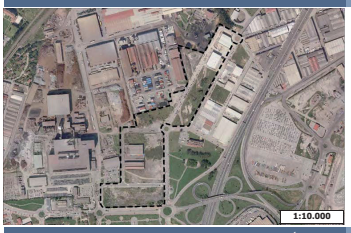
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 71 (B)

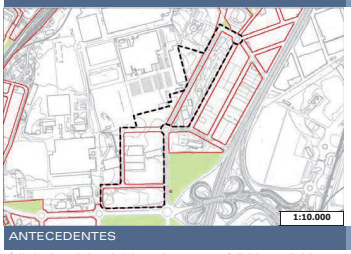
DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Nueva Montaña Industrial Sur**
Localización:	**Al Oeste de la S-10**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	-
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**108.422**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones, estimada en 95.894**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Mantener la ordenación existente y posibilitar la ocupación por la edificación con los parámetros urbanísticos con los que se concebió. Remitir las posibles intervenciones a los estudios, planes y proyectos con los que se desarrolló el área.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las correspondientes al Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 24 de Noviembre de 1.988, los expedientes referidos en el apartado de observaciones y lo dispuesto a continuación.
- La edificabilidad materializable es la resultante de aplicar 1,1 m2/m2 a las parcelas netas resultantes para actividades productivas; estimada en 87.176 x 1,1 = 95.894.
- La altura de cornisa podrá excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva, sin que pueda superar, salvo en edificaciones existentes, los 9 metros de altura en los diez primeros metros de edificaciones frente a viales.
- La altura límite de la edificación en número de plantas será de dos, admitiéndose el número de plantas de las edificaciones existentes que actualmente la superen.
- La separación a frente de parcela expresada en las ordenanzas tendrá carácter mínimo.
- La separación a linderos será de 4 metros. En caso de acogerse a lo establecido en el punto tercero de las presentes determinaciones será de 5 metros.
- Se exceptúa de las condiciones de posición respecto de la separación mínima a frente de parcela y linderos a las edificaciones existentes que mantendrán la separación actual, considerándose a efectos de realizar obras como situación preexistente.
- El régimen de usos es el de la ordenanza subsidiaria con la siguiente matización: se permiten el uso terciario comercial, sin incluir alimentación al por menor, terciario lúdico y terciario hotelero, todos ellos en parcela independiente y sin límite de superficie.

ANTECEDENTES

Ámbito de carácter productivo ya urbanizado, y para el que no se encuentra finalizada la construcción de las edificaciones asociadas.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado
- Se asumen los siguientes expedientes:
  - Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 24 de Noviembre de 1.998.
  - Modificación puntual del Plan General nº 13 (BOC nº 140 del 15/07/1.999).
  - Modificación puntual del Plan General nº 30 (BOC nº 184 del 21/09/2.001).
  - Proyecto de compensación (BOC nº 104 del 02/06/2.003).
  - Bases de actuación y estatutos de la Junta de Compensación y Modificaciones (BOC nº 168 del 30/08/2.000, BOC nº 57 del 25/03/2.002 y BOC nº 193 del 07/10/2.002).

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

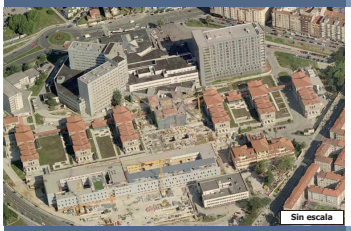
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 72 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Hospital Universitario Marqués de Valdecilla**
Localización:	**Avenida Marqés de Valdecilla**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Equipamiento**
Tipología característica:	**Edificación Abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A1**
Superficie (m²):	**103.990**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**2,3079**
Edificabilidad (m²):	**240.000**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**0**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**En ejecución**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Establecer las condiciones de ordenación del H.U.M Valdecilla necesarias para continuar y mejorar el servicio que presta, completando en aquello que se considera preciso el Plan Director bajo el que se están coordinando las obras, y coadyuvando a que el Hospital se configure como el centro sanitario de mayor alcance de la ciudad, de la Comunidad Autónoma y como referente en el conjunto del país. El interés Público del Centro y de su actividad hacen que se trate de forma pormenorizada en la presente ficha.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en el reverso de la presente ficha.

ANTECEDENTES

El H.U.M. Valdecilla está remodelándose por completo para ofrecer un mejor servicio y adecuar sus instalaciones a las demandas actuales. Para ello, en 2001 se aprobó el Plan Director del Centro, que constituye el documento guía de la modernización del Hospital; éste documento se organiza en tres fases, habiéndose concluido las dos primeras y encontrándose en fase de ejecución las obras de la tercera.Fruto de todo el proceso llevado a cabo se han detectado nuevas necesidades que deberían ser cubiertas para alcanzar los objetivos de calidad y servicio del Hospital.

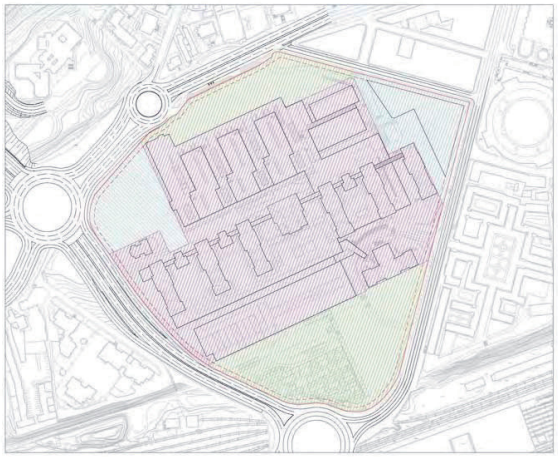
OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Existen varios elementos catalogados en la parcela: los pabellones y capilla (elemento catalogado 3.525) y una palmera (AR.9).

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREA ESPECÍFICA — AE - 72 (B)



LEYENDA

Alineación exterior — Zona 1 — Zona 3
Retranqueo mínimo obligatorio — Zona 2 — Espacio libre

Nota: la cartografía de la presente ficha gráfica no es vinculante, solamente expresiva de la situación actual y prevista a corto plazo

DETERMINACIONES

Generales

- Edificabilidad total máxima: 240.000 m2
- La edificabilidad en sótano no computa a efectos de edificabilidad, independientemente de su uso.
- Ocupación total máxima sobre rasante: 70%.
- Ocupación máxima bajo rasante: 100%.
- Número de alturas máximas: 11 condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización en relación a las servidumbres aeronáuticas, y sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones zonales expuestas a continuación.
- Distancia mínima a frente de parcela sobre rasante: 5 metros, representados gráficamente, a los que se puede adosar la edificación.
- Distancia mínima a frente de parcela bajo rasante: 0 metros, pudiendo adosarse los sótanos a la alineación.
- Distancia entre edificios de la misma parcela: libre.
- Número máximo de sótanos: 4
- Altura de cornisa: la requerida por la actividad, sin perjuicio de lo establecido a continuación.
- Todos los elementos, sobre y/o bajo rasante, se podrán comunicar mediante pasarelas peatonales, que unan cualquier planta o superficie, no computando a efectos de edificabilidad.
- Sobre cubierta se podrán implantar todas aquellas instalaciones técnicas precisas para el correcto funcionamiento del Hospital, así como instalaciones auxiliares a la propia actividad (helipuerto, invernaderos, etc).
- Las plazas de estacionamiento requeridas mínimas se establecen en 900.
- Usos: son dominantes los de Sanitario-Asistencial. En cualquier situación y compatible como parte de un edificio o edificio independiente cualquier otro vinculado y/o complementario a la actividad del hospital, como por ejemplo Administración, dotación general, educativo, terciario en cualquier categoría, productivo, infraestructuras, etc., así como cualquier uso o actividad vinculado a la investigación.

Zonales

- Zona 1: En ejecución
  - La ordenación de volúmenes es la representada en la presente ficha gráfica, recoge en su conjunto el planteamiento del Plan Director en fase de desarrollo con las matizaciones oportunas para el correcto desarrollo de la actividad y sin perjuicio de los proyectos y licencias que los amparan. Las rasantes serán las establecidas en el Plan Director y los proyectos que lo desarrollan.
  - Esta ordenación se podrá completar mediante instalaciones, pasarelas y/o construcciones auxiliares y complementarias a las ya contempladas que verifiquen las condiciones generales expresadas anteriormente.
  - Los accesos y urbanización interior podrá reconfigurarse conforme sea requerido por la actividad.
  - Sobre los elementos catalogados se podrá intervenir para mejorar la conectividad y accesibilidad, mediante la instalación de pasarelas, ascensores exteriores, rampas, etc. permitiéndose las obras mínimas necesarias al efecto. Asimismo se contemplan las obras e intervenciones necesarias para posibilitar la implantación de la nueva edificación señalada en la ficha gráfica.
- Zona 2: Ampliación Este
  - Su ordenación pormenorizada se precisará mediante Proyecto de Construcción, atendiendo a las determinaciones generales expresadas anteriormente y a las zonales expresadas a continuación.
  - El área de movimiento de la edificación sobre rasante es la señalada en la presente ficha gráfica, que podrá coincidir con las fachadas de la edificación. En ella no se contemplan los posibles vuelos hacia el interior de la parcela de Valdecilla, y sí los que den al exterior.
  - Su altura a cornisa no superará la altura equivalente a 6 plantas de uso residencial en su frente de parcela Noreste y a 7 plantas en su frente de parcela Sureste. Pudiendo poseer un mayor número de plantas hacia el interior de la parcela de Valdecilla que absorban el desnivel existente respecto de la acera.
  - Las plantas situadas bajo la rasante de la acera y los sótanos en dichos lindes podrá adosarse al frente de parcela, enrasando con la acera existente.
  - Se potenciará el acceso al Hospital desde esta zona y la apertura del centro al entorno.
- Zona 3: Ampliación Oeste
  - Su ordenación pormenorizada se precisará mediante Estudio de Detalle.
- Espacio libre
  - Los espacios libres señalados en la ficha gráfica podrán ocuparse bajo rasante, y sólo se verán disminuidos por viales, instalaciones técnicas y accesos al sótano, y siempre y cuando se mantenga su configuración estética como espacio libre. Además podrán ubicarse marquesinas e instalaciones auxiliares con un máximo de zona cubierta del 10% de superficie, procurando cubrir los itinerarios peatonales más frecuentados; y en el espacio libre situado al Sur pequeñas construcciones con usos complementarios al sanitario que presten servicio a los usuarios del Hospital que podrán suponer un máximo de 500 m2 construidos.

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 73 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	Global Steel Wire
Localización:	Al Suroeste municipal
Tipo:	B - A desarrollar
Uso Dominante:	Productivo
Tipología característica:	Industrial
Ordenanza subsidiaria:	PI
Superficie (m²):	417.948
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	1,1
Edificabilidad (m²):	459.743
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	
Nº Viviendas máximas:	0
Sistema de actuación:	Actuación aislada
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	Ya ejecutada

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Dar continuidad a los usos existentes y posibilitar el desarrollo y adecuación de las instalaciones de la Global Steel Wire a sus necesidades productivas y medioambientales.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las correspondientes a la Modificación Puntual del Plan General de 1997, publicada en Boletín Oficial de Cantabria nº 184 de 21 de Septiembre de 2001, y las que resulten de la presente ficha.
- Altura máxima: de cornisa, 20 m; de coronación, 22 m. Podrán excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva y de las instalaciones logísticas como el almacenaje de productos específicos asociadas. Asimismo, la altura de determinados elementos funcionales de la instalación precisos para el proceso productivo como chimeneas, silos de almacenaje, depósitos y similares, podrá excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva.
- La altura límite de la edificación en número de plantas será de dos en naves y de tres en edificio de oficinas o de servicios.
- La altura libre de planta de nave es libre justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva, y siempre que se respeten las alturas máximas a cornisa y coronación. La altura libre de planta de oficina se regulará según las ordenanza de Terciario de Oficinas (TO).
- La ocupación en planta queda definida por la separación a frente de parcela y a linderos, separación que tendrá carácter de mínimo. Se exceptúan las edificaciones existentes, que podrán mantener su separación actual. En caso de ser sustituidas, deberán adaptarse a la separación a frente de parcela y linderos.
- La forma de la edificación no se limita en longitud ni fondo, ni por rectángulo envolvente.
- La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el plano 19 bis de ordenación denominado "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas". En caso de que las edificaciones vulneraren 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

Terrenos de clara tradición y vocación industrial, con usos de siderurgia, siendo un suelo productivo de gran especificidad que necesita condiciones pormenorizadas de ordenación acordes que la actividad que desarrolla.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- En cumplimiento de la Modificación Puntual publicada en BOC nº 184 de 21 de Septiembre de 2.001, se considera cumplidos los requisitos de urbanización del vial de acceso al Polígono Industrial de la Isla del Oleo y al Barrio del Carmen. Y deberá completarse la redacción y tramitación del Proyecto de Normalización de Fincas, debiendo entregarse al Ayuntamiento de Santander los terrenos destinados a viario público (vial del Barrio del Carmen e intersección - acceso situada al Noreste de la parcela, junto a la estación de bombeo del Saneamiento Integral de la Bahía de Santander). La edificabilidad se computa en base a la parcela neta, que excluye los dos fragmentos de cesión al Ayuntamiento señalados en la presente ficha gráfica.
- Los "terrenos de cesión condicionada" señalados en la presente ficha gráfica son de cesión obligatoria en el momento en que se apruebe el proyecto de urbanización de la reordenación del espacio ferroviario a su paso por el Polígono Parayas - Candina.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 74 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Ciudad Jardín**
Localización:	**Frente al Hospital Valdecilla**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Vivienda unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**U1**
Superficie (m²):	**96.931**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	**Según la aplicación a parcela neta**
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:	**Tercer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Mantener la morfología del área y potenciar el mantenimiento de las parcelas ajardinadas y la tipología de "ciudad jardín".

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las construcciones existentes bajo proyecto quedan calificadas como MU(U1)
- La ordenanza en caso de sustitución y/o nueva planta será la U1, con las siguientes matizaciones:
  * Edificabilidad sobre parcela neta: 0,5 m2/m2.
  * Se permiten adosados con un máximo de 4 viviendas y una longitud máxima de 28 metros.
  * Las ocupaciones de los sótanos está limitada al 40% de la parcela neta.
  * El retranqueo mínimo a linderos y a alineación existente será de 3 m.
  * La distancia entre edificaciones comprendidas en una misma parcela no será inferior a la semisuma de las alturas respectivas, con un mínimo de 6 m.
  * Se podrá adosar a uno de los linderos cuando: la superficie colindante esté construida sobre el lindero; exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas edificaciones se construyan de forma simultánea; se trate de edificios de una planta con altura de coronación igual o menor a 320 cm y previo acuerdo de la finca colindante.
- Se deberá ajardinar al menos el 80% de la superficie de parcela neta no ocupada por la edificación y plantar árboles, al menos en cantidad de un ejemplar por cada 50 metros cuadrados de zona ajardinada.

ANTECEDENTES

Barrio que data de 1.920, a iniciativa del ingeniero Alberto Corral. Su desarrollo en ese emplazamiento responde al crecimiento proyectado por la avenida de San Fernando.
En su origen se trataba de hotelitos individuales con jardín, justificando el nombre característico de esta zona de la capital.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

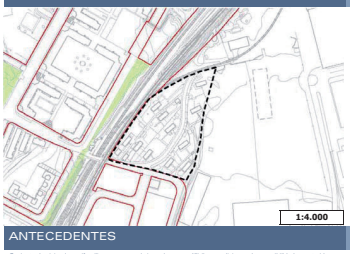
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 75 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Barrio del Carmen**
Localización:	**Nueva Montaña**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	**Unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**PI**
Superficie (m²):	**16.129**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,1**
Edificabilidad (m²):	**17.742**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
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:
Mantener el uso residencial en tanto y cuanto estén ocupadas las viviendas, y, a medida que se desocupen, poder ir incorporando los terrenos a la GSW.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- La calificación de los terrenos es PI, sin perjuicio de lo establecido a continuación.
- Se establece el mantenimiento del uso residencial y la conservación del barrio en la medida en que existan ocupantes legales de las viviendas y parcelas.
- Los ocupantes legales gozan de todos los derechos que derivan de tal condición, entre ellos la posibilidad de realizar intervenciones dirigidas a preservar y mejorar los niveles y condiciones de habitabilidad, no existiendo situación de fuera de ordenación.
- La desocupación de las diferentes viviendas por sus moradores legales, y el no arrendamiento ni transmisión de las mismas a otros ocupantes, conlleva su calificación automática como suelo "productivo industrial".
- Los suelos de nueva calificación "productivo industrial" señalados en el punto anterior sólo podrán materializar su edificabilidad bajo la siguiente premisa: se realice de un modo ordenado Norte-Sur, procediendo al cierre y vallado paulatino de los mismos, de modo que se incorporen a la GSW.
- Los que no puedan incorporarse en este orden deberán mantenerse en condiciones de salubridad por su propietario, garantizando las condiciones de habitabilidad de los vecinos residentes, en este caso se permite expresamente la demolición, que debe ir acompañada en el proyecto de la adecuación del solar resultante.

ANTECEDENTES

Conjunto de viviendas unifamiliares con parcela irregular y con difíciles condiciones de accesibilidad, construido para dar alojamiento a empleados de Nueva Montaña Quijano (ahora GSW).

OBSERVACIONES

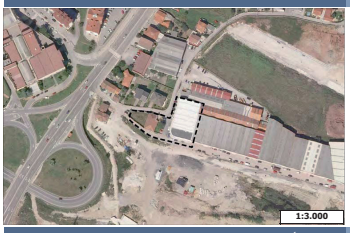
- Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 76 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Faustino Cavada**
Localización:	**Calle Faustino Cavada**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo mixto**
Tipología característica:	**Productivo mixto**
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**2.663**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	**1.843**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Mantener la ordenación vigente y posibilitar que se finalice el proceso constructivo iniciado.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES
- El área de movimiento de la edificación es la señalada en la ficha gráfica.
- La edificación total máxima permitida se distribuye en cada una de las manzanas de forma que resulte una edificabilidad menor sobre parcela neta de 1m2/m2.
- La altura máxima será de dos plantas.
- Las condiciones de parcelación son las que resultan de la ordenación establecida en dos manzanas. Las subdivisiones dentro de cada manzana deberán ajustarse a lo previsto en la ordenanza subsidiaria PM1
- La edificación materializable total será coincidente con el aprovechamiento patrimonializable del propietario.
- La materialización de la edificabilidad debe cumplir con la obligación de cesión y urbanización del viario incluido en el Área Específica, de modo anterior o simultáneo a la misma.

ANTECEDENTES

Reordenación producida mediante Modificación Puntual al Plan General de 1.997 para mejorar la conexión viaria entre la calle Faustino Cavadas con su conexión con la zona de El Zoco, y posibilitar una ordenación adecuada en base a las características del enclave y de los derechos preexistentes.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano en la situación de la Disposición Transitoria Segunda.
- En caso de duda o interpretación, prima la remisión a las determinaciones establecidas en el Área Específica publicada en el BOC nº 236 del 10 de diciembre de 2.002.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

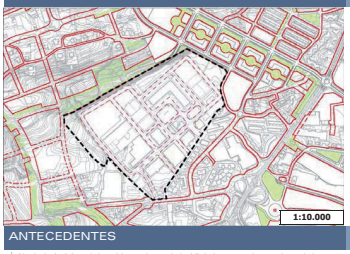
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 77 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Mercasantander**
Localización:	**Al Norte del cruce de la autovía A-67 y la carretera nacional**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**191.160**
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:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Mantener y perpetuar los usos existentes y la tipología del conjunto.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Edificabilidad 1 m2/m2 sobre parcela neta.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
- Retranqueo a fiente de parcela: 3 metros (5 metros en caso de no existir acera).
- Retranqueo al eje de la red de abastecimiento de agua: 5 metros.
- Retranqueo al eje de la red de saneamiento: 3 metros.
- Usos: Los asociados a la industria alimenticia y distribución mayorista y minorista de productos asociados.
- Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.
- La ordenación grafiada en la ficha, tiene carácter indicativo.

ANTECEDENTES

Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Se asumen los siguientes expedientes:
  - Modificación puntual nº 16 (BOC 208 del 20 -10-1.999).
    - Se ajusta la superficie, el aprovechamiento y la edificabilidad.
    - Se juntan dos manzanas en una y se modifica un vial.
    - Se modifica la observación número 3, que anteriormente era "retranqueo al eje de la red de saneamiento: 3 metros".
  - Estudio de detalle (BOC 166 del 29/08/03): Elimina un viario interno.
  - Concreción de las condiciones específicas de ordenación de la manzana 07 (BOC nº 99 de 25/05/05).

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 78 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Candina**
Localización:	**Entre la Avenida de Parayas los accesos ferroviarios**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**337.128**
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:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Permitir el mantenimiento de la actividad con los parámetros actuales y establecer las condiciones de ampliación y sustitución.

DETERMINACIONES VINCULANTES:
-Las establecidas al reverso de la presente ficha.

ANTECEDENTES

Formada sobre terrenos ganados al mar procedentes de la concesión Wilcock.
El polígono cuenta con una traza notablemente regular seccionada por el acceso de FEVE que marca discontinuidad del viario Norte-Sur. Se ocupó con naves e instalaciones industriales en general de una planta, bastante altura y fachadas estrictamente alineadas a viario.
El área específica también ocupa fragmentos de terreno situados al oeste del ferrocarril, actualmente no ocupados.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Se asumen los contenidos de las modificaciones puntuales aprobadas, en concreto:
  * Modificación Puntual nº 17 (BOC 94 del 16 -05-2 000) que refleja y articula en el planeamiento el trazado del Distribuidor de la Marga en su tramo comprendido entre la avda. de Parayas y la calle Eduardo García del Río, creando una subárea con los terrenos afectados y otros anexos del mismo propietario.
  * Modificación Puntual nº 31 (BOC 55 del 21 -03-2 002), mediante la que se amplían las instalaciones de "Talleres Orán" en tres parcelas de su propiedad y en 585 m2 de afección a viario, sito éste de modo divisorio entre dos de ellas.
- La Revisión del Plan General prevé la desaparición del cauce ferroviario y su transformación en una calle, aspecto que deberán tener en cuenta las construcciones adosadas a dicho espacio.

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

PGOU SANTANDER

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Ni la edificación ni las instalaciones existentes se consideran en condición de fuera de ordenación u ordenanza siempre que hayan sido realizadas con, y conforme a licencia.
- Se permiten todo tipo de obras de las contempladas en el artículo 3.2.3, primando sobre lo establecido en el artículo 1.3.11 de las Ordenanzas.
- Las necesidades de aparcamiento, carga y descarga serán las que resulten de las condiciones generales del uso, o usos, a que se destine la edificación y deberán ser atendidas en el interior de la parcela.
- La obra nueva y sustitución de edificación existente se regula mediante los siguientes parámetros: PM1, sin separación a frente de parcela o específica Candina según apartado siguiente.
- Ordenanza específica Candina:
  * Edificabilidad materializable: según condiciones de posición y volumen.
  * Parcela mínima: no se establece.
  * Ocupación: sólo sujeta a las condiciones de posición.
  * Posición: fachada con retranqueo mínimo de 6 m, y respecto de los demás linderos podrá ser medianera (cuando el edificio colindante preexistente estuviera en posición medianera o mediase acuerdo con el propietario de la correspondiente parcela, expreso y debidamente inscrito) o retranqueada a una distancia mínima igual a la mitad de la altura o un mínimo de 4 m.
  * Volumen: altura máxima de cornisa 12 m y de coronación 3,5 m por encima de la cornisa de proyecto. Las alturas máximas de cornisa y coronación expresadas podrán ser superadas por la necesidad de alguno de los siguientes elementos: almacenes robotizados, áreas de montaje que requieran mayores alturas para su normal funcionamiento, y elementos puntuales (salidas de ventilación, grúas, antenas, etc). Número máximo de plantas: 3.
  * En el supuesto de que la actividad a desarrollar precise para su correcto y normal funcionamiento una altura mayor a la señalada anteriormente y que ésta no se englobe en uno de los supuestos del apartado anterior, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales de la completa necesidad de dicho rebase, permitir una mayor altura.
  * Usos característicos: productivo industrial preexistente, productivo mixto, comercial, salvo venta de alimentación al por menor, infraestructuras, dotacional. Terciario de oficinas vinculado a la actividad principal, hostelería y dotacional como usos compatibles en el mismo edificio.
  * Los forjados intermedios que no sean soporte de nueva actividad, si no que simplemente den servicio al uso para el que los requiere la actividad productiva desarrollada, no serán considerados como plant. Éste extremo deberá justificarse en el proyecto.

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 79 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Candina Este**
Localización:	**En el polígono industrial de Candina**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**PM1**
Superficie (m²):	**19.624**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,4444**
Edificabilidad (m²):	**28.346**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
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:
Recoger y mantener los parámetros urbanísticos de la Modificación Puntual del Plan General que se revisa.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:- Las establecidas en la Modificación Puntual del PGOU que se revisa (BOC nº 94 de 16 de Mayo de 2.000), que se recogen a continuación.
- Edificabilidad de cada parcela: Parcela A: 11.821 m2; Parcela B: 2.000 m2; Parcela C: 8.625 m2; Parcela D1: 3.700 m2; Parcela D2: 2.200 m2.
- Área de movimiento de la edificación: se grafía en la ficha gráfica el área de movimiento de la edificación sobresaliente de la rasante teórica de cada parcela, con las siguientes particularidades: el área de movimiento de la D1 es de aplicación para la edificación que sobresalga por encima de la rasante del distribuidor. La edificabilidad que se desarrolle por debajo de dicha rasante no podrá sobrepasar el gálibo marcado por una línea con inclinación 70 grados sexagesimales trazada desde la rasante de los viales a los que da frente la parcela. El contorno definido por este gálibo a lo largo de la Avd.Candina en su intersección con la cota del distribuidor de la Marga, tampoco podrá ser rebasado por la edificación que sobresalga por encima de la rasante del distribuidor; los límites impuestos por edificaciones preexistentes son vinculantes en tanto subsista la edificación condicionante; En la parcela A se admite alternativamente que la edificación en el extremo Este pueda situarse con un frente máximo de 35 m. sobre la alineación que define la unión recta de la esquina N-O del edificio colindante nº 7 de la Avenida de Candina con la esquina N-E de la parcela nº 15 de la misma calle, respetando en el resto del frente un retranqueo mínimo de 6 m. y una superficie de retranqueo igual o superior a la que resulta del retranqueo especificado en la ficha gráfica, de 6 m. uniforme en todo el frente respecto a la alineación.
-Otros parámetros: altura máx. en plantas: 3, salvo en la parcela D1 en que se admiten 4; Altura máx. de cornisa: en función del número de plantas de proyecto: 1 planta 5 m., salvo que se trate de una actividad productiva de industria-almacenaje cuya naturaleza exija una altura superior, en cuyo caso, previa justificación, será de aplicación esta última, con un máximo de 12 m., 2 plantas 8 m., 3 plantas 12 m. y 4 plantas 12,5 m.; Altura máx. de coronación: 3,50 m, por encima de la altura de cornisa de poyecto; esta altura podrá superarse allí donde fuese preciso por razones técnicas propias de instalaciones técnicas necesarias en función de la actividad; Usos característicos: todos los de actividades productivasmixtas y terciarias, con excepción del comercio alimentario al por menor; Ni la edificación ni las instalaciones existentes se consideran fuera de ordenación siempre que se hayan realizado con y conforme a licencia; Las necesidades de aparcamiento, carga y descarga serán las que resulten de las condiciones generales de uso y deberán ser atendidas en el interior de las parcelas, se admite que el cómputo de plazas de aparcamiento mínimas se realice globalmente para las 4 parcelas, siempre que en la propia parcela se localice al menos el 50% requerido en las B, C y D1, y el 25% para las parcelas A y D2.

ANTECEDENTES

Con motivo de las obras del Distribuidor de la Marga en 1.999 se modifican los accesos al polígono de Candina, mejorando la accesibilidad del área. Con el fin de facilitar la obtención de los terrenos afectados por el ramal y reubicar la edificación se creo mediante Modificación Puntual (BOC nº 94 de 16 de Mayo de 2.000) un área específica.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- La edificación a realizar sobre la parcela D1 deberá tener una alta calidad de diseño arquitectónico y de materiales, tanto en la parte emergente sobre el distribuidor como en el cuerpo de zócalo saliente de la rasante general del polígono.

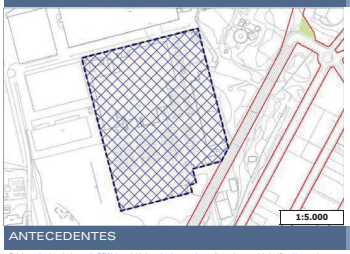
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 80 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Funditubo**
Localización:	**Instalaciones de la empresa Funditubo, sitas en Nueva Montaña**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**PI**
Superficie (m²):	**64.532**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,9399**
Edificabilidad (m²):	**60.660**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
- Favorecer el desarrollo de la actividad productiva.
- Ordenar una situación espacial de edificación y usos.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- La altura de cornisa podrá excederse justificándose en cada caso según las necesidades funcionales de la actividad productiva, sin que pueda superar, salvo en edificaciones existentes, los 7 metros de altura en los diez primeros metros de las edificaciones frente a viales.
- La altura límite de la edificación en número de plantas será de dos, admitiéndose el número de plantas de las edificaciones existentes que actualmente la superen.
- La separación a frente de parcela expresada en las ordenanzas tendrá carácter de mínimo.
- La separación a linderos de 4 metros, expresada en las ordenanzas, tendrá carácter de mínimo. En casos recogidos en el punto 1 la distancia mínima será de 5 metros.
- Se exceptúa de las condiciones de posición, respecto de la separación mínima a frente de parcela y a linderos, a las edificaciones existentes, las cuales mantendrán la separación actual, pudiendo ser objeto de las obras permitidas en las ordenanzas para las situaciones preexistentes.

ANTECEDENTES

Próxima a las instalaciones de GSW, la actividad productiva que desarrolla es de especial significación para la economía de Santander. La superficie representa una importante pieza territorial para albergar instalaciones productivas.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

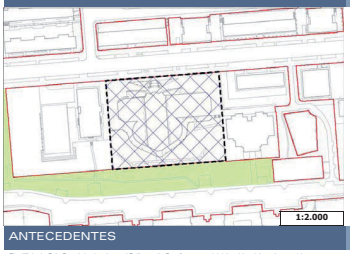
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 81 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Caja Cantabria**
Localización:	**Polígono de Cazoña**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación Abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A1**
Superficie (m²):	**5.853**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**Según determinaciones**
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones, estimada en 14.764**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**180**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Permitir la transformación del actual uso del edificio y que las plusvalías generadas reviertan sobre la comunidad.

DETERMINACIONES:
- Las establecidas en el convenio al efecto suscrito entre el Ayuntamiento de Santander y Caja Cantabria.
- Determinaciones urbanísticas:
  * La edificabilidad máxima es la establecida en el Plan Parcial de Cazoña y su posterior modificación de 1980, establecida en 2,5 m2c/m2s sobre parcela neta. Esto asciende a unos 14.764 m2c, dato que se precisará mediante aplicación del coeficiente aludido a la medición topográfica de la parcela.
  * Uso dominante residencial.

ANTECEDENTES

El edificio de Caja Cantabria situado en el Polígono de Cazoña con uso inicial residencial que ha acogido unas instalaciones dotacionales dedicadas a residencia de personas mayores durante más de veinte años, y que en la actualidad no se adecúa a las funciones a lo que sirven. Esta situación, unida al traslado de los actuales ocupantes a unas modernas instalaciones de nueva creación hacen que se posibilite la vuelta del edificio al uso inicial.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

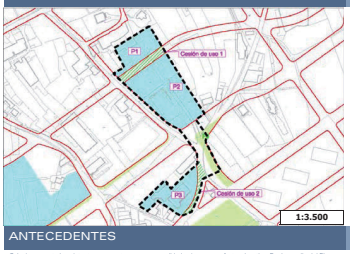
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 82 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Jardín de África**
Localización:	**Aviche, Monte**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Dotacional**
Tipología característica:	**Equipamiento educativo**
Ordenanza subsidiaria:	**ED**
Superficie (m²):	**12.449**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	**Según determinaciones**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**0**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Permitir la continuidad de la actividad educativa, haciendo compatibles los requisitos reglamentarios para el mantenimiento de la actividad educativa en la situación existente con la ordenación materializada en desarrollo del Plan General que se revisa.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- El tramo de calle que divide la P1 de la P2 a obtener por el Ayuntamiento, una vez obtenida se cederá en uso al colegio, mientras este equipamiento exista y no cambie su actividad, manteniendo cerrado su perímetro.
- El vial colindante por el Sureste con la P3 se cederá en uso al equipamiento para la ampliación del patio del centro docente, una vez ejecutada la calle Norte - Sur que constituye la ampliación de la existente, momento en el que la calle cedida en uso pierde su funcionalidad. Esta cesión se condiciona al mantenimiento del equipamiento y de la actividad y deberá vallarse junto con la P3.
- En el momento de apertura de la calle Este - Oeste de mayor sección, el centro educativo deberá conectar en condiciones de seguridad la P2 y P3, pudiendo utilizar para ello el espacio libre incluido en el área, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 4.4.7 de las Ordenanzas. Asimismo el Ayuntamiento regulará semafóricamente la conexión entre dicha zona verde y la P2 y P3, de modo que se genere un itinerario continuo, seguro y accesible que una la P3 y la P2.
- Edificabilidad: P1: la existente; P2: 0,5 m2/m2 sobre parcela neta; P3: la resultante de elevar una planta de altura el edificio actual llegando a tener 4+BC en el módulo Sur y 3+BC en el Norte.
- Se permite la cubrición de la pista actual en la P2 en su misma ubicación, computando a efectos de edificabilidad, pero no a efecto de retranqueos a frente de parcela.

ANTECEDENTES

Colegio concertado existente en un entorno muy consolidado sin apenas oferta educativa. En desarrollo del Plan General que se revisa se han gestionado diversos viales que condicionan la continuidad del concierto y por tanto de la actividad educativa.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- Las plazas de estacionamiento requeridas se podrán materializar en cualquiera de las parcelas (P1, P2 y/o P3).
- Las obras y/o ampliaciones se realizarán mediante actuación aislada en Suelo Urbano Consolidado.
- Todo lo anterior es de aplicación mientras se mantenga la actividad del centro educativo, no generando derechos en caso de cambio de la actividad.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

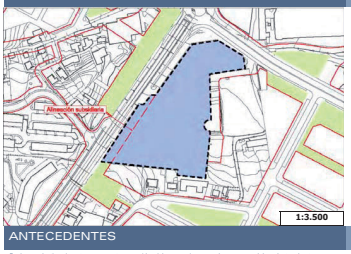
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 83 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Primero de Mayo**
Localización:	**Barrio 1º de Mayo**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Terciario**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**16.137**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	**2,8156**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**45.435**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**0**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Permitir el mantenimiento de la actividad con una gradual transformación a usos terciarios. Mejora de las condiciones estéticas de la edificación. Dar continuidad a la vía de servicio. Mejorar el entorno urbano.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- La edificación existente no queda en situación de fuera de ordenación ni de situación preexistente, pudiendo optar a la realización de todas las obras contempladas en el artículo 3.2.3.
- Edificabilidad máxima: la resultante de aplicar al área de movimiento tres alturas, estimada en un total de 45.435 m2 (15.145x3). Esta edificabilidad tiene carácter de máximo, pudiendo llegarse a no materializar en su totalidad en aplicación de las condiciones generales de la edificación de las Ordenanzas y de la normativa técnica de la edificación.
- Número de plantas: 3 (máximas y mínimas).
- La nueva edificación deberá adosarse a la alineación.
- La alineación subsidiaria pasa a ser vinculante en caso de sustitución de la edificación, no dejando a la edificación existente en situación de fuera de ordenación. En este caso se urbanizará para alcanzar la condición de solar.
- Todos los paramentos verticales no medianeros tendrán tratamiento de fachada.
- Usos: terciario comercial, terciario de oficinas y terciario lúdico.
- Gestión: no se requiere la intervención unitaria del ámbito.

ANTECEDENTES

Suelos productivos insertos en un entorno residencial con una imagen urbana que se debe adaptar al entorno.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 84 (B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**San Sebastián - Atalaya**
Localización:	**Cuesta de la Atalaya Calle San Sebastián**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana tradicional**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**1.285**
Suelo Computable (m²):	-
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**3,9245**
Edificabilidad (m²):	**5.043**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Nº Viviendas máximas:	**70**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Subamb. 1, segundo cuatrienio; Subamb. 2, no se establece**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Posibilitar la ampliación de la Calle San Sebastián. Establecer las condiciones de sustitución necesarias para hacer viable la intervención y generar una fachada adecuada a dicha calle. Completar los espacios libres públicos interiores a la manzana, parcialmente ejecutados.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Determinaciones del Subámbito 1:
  * Edificabilidad: 4.042 m2 (950 x 5 x 0,94)
  * Número de alturas: 5 en todos sus frentes.
  * Condiciones estéticas: cubierta inclinada, materiales tradicionales.
  * El espacio libre público y privado procurará mantener en la medida de lo posible el arbolado existente.
  * Sobre el espacio libre privado de nueva creación podrán abrirse luces del Subámbito 2, aspecto que deberá inscribirse adecuadamente en las escrituras de la parcela en la forma jurídica que mejor se considere.
  * La condición de solar del terreno edificable requiere la cesión y urbanización de los terrenos destinados a vial y espacio libre públicos.
  * El subámbito constituye un Ámbito de Intervención Unitaria.
- Determinaciones del Subámbito 2:
  * Edificabilidad: 1.001 m2 (212 x 5 x 0,94)
  * Número de alturas: 5 en todos sus frentes.
  * Condiciones estéticas: cubierta inclinada, materiales tradicionales.
  * En caso de sustitución, la nueva edificación podrá abrir luces hacia el espacio libre privado del Subámbito 1, aspecto que deberá inscribirse adecuadamente en las escrituras de la parcela en la forma jurídica que mejor se considere.
  * El Plan no plantea expresamente la sustitución de esta edificación, a la que el subámbito 1 se adosaría en la medianera existente al Norte. Su regulación queda incluida en la Revisión sólo a efectos de posteriores y posibles intervenciones que quieran llevar a cabo los propietarios del inmueble.

ANTECEDENTES

Edificaciones fuera de la alineación prevista para la Calle San Sebastián, con un parcelario exiguo en su zona occidental que requiere para hacer viable la actuación una intervención y ordenación de conjunto del frente edificado a la Calle San Sebastián.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

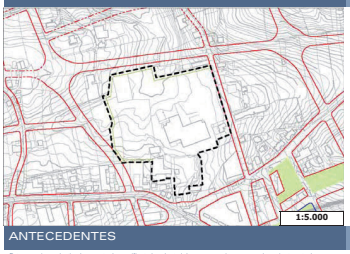
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 85 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Bloques Monserrat**
Localización:	**Al Norte de la S-20 en La Albericia**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Productivo**
Tipología característica:	-
Ordenanza subsidiaria:	**PI**
Superficie (m²):	**39.884**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,1**
Edificabilidad (m²):	**43.872**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Ya ejecutada**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
- Mantenimiento de la actividad productiva, teniendo en cuenta la especificidad de dicha actividad.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las de la ordenanza PI, con las siguientes matizaciones:
  * El retranqueo a linderos y frente de parcela es el señalado gráficamente, debiendo ajardinarse todo ello y debiendo poseer un árbol por cada 50 m2 de superficie así grafiada.
  * Altura máxima de cornisa: 12 metros derivados de la propia actividad. Esta altura podrá sobrepasarse en caso de que se justifique la necesidad de una mayor altura por motivos de la actividad a desarrollar, en ese caso la distancia mínima a linderos y frente de parcela será de H/2, donde H es la altura de cornisa, en cuyo caso se generará un retranqueo mayor que el representado en la presente ficha.

ANTECEDENTES

Este espacio productivo ha puesto de manifiesto la voluntad de permanencia en su emplazamiento actual, encontrándose consolidado en el entorno. Esto, unido a las necesidades específicas del ámbito y la previsión de urbanización de los terrenos contiguos, llevan a considerarla como área específica.

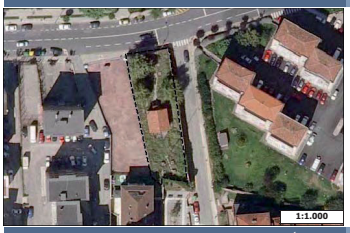
OBSERVACIONES

Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 86 (B)

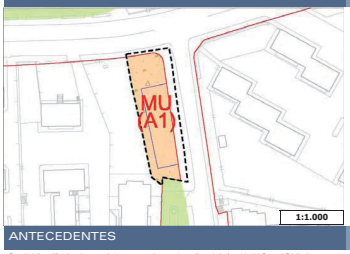
DELIMITACIÓN DEL ÁREA



DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Calle Miralmar**
Localización:	**Paseo de General Dávila**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Edificación abierta**
Ordenanza subsidiaria:	**A1**
Superficie (m²):	**757**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,7028**
Edificabilidad (m²):	**532**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**8**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
- Regular la ordenación pormenorizada de esta parcela.
- Regular y favorecer el ensanche de la Calle Miralmar.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Se requiere Estudio de Detalle para fijar alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes interior conforme a lo establecido a continuación.
- La rasante resultante del frente de parcela deberá coincidir con la de la Avenida del General Dávila y con la de la esquina entre ésta y la Calle Miralmar, resolviéndose las restantes mediante Estudio de Detalle. La contención de la parcela en su linde Sur, en colindancia con el espacio libre público, podrá realizarse en condiciones similares a las actuales (muro de contención - jardinera), sin necesidad de recurrir a taludes más tendidos.
- Edificabilidad: 591 x 0,9 = 532 metros cuadrados
- Condiciones de posición: la edificación sobre rasante se deberá ubicar dentro del área de movimiento establecida en la presente ficha gráfica. La bajo rasante deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de todos los linderos y frentes de parcela, salvo del Este, al que podrá adosarse, quedando los muros, pantallas y restantes elementos constructivos dentro de las alineaciones establecidas por el PGOU.
- Número de alturas máximas: el número de plantas medidas desde la calle Miralmar será de 4 alturas, cornisa respecto de la que no podrá sobresalir la de la fachada Norte que mira hacia la Avenda del General Dávila. Esto lleva a, o bien ubicar un edificio de cuatro plantas hacia la Calle Miralmar, o bien ubicar un edificio de tres plantas hacia la Calle Miralmar sobre una planta cornisa de sótano destinada a albergar los garajes del mismo y con acceso a nivel de suelo desde la citada calle, en este supuesto la planta destinada a estacionamiento no computará a efectos de edificabilidad, pero sí en número de plantas.
- El espacio no ocupado por la edificación tendrá la consideración de espacio libre privado.

ANTECEDENTES

Parcela infra edificada sobre parcelario muy estrecho en primera línea de la Avenida del General Dávila. La configuración de la parcela no posibilita la materialización de la edificabilidad conferida por la ordenanza zonal conforme a las normas generales de esta, lo que unido a la no previsible sustitución a corto-medio plazo de sus parcelas colindantes, y la necesaria ampliación de la Calle Miralmar (que reduce aún más el ancho de la parcela) aconsejan recurrir a una ordenación pormenorizada mediante la presente área específica.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado. La condición de solar requiere la cesión y urbanización del ensanche de la Avenida del General Dávila y de la Calle Miralmar.
- La ordenanza aplicable en caso de sustitución indicada en la ficha gráfica (A1) se aplica con carácter subsidiario a lo establecido en la presente ficha.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 87(B)

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Frente Marítimo**
Localización:	**Zonas de Varadero y de San Martín**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Terciario**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**217.388**
Suelo Computable (m²):	**183.361**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,6936**
Edificabilidad (m²):	**147.462**
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	**0,8042**
Aprovechamiento medio (u.a.):	**147.462**
Nº Viviendas máximas:	**796**
Sistema de actuación:	**Según determinaciones**
Nº de unidades de ejecución:	**A determinar mediante Plan Especial**
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Integrar estos suelos de una forma efectiva en la ciudad, remitiendo su ordenación a un Plan Especial que ordene esta pieza pormenorizadamente.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Las establecidas en Plan Especial que se debe desarrollar para estos suelos.
- Las cesiones locales se realizarán conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2.001 de Cantabria.
- Dentro del área se incluye un sistema general (SC.15) de 4.782 m2 de superficie.
- El uso dominante es terciario, en todas sus categorías, siendo compatible el residencial y dotacional. El Plan Especial designará la distribución de los usos, a cuyos efectos la edificabilidad residencial máxima es de 59.745 m2.
- Sistema de actuación: el que se determine para cada unidad de actuación según lo establecido en el artículo 148 de la Ley 2/2.001 de Cantabria.
- La ordenación que se proponga en el Plan Especial localizará el uso residencial en la zona de Varadero, en cuyo entorno deberán ubicarse preferentemente las dotaciones locales de espacios libres y equipamientos proporcionales. Asimismo incorporará la prolongación y continuidad del actual paseo marítimo.
- El Plan Especial será sometido a evaluación ambiental de planes y programas, en la que se prestará especial atención a la integración de las construcciones en el entorno circundante.
- Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hídricas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesaria y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.

ANTECEDENTES

Mediante Orden FOM/709/2012, de 9 de Abril, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander, se excluyen parte de los terrenos de la Zona de Servicio del Puerto. Dichos terrenos requieren por tanto una regulación normativa del planeamiento general, la cual se otorga con unas determinaciones y parámetros inspirados en el Protocolo General de Intenciones para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander, suscrito el 9 de Abril de 2010 entre la Autoridad Portuaria, Puertos del Estado, el Ayuntamiento de Santander y el Gobierno de Cantabria, y el Convenio Interadministrativo de Colaboración para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander suscrito por la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Santander el 19 de Marzo de 2011.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano no consolidado.
- Las actuaciones de urbanización que se realicen tendrán en cuenta la posible contaminación de los suelos de aquellas parcelas en las que se haya llevado a cabo alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

ORDENACIÓN — AYUNTAMIENTO DE SANTANDER — PGOU SANTANDER

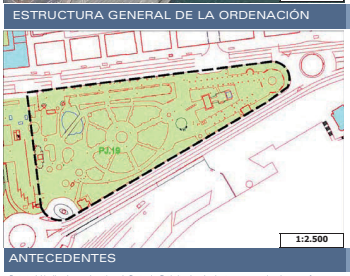
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 88 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Jardines de Pereda**
Localización:	**Entre el Paseo de Pereda y la zona marítima**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Espacio público**
Tipología característica:	**Zona verde**
Ordenanza subsidiaria:	**Parques y Jardines**
Superficie (m²):	**19.940**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
Edificabilidad (m²):	-
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	-
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:

- Dotar a este espacio de una protección singularizada y pormenorizada, que establezca con claridad los elementos significativos de este espacio que deben ser preservados. - Permitir su adecuación a las nuevas demandas, necesidades y situación de los espacios de contorno y de las nuevas áreas de oportunidad surgidas en los espacios portuarios, sin menoscabo de sus valores históricos, ambientales y artísticos.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Se deberán preservar los elementos referidos en la parte trasera de la presente ficha, y con los límites en ella establecidos. Esta preservación afecta a elementos inmuebles y muebles, quedando los elementos vegetales a lo establecido a continuación.
- La trama y estructura de los Jardines podrá alterarse en atención a una mejor ordenación de los mismos, limitando el incremento de superficie pavimentada o sin cobertura vegetal a un 0% respecto de la actual, estimada en 12.000 m2 de superficie.
- El arbolado queda protegido con límite en el estado vital de los ejemplares y/o en el estudio pormenorizado de las limitaciones de desarrollo de cada uno de ellos. La supresión o traslado sólo se podrá realizar de forma justificada previo informe de su estado fitosanitario y/o botánico que deberá poseer informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. En caso de traslado de algún ejemplar ésta se efectuará con trasplantadora mecánica, y que en caso de supresión se deberá plantar otro ejemplar de la misma especie y con portes suficientes según disponibilidad en viveros comerciales.
- El mobiliario urbano deberá armonizarse, existiendo en la actualidad una gran mezcla de elementos de distinta estética, época y calidades.Se deberán preservar los bancos de piedra y forja, sin perjuicio de que puedan reubicarse dentro del conjunto, dado su carácter histórico.
- Los elementos inmuebles o muebles se podrán intervenir con el alcance señalado en el reverso de la ficha; en todo caso, se recuperará el estado de aquellos elementos o esculturas que se mantengan en los Jardines. Asimismo se podrán añadir otros nuevos que sean acordes con el conjunto.
- Cualquier intervención de ordenación, incluida la de ampliación de los Jardines fuera del ámbito delimitado en la presente ficha gráfica, deberá enmarcarse en un proyecto del conjunto, limitando con ello la actuación fragmentada sobre los mismos y con ello la superposición de ideas inconexas que hagan perder la noción de conjunto de este espacio.
- Se prohibe el aparcamiento bajo rasante.

ANTECEDENTES

Se trata del jardín urbano más antiguo de Santander.Está situado sobre los terrenos ganados al mar que fueron utilizados como dársenas y muelle portuario. Su construcción fue simultánea a la ordenación de las primeras manzanas de casas del actual paseo de Pereda. En 1902 concluyeron las obras de relleno y ensanche acometidos durante el s. XIX así como las obras de los jardines de planta trapezoidal desde el nº 15 del paseo de Pereda hasta Puerto Chico. Los jardines se inauguraron oficialmente en 1905 coincidiendo con la celebración de una exposición de Artes e Industrias. Su última reforma data del año 2002. Alberga más de 200 ejemplares arbóreos y arbustivos, con más de 30 especies diferentes, principalmente magnolias, palmeras, plátanos y tilos, algunos de ellos de gran porte. Además da soporte a elementos artísticos relevantes, entre los que destaca el conjunto escultórico a D. José María de Pereda,ilustre literato de cuyo apellido adoptan los jardines su nombre en 1911; el templete que incorpora el busto de D. Ramón Sáez de Adana músico director y propulsor de la Coral de Santander (1929); la fuente conocida como "de los meones", la fuente dedicada a Concha Espina, también tiene su homenaje en forma de un banco sobre su estatua sedente y una pequeña fuenta, inaugurado en 1927; el monumento al periodista y escritor D. Víctor de la Serna erigido en 1960; o diverso mobiliario urbano de carácterhistórico como los bancos de piedra y forja.
Un estudio pormenorizado de este espacio aconseja la pormenorización de su ordenación mediante la presente área específica.

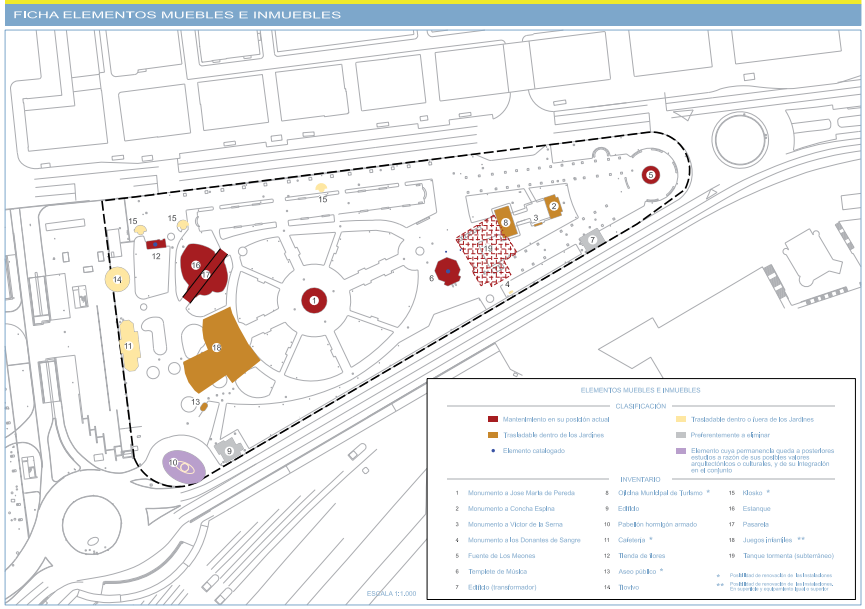
OBSERVACIONES

ORDENACIÓN — AYUNTAMIENTO DE SANTANDER — PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS

FICHA ELEMENTOS MUEBLES E INMUEBLES



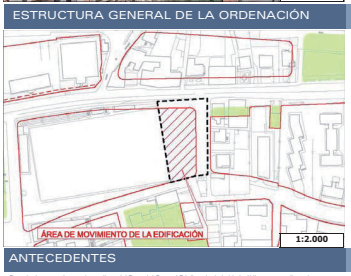
ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 89 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**General Dávila - Prado San Roque**
Localización:	**Paseo del General Dávila**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**1.983**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**3,3958**
Edificabilidad (m²):	**6.734**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**69**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN



ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
Dotar a la parcela del uso dominante del entorno, generar zonas comerciales de proximidad, y posibilitar con ello la integración efectiva de estos suelos, hoy vacantes, con unas condiciones de posición y forma adecuadas a la situación física y topográfica de la misma. Conseguir la mejora de la sección del Paseo de General Dávila y la apertura de la Calle José Rioja con una sección adecuada, mejorando la conectividad Norte - Sur de la ciudad.

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
- Las establecidas en la presente ficha gráfica.
- Determinaciones para el área de movimiento:
  * La edificación se ordenará mediante estudio de detalle.
  * La edificabilidad residencial se destinará a VPO.
  * La planta baja se destinará a usos comerciales.
  * Las alineaciones no son vinculantes, ni se establecen retranqueos obligatorios pudiendo adosarse o no la edificación a las alineaciones exteriores de manzana.
  * La distancia al lindero Oeste (Campo de fútbol) a partir de la planta primera será igual o mayor a 3 metros; pudiendo adosarse la planta baja.
  * El espacio no ocupado por la edificación tendrá consideración de zona verde privada.
  * Alturas máximas permitidas: S en el frente de la Avenida del General Dávila, ajustando las restantes alturas mediante Estudio de Detalle, pudiendo incrementarse en su lindero Oeste, Este y Sur para absorber el desnivel del terreno, manteniendo de esta forma la línea de cornisa constante.
- En caso de que las plazas de aparcamiento queden en planta s/o en semisótano, éstas no computarán a efectos de edificabilidad independientemente de su número e independientemente del uso al que se vinculen (residencial o comercial).
- La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander representadas en el Plano 19 bis de Ordenación "Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas", en caso de que las edificaciones vulneraran las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno.

ANTECEDENTES

Espacio desocupado en primera línea del Paseo del General Dávila y de titularidad pública que, mediante la asignación de usos residenciales, sirve para facilitar las actuaciones de regeneración urbana del entorno, pudiendo ser soporte de realojos, permutas u otros fines propios del patrimonio municipal del suelo, necesarios o convenientes para acometer las actuaciones asistemáticas próximas.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE - 90 (B)

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Nombre:	**Promontorio de San Martín**
Localización:	**San Martín**
Tipo:	**B - A desarrollar**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Manzana alineada**
Ordenanza subsidiaria:	**M1**
Superficie (m²):	**5.692**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**1,8447**
Edificabilidad (m²):	**10.500**
Aprovechamiento medio (u.a.):	-
Coeficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
Nº Viviendas máximas:	**140**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Nº de unidades de ejecución:	-
Programación:	**Primer cuatrienio**

ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVO:
- Dotar a estos terrenos de una ordenación acorde a su emplazamiento, con alturas controladas y mecanismos de integración paisajística./ - Permitir el mantenimiento de la construcción situada al Noreste. / - Incentivar la obtención del espacio libre

DETERMINACIONES:
VINCULANTES:
DETERMINACIONES GENERALES:
-Las establecidas en la presente ficha gráfica.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:
-Determinaciones para cada área de movimiento:
*Comunes: la edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento indicada al efecto, pudiendo adosarse o no la edificación a sus frentes de parcela y/o linderos; la posición, forma de la edificación y ocupación dentro de tales áreas de movimiento es libre; los espacios no ocupados por la edificación tendrán consideración de espacio libre privado.
*Área Oeste: edificabilidad: 7.500 m2, donde se incluyen los derechos conferidos mediante resolución del Consejo de Gobierno de 16 de Octubre de 1997; número máximo de alturas: 5 plantas, salvo en la/s fachada/s que den frente al frente Sur del área de movimiento, de unos 25,5 metros de longitud según ficha gráfica, que será máximo de 4;se procurará escalonar la edificación en dirección Norte - Sur para conseguir una mejor integración en el espacio. La rasante Sur de referencia para el cálculo de la rasante resultante de proyecto, tanto de la nueva edificación como del espacio libre no correspondiente con el espacio libre público de integración ambiental y paisajística, será la definida sobre el terreno por la prolongación de la línea de cornisa de la nave con usos portuarios situada al Sur del AE, y estimada en la +10,65 (4,80 del terreno + 5,85 de la cornisa).
* Área Este: edificabilidad: 3.000 m2; número máximo de alturas: 4 plantas.
-Determinaciones del espacio libre público: la banda perimetral del espacio libre público de integración ambiental y paisajística, y correspondientes con la zona de talud, poseen una función ambiental y de integración paisajística, debiendo garantizar un tratamiento vegetal del mismo que minimice el impacto de la edificación desde el Sur, otorgue una vista agradable, garantice la seguridad de la personas y bienes, y posea un fácil mantenimiento. El resto del espacio libre será un parque público con una condiciones de urbanización acordes con el emplazamiento en el que se ubica, poseyendo vegetación y arbolado en al menos el 50% de su superficie.

ANTECEDENTES

Ámbito situado en un enclave de alta visibilidad de Santander en una posición privilegiada dada su proximidad a la Bahía y su orientación Sur que ha sufrido diversas iniciativas de gestión desde el año 1999 sin que éstas hayan prosperado, poseyendo diversas construcciones en pie, una de ellas la situada al Noreste con una condiciones tipológicas y de posición que no se consideran incompatibles con el futuro de este espacio. La próxima reordenación del frente marítimo y la celebración del Mundial de Vela en el año 2014 hacen aconsejable una intervención acotada en el tiempo y con unos parámetros urbanísticos integradores de esta pieza en el entorno.

OBSERVACIONES

- Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado.
- La forma de la edificación deberá favorecer la integración de la misma en el entorno circundante, tanto del de la ciudad como en la vista desde el mar; la calidad arquitectónica de los edificios y de la urbanización deberá ser alta.
- Se desarrollarán medidas tendentes a la mejora de la imagen urbana del edificio situado en el Ámbito de Intervención Unitaria Este.
- Por la presunción del yacimiento "San Martín" dentro del área, se realizarán sondeos previos, cuyos resultados serán remitidos a la Consejería de Cultura, que determinará las actuaciones necesarias a llevar a cabo para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.
Además cualquier movimiento de tierras ulterior deberá realizarse bajo control arqueológico por técnico autorizado y habilitado para ello.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

ÁREAS ESPECÍFICAS — AE- 90 (B)

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

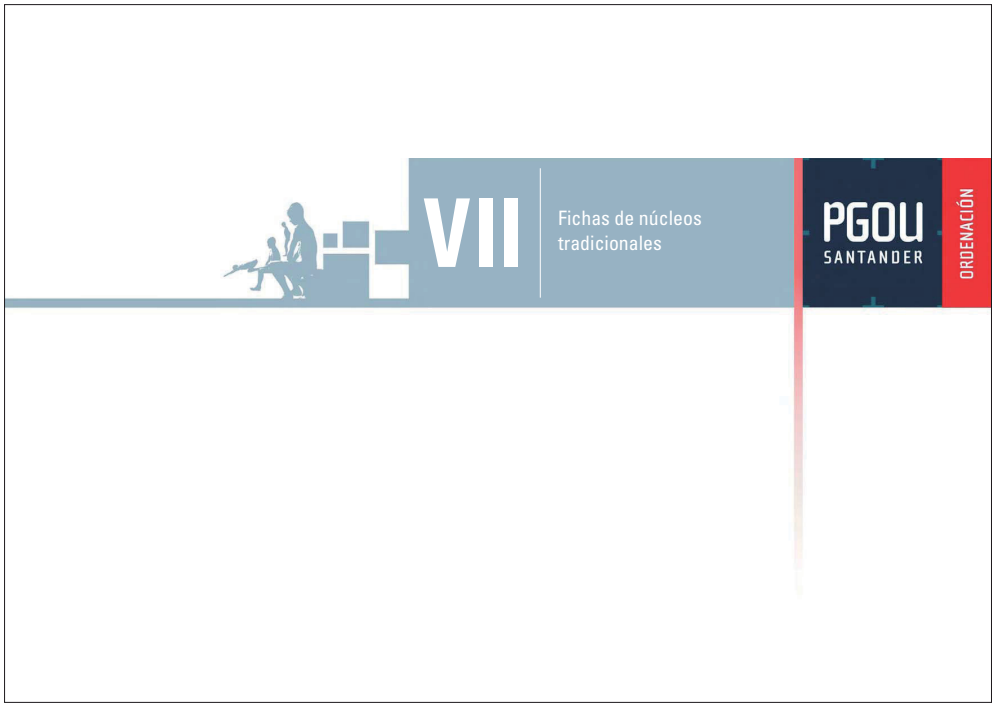
Determinaciones para los dos ámbitos:

- Se establecen dos Ámbitos de Intervención Unitaria, según la delimitación gráfica de la ficha.
- El desarrollo de cada ámbito, y el cumplimiento de las obligaciones de realojo y reconocimiento de los derechos conferidos por la resolución del Consejo de Gobierno señaladas en las determinaciones de ordenación, así cuántas otras cuestiones pudieran derivarse de la ejecución de cada ámbito, deberán formalizarse en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, y si acaso, mediante convenio de gestión.

Determinaciones particulares para el Ámbito Oeste:

- El plazo establecido a efecto del apartado 1.b) del artículo 10.3.6 es de 6 meses.
- Condiciones de vigencia de la ordenación: transcurridos dos años desde la entrada en vigor del Plan General, sin que se haya formalizado el compromiso de cesión del espacio libre central no correspondiente a espacio libre público de integración ambiental y paisajística, la ordenación anterior quedará automáticamente derogada, siendo sustituida con plena eficacia normativa para la totalidad del ámbito Oeste la siguiente:
  - Edificabilidad: 4.532 m2 (no materializándose la proporcional al espacio libre no cedido) a ubicar libremente en el área de movimiento
  - Alturas máximas: 4 plantas
  - Ocupación máxima: 50%
  - Condición del espacio libre P.J.276: zona verde privada vinculante
  - Espacio libre público de integración ambiental y paisajística de carácter público
  - Viabilidad, la contemplada en la ficha gráfica.
- Se podrá conceder licencia de primera ocupación de forma previa a la urbanización y cesión del espacio libre P.J.276 (sin incluir el espacio libre público de integración ambiental y paisajística) y a la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, siempre y cuando se haya formalizado el compromiso de la cesión del mismo y se articulen los mecanismos necesarios para garantizar su urbanización.

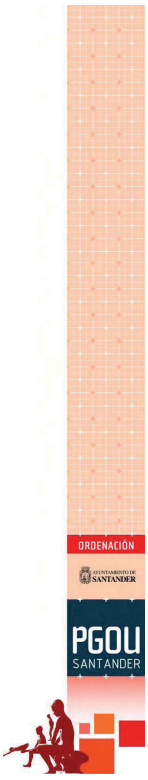
CVE-2012-12917



VII. Fichas de núcleos tradicionales

A continuación se muestra un listado de los núcleos tradicionales, que son descritos pormenorizadamente a través de las fichas correspondientes.

- **PEP-R1 El Mazo de Abajo**
- **PEP-R2 La Canal**
- **PEP-M1 Corbanera**
- **PEP-M2 Barrio Bolado Norte**
- **PEP-M3 Aviche**
- **PEP-C1 Fumoril-La Iglesia**
- **PEP-P1 Lluja**



CVE-2012-12917

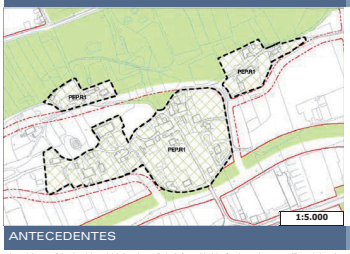
NÚCLEOS TRADICIONALES — **PEP - R1**

DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO

DATOS BÁSICOS

Nombre:	**El Mazo de Abajo**
Localización:	**Al Norte de San Román**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**N1/U2**
Superficie (m²):	**54.516**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,3008**
Edificabilidad (m²):	**16.398**
Nº Viviendas máximas:	**77**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Programación:	**Primer cuatrienio; según determinaciones**

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA



DETERMINACIONES

OBJETIVO:
Ordenar el previsible desarrollo de os núcleos tradicionales hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y caracteres tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Las establecidas en el Plan Especial a elaborar según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta "Núcleos tradicionales" y en la Disposición Final Primera "Aprobación de los planes especiales de protección de los núcleos tradicionales".

- Los límites de edificabilidad y número de viviendas para el Plan Especial son los establecidos dentro de los datos básicos de la presente ficha.

ANTECEDENTES

Los núcleos tradicionales del municipio han desarrollado de forma histórica funciones claramente diferenciadas a las del núcleo urbano, al tratarse de entidades eminentemente rurales tanto desde el punto de vista de las tipologías edificatorias, como de la actividad desarrollada por sus ocupantes. El avance de la ciudad hace que estos núcleos deban integrarse en las nuevas formas y estructuras sin perder aquello que los define y que se propone conservar.

OBSERVACIONES

- Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado.
- De forma transitoria, hasta la elaboración del Plan Especial, los usos del suelo, intensidad, tipología edificatoria, dotaciones, alineaciones, rasantes, servicios y demás elementos que definen el suelo urbano consolidado, son los existentes en la actualidad.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

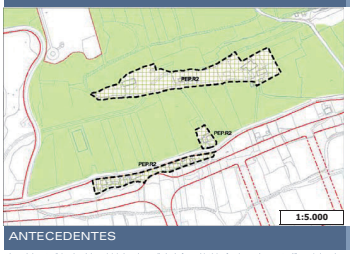
NÚCLEOS TRADICIONALES — **PEP - R2**

DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO

DATOS BÁSICOS

Nombre:	**La Canal**
Localización:	**Al Este de San Román, al Oeste de La Maruca**
Uso Dominante:	**Residencial**
Tipología característica:	**Unifamiliar**
Ordenanza subsidiaria:	**U2**
Superficie (m²):	**18.932**
Coeficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	**0,2520**
Edificabilidad (m²):	**4.771**
Nº Viviendas máximas:	**19**
Sistema de actuación:	**Actuación aislada**
Programación:	**Primer cuatrienio; según determinaciones**

DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA



DETERMINACIONES

OBJETIVO:
Ordenar el previsible desarrollo de os núcleos tradicionales hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y caracteres tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.

DETERMINACIONES:

VINCULANTES:

- Las establecidas en el Plan Especial a elaborar según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta "Núcleos tradicionales" y en la Disposición Final Primera "Aprobación de los planes especiales de protección de los núcleos tradicionales".

- Los límites de edificabilidad y número de viviendas para el Plan Especial son los establecidos dentro de los datos básicos de la presente ficha.

ANTECEDENTES

Los núcleos tradicionales del municipio han desarrollado de forma histórica funciones claramente diferenciadas a las del núcleo urbano, al tratarse de entidades eminentemente rurales tanto desde el punto de vista de las tipologías edificatorias, como de la actividad desarrollada por sus ocupantes. El avance de la ciudad hace que estos núcleos deban integrarse en las nuevas formas y estructuras sin perder aquello que los define y que se propone conservar.

OBSERVACIONES

- Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado.
- De forma transitoria, hasta la elaboración del Plan Especial, los usos del suelo, intensidad, tipología edificatoria, dotaciones, alineaciones, rasantes, servicios y demás elementos que definen el suelo urbano consolidado, son los existentes en la actualidad.

ORDENACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
PGOU SANTANDER

CVE-2012-12917