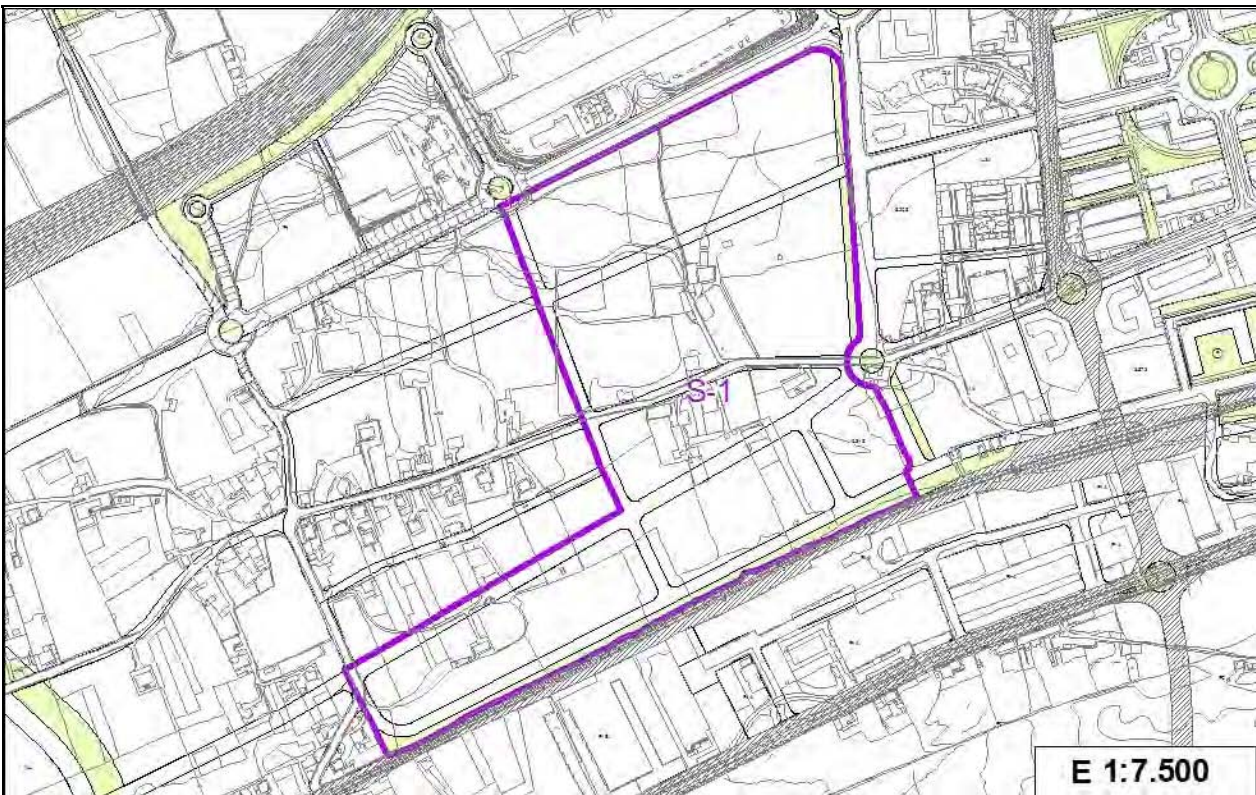


**SECTORES**

**S - 1**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| NOMBRE:                          | Ampliación Cierro Alisal                                     |
| CÓDIGO:                          | 1  |
| LOCALIZACIÓN:                    | Extensión del Cierro del Alisal hacia el Suroeste            |
| SUPERFICIE (m²):                 | 170.277  |
| USO CARACTERÍSTICO:              | Residencial y dotacional                                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²): | 0,508 u.a. viv. libre/m2 ; 84.711                            |
| EDIFICABILIDAD (m² / m² ):       | 0,55 ; 93.652  |
| PROGRAMACIÓN:                    | Plan Parcial 2 años, desde 31-10-2002; demás plazos según PP |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:            | Compensación   |

|   |
|---|
| <b>OBJETIVOS Y CRITERIOS:</b>   |
| Favorecer la disponibilidad de suelo de vivienda en estándares adecuados para promoción libre y para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.   |
| Facilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector del Ayuntamiento.  |
| Establecer la continuidad hacia el Oeste de desarrollos urbanos, en transición hasta el crecimiento urbano a más medio plazo.   |
| Propiciar el enlace desde la autovía de Las Llamas al resto del tejido urbano.  |
| <b>OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:</b>  |
| 1. En las zonas residenciales intensivas se tomarán con carácter orientativo las ordenanzas M3A y A1A y una altura máxima de 6 plantas. En las zonas residenciales extensivas se tomarán con carácter orientativo las ordenanzas A2A y A3A.   |
| 2. El trazado viario señalado en el Plan tendrá carácter vinculante en sus situaciones de borde e indicativo en el resto.   |
| 3. La dotación y espacios libres señalados tendrán carácter vinculante sin perjuicio de las adecuaciones que procedan por razones de ordenación y/o adecuación de viario conforme a lo remitido en el Plan.   |
| 4. El viario interior tendrá carácter mallado y continuo, debiendo establecer continuidad con el de los terrenos colindantes al Este. No se admitirán viarios públicos en fondo de saco.  |
| 5. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del artículo 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la accesibilidad que ha de proporcionar a futuros desarrollos urbanos, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y la armonía del paisaje urbano.                                 |
| 6. Los usos comerciales correspondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.  |
| 7. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.   |
| 8. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terreno del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% de aprovechamiento urbanístico del sector. El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios) será de 67 por hectárea bruta: estimado en 1.141. |

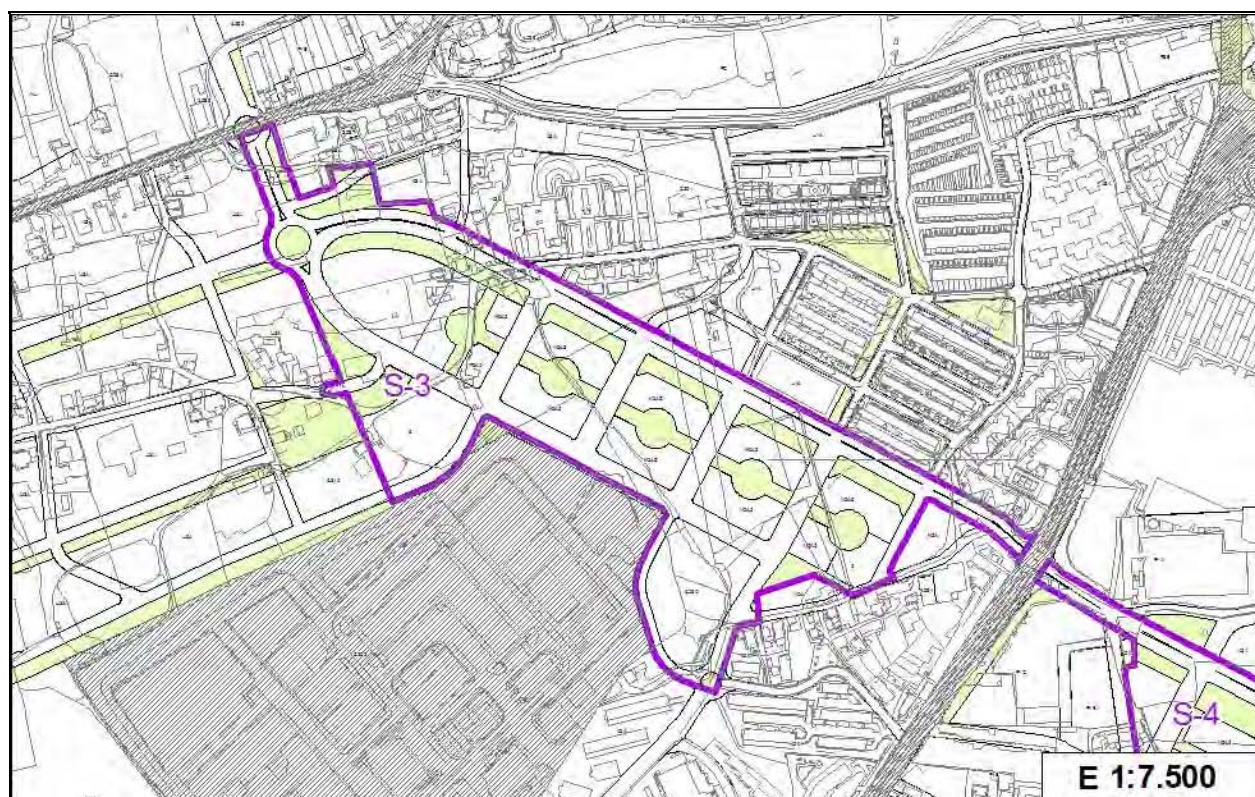
|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>SUPERFICIE REAL (E 1:500):</b> | 170.283 m² |
|-----------------------------------|------------|

**INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN Nº 42 (BOC 236 del 10 - 12 - 2002).  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL: Modifica las características de los tres sectores, equiparando su edificabilidad a 0,55 m2/m2 para evitar que haya sectores excedentes y deficitarios, y facilitar su gestión. También se equipara la densidad de viviendas a 67 viv/ha, aumentando el número de viviendas total de los tres sectores, de 3.466 a 4.345, de las que unas 1.004 viviendas pertenecen al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento urbanístico y se someterán a algún régimen de protección pública. Además se realizan algunos pequeños ajustes. Para este sector se adecúan los límites para encajar con el viario.

**DIAGNÓSTICO:**

**SECTORES**

**S - 3**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| NOMBRE:                          | Peñacastillo Sur   |
| CÓDIGO:                          | 3  |
| LOCALIZACIÓN:                    | Zona localizada entre la Autovía del Cantábrico y San Román de la Llanilla |
| SUPERFICIE (m²):                 | 136.984  |
| USO CARACTERÍSTICO:              | Residencial y dotacional   |
| APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²): | 0,508 u.a. viv. libre/m² ;   |
| EDIFICABILIDAD (m² / m² ):       | 0,55 ; 75.341  |
| PROGRAMACIÓN:                    | Plan Parcial 2 años, desde 31-10-2002; demás plazos según PP               |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:            | Compensación   |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>SUPERFICIE REAL (E 1:500):</b> | 135.300 m² |
|-----------------------------------|------------|

**OBJETIVOS Y CRITERIOS:**

Contribuir a la ordenación residencial del ámbito al Sur de Peñacastillo y a la formalización del ensanche y desarrollo urbanístico. Completar el suelo urbano cerrando, con nuevas áreas residenciales, el vacío existente. Dar continuidad a los barrios de la ciudad en la actualidad deficientemente comunicados. Propiciar el enlace entre las áreas situadas en ambos lados de la antigua carretera de acceso a Torrelavega. Mejorar la escena urbana y la accesibilidad a espacios dotacionales del tejido urbano colindante. Ordenar las reservas para equipamientos. Crear una red viaria de comunicaciones. Ajuste de la ordenación de las áreas residenciales señaladas en el Plan General de Ordenación

**OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:**

1. En las zonas designadas en la ficha gráfica adjunta como "M" se tomará con carácter orientativo la ordenanza M3A con una altura máxima de plantas y un fondo edificable máximo de 15 metros.
2. La ordenación establecida en la ficha adjunta, tiene carácter indicativo representando una idea funcional, espacial y de configuración urbana, que podrá ser odificada o matizada en el Plan Parcial, en base a una mejora de la ordenación inicialmente prevista y/o a un conocimiento más preciso de la realidad que afecta.
3. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del artículo 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la accesibilidad que han proporcionado a futuros desarrollos urbanos, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y a la armonía del paisaje urbano.
4. Los usos comerciales corsepondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.
5. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.
6. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terreno dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al yuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalenci con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector. El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios) será de 67 por hectárea bruta: estimado en 918.

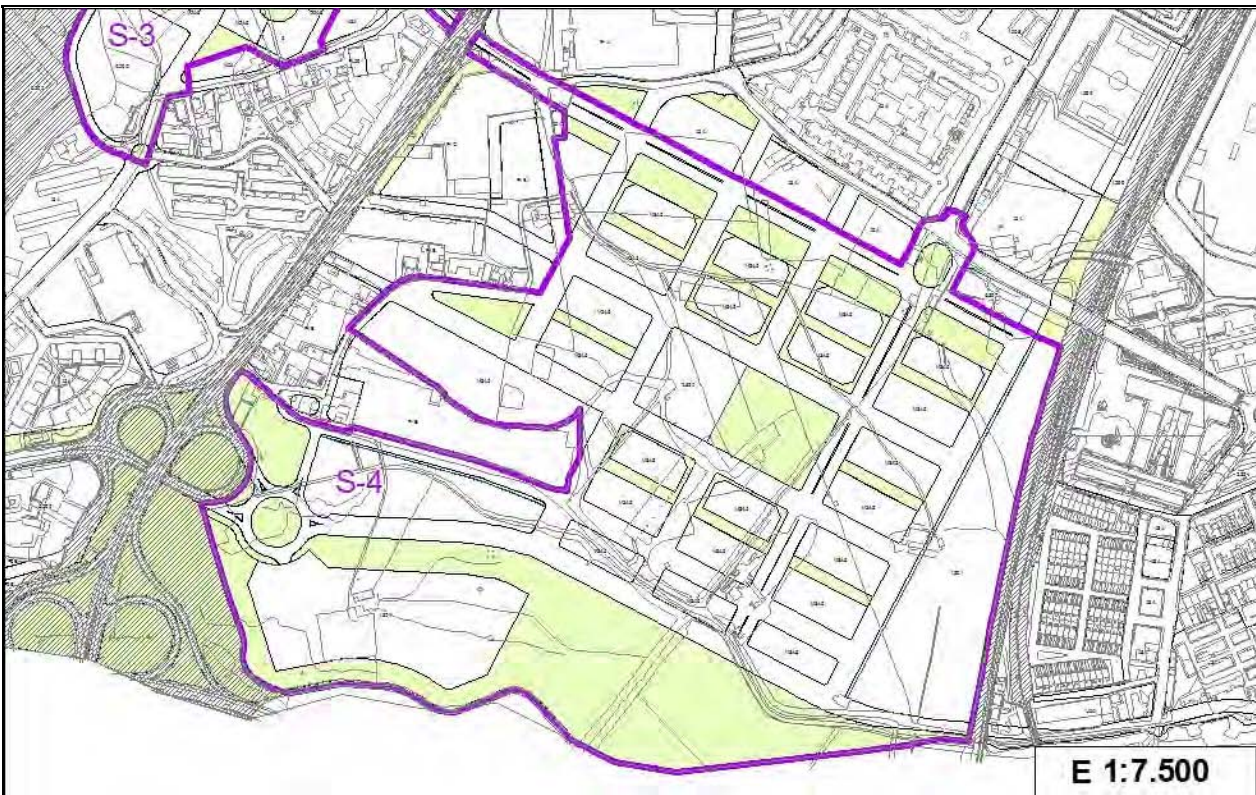
**INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN Nº 42 (BOC 236 del 10 - 12 - 2002); PLAN PARCIAL (BOC 59 del 25 - 03 - 2.004).  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL: Modifica las características de los tres sectores, equiparando su edificabilidad a 0,55 m2/m2 para evitar que haya sectores excedentes y deficitarios, y facilitar su gestión. También se equipara la densidad de viviendas a 67 viv/ha, aumentando el número de viviendas total a los tres sectores, de 3.466 a 4.345, de las que unas 1.004 viviendas pertenecen al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento urbanístico y se someterán a algún régimen de protección pública. Además se realizan algunos pequeños ajustes. Para este sector se adecúan los límites por cuestiones topográficas y para conseguir conectar la red viaria del sector con la carretera N-611 que quedaba a 15-20 m. sin enlace. Por otro lado, se modifica la traza viaria del límite Oeste al ser topográficamente inviable.

**DIAGNÓSTICO:**

Tras la aprobación del Plan Parcial este suelo pasa a ser urbano, formando, según la estructura del vigente Plan General, un Área de Reparto- probablemente de la cero.

**SECTORES**

**S - 4**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| NOMBRE:                          | Cruce primero de Mayo  |
| CÓDIGO:                          | 4  |
| LOCALIZACIÓN:                    | Límite Sur del municipio junto al nudo de comunicaciones de la zona de Primero de Mayo |
| SUPERFICIE (m²):                 | 353.531  |
| USO CARACTERÍSTICO:              | Residencial y dotacional   |
| APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²): | 0,508 u.a. viv. libre/m2 ; 169.939   |
| EDIFICABILIDAD (m² / m² ):       | 0,55 ; 194.442   |
| PROGRAMACIÓN:                    | Plan parcial, primer cuatrienio. Demás plazos a fijar por el plan parcial.             |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:            | Compensación   |

|   |
|---|
| <b>OBJETIVOS Y CRITERIOS:</b>   |
| Favorecer la disponibilidad de vivienda en estándares adecuados para promoción libre y para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.<br>Facilitar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los terrenos correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector del Ayuntamiento.<br>Iniciar el desarrollo y ensanche residencial del arco Sur resolviendo la discontinuidad entre las actuaciones previstas en el ámbito de Nueva Montaña y la carretera nacional.<br>Resolver en modalidad de espacio libre y fachada residencial el encuentro con el término municipal de Camargo.  |
| <b>OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:</b>  |
| 1. En las zonas designadas en la ficha gráfica adjunta con la letra "M" se tomará con carácter orientativo la ordenanza M3A con una altura máxima de 6 plantas y un fondo edificable máximo de 17 m.<br>2. La ordenación establecida en la ficha gráfica adjunta, tiene carácter indicativo, representando una idea funcional, espacial y de configuración urbana, que podrá ser modificada o matizada en el Plan Parcial, en base a una mejora de la ordenación inicialmente prevista y/o a un conocimiento más preciso de la realidad que afecta.<br>3. En todo caso será el Plan Parcial quien fije la ordenación definitiva, de forma motivada y pormenorizada, conforme a los criterios del artículo 9.3.15 de la normativa urbanística, atendiendo a los condicionantes topográficos existentes, a la continuidad con la ordenación existente consolidada por el Plan en el entorno, a la funcionalidad de la propia ordenación y a la configuración de los propios espacios públicos y privados, con especial atención a la imagen urbana que resulta y a la armonía del paisaje urbano.<br>4. Los usos comerciales correspondientes al estándar mínimo aplicable, se localizarán a nivel de calle, en plantas bajas de edificios residenciales con soportales homogéneos por frente de manzana.<br>5. Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia del Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector.<br>6. El proyecto de urbanización deberá resolver la reubicación de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica y energía gásica bajo viario o espacio libre público y en coordinación con el proyecto de canalización de la ría.<br>7. La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector. El número máximo de unidades residenciales (viviendas más apartamentos y estudios ) será de 67 por hectárea bruta. estimado en 2.369. |

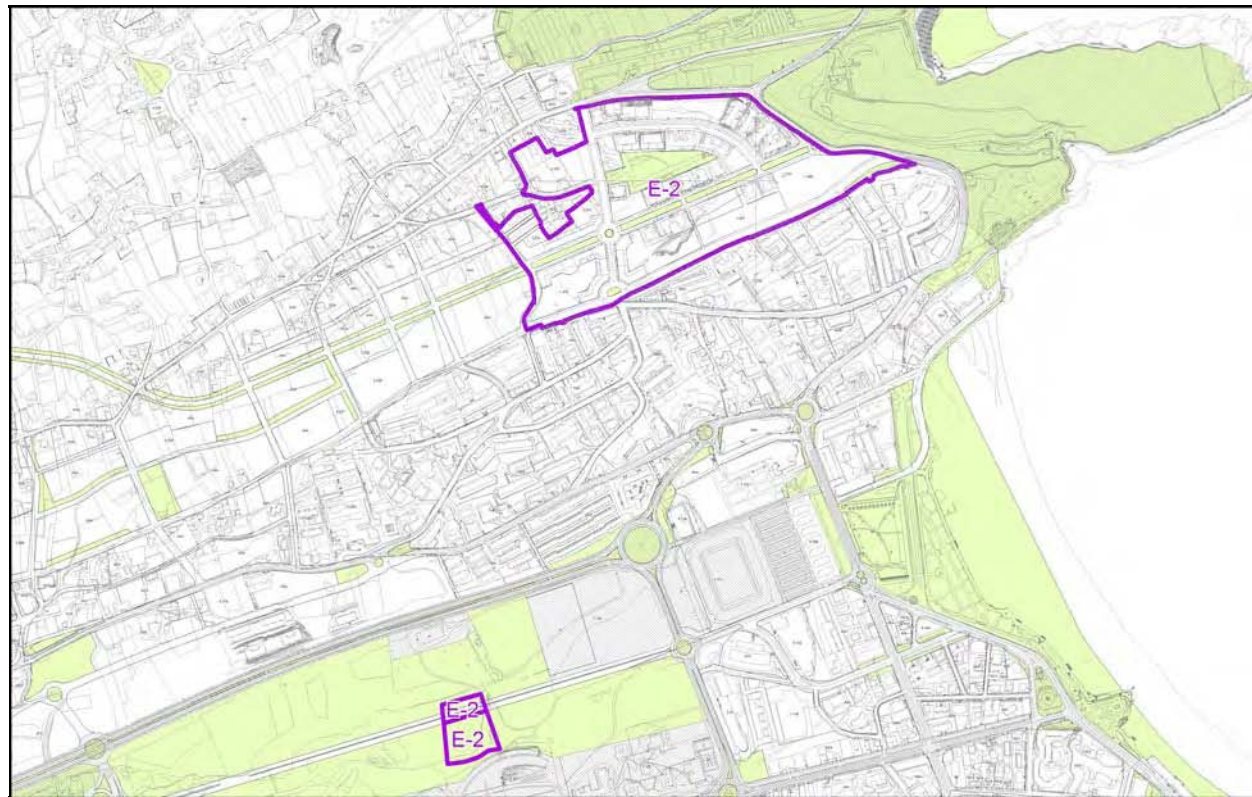
|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>SUPERFICIE REAL (E 1:500):</b> | 354.650 m² |
|-----------------------------------|------------|

**INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN Nº 42 (BOC 236 del 10 - 12 - 2002); PLAN PARCIAL (BOC 69 del 08 - 04 - 2.004).  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL: Modifica las características de los tres sectores, equiparando su edificabilidad a 0,55 m2/m2 para evitar que haya sectores excedentes y deficitarios, y facilitar su gestión. También se equipara la densidad de viviendas a 67 viv/ha, aumentando el número de viviendas total de los tres sectores, de 3.466 a 4.345, de las que unas 1.004 viviendas pertenecen al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento urbanístico y se someterán a algún régimen de protección pública.  
 Además se realizan algunos pequeños ajustes. Para este sector se adecúan los límites a la topografía y se revisan, para conseguir conectar la red viaria con la Calle San Martín del Pino en la confluencia con el Puente de Montaña que quedaba a 30 m. sin enlace. Además se prevé un nuevo vial de acceso al sector por el Sur desde el nudo de las presas con la carretera N-623.

**DIAGNÓSTICO:**  
 Tras la aprobación del Plan Parcial este suelo pasa a ser urbano, formando, según la estructura del vigente Plan General, un Área de Reparto- probablemente de la cero.

**SECTORES**

**S - E2**



**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| NOMBRE:                          | Cueto Valdenoja. Sector en ejecución en 1.997 |
| CÓDIGO:                          | E2  |
| LOCALIZACIÓN:                    |   |
| SUPERFICIE (m²):                 |   |
| USO CARACTERÍSTICO:              |   |
| APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²): |   |
| EDIFICABILIDAD (m² / m² ):       |   |
| PROGRAMACIÓN:                    |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:            |   |

|  |
|--|
| <p><b>OBJETIVOS Y CRITERIOS:</b></p> <p><b>OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:</b></p> <p>Este sector se regula como "sector en ejecución E2" en el Plan General de 1.997, y aún se está desarrollando. En él, prevalecen los contenidos y calificaciones dotacionales del Plan Parcial. Son de aplicación las condiciones generales del Plan salvo en que los aprovechamientos bajo cubierta trazados según el Plan no computarán a efectos de edificabilidad y aprovechamiento. Incluye los terrenos al Norte de la Avenida de los Castros señalado con la sigla E2.</p> <p>El número total de unidades residenciales (viviendas, estudios, apartamentos) será ajustable siempre que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No se aumenten la edificabilidad o el aprovechamiento.</li> <li>- Cumpla respecto de espacios libres y con equipamientos, los estándares requeridos por el Reglamento de Planeamiento.</li> </ul> |
|--|

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| <b>SUPERFICIE REAL (E 1:500):</b> | - m² |
|-----------------------------------|------|

**INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:** MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 DEL PP (BOC 56 del 21-03-2000); MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DEL PP (BOC 87 del 08-05-2002); MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 DEL PP (BOC 87 del 08-05-2003).  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL 1: Modifica el artículo 7.20.2.7, apartado 3 del PP, a fin de permitir la segregación de parcelas, y se añade el apartado 4, que permite el adosamiento de sótanos y los accesos mancomunados a aparcamientos.  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL 2: Modifica el artículo 7.20.5 del PP referente a áreas deportivas por el artículo 5.5.2.3 del Plan General para posibilitar un equipamiento deportivo cubierto.  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL 3: Cambia el tipo del equipamiento 236, que pasa a ser de tipo 2 a tipo 3, para la implantación de la Sede de la Fundación Isaac Albéniz.

**DIAGNÓSTICO:**  
 La ejecución de estos terrenos está muy avanzada, siendo prácticamente suelo urbano consolidado. Habrá que reconsiderar su clasificación en la Revisión del Plan.



## XII. Ámbitos

**PGOU**  
SANTANDER

INFORMACIÓN



## ANEXO XII. Ámbitos

Como anexo a la Información Urbanística se incluyen fichas relativas a los Ámbitos existentes en el Plan General de 1997, actualizadas a fecha de Septiembre de 2004.

Del análisis de cada una de ellas se ha obtenido un diagnóstico, que se incluye en la ficha correspondiente.

Las fichas elaboradas se componen de lo siguiente:

- Características generales.
- Objetivos y criterios de aplicación.
- Observaciones y condicionantes.
- Superficie real medida a escala 1:500.
- Intervenciones a partir del PGOU de 1997.
- Diagnóstico.

Además, se incluye un plano con la ordenación del ámbito y una fotografía aérea realizada en Agosto de 2004, en la que se puede observar la situación del mismo.

INFORMACION

AYUNTAMIENTO DE  
SANTANDERPGOU  
SANTANDER

(1)



INFORMACION



PGOU  
SANTANDER

