

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

AE-63.1 (B)

Objetivos y justificación de la ordenación:

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. Los objetivos para el nuevo Sector son proseguir con la reforma interior del Barrio en los terrenos incluidos en el mismo, estableciendo una ordenación finalista que pueda desarrollarse mediante unidades de actuación; un segundo objetivo es mejorar la trama urbana, la situación y calidad de la edificación imperante en algunos espacios y mejorar el nivel dotacional, teniendo en cuenta que además, es una zona de la ciudad que posee cierta densidad.

Descripción de la ordenación:

La ordenación se inspira en las determinaciones del Plan Especial de La Albericia, siendo continuista en cuanto a la tipología edificatoria dominante de manzana cerrada a 5 alturas. Una vez establecida la trama viaria, a la que se la incorporan algunas mejoras en relación al citado Plan Especial, como la glorieta situada al Noroeste y el nuevo acceso a los usos productivos situados al Norte desde la misma, se establece la red de dotaciones públicas que se ubica principalmente en dos zonas, en torno a la Iglesia y al Norte del Sector, destacando que se consiguen superficies dotacionales de superficies relevantes teniendo en cuenta el entorno consolidado en el que se encuentran. Estas dos ubicaciones consiguen dotar a todas las manzanas de espacios libres y equipamientos de proximidad, respetando además la trama de manzana cerrada propuesta que da continuidad en la mayor parte de los casos a manzanas parcialmente construidas. La manzana más occidental se diseña pensando en su compatibilidad con los parámetros urbanísticos del SUP-14 colindante, y la más oriental, en tipología cerrada de transición hacia las tipologías abiertas situadas en el SU-3 anexo. Finalmente señalar dos cuestiones, la primera, relativa a las manzanas terciarias, que poseen una edificabilidad y condiciones de posición específicas para hacerlas viables, dado el alto nivel de cargas existentes; la segunda, que la dotación de aparcamiento que no tiene cabida en vías públicas se prevé en un aparcamiento público ubicado bajo los P.J.254 y P.J.475.

Delimitación: según ficha gráfica.

Asignación de usos pormenorizados: según la presente ficha y las Ordenanzas del Plan.

Delimitación de unidades de actuación: el sector constituye una única unidad de actuación, que podrá modificarse y subdividirse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en las Ordenanzas al respecto. En caso de subdivisión, esta se podrá realizar en cuantas se propongan siempre que verifiquen los criterios establecidos en la Ley del Suelo y en las Ordenanzas para su delimitación. A nivel dotacional se considera preferente completar los espacios libres situados junto a la Iglesia (P.J.254 y P.J.475).

Rasantes: establecidos en las fichas gráficas con carácter orientativo; su ajuste requiere Estudio de Detalle.

Características y trazado de las redes urbanas: según planta de ordenación y esquema eléctrico, completado en lo que proceda con la restante documentación del Plan, y siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización, con el alcance que los Proyectos de Urbanización poseen como proyectos de obras.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, viabilidad, redes de servicios, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, 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:	11.726 m ²	-
Espacios libres computables:	9.610 m ²	7.700 m ²
Equipamientos:	4.343 m ²	4.024 m ²
Plazas de aparcamiento públicas:	390	-
Plazas apar. públicas computables:	390	390
Plazas apar. privadas mínimas*:	390	390

*Es requisito de las ordenanzas una plaza de estacionamiento por vivienda o por cada 100 m² construido o fracción superior a 50 m² y un número de una plaza por cada 50 m² de superficie construida (tercera categoría) o fracción superior a 10 m². El cumplimiento del requisito de plazas de estacionamiento privado 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.254: jardines y zona de recreo, zonas estanciales
- P.J.458: jardines y zona de recreo, zonas estanciales
- P.J.475: jardines y zona de recreo, juegos para niños, zonas estanciales
- P.J.486: jardines y zona de recreo, juegos para niños, zonas estanciales
- P.J.560: plaza dura, juegos para niños, zonas estanciales
- P.J.485: anexo a viario, no computable
- P.J.40-442: anexo a viario, no computable
- P.J.564-565: anexo a viario, zonas de resguardo de usos industriales, no computable. Se requiere que su urbanización incorpore arbolado tupido de salvaguarda visual y ambiental de los usos situados al Norte

Conexión con los Sistemas Generales:

Conexión directa con el SG Vial V-43 al Norte y con el V-22 al Este a través de viales locales ya urbanizados.

Recursos e infraestructuras exteriores al Sector:

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

Evaluación económica de la implantación de servicios y urbanización:

Según Informe de Sostenibilidad Económica: 4.160.225,00 €

Observaciones:

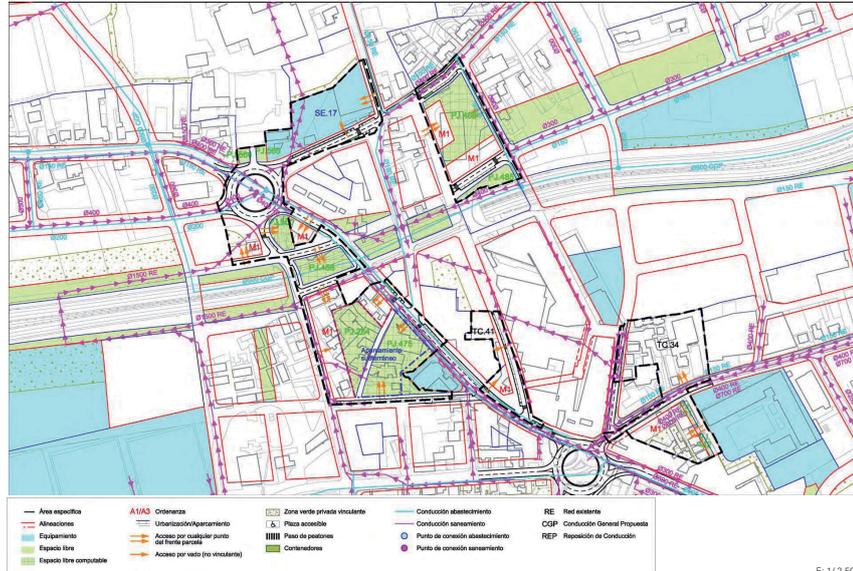
Inicialmente los accesos a las parcelas se prevén por los puntos indicados gráficamente, pudiéndose realizar por otras calles siempre que se mantenga el cumplimiento de los requisitos de estacionamiento y, en su caso, de accesibilidad. El cumplimiento de las plazas de estacionamiento requeridas se realiza mayoritariamente en plantas sótano, debiendo ser públicas un mínimo de 200 plazas. Dado que la superficie del aparcamiento es de 5.098 m², a un ratio de 35 m²/plaza, se tiene que se podrán desarrollar bajo rasante 145 plazas por planta, pudiendo construirse hasta 3 sótanos, llegando a un total de 435 plazas, lo que unido a las 87 ubicadas en superficie, dan un total de 522 plazas, y por tanto dando cabida a las plazas públicas necesarias. La glorieta reflejada en la "planta de ordenación" no incluida en el área específica, corresponde con una actuación aislada en suelo urbano consolidado incluida en el AE-63-2(B), representándose en la presente ficha sólo a efectos aclaratorios.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

AE-63.1 (B)

Planta de ordenación:



— Área específica	A/IA3 Ordenanza	SE Zona verde privada vicinal	— Condición abastecimiento	RE Red existente
— Abastecimiento	— Urbanización/aparcamiento	SE Plaza asfaltada	— Condición saneamiento	CGP Condición General Proyecto
— Equipamiento	— Acceso por cualquier punto del frente parcelar	SE Pista de parking	— Punto de conexión abastecimiento	REP Repección de Condición
— Espacio libre	— Acceso por vial (no vicinal)	SE Contenedores	— Punto de conexión saneamiento	
— Espacio libre computable				

E: 1/2.500

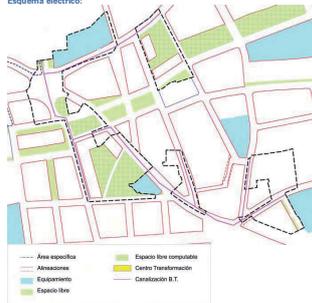


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35

ORDENACIÓN PORMENORIZADA II (Ordenación)

AE-63.1 (B)

Esquema eléctrico:



RED ELÉCTRICA:

-Centros de transformación-

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

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

-Canalizaciones-

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

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

Todas las canalizaciones se ejecutarán preferentemente bajo las aceras.

Las líneas de baja tensión desarrolladas fuera del sector lo hacen en el esquema anterior bajo vialles públicos existentes, siendo posible la utilización de redes que ya discurren bajo los mismos o la implantación de nuevas instalaciones previa solicitud de las autorizaciones oportunas.

-Alcance-

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

RED DE ALUMBRADO:

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

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

ORDENACIÓN



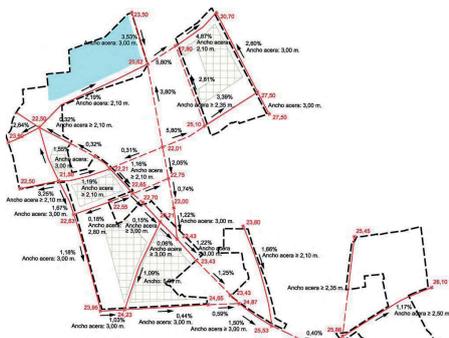
PGOU SANTANDER



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

AE-63.1 (B)

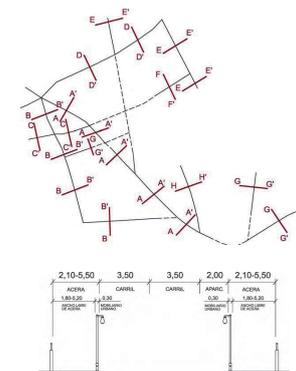
Esquema explicativo accesibilidad (complementario a la planta de ordenación):



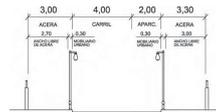
Los espacios libres y equipamientos del Sector están conectados con las parcelas edificables a las que sirve como sistema local mediante IPAG incluidos en el Sector. Todas las calles incluidas en el sector, y por tanto de nueva urbanización, constituyen IPAG.



Secciones tipo viario (especificas del Sector):



Sección calles A-A'; varía en coincidencia con las plazas de aparcamiento accesibles, donde se garantizará un ancho de paso libre de 1,80 metros, y en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.



Sección calles B-B'; varía en coincidencia con las plazas de aparcamiento accesibles y en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER

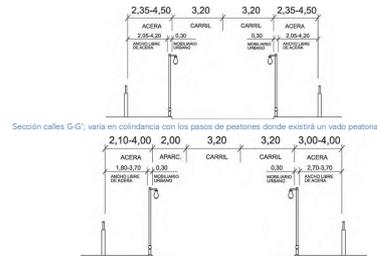
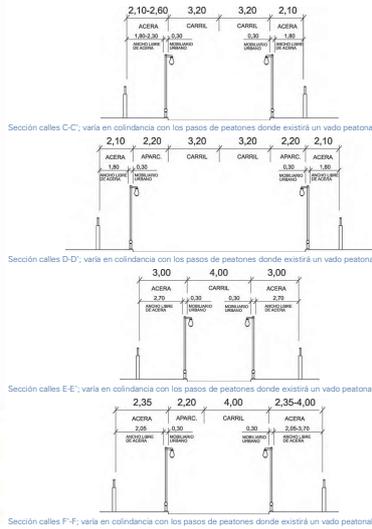


SÁBADO, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 35



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

AE-63_1 (B)



Sección calles H-H'; varía en coincidencia con las plazas de aparcamiento accesibles, donde se garantizará un ancho de paso libre de 1,80 metros, y en conexión con los pasos de peatones donde existirá un vado peatonal.

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

Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA):

Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificable 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 salientes de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Orden VV/561/2010		Según art. 5.8.3
Pavimentación conforme artículo 11 de la Orden VV/561/2010		Según art. 5.8.3
La pendiente transversal máxima será del 2%		Según art. 5.8.3
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	✓	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

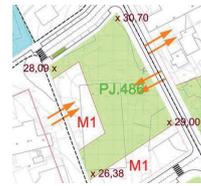
AE-63_1 (B)

Nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento	Según art. 5.8.3
Señalización y comunicación según condiciones del capítulo XI de la Orden VV/561/2010	Según art. 5.8.3
Determinación plataformas únicas de uso mixto	No concurren
Continuidad de los IPA en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados	Según art. 5.8.3
Excepciones zonas urbanas consolidadas	No concurren
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un IPA	Según art. 5.8.3
Rampas (art. 14 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Escaleras (art. 15 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ascensores (art. 16 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Tapices rodantes y escaleras mecánicas (art. 17 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Los árboles, arbustos, plantas o elementos vegetales nunca invadirán el IPA	Según art. 5.8.3
Puntos de cruce (art. 19 Orden VV/561/2010)	Según art. 5.8.3
Ancho pasos peatones (>=3,60 m)	✓ (>=3,60m)
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del IPA, y además cumplirá con los artículos 13 y 42 de la Orden VV/561/2010	Según art. 5.8.3
Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el IPA ni a nivel del suelo, ni en altura	Según art. 5.8.3
En caso de diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para 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 cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su art. 6. Las cotas señaladas son indicativas y se ajustarán mediante estudio de detalle.



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



En la urbanización del espacio libre se deberán tener cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su art. 6.



En la urbanización del espacio libre se deberán tener cuenta los criterios de la Orden VV/561/2010, y en concreto de su art. 6.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA III (Accesibilidad)

AE-63.1 (B)

Elementos vinculados al transporte:



Plazas accesibles: línea 6,5 x 2,20 metros incluida zona de transferencia y aproximación; todas junto a un paso de peatones (art. 35.4 Orden VV561/2010). En cuantía de 10.

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 estacoles. 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 ascos, vestidores o duchas. No se prevén

Condiciones de los dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas. Según art. 5.6.1

Condiciones del mobiliario urbano. Según art. 5.6.1

Áreas de descanso a lo largo del IPA en parques y jardines en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VV 561/2010. Según art. 5.6.1

Se dispondrá de información para la orientación y localización de los IPA que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles en parques y jardines. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VV561/2010, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias. Según art. 5.6.1

Elementos vinculados al transporte:

Número de plazas accesibles. 10

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

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 VV561/2010, la Ordenanza municipal de accesibilidad, así como con cuanta otra normativa pueda existir en esta materia.

(1) El frente de todos los espacios libres se indicará conforme a lo establecido en el art. 46.1 de la Orden VV561/2010 salvo que en su urbanización se prevean elementos horizontales que materialicen físicamente su límite a nivel del suelo.

No se detecta ningún desnivel a salvar ni dentro de la ordenación ni con sus puntos de contacto con la trama urbana existente. No se prevé la necesidad de implantar escaleras, rampas, ascensores, tapices rodantes ni escaleras mecánicas.

ORDENACIÓN



AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU

SANTANDER



AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU

SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS

AE - 63.2 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
	Nombre: La Albericia-SUC
	Localización: Barrio de La Albericia
	Tipo: B - A desarrollar
	Uso Dominante: Residencial/Terciario
	Tipología característica: Manzana/Tercario
	Ordenanza subsidiaria: MB/TC
	Superficie (m²): 26.279
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): -
	Edificabilidad (m²): Según determinaciones
	Aprovechamiento medio (u.a.): -
Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): -	
Nº Viviendas máximas: Según determinaciones	
Sistema de actuación: Actuación aislada	
Nº de unidades de ejecución: -	
Programación: Primer cuatrenio	

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
	OBJETIVO: Dar ordenación pormenorizada a los ámbitos indicados en función de su situación relativa en el Barrio, consiguiendo la integración plena de dichos espacios en la trama urbana.
	DETERMINACIONES: VINCULANTES: Las establecidas en el reverso de la presente ficha y en las Ordenanzas de la Revisión del Plan General.

ANTECEDENTES	OBSERVACIONES
Ámbito de suelo urbano consolidado del Barrio de La Albericia en el que se hace necesaria una ordenación pormenorizada derivada de sus particularidades de posición, situación previa y objetivos de la ordenación.	- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN



AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU

SANTANDER



AYUNTAMIENTO de SANTANDER

PGOU

SANTANDER

<p>ÁMBITO 1</p> <p>Superficie (m²): 1.266 Edificabilidad máxima (m²): 2.200 Nº Alturas: Según Urbanismo Uso: Residencial Sistema de actuación: Área de Intervención Urbana Estrategia: Pícnosis</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El uso en el lote será TC y/o TD y/o acordeando. - El resto de la edificabilidad de una parcela se reserva en los 4 años siguientes según las disposiciones públicas. - Número máximo de alturas: 25 		<p>ÁMBITO 2</p> <p>Superficie (m²): 15.109 Edificabilidad máxima (m²): Según ficha gráfica: 21.200 máximo Nº Alturas: 5 Uso: Residencial Sistema de actuación: Área de Intervención Urbana Estrategia: Pícnosis. 14 parcelas urbanas, 10,23 de ellas de 6 a 8 pisos</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se edificará en U.P.O. - Colocación de fachada de las alturas expuestas en el ámbito. - Prohibido el acceso en planta baja. - Si se produce el uso de suelo, parcela mínima de 500 m². - Las edificaciones tendrán un máximo de 15 alturas, no edificaciones mixtas. - Fondo de la edificación según ficha gráfica: 16 m. - Número máximo de alturas: 20. 	
<p>ÁMBITO 3</p> <p>Superficie (m²): 3.888 Edificabilidad máxima (m²): 3.750 Nº Alturas: 3 en todas las fachadas Uso: Residencial Sistema de actuación: Tres Ámbitos de Intervención Urbana (uno por cada parcela) Estrategia: Pícnosis</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El uso en el lote será exclusivamente residencial, el resto no contemplado en el plan. - Sobre la parcela se reserva el derecho de uso en todo momento o bien, dentro del mismo, para otros usos. - Número máximo de alturas: 30 		<p>ÁMBITO 4</p> <p>Superficie (m²): 6.281 Edificabilidad máxima (m²): 0 Nº Alturas: 0 Uso: 18/16 Sistema de actuación: Especificación Estrategia: Pícnosis</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las alturas expuestas se realizarán en el Ámbito 2. 	
<p>ÁMBITO 5</p> <p>Superficie (m²): 747 Edificabilidad máxima (m²): 771 Nº Alturas: 3 desde la Calle La Reina, manteniendo la altura de cornisa constante Uso: Termino Comercial, Termino de OMBUs Sistema de actuación: Área de Intervención Urbana Estrategia: Pícnosis</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se requiere Estudio de Detalle. - Ocupación 100%. 		<p>ÁMBITO 6</p> <p>Superficie (m²): 4.188 Edificabilidad máxima (m²): Según ficha gráfica: el número de alturas y las condiciones generales de la edificación, manteniéndose como máximo en 2,000 m² Nº Alturas: 2 Uso: Termino Comercial, de OMBUs y Equipamientos Sistema de actuación: Área de Intervención Urbana Estrategia: Pícnosis</p> <p>Otras Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El comercio deberá ser compatible con el resto de usos que se venen en el lote (chinos Norte y Sur) - Ocupación 100%. 	

<p>AREAS ESPECIFICAS</p>		<p>AE - 64 (B)</p>
<p>DELIMITACIÓN DEL ÁREA</p>		
<p>ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN</p>		
<p>ANTECEDENTES</p> <p>Terreno lindante con el Parque Líbico del Norte ocupado por edificación de planta en parcelario extenso.</p>	<p>DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Nombre: Cueto Norte Localización: Al Norte del núcleo de Cueto Tipo: B - A desarrollar Uso Dominante: Residencial Tipología característica: Unifamiliar Ordenanza subsidiaria: U2 Superficie (m²): 24.072 Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 0,2381 Edificabilidad (m²): 5.731 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: Segundo cuatrienio</p> <p>ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN</p> <p>OBJETIVO: Conectar esta espacio de transición con el espacio libre manteniendo un parcelario y tipología similar a la existente.</p> <p>DETERMINACIONES:</p> <p>VINCULANTES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las parcelas comprendidas constituyen la parcela soporte de la actual edificación. Su ordenanza es M2, con la excepción a continuación con carácter subsidiario. - Los terrenos restantes se podrán segregar según las determinaciones de la presente ficha gráfica, mediante su ajuste por Estudio de Detalle, pudiendo variar estas parcelas según mejor el número de parcelas resultantes. - La ordenanza de aplicación para estas parcelas es la U2 con las siguientes conexiones: <ul style="list-style-type: none"> * La tipología es unifamiliar con superficie de 0,3 m²/m² sobre parcela neta. * La altura máxima 2-2C y semientorno y ésta se adapta a la realidad natural del terreno. * Cubierta inclinada, no se permiten acotadas. - La calle identificada en los planes de gestión como AAS 27 se ajusta conforme a lo establecido en la ficha del SUP-6, a cargo de este sector. Las restantes calles se deberán una vez urbanizadas en desarrollo de los planes de nueva edificación a las que den servicio. * Nº máximo de viviendas: 7, correspondiendo una por cada parcela no edificada. <p>OBSERVACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - Las áreas de urbanización son actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado que se ejecutarán para alcanzar la condición de solar o para la obtención de dotaciones públicas artículos 144 y 145 de la Ley 2/2001 de Cantabria) 	



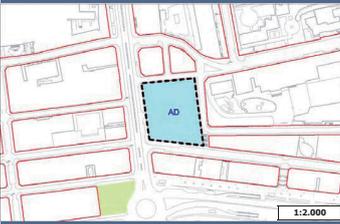
ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 66 (B)
DELIMITACIÓN DEL ÁREA	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	<p>Nombre: Universidad Internacional Menéndez Pelayo</p> <p>Localización: Campus de la U.I.M.P.</p> <p>Tipo: B - A desarrollar</p> <p>Uso Dominante: Equipamiento</p> <p>Tipología característica: Edificación abierta</p> <p>Ordenanza subsidiaria: A2</p> <p>Superficie (m²): 69.990</p> <p>Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): 0,5500</p> <p>Edificabilidad (m²): 38.494</p> <p>Aprovechamiento medio (u.a.): -</p> <p>Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): -</p> <p>Nº Viviendas máximas: -</p> <p>Sistema de actuación: Actuación aislada</p> <p>Nº de unidades de ejecución: -</p> <p>Programación: Primer cuatrenio</p>	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	<p>OBJETO: Ordenar y promover el desarrollo urbano de la actividad que desarrolla, ampliar y mejorar los espacios libres y de equipamiento deportivo, residencial y educativo, adecuados a la población docente y estudiantil; mejorar la calidad urbana del conjunto.</p> <p>DETERMINACIONES:</p> <p>VINCULANTES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las establecidas en la presente ficha gráfica. - Número de plantas: máximo 6 desde la planta de alfonjón superior, pudiendo añadir el número de plantas necesario bajo esta rasante hasta llegar a la rasante de la alfonjón inferior, mínimo 1. - Forma de la edificación: no se limita fondo máximo, frente máximo ni rectángulo envolvente, fijándose mediante Estudio de Detalle. - Condiciones adscritivas: se podrán modificar las condiciones de rasantes definidas en las Ordenanzas, con el objeto de conseguir planes horizontales para la instalación de equipamiento deportivo en la zona indicada en los planos del E.E. Para este fin se podrán construir muros de contención de tierras, siendo la diferencia total máxima entre cotas de 10 metros, pudiendo realizarse con dos o más muros cuya suma de alturas no supere los 10 metros. - Usos dominantes prioritarios: residencia comunitaria, residencial enclavada a la actividad, equipamiento educativo, equipamientos deportivos. Usos permitidos: oficinas, garajes adscritos. - Para el desarrollo de esta área deberán mediar Estudios de Detalle previos a los proyectos de urbanización y edificación, que se correspondan con la zonificación propuesta. La ejecución del planeamiento deberá incluir, entre sus otros contenidos, el tratamiento integral de todos los espacios no ocupados por la edificación o por los equipamientos deportivos, que deberá mantener el carácter actual del campus en cuanto a su baja densidad edificatoria y su abundancia de arbolado y espacios verdes. 	
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
<p>La parcela de la UIMP resulta de la compra y agrupación de distintas parcelas en el año 1.983. Como consecuencia de las distintas vicisitudes experimentadas por el interés público municipal, urbanístico y sectorial, los terrenos de titularidad de la UIMP han experimentado una notable inestabilidad. Para actualizar la situación jurídica resultante, Ayuntamiento de Santander y UIMP firmaron los pliegos de la parcela, tras dos concursos de 15 de Noviembre de 2.004 y de 27 de Marzo de 2.007, en función de los vacíos recogidos en el planeamiento. Esta reciente urbanística necesita ampliar sus instalaciones residenciales, docentes y deportivas para su plena operatividad y con la intención de convertirse en un Centro de Excelencia Internacional. Para definir el conjunto de las actuaciones a realizar, la UIMP convoca el concurso público de "bases para la ordenación y programación del espacio de campus universitario de la UIMP en Santander para su transformación en Campus de Excelencia Internacional", fallado el 21 de Julio de 2.009.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - Las pistas deportivas de menor tamaño (tales como pistas de tenis y paddle) se podrán cubrir con estructuras ligeras abiertas que posibiliten su uso con lluvia. - Todas las construcciones contarán con diseño y materiales exteriores acordes con el emplazamiento en el que se ubica la UIMP. - La edificabilidad se aplica sobre la parcela bruta, siendo la materializable dentro de la parcela resta la establecida en el apartado "Datos básicos de la ordenación". 	

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 67 (B)
DELIMITACIÓN DEL ÁREA	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	<p>Nombre: Puerto Chico</p> <p>Localización: Calle Casimiro Sainz, nº 4</p> <p>Tipo: B - A desarrollar</p> <p>Uso Dominante: Equipamiento</p> <p>Tipología característica: M1</p> <p>Ordenanza subsidiaria: Equipamiento</p> <p>Superficie (m²): 4.291</p> <p>Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²): -</p> <p>Edificabilidad (m²): 19.200</p> <p>Aprovechamiento medio (u.a.): -</p> <p>Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²): -</p> <p>Nº Viviendas máximas: -</p> <p>Sistema de actuación: Actuación aislada</p> <p>Nº de unidades de ejecución: -</p> <p>Programación: Primer Cuatrenio</p>	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	<p>OBJETO: Posibilitar la ubicación de la sede del Gobierno de Cantabria, de modo acorde con sus necesidades.</p> <p>DETERMINACIONES:</p> <p>VINCULANTES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima en las diferentes calles que delimitan la actuación es la siguiente: Canalajas, 30,66 m; Casimiro Sainz, 30,30 m; Juan de la Cosa, 31,70 m; San Vicente de los Barrios, 25,50 m. La altura máxima se medirá desde la rasante del terreno resultante hasta la cota inferior del forjado de la última planta. En el caso de eventuales, la medición de altura se realizará desde la cara superior del forjado que forme el suelo de dicho patio. - Por encima de la altura máxima permitida para cada calle, se permitirá una sobreelevación de 4,00 m, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la parte más elevada de dicho volumen, para instalaciones, debiendo cumplir la envolvente de la cubierta en las calles Juan de la Cosa y Canalajas. En el resto de las calles se permitirá dicha sobreelevación se ajuste con la fachada, en cuyo caso la altura máxima sobre la última planta se reduce a 3,50m. No computará a efectos de edificabilidad, pudiendo destinarse exclusivamente a instalaciones al servicio del edificio. - La altura de cornisas se sitúa a 1,00 m sobre la expresada en la normativa, pudiendo ser de 0,50 m. - Se permiten como máximo 7 plantas, contabilizando como tal todas aquellas que se sitúan por encima de la rasante del terreno. También contabilizará como planta abierta cuya terminación se produzca a través de patios interiores y se encuentren sobre o bajo la rasante del terreno. - Se permiten patios interiores. - Pistas de estacionamiento reseradas mínimas: 200. 	
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
<p>Este terreno comprende la actual sede del Gobierno Regional de Pwefitochica, que ostenta arduamente a las calles de Antonio Puerto y Barcelona. Tiene por finalidad acoger la nueva sede del Gobierno de Cantabria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - El área constituye un Ambiente de Intervención Unitaria. - La edificabilidad considerada hace referencia a la edificabilidad sobre rasante. - La condición de Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento del Museo de Prehistoria y Arqueología hace referencia a su contenido, no efectuando el desarrollo del área específica una vez que sus instalaciones se hayan trasladado. 	

ORDENACIÓN



PGOU SANTANDER



ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 68 (B)
DELIMITACIÓN DEL ÁREA	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	
	Nombre:	Ojaiz - Pedroso En Peñacastillo
	Localización:	B - A desarrollar
	Tipo:	Residencial
	Uso Dominante:	Edificación abierta
	Tipología característica:	A3
	Ordenanza subsidiaria:	18.407
	Superficie (m²):	0,7957
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	14.647
	Edificabilidad (m²):	-
	Aprovechamiento medio (u.a.):	-
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	173
	Nº Viviendas máximas:	Actuación aislada
Nº de unidades de ejecución:	-	
Programación:	Primer cuatrenio	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	OBJETIVO: Establecer una ordenanza específica para las parcelas incluidas en el área que garantice la adecuación tipológica resultante y permita materializar los aprovechamientos otorgados una vez construida la Ronda de la Bahía, cuyo trazado y servidumbres condicionan la ordenación de las parcelas señaladas.	
	DETERMINACIONES:	
	VINCULANTES:	
	- Las establecidas en la presente ficha gráfica	
	- Determinaciones de la manzana 1:	
	* Edificabilidad: 3.827 metros cuadrados.	
	* Número de plantas: planta baja + 3 plantas + bajo cubierta lo altillo.	
	* Distancia mínima entre bloques: 12 metros.	
	* Retanqueo mínimo a frente de parcela y lindero: 0 m.	
	* Número máximo de viviendas: 52.	
	- Determinaciones de la manzana 2:	
	* Edificabilidad: 10.820 metros cuadrados.	
* Número de plantas: planta baja + 3 plantas + bajo cubierta lo altillo.		
* Distancia mínima entre bloques: 12 metros.		
* Retanqueo mínimo a frente de parcela y lindero: 0 m.		
* Número máximo de viviendas: 120.		
Dada la proximidad del enclave con la Ronda de la Bahía, estas construcciones deberán tener en cuenta el posible ruido generado en la vía, adoptando las medidas oportunas para cumplir con la ordenanza municipal en esta materia, este aspecto deberá tenerse en cuenta también en la urbanización interior de las parcelas. Las condiciones estéticas de las edificaciones deberán ser acordes con su posición y su alta visibilidad desde uno de los puntos de acceso a Santander.		
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
Ámbito ya gestionado en desarrollo del Plan General que se revisa, con las acciones ya realizadas estando próximas a culminarse la totalidad de las obras de urbanización del mismo. Las acciones derivadas de la construcción de la Ronda de la Bahía reducen las superficies de las manzanas resultantes del proyecto original, por lo cual los coeficientes de edificabilidad resultantes, en función de la superficie de parcela, son superiores a los asignados inicialmente en el Plan que se revisa. Además la presencia de esta vía hacen aconsejable que las manzanas más próximas al enclave se desarrollen con tipologías de bloque de mayor entidad visual que la vivienda unifamiliar dominante del entorno.	- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. - Se deben respetar los espacios libres privados vinculantes señalados en la ficha gráfica que responden a la línea límite de edificación de la Ronda de la Bahía establecida para la Revisión del Plan General.	

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 69 (B)	
DELIMITACIÓN DEL ÁREA	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN		
	Nombre:	Subárea Nueva Montaña Quijano Al Sureste del término municipal	
	Localización:	B - A desarrollar	
	Tipo:	Residencial	
	Uso Dominante:	Edificación abierta	
	Tipología característica:	A1	
	Ordenanza subsidiaria:	47.316	
	Superficie (m²):	Según determinaciones	
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	Según determinaciones	
	Edificabilidad (m²):	-	
	Aprovechamiento medio (u.a.):	-	
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	Según determinaciones	
	Nº Viviendas máximas:	Actuación aislada	
Nº de unidades de ejecución:	-		
Programación:	Ya ejecutada		
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN		
	OBJETIVO: Garantizar usos acordes al entorno inmediato de El Cone Inglés, con ordenanzas particulares que aseguren su adecuación espacial.		
	DETERMINACIONES:		
	VINCULANTES:		
	- Las establecidas en la presente ficha. Incluido su reverso y planta de ordenación.		
	- La altura máxima de las construcciones, incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, copas de ascensores, señales, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aerodinámicas del Aeropuerto de Santander representadas en el plano 19 bis de ordenación denominadas "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radiodifusión". En caso de que las edificaciones vulneren las servidumbres aerodinámicas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidas todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.		
	Parcela A: Parcela A1 Parcela B: Parcela B1 Espacio Libre: Espacio Libre		
	ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
	Termino correspondiente con el parte de los suetos del AEU del Plan General que se revisa objeto que responden a la conexión de la firma del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santander, la entidad Gestión de Viviendas en Cantabria y la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria a 16 de Diciembre de 1999. Estas parcelas cumplen una función estructurante dentro del área y aportan dinamismo a un entorno productivo-comercial mediante la instalación de viviendas, tanto libre como protegidas, bajo comerciales y servicios.	- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.	

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER



<p>ORDENANZAS:</p> <p>1. Determinaciones de los espacios libres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Según lo establecido en los Planos de Ordenación y en las Ordenanzas. - Bajo los espacios libres de la R-5 A y R-5 B podrán desarrollarse los aparcamientos subterráneos de las viviendas de las parcelas previa segregación del suelo y subsuelo. Esta superficie de espacio libre podrá contener las zonas de acceso a los aparcamientos. Se fijan en 300 m² la edificabilidad máxima destinada a usos no lucrativos, vinculada al disfrute de dicho espacio libre. <p>2. Determinaciones comunes de la R-5 A y R-5 B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su ordenanza de aplicación es la de las parcelas R-1, R-2, R-3 y R-4 referidas en el AE-29 (A) con las precisiones que se detallan a continuación. - Las alineaciones exteriores de fachada son las fijadas en los Planos de Ordenación. - Las alineaciones interiores de fachada son libres, sin más limitación que la distancia mínima entre bloques, que será igual o mayor que la mayor altura de comisa de las fachadas interiores enfrentadas. - Sobre las alineaciones interiores y exteriores se permitirán los vuelos previstos en las condiciones generales del PGOU (artículo 4.2.15). - En los supuestos de retraqueo de la alineación exterior sobre los actuales límites de manzana, podrá mantenerse en plantas de sótano, sin embargo de la acera pública, el previo lindero de manzana. <p>3. Número de viviendas, edificabilidad y alturas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manzana A (Subárea R-5 A). Número máximo de viviendas: 312. - Manzana B (Subárea R-5 B). Número máximo de viviendas: 544, de las que 472 corresponderán a viviendas VPO de régimen especial. - La edificabilidad total se fija en los siguientes valores: <ul style="list-style-type: none"> * Subárea R-5 A: 30.576 m² total es edificable uso residencial, 4.170 m² totales edificables uso comercial, en situación tercera. Manteniendo la edificabilidad global, podrá incrementarse la superficie construida de locales comerciales, a implantar en sótano bajo la proyección de los edificios, vinculada a idéntica disminución de la superficie construida en plantas de piso. Manteniendo la edificabilidad actual podrá implantarse uso de estación de servicio en la parcela más oriental, con una superficie construida máxima de 185 m². * Subárea R-5 B: 49.300 m² totales edificables uso residencial, de los que 7.056 corresponden a vivienda libre y 42.244 a las 472 viviendas VPO de régimen especial que se sitúan en esa parcela; 7.550 m² totales edificables uso comercial y equipamiento social de cesión en situación tercera, de los que 907 m² corresponden a comercial en viviendas libres, 3.535 m² corresponden a comercial en viviendas VPO, y se fija en 3.108 m² la superficie total construida en PB, como equipamiento social. - Se establece una altura máxima de PB+VI o PB+V (Baja +VI en los bloques situados en el subárea R-5 A, Baja+V en los bloques situados en el subárea R-5B excepto los dos bloques situados en el extremo Norte, que tendrán baja +VI). - Caso de optar por la disposición de un soportal de 4 metros de anchura, alero y a acera, en la planta baja de los bloques que dan frente al vial Este de la manzana R-5B y en el bloque que da frente al vial Sur en la manzana R-5A, se autoriza un incremento de 800 m² de locales comerciales en cada uno de ellos, a ubicar en planta de sótano, bajo la proyección de dichos edificios en situación tercera (incorporados a los locales comerciales en planta baja). Alternativamente, en la manzana R-5B, podrá optarse por la distribución de los 1.600 m² que 	<p>resultan, bien en planta de sótano de citados bloques, bien en plantas residenciales del conjunto VPO-RE:</p> <p>4. Uso: - Uso dominante: residencial</p>
--	--

AE - 70 (B)	
ÁREAS ESPECÍFICAS	DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN
DELIMITACIÓN DEL ÁREA	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ANTECEDENTES
ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES

Área productiva ya urbanizada con alta ocupación. Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN

GOBIERNO DE CANTABRIA
SANTANDER

PGOU
SANTANDER