluidas en el área mediante ordenanzas zonales.

### OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. La condición de solar requiere la cesión y urbanización del ensanche de la Calle San Sebastián incluido en el área.
- El área constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

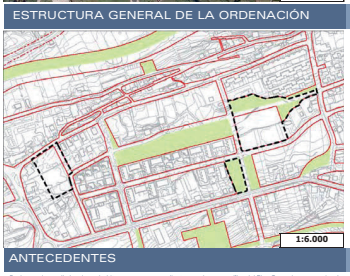
## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 61 (B)

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **San Román-El Mazo** |
| Localización: | **En el núcleo de San Román de la Llanilla** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Unifamiliar** |
| Ordenanza subsidiaria: | **U2** |
| Superficie (m²): | **23.386** |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | - |
| Edificabilidad (m²): | **Según determinaciones, estimada en 7.016** |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | - |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | - |
| Nº Viviendas máximas: | **56** |
| Sistema de actuación: | **Actuación aislada** |
| Nº de unidades de ejecución: | - |
| Programación: | **Primer cuatrienio** |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN




### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Completar la urbanización y edificación en condiciones análogas al entorno.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Edificabilidad materializable: la obtenida de multiplicar por 0,3 m2/m2 la superficie total del ámbito, estimada en 23.386 x 0,3 = 7.016 m2.
- Se permiten adosados.
- En lo restante se estará en lo establecido con carácter general por las Ordenanzas.

### ANTECEDENTES

Suelos no desarrollados de un ámbito mayor correspondiente a un área específica del Plan General que se revisa. La reducida dimensión del área y las escasas obras de urbanización pendientes (las cuales pueden llevarse a cabo mediante actuación aislada) hacen aconsejable establecer una intervención con todos estos suelos en suelo urbano consolidado.

### OBSERVACIONES

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

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

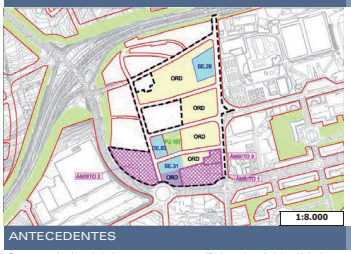
## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 62 (B)

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **Barrio La Sierra** |
| Localización: | **En el acceso de la autovía S-20 en El Alisal** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Edificación unifamiliar** |
| Ordenanza subsidiaria: | **Según determinaciones** |
| Superficie (m²): | **96.689** |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **Según determinaciones** |
| Edificabilidad (m²): | **Según determinaciones** |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | - |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | - |
| Nº Viviendas máximas: | **Según determinaciones** |
| Sistema de actuación: | **Actuación aislada** |
| Nº de unidades de ejecución: | - |
| Programación: | **Primer cuatrienio** |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN




### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
- Reconfigurar el frente de la C/Julio Jauregui, con una mayor adaptación al entorno y a la presencia de esta calle, tanto en tipologías como en usos.
- Mantener los parámetros de ordenación actuales en el resto de los terrenos.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Para los subámbitos 1-2-3 señalados en la ficha gráfica: las determinaciones que se exponen al reverso de la presente ficha.
- Para las parcelas señaladas con ordenanza ORD:
  * Indice de edificabilidad sobre parcela neta: 0,5999 m2/m2.
  * Número máximo de plantas: 3.
  * Parcelario: frente mínimo 5m; fondo mínimo: 20 m; circulo inscribible: 5 m; fondo/frente máximo: 6 m; superficie mínima de parcela: 250 m2; superficie mínima privativa: 150 m2.
  * Posición de la edificación: separación a frente de parcela: 5 m; separación a linderos: H/2 con un mínimo de 3 m. (H altura a cornisa).
  * Se permiten viviendas individuales, pareadas o adosadas. En las soluciones de vivienda pareada o adosada el proyecto de las viviendas debe ser de conjunto.
  * Longitud máxima de la edificación: 50 metros.
  * Ordenanza subsidiaria: U1.
  * Uso: residencial, terciario, equipamiento privado.
- Para los equipamientos y los espacios libres se estará a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas.

### ANTECEDENTES

Terrenos ya gestionados y urbanizados, y en su mayor parte parte edificados, en desarrollo de las unidades de actuación 1 y 2 del Plan Especial del Barrio de la Sierra (BOC 11 del 17-01-2002). Visto el resultado del planeamiento se plantea por un lado el mantener la ordenación de la mayor parte de tales parcelas y por otra reconsiderar sus determinaciones en el frente de la Calle Julio Jauregui, dada la fuerte presencia de la vía, la intensidad de tráfico que soporta y su configuración como un foco comercial relevante en el entorno, lo que lleva a un cambio de usos y tipologías edificatorias sin incremento de edificabilidad según lo expresado en el reverso de la presente ficha.

### OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

### SUBÁMBITO 1

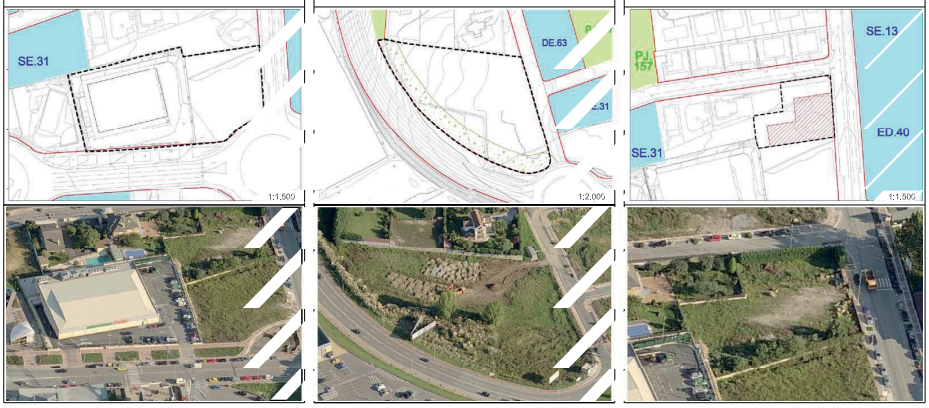
| | |
|---|---|
| Superficie (m²): | 7.404,98 |
| Edificabilidad (m²): | 4.359,47 |
| Nº Alturas: | 1 planta: altura máxima de cornisa: 6m |
| Área de movimiento: | La resultante de retranquearse 5m a linderos y frente de parcela |
| Ordenanza subsidiaria: | TC |
| Número máximo de viviendas: | 0 |
| Uso: | Terciario comercial |
| Gestión: | Actuación aislada |
| Otras determinaciones: | - Se requiere la agrupación previa de las parcelas incluidas en el subámbito.<br>- Se requiere estudio de detalle. |

### SUBÁMBITO 2

| | |
|---|---|
| Superficie (m²): | 10.057,73 |
| Edificabilidad (m²): | 6.033,63 |
| Nº Alturas: | 3 plantas (B+II+BC si se desea) |
| Área de movimiento: | La resultante de retranquearse 5 m a linderos y a la zona verde privada vinculante en el frente de parcela |
| Ordenanza subsidiaria: | A3 |
| Número máximo de viviendas: | 75 |
| Uso: | Residencial |
| Gestión: | Actuación aislada |
| Otras determinaciones: | - El acceso se realizará desde el viál Este<br>- El espacio no ocupado por la edificación tiene condición de zona verde privada vinculante<br>- Se requiere estudio de detalle |

### SUBÁMBITO 3

| | |
|---|---|
| Superficie (m²): | 1.865,30 |
| Edificabilidad (m²): | 1.111,91 |
| Nº Alturas: | 2 plantas (B+I); altura máxima a cornisa: 8m |
| Área de movimiento: | Según ficha gráfica: retranqueo mínimo a vía pública: 3m; resto: libre, pudiendo adosarse la edificación al lindero Norte y/o Oeste y/o Sur |
| Ordenanza subsidiaria: | TC |
| Número máximo de viviendas: | 0 |
| Uso: | Terciario comercial, terciario oficinas, terciario hotelero, equipamiento privado, garaje y aparcamiento. |
| Gestión: | Actuación aislada |
| Otras determinaciones: | - Cubierta plana.<br>- En los suelos no incluidos dentro del área de movimiento, el sótano de la edificación se retranqueará 3 metros a linderos y frente de parcela. |




CVE-2012-12917

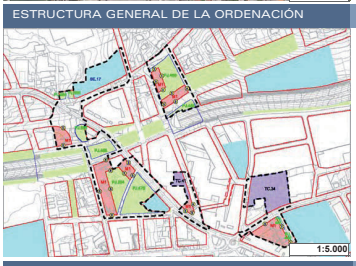
## ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 63_1 (B)

### DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

### DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|---|---|
| Nombre: | **La Albericia - SUNC** |
| Localización: | **Barrio de La Albericia** |
| Tipo: | **B - A desarrollar** |
| Uso Dominante: | **Residencial** |
| Tipología característica: | **Manzana alineada** |
| Ordenanza subsidiaria: | **M1** |
| Superficie (m²): | **45.123** |
| Suelo Computable (m²): | **32.829** |
| Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): | **0,8632** |
| Edificabilidad (m²): | **38.949** |
| Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): | **1,1398** |
| Aprovechamiento medio (u.a.): | **37.420** |
| Nº Viviendas máximas: | **447** |
| Sistema de actuación: | **Compensación** |
| Nº de unidades de ejecución: | **A determinar** |
| Programación: | **Primer cuatrienio** |

### ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN




### ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Proseguir con la reforma interior del Barrio en aquellos terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, estableciendo una ordenación finalista del sector. - Mejorar la trama urbana y la trama edificada, con las tipologías dominantes en el entorno, y mejorar el nivel dotacional del ámbito.

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.
- Los suelos calificados como zona verde privada vinculante situados en el interior de las manzana deberán ser utilizables como espacios libres de las viviendas a las que pertenezcan, debiendo garantizarse condiciones adecuadas de acceso desde las mismas y de urbanización.
- La edificabilidad residencial responde a la superficie en planta de la edificación M1, multiplicada por 5 y por 0,94 (coeficiente aplicable según art. 11.1.5 de las Ordenanzas).
- La edificabilidad de la parcela TC.34 y TC.41 es de 1 m2/m2 la posición de la edificación dentro de la parcela TC.34 es libre con las siguientes precisiones: deberá retranquearse a frente de parcela un mínimo de 5 metros, y a colindantes HG; con un mínimo de 3 metros (donde H es la altura a cornisa de la edificación), la posición de la edificación de la parcela TC.41 se regirá por la ordenanza M1; 1 planta de altura, todos los paramentos verticales del TC.34 tendrán tratamiento de fachada.
- El 12% de la edificabilidad residencial es VPO, toda ella en régimen concertado.
- Los espacios libres PJ.564 y PJ.565 incorporarán un arbolado tupido que amortigue el impacto visual del acceso a Bloques Monterrey.
- Bajo el espacio libre PJ.264 y PJ.475 y su camino intermedio se prevé el desarrollo de un aparcamiento subterráneo de titularidad pública.
- La solución de la fachada Sureste de la parcela calificada como M1 de menor tamaño, y que se corresponde con un frente edificado de 9,58 metros de longitud, podrá resolverse sin necesidad de chaflán, aspecto que se determinará en el proyecto constructivo, o Estudio de Detalle si mediase.
- 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 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

Para el Barrio de La Albericia, en una superficie mayor que la de la presente área, fue aprobado un Plan Especial de Reforma Interior en el año 1.993, el cual se ha ido desarrollando desde entonces habiéndose alcanzado sus objetivos de una forma parcial. El proceso de reforma interior se quiere proseguir, si bien el nivel de transformación del Barrio y los cambios legislativos posteriores hacen necesaria una reconsideración de la delimitación del ámbito a intervenir.

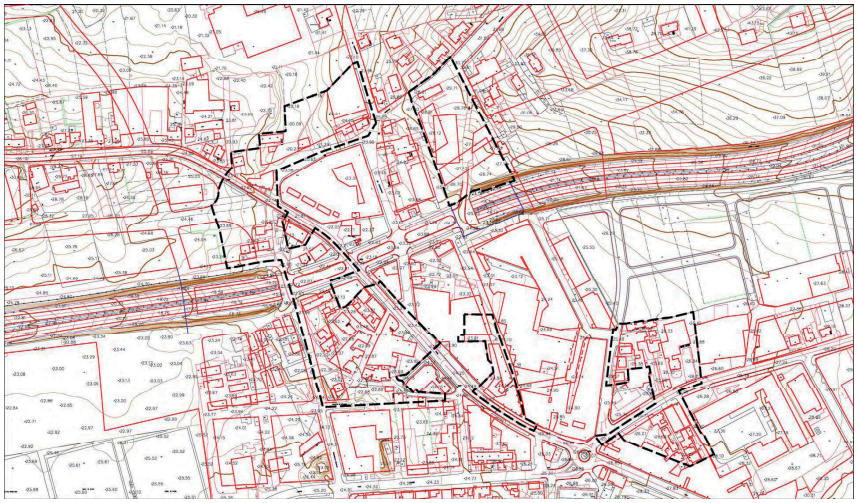
### OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
- 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.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA I (Situación actual) — AE-63_1 (B)

**Topografía y rasantes de la situación actual:**



- Área específica
- Alineaciones
- Curvas de nivel
- + 38.34 Puntos de cota
- x 25.00 Puntos de cota de espacios recientemente urbanizados

E: 1/ 2.500

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917