

ÁMBITOS

A - 1



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Corbán
CÓDIGO:	1
LOCALIZACIÓN:	Área localizada en límite Noroeste del Término Municipal de Santander
SUPERFICIE (m²):	172.473
USO CARACTERÍSTICO:	75% dotacional, 25% mixto
SISTEMAS GENERALES (m²)	16.169
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²):	0,2000
EDIFICABILIDAD (m² / m²):	0,35 estimada en, 60.366

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	181.908 m²
-----------------------------------	------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar la expansión de actividades educacionales de nivel superior y actividades universitarias o académicas afines, tanto de índole pública como privada.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. Las ordenanzas A.3 y/o P.3, tendrán carácter orientativo y subsidiario, en su caso.
2. Los usos mixtos podrán incluir residencia colectiva y actividades productivas de oficinas siempre que estén directamente relacionadas a actividades de equipamiento educacional u otro.
3. La concreción, adecuación y/o pormenorización de usos y la distribución de la edificabilidad entre ellos será tenida en cuenta para el cálculo del aprovechamiento total y, en consecuencia, para la asignación de los Sistemas Generales.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Sureste de Corbán
CÓDIGO:	2
LOCALIZACIÓN:	Superficie situada al Norte del nudo de comunicaciones de la Autovía del Cantábrico
SUPERFICIE (m ²):	58.699
USO CARACTERÍSTICO:	35% residencial, 50% productivo, 15% dotacional
SISTEMAS GENERALES (m ²):	13.696
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,3000
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,40 estimada en, 23.480

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	57.489 m ²
-----------------------------------	-----------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar el desarrollo de actividades productivas y empresariales y/o de investigación y desarrollo, conjuntamente con otros usos de carácter urbano, que pueden incluir usos residenciales, que guarden relación con, o sirvan de complemento, a los del propio ámbito o a los del Ámbito 1.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas será de 110.
2. El P.A.U. analizará y resolverá sobre la conveniencia de incluir en su desarrollo, en todo o en parte, las edificaciones existentes y su correspondiente parcelario así como la clasificación, categoría y condiciones de ordenación que les correspondiese en el caso de quedar excluidas. Estas determinaciones habrán de tramitarse, como proceda, previamente o en paralelo al P.A.U.
3. La concreción, adecuación y/o pomenorización de usos y la distribución de la edificabilidad entre ellos será tenida en cuenta para el cálculo del aprovechamiento total y, en consecuencia, para la asignación de los Sistemas Generales.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:

ÁMBITOS

A - 3



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	La Llanilla - Somo
CÓDIGO:	3
LOCALIZACIÓN:	Zona localizada entre la Autovía del Cantábrico y San Román de la Llanilla
SUPERFICIE (m ²):	80.198
USO CARACTERÍSTICO:	35% residencial, 35% productivo, 30% mixto
SISTEMAS GENERALES (m ²):	11.457
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,3500
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,40 estimada en, 32.079

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	83.071 m ²
-----------------------------------	-----------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar el desarrollo de actividades productivas y empresariales y/o de investigación y desarrollo, conjuntamente con otros usos de carácter urbano, que pueden incluir usos residenciales, que guarden relación con, o sirvan de complemento, a los del propio ámbito o a los del Ámbito 1.

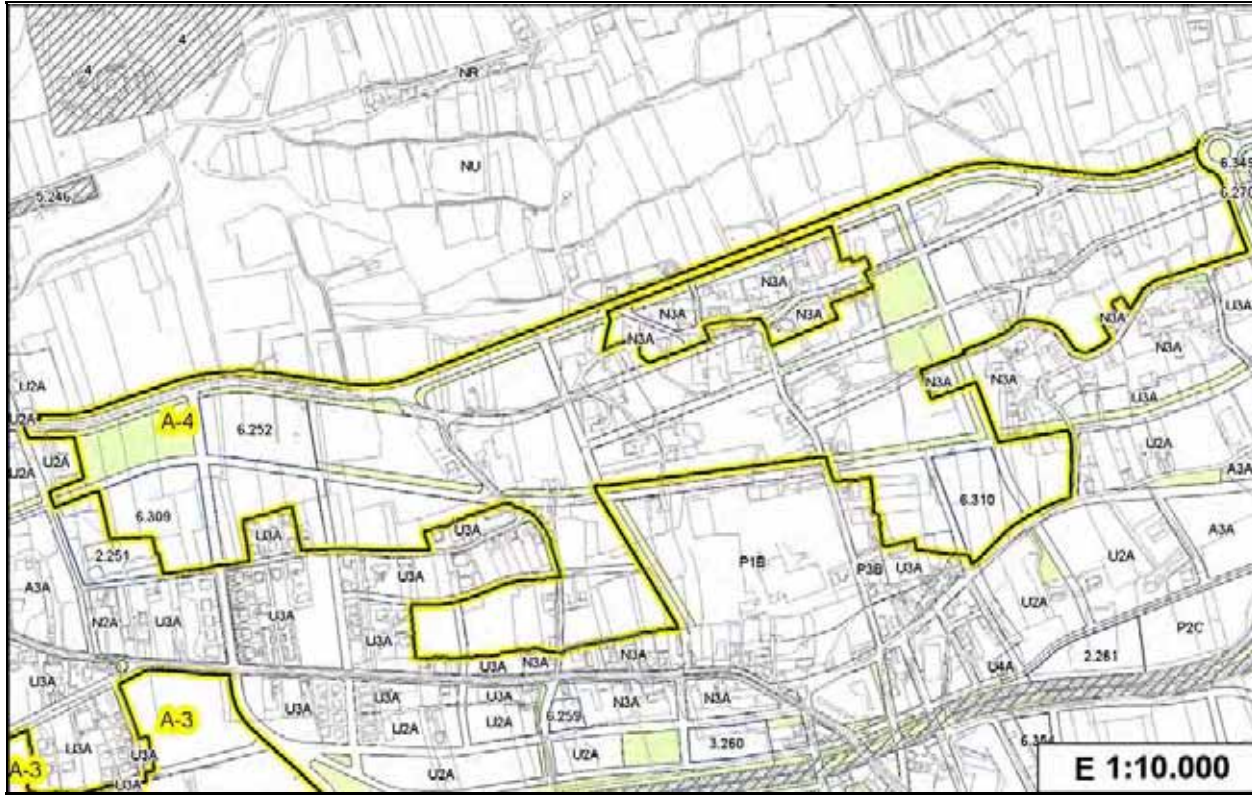
OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas será de 160.
2. La concreción, adecuación y/o pormenorización de usos y la distribución de la edificabilidad entre ellos será tomada en cuenta para el cálculo del aprovechamiento total y, en consecuencia, para la asignación de los Sistemas Generales.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	San Román- Monte
CÓDIGO:	4
LOCALIZACIÓN:	Área Norte de San Román, colindante con el núcleo de Monte
SUPERFICIE (m²):	337.106
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SISTEMAS GENERALES (m²)	37.456
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²):	0,2250
EDIFICABILIDAD (m² / m²):	0,25 estimada en, 84.277

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	409.284 m²
-----------------------------------	------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Unión y remate residencial, en la mitad oeste del desarrollo de los núcleos.
2. Complemento dotacional de los asentamientos existentes colindantes.
3. Formación de vía-paseo de límite y fachada hacia los espacios no urbanizables protegidos.
4. Remate de situaciones de su borde, al Sur.

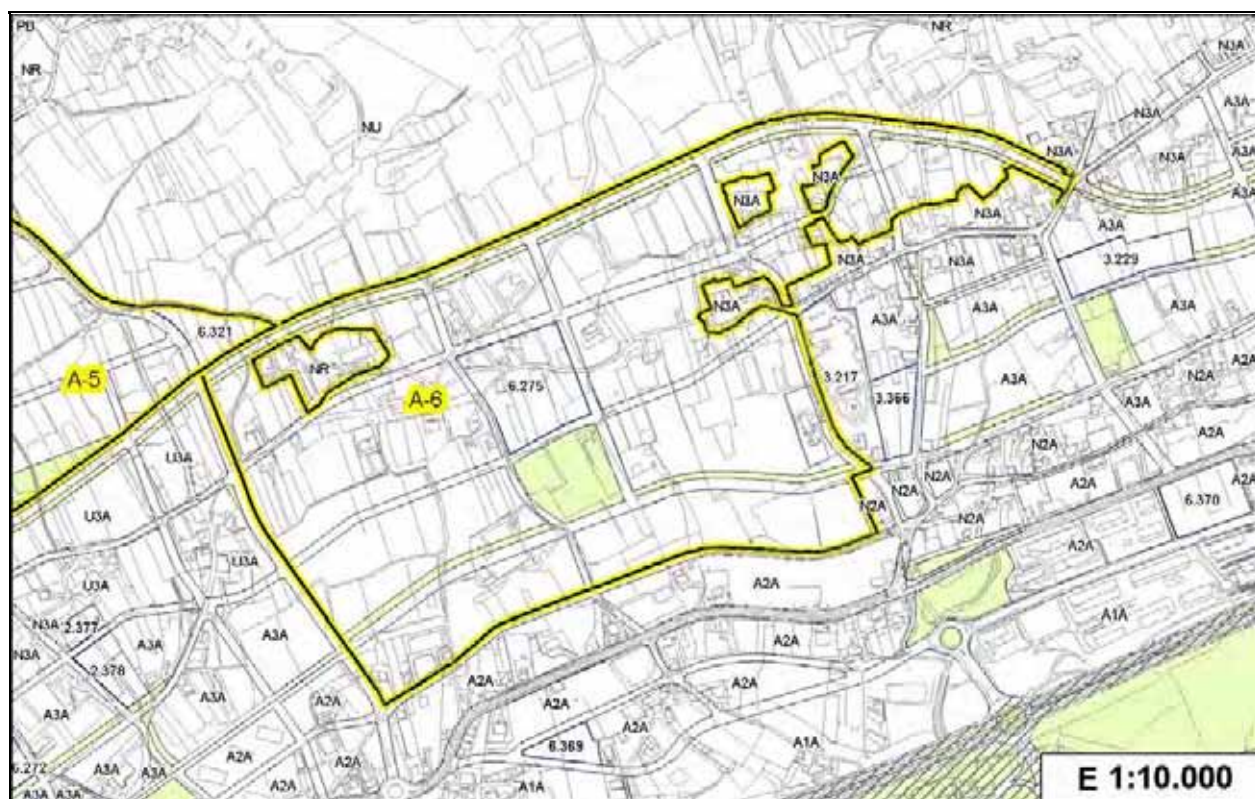
OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas será 562.
2. Para su desarrollo podrá subdividirse en cuatro ámbitos menores. Las calificaciones pormenorizadas señaladas por el Plan tienen carácter vinculante sin perjuicio de las adecuaciones que, siendo necesarias, estén autorizadas en las normas del Plan.
3. El trazado viario interior tiene carácter indicativo.
4. La concreción, adecuación y/o pormenorización de usos y la distribución de la edificabilidad entre ellos será tenida en cuenta para el cálculo del aprovechamiento total y, en consecuencia, para la asignación de los Sistemas Generales.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Monte Cueto
CÓDIGO:	6
LOCALIZACIÓN:	Terrenos situados entre los núcleos de Monte y de Cueto
SUPERFICIE (m ²):	402.752
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SISTEMAS GENERALES (m ²):	44.750
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,2250
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,25 estimada en, 100.688

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	401.294 m ²
-----------------------------------	------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

- Unión y remate residencial, en la mitad este del desarrollo de los núcleos.
 - Complemento dotacional de los asentamientos existentes colindantes.
 - Formación de vía-paseo de límite y fachada hacia los espacios no urbanizables protegidos.
 - Remate de situaciones de borde, al Sur.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

- El número máximo de viviendas es de 806.
- Para su desarrollo podrá subdividirse en tres ámbitos menores.
- Las calificaciones señaladas por el Plan tienen carácter vinculante sin perjuicio de las actuaciones que, siendo necesarias, estén autorizadas en las normas del Plan.
- El trazado viario interior tiene carácter indicativo.

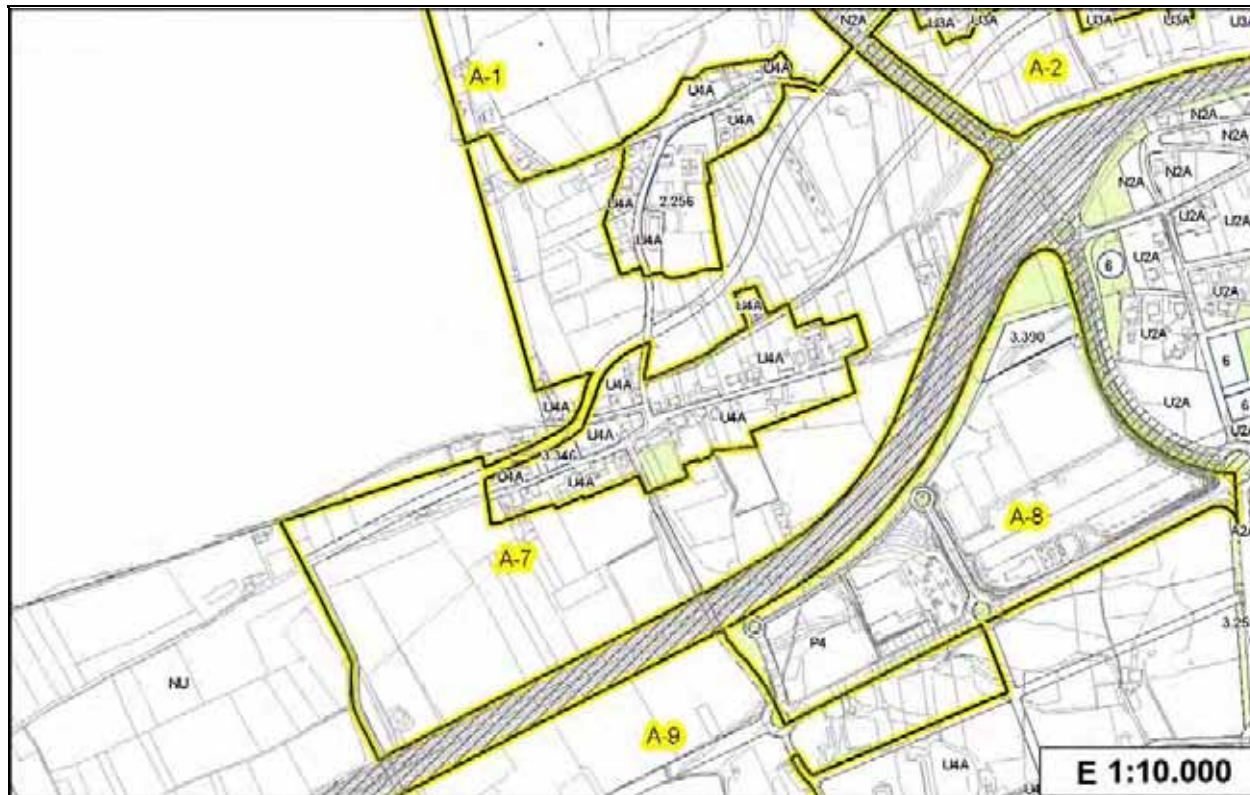
INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:

ÁMBITOS

A - 7



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Suroeste de San Román
CÓDIGO:	7
LOCALIZACIÓN:	Área localizada entre el Ámbito 1 y la Autovía del Cantábrico
SUPERFICIE (m ²):	327.986
USO CARACTERÍSTICO:	35% residencial, 50% productivo, 15% mixto
SISTEMAS GENERALES (m ²):	76.530
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,3000
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,40 estimada en, 131.194

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	331.735 m ²
-----------------------------------	------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar el asentamiento de actividades productivas en un punto de alta accesibilidad y visibilidad.
2. Facilitar la implantación de usos que refuercen y/o potencien las externalidades generadas por los usos educativos y afines previstos en el ámbito de Corban.
3. Resolver la continuidad con el municipio colindante de Santa Cruz de Bezana tanto en lo urbano como en lo residencial.

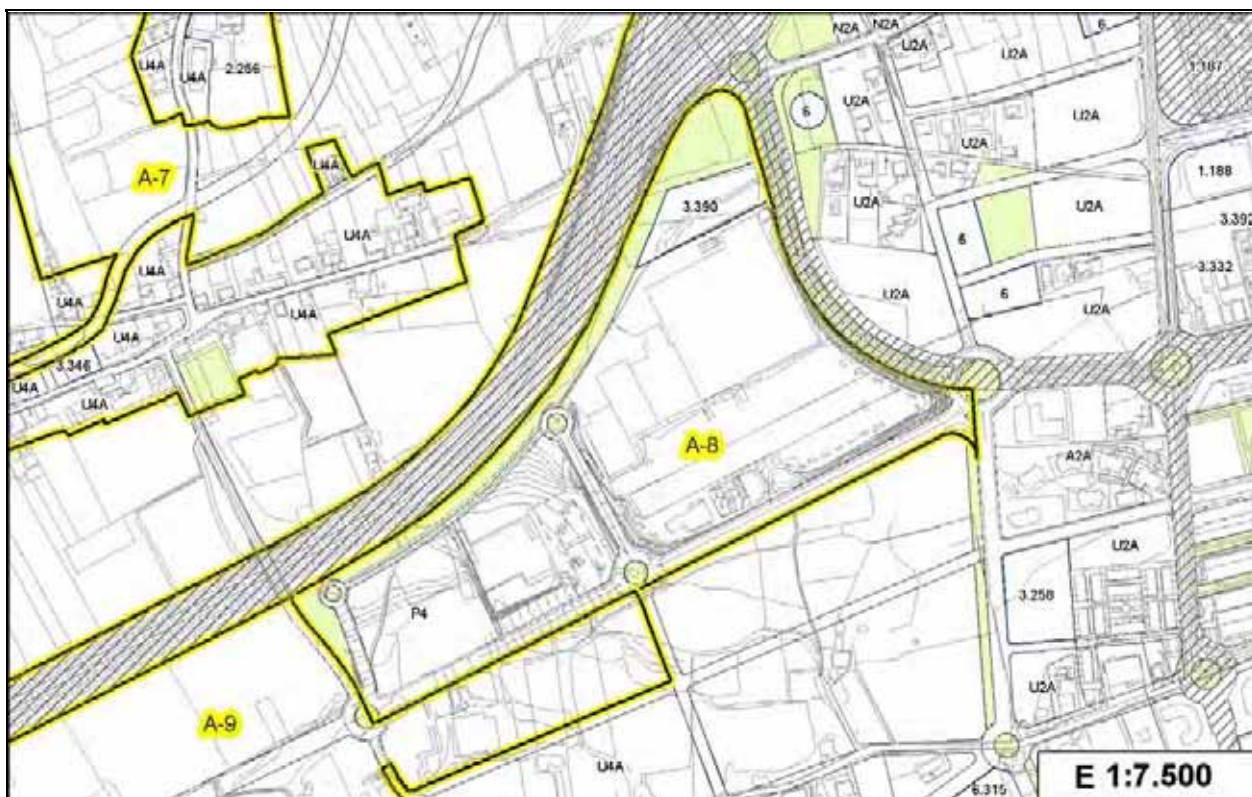
OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas se establecerá en el Programa de actuación fijándose con criterio indicativo el resultado de dividir por 110 la edificabilidad total residencial: 417.
2. Para su desarrollo podrá subdividirse en dos ámbitos menores.
3. El viario señalado por el Plan General tendrá carácter vinculante salvo donde expresamente, a trazos, se indica carácter indicativo.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL APROBADA INICIALMENTE.
De modificación y ampliación del Ámbito 7 hasta el límite de Término Municipal.

DIAGNÓSTICO:



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Nudo del Alisal
CÓDIGO:	8
LOCALIZACIÓN:	ada al Suroeste del nudo de comunicaciones de la Autovía del Cantábrico en la zona del Alisal
SUPERFICIE (m ²):	155.359
USO CARACTERÍSTICO:	70% productivo, 30% mixto
SISTEMAS GENERALES (m ²):	54.376
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,3000
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,30 ; 46.608

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	150.188 m ²
-----------------------------------	------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar el asentamiento y desarrollo de actividades productivas de dominante terciaria (comercial, oficinas, institucional) y posible rango supra-local en un emplazamiento de altísima visibilidad y accesibilidad.
2. Reforzar la base comercial y de servicios urbanos de la zona norte de Santander y del ámbito sub-regional.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El ámbito no será subdivisible a efectos de desarrollo del planeamiento.
2. El desarrollo del Ámbito 8 de suelo urbanizable no programado, donde pudiera instalarse una gran superficie comercial queda condicionado al informe preceptivo y vinculante del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, oída la Comisión Regional de Urbanismo, para la aprobación inicial del programa de actuación urbanística.
3. Podrá destinarse al uso individualizado comercial el 70% de la edificabilidad total de ámbito, con un factor de homogeneización de 1.5.
4. El uso mixto podrá incluir el de vivienda colectiva u hotelero en hasta el 10% de la edificabilidad total.
5. La ordenanza P.3., y la A3 donde sea aplicable, tendrá carácter orientativo y en su caso subsidiario.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

PLAN PARCIAL (BOC 97 del 17 - 05 - 1.999).
 Ambito completamente desarrollado y parcialmente construido. La ordenación contempla 70.489 m2 comerciales tipo I, 20.000 m2 comerciales tipo II, 15.969 m2 mixto - terciario, 20.567 m2 de espacios libres de uso público, 66.232 m2 de servicios de interés público y social, 314 m2 de servicios de infraestructura y 21.786 de viario y superficies anexas.

DIAGNÓSTICO:

Al estar aprobado el Plan Parcial este suelo pasa a ser urbano. Habría que reconsiderar su clasificación en la Revisión del Plan.

ÁMBITOS

A - 9



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	Adarzo Camarreal
CÓDIGO:	9
LOCALIZACIÓN:	Límite Oeste de Santander con el Término municipal de Bezana
SUPERFICIE (m ²):	269.444
USO CARACTERÍSTICO:	75% residencial, 25% productivo
SISTEMAS GENERALES (m ²):	33.681
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,4000
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,45 estimada en, 121.250

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	267.492 m ²
-----------------------------------	------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Permitir la expansión residencial al Norte de la carretera de Torrelavega, en condiciones que faciliten el desarrollo de viviendas de promoción o protección pública o régimen tasado.
2. Ultimar el enlace transversal Oeste de la ciudad, y su frente y fachada hacia los suelos no urbanizables.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas es de 1.102.
2. Para su desarrollo podrá dividirse en tres ámbitos menores.
3. El uso básico productivo podrá asimilarse en hasta un 80% al grado B de la ordenanza de zona de actividades productivas y en hasta un 20% al grado C.
4. El viario señalado en el Plan tendrá carácter vinculante en cuanto a existencia, funcionalidad y características e indicativo en cuanto a planta. El trazado adicional, viario será mallado y continuo y resolverá sin solución de continuidad el enlace con los ámbitos o zonas colindantes.
5. Las ordenanzas A.2 y P.3 tendrán carácter orientativo y, en su caso subsidiario. El PAU y/o su desarrollo resolverá sobre la continuidad, integración y/o sustitución de los núcleos rurales ubicados en el interior del ámbito.
6. A estos efectos podrá adecuarse la delimitación para excluirlas en todo o en parte manteniendo su carácter que podrá ser reconsiderado como urbano en la subsiguiente revisión del programa de actuación.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	San Martín industrial
CÓDIGO:	10
LOCALIZACIÓN:	Oeste del nudo de comunicaciones de la Autovía A-8 en la zona de primero de Mayo
SUPERFICIE (m²):	86.087
USO CARACTERÍSTICO:	Se concretará en el desarrollo del planeamiento
SISTEMAS GENERALES (m²)	10.760
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m²):	0,4000
EDIFICABILIDAD (m² / m²):	0,45 estimada en, 38.739

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	87.136 m²
-----------------------------------	-----------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Posibilitar el asentamiento de actividades productivas de industria-almacenaje en el entorno de Mercasantander y frente a la autopista de Torrelavega, completar y equipar las áreas productivas colindantes.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. Para su desarrollo podrá subdividirse en dos ámbitos menores.
2. La ordenanza P.2.B tendrá carácter orientativo y en su caso, subsidiario.

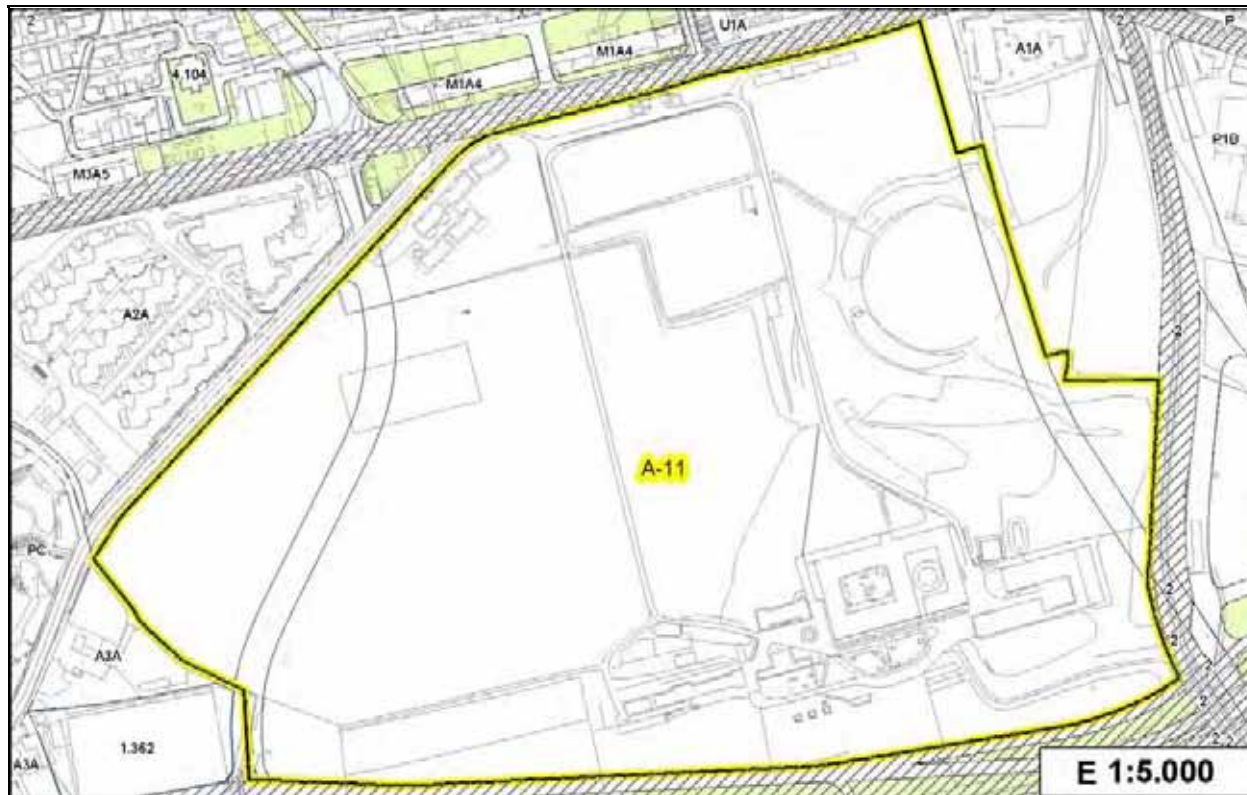
INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL.
Esta modificación tiene como objeto la creación del AE 116 - Alcosant afectando al Ámbito 10 debido a la variación del vial Sur del mismo, variando además su superficie.

DIAGNÓSTICO:

ÁMBITOS

A - 11



CARACTERÍSTICAS GENERALES:

NOMBRE:	La Remonta
CÓDIGO:	11
LOCALIZACIÓN:	Área situada al Este de Peñacastillo
SUPERFICIE (m ²):	244.415
USO CARACTERÍSTICO:	30% residencial, 60% dotacional, 10% mixto
SISTEMAS GENERALES (m ²):	0
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./ m ²):	0,2450
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²):	0,35 85.545

SUPERFICIE REAL (E 1:500):	246.174 m ²
-----------------------------------	------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

1. Prever el modo de integración urbana del espacio de la Remonta, señalado por el Plan como área del excepcional oportunidad.
2. Orientar ese desarrollo hacia amplia gama de usos potenciales incluyendo: usos de servicios, públicos y privados, supra-locales de alta especialización y tendencia sanitario-asistencial; y usos de carácter residencial con marcada presencia de viviendas de promoción pública.
3. Posibilitar la continuidad norte sur de viario de distribución.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

1. El número máximo de viviendas será establecido por el P.A.U señalándose, a efectos indicativos la cantidad resultante de dividir por 90 la edificabilidad total residencial: 285 viviendas.
2. El P.A.U podrá mediante justificación expresa variar en más o menos 10% del total la edificabilidad conferida para usos dotacionales sin perjuicio de los reajustes de aprovechamiento total y afines que de ello resulten.
3. Para su desarrollo podrá subdividirse en dos ámbitos menores.
4. El trazado viario señalado en el Plan tiene carácter vinculante sin perjuicio de las adecuaciones necesarias y motivadas que sean necesarias, de conformidad con las normas del Plan.
5. Las ordenanzas A.2 y A.3. y las de equipamientos que sean aplicables, tendrán carácter orientativo y, en su caso, subsidiarias.

INTERVENCIONES A PARTIR DEL PGOU DE 1.997:

Ninguna.

DIAGNÓSTICO:



XIII. Situaciones Especiales en Suelo No Urbanizable

PGOU
SANTANDER

INFORMACIÓN

ANEXO XIII. Situaciones especiales en Suelo No Urbanizable

En las páginas siguientes se adjuntan las fichas relativas a las situaciones especiales en Suelo No Urbanizable, que fueron elaboradas en Septiembre de 2004.

Las imprecisiones existentes vienen derivadas de la no coincidencia entre la situación gráfica de las áreas y la lista que figura en el Plan General que se revisa.



Anexo XIII. Situaciones Especiales en Suelo No Urbanizable

INFORMACION



PGOU
SANTANDER

