

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2018-1504 *Anuncio de dictado de acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se procede a la aprobación definitiva de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en el Área Específica 83, Convento de las Clarisas.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 26 de enero de 2018 acordó aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en el Área Específica 83 "Convento de las Clarisas", promovido por la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander (SVS SANTANDER), procediendo a su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Contra el anterior Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 6 de febrero de 2018.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

COMUNICACION: El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 30 NOV. 2017 El secretario

P.G.O.U. DE SANTANDER

AREA ESPECIFICA 83 Situada en la Calle Alta, 32 de Santander. Calificado el suelo como urbano consolidado, su uso característico es el residencial y su ordenanza subsidiaria es la de Manzana alineada (MIA).



INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE
3.1. ÁREA DE INTERVENCIÓN
3.2. SITUACIÓN Y CARTOGRAFÍA
4. CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santander se redacta a instancias de "Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A." (SVS).

REDACTORES DEL DOCUMENTO:

Son autores del presente documento los arquitectos Luis de Prada Pareja y Juan Carlos Quintana de la Fuente, colegiados en el Colegio oficial de Arquitectos de Cantabria con los números 88 y 570 respectivamente.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **30 NOV 2017**
El Secretario

1. INTRODUCCIÓN

La Sección Quinta de la Sala Contencioso Administrativa del Tribunal Supremo acordó, por unanimidad, anular el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santander, aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) el 17 de Septiembre de 2012 y publicado en el BOC en fecha 29 de Septiembre del mismo año.

La sentencia del Supremo estima uno de los motivos del recurso de ARCA, en concreto el relativo a la insuficiencia de recursos hídricos suficientes para la población sin la utilización del denominado Bitrasvase (Proyecto de Abastecimiento de Aguas a Santander), que fue anulado a su vez por sentencia del Supremo de 18 de diciembre de 2013.

Ante la anulación del hasta ahora vigente PGOU de Santander, vuelve a entrar en vigor el anterior Plan General aprobado en el año 1997.

Esto supone que muchos de aquellos proyectos y desarrollos urbanísticos realizados o en tramitación en base al Plan General de 2012, quedan automáticamente sin soporte legal urbanístico, dadas las diferencias normativas entre ambos Planes.

Este es el caso de la denominada Área Específica 17 (B) por el PGOU de 2012 cuyo desarrollo urbanístico, en su parte A, más al Oeste de la misma, fue llevado a cabo mediante Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Santander.

Dicho Estudio de Detalle contempla ordenación de volúmenes y establecimiento de alineaciones y rasantes para la construcción de un edificio con capacidad de 70 viviendas promovidas por la entidad pública SVS del Ayuntamiento de Santander, 2.500 m² de oficinas para la Administración General del Estado, antigua propietaria de los terrenos, y tres plantas de aparcamientos al servicio de los anteriores usos y del entorno ciudadano. Además, se contempla la realización de un parque público que se asienta frente al Palacio de la Asamblea de Cantabria y junto al antiguo Convento de las Carmelitas a su viento Este, que dignifica y realza ambos edificios históricos. Además, se ha realizado, en base al susodicho ED un proyecto de edificación que plasma las determinaciones del mismo, con la creación de 70 viviendas de VPO, dos plantas dotacionales de oficinas para la Administración General del Estado, antigua propietaria de los terrenos y a cambio de las cuales cedió los mismo, y tres plantas de garajes para dar servicio al conjunto edificatorio.

Tras la anulación del PGOU de 2012 y entrada en vigor automática del antiguo PGOU de 1997, dicho Estudio de Detalle y el subsiguiente Proyecto de Ejecución presentado a su promotora, SVS, días antes de la sentencia del TS, queda sin cobertura legal, dadas las diferencias, en el lugar de ocupación, entre ambos planes. En el Plan de 1997 la zona en cuestión estaba nombrada como Área Específica 83.2, siendo sus determinaciones y ordenación diferentes a las de la posterior AE 17(B).

El objeto del presente documento es recoger las principales características de las actuaciones a las que dará lugar la aplicación de la Modificación Puntual, con el fin de adaptar las determinaciones del Área Específica 83.2 a las definiciones del proyecto edificatorio y urbanístico realizado para el AE 17(B), de manera que éste último pueda quedar "legalizado" en base al Plan de 1997, toda vez que

SANTANDER
22 MAR. 2017
ENTRADA

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

30 MAR. 2017
El Secretario

la ordenación contenida en el PGOU de 2012 y en el Estudio de Detalle que lo desarrollaba mejoraban sustancialmente la ordenación del PGOU de 1997, resultado de un proceso de estudio pormenorizado, reflexión y depuración de las posibles soluciones de ubicación de los volúmenes edificadas.

Así, se pretende integrar en la ficha del Área Específica 83 del nuevamente vigente Plan General del 97, las determinaciones que hagan posible estos objetivos.

Dado que existe una diferencia en la cantidad de espacio libre público entre las dos situaciones anteriores, siendo mayor esta superficie en el PG 97 que en el anulado, para compensar ésta, se anula el ramal viario previsto de dudoso trazado por la topografía de la zona al Este del AE, que viene a convertirse en zona verde.

Además, se incluyen en la ficha del Área Específica 83 todas las determinaciones necesarias para que pueda soportar el proyecto redactado, con las menores modificaciones posibles.

La zona Este del AE 83, denominada zona B en la ficha del AE 17 del PG 2012, queda disminuida en cuanto a sus posibilidades de ampliación del Convento de las Clarisas y en cuanto a la anulación de la prolongación de la calle Cobo de la Torre hasta salir a la calle Alta para poder mantener las superficies de espacio libre contempladas en el Plan del 97.

De la exposición de los motivos, los objetivos y las soluciones planteados en el presente documento, resultará obvio que ninguno de los elementos modificados en el AE 83 del Plan de 1997, que recuperan alguno de los aspectos que se contemplaban en el AE 17 del Plan de 2012, han sido objeto de controversia en cuanto a la sentencia anulatoria de este último, como se verá a través de los siguientes puntos.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en 1997, que afecta a aspectos de ordenación y normativos del AE 83.2, para actualizar la misma a las condiciones del proyecto redactado y pretendido por el Ayuntamiento de Santander:

Adaptación de la ubicación de la edificación posible dentro del ámbito del AE.

Reordenación de los espacios libres interiores de manera que no se disminuyan las superficies de estos contempladas en la ficha del AE 83.2.

Adaptación del contenido de la ficha de la mencionada AE 83 a las circunstancias actuales, dado el tiempo transcurrido desde su promulgación.

3. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha explicado y dadas las circunstancias acaecidas en las últimas fechas, el planeamiento vigente en el municipio de Santander, en la actualidad, es el Plan General de

AYUNTAMIENTO
SANTANDER
22 MAR. 2017
RESTRADA

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

31 NOV. 2017
El Secretario

Ordenación Urbana de Santander aprobado Definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el año 1997 (BOC extraordinario nº 3 de 21 de abril de 1997).

El régimen normativo que afecta al objeto de esta modificación se halla en la ficha del Área Específica 83.2 contenida en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, de 1997.

La regulación actual de la citada área de intervención, en base al ahora Plan vigente es la siguiente:

3.1 ÁREA DE INTERVENCIÓN. ÁREA ESPECÍFICA 83.2

DATOS ACTUALES: ÁREA ESPECÍFICA 83

1. DENOMINACION Y TIPO

Convento de las Clarisas: 2. remodelación

2. LOCALIZACION Y AMBITO

Situada en la calle Alta frente a la Asamblea Regional. Su ámbito es el grafado con la sigla 83.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

1. ORIGEN Y JUSTIFICACION

El ámbito está constituido por el Convento de las Clarisas, declarado bien de interés cultural y los terrenos y edificación adyacente utilizados en la actualidad como fábrica de tabacos (Tabacalera, S.A.). Da trabajo a un elevado número de personas, con alta proporción de empleo femenino. Junto con los almacenes sitos en la zona portuaria constituye un sistema relevante de producción.

La edificación protegida se ha ido ampliando a lo largo del tiempo con edificios de muy diversa factura que aún dejan partes significativas de terreno sin edificar.

La singularidad del convento (en razonable estado de conservación pese a su uso fabril), del emplazamiento y de la parcela, unidas a la posibilidad de traslado y modernización de las instalaciones de producción a otro emplazamiento, aconsejan como conveniente y oportuno señalar el ámbito como área específica y dejar previstas sus condiciones de ordenación.

2. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 13.384 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor de escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

- 1. Restituir las condiciones arquitectónicas del bien protegido.*
- 2. Mejorar el entorno y funcionalidad del área frente a la sede de la Asamblea Regional.*
- 3. Mejora dotacional y de espacios libres*
- 4. Ordenación de la posible nueva edificación, rematando y formalizando situaciones preexistentes*



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

ORDENANCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

30 NOV 2017
El Secretario

6. ORDENACION

1. La establecida gráficamente en la presente ficha.

7. PARAMETROS. GESTION Y PROGRAMACION

1. Edificabilidad materializable: 8.000 m², sin incluir la correspondiente al uso dotacional.
2. Ordenanza subsidiaria: M1A
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación en manzana tradicional.
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución.
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación de acuerdo con el procedimiento correspondiente no constituirá modificación de Plan General.
7. Programación: Equidistribución. urbanización: segundo cuatrienio. Edificación, seis años a partir de equidistribución.

El cuatrienio de programación para equidistribución será posponible en la revisión cuatrienal del programa de actuación sin que esto suponga modificación de Plan General.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La altura máxima de la edificación residencial será de 6 plantas.
2. Será autorizable el uso de aparcamiento público bajo rasante en área señalada como espacio público siempre que los accesos no se produzcan por la calle Alta y la evacuación de humos y ventilación no afecten a lo señalado como espacio libre.
3. La ejecución de las determinaciones de la presente ficha requerirá: anteproyecto unitario de la totalidad del ámbito y proyecto unitario de la edificación no dotacional. En ambos casos se incluirá el análisis histórico-arquitectónico de todas las pre-existencias. Su proyecto deberá incluir cuanta documentación o investigación sea precisa para demostrar su no incidencia sobre el bien protegido o restos de interés.
4. El proyecto de intervención, restauración o rehabilitación del convento deberá ir precedido de acuerdo sobre la categoría de equipamiento a que se asigne, será unitario y tendrá el contenido y procedimiento de aprobación exigible por su condición de monumento.
5. En razón de las cargas y en coherencia con el contenido e intenciones de los artículos 152 y 153 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo será el resultado de multiplicar por 100/90 el aprovechamiento resultante de aplicar la edificabilidad materializable conferida en 7.1 por la superficie neta existente, por lo que corresponderá a los propietarios el 100% de dicha edificabilidad conferida.
6. Las determinaciones establecidas en esta Área Específica sólo tendrán efecto caso de producirse el traslado de la actividad productiva a otro emplazamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **30 NOV. 2017**

El Secretario

3.2 SITUACIÓN Y CARTOGRAFÍA



Plano 1: situación del AE 83



Plano 2: situación del AE 83 en la cartografía del PGOU

CAJMO. AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER
22 MAR. 2017
ENTRADA
Folio N.º

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **30 MAR. 2017**

El Secretario

4. CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO. JUSTIFICACIÓN

La modificación puntual objeto del presente documento supone la adaptación del Área Específica 83 del PGOU de 1997 para posibilitar, en este ámbito, el desarrollo del proyecto de viviendas de precio tasado cuya promoción pretende el Ayuntamiento de Santander. Esto no supone detrimento alguno de los objetivos básicos del Plan para la zona delimitada en la ficha.

Así, las determinaciones del contenido normativo del Área Específica 83 se proponen de la siguiente manera:

1. DENOMINACION Y TIPO

Convento de las Clarisas; Tipo 2, remodelación

2. LOCALIZACION Y AMBITO

Situada en la calle Alta frente a la Asamblea Regional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 83.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACION

El ámbito está constituido por el Convento de las Clarisas, declarado bien de interés cultural y los terrenos y edificación adyacente utilizados en su momento como fábrica de tabacos (Tabacalera, S.A.).

La edificación protegida se ha ido ampliando a lo largo del tiempo con edificios de muy diversa factura que aún dejan partes significativas de terreno sin edificar.

La singularidad del convento (en razonable estado de conservación pese a su uso fabril), del emplazamiento y de la parcela, unidas al traslado, ya efectuado, de las instalaciones de producción a otro emplazamiento de la Región (Ayuntamiento de Entrambasaguas), aconsejan como conveniente y oportuno señalar el ámbito como área específica y dejar previstas sus condiciones de ordenación.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 13.384 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor de escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Restituir, las condiciones arquitectónicas del bien protegido.
2. Mejorar el entorno y funcionalidad del área frente a la sede de la Asamblea Regional.
3. Mejora dotacional y de espacios libres
4. Ordenación de la posible nueva edificación, rematando y formalizando situaciones preexistentes y creando viviendas sometidas a algún régimen de precio tasado con un valor máximo equivalente al valor de las viviendas de protección oficial de régimen concertado que se contemplaban en la anterior legislación regional de vivienda protegida.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

30 NOV. 2017

El Secretario



6. ORDENACION

1. La establecida gráficamente en la presente ficha.

7. PARAMETROS. GESTION Y PROGRAMACION

1. Edificabilidad materializable: 8.000 m2, sin incluir la correspondiente al uso dotacional a implantar en el antiguo convento y sus anejos.
2. Número máximo de viviendas: 70 viviendas.
3. Ordenanza subsidiaria: M1A
4. Área de reparto: esta área específica constituye de por sí un área de reparto. Se considera ya realizada la equidistribución.
5. Uso y tipología característicos: residencial en edificación en manzana tradicional.
6. Unidad de ejecución: no se determina ninguna unidad de ejecución. A efectos de posibilitar el desarrollo independiente de la actuación residencial y de la dotacional, se diseñan dos zonas denominadas A (residencial) y B (dotacional).
7. Sistema de actuación: asistemática.
8. Programación:
 - Urbanización: primer cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativo propuesto.
 - Edificación: primer cuatrienio a partir de la aprobación del marco normativo propuesto.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. La ejecución de las determinaciones de la presente ficha requiere de un Estudio de Detalle tanto para la determinación de alineaciones y rasantes del vial que atraviesa el Área Específica en sentido Este-Oeste, como para la ordenación de volúmenes de la nueva edificación residencial.
2. El Estudio de Detalle, en lo referente al vial Este-Oeste, deberá plantearse para el conjunto de la parcela, sin perjuicio de que la ejecución de las zonas A y B puedan ejecutarse por separado. Los accesos al aparcamiento deberán realizarse por este referido vial; en caso de realizarse por otro punto, deberá justificarse en el proyecto la imposibilidad de acceder desde el mismo, acompañándose los oportunos estudios de tráfico.
3. Determinaciones específicas para la zona A:
La edificación se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Santander y/o por empresas municipales al efecto, una vez alcanzado el oportuno convenio con la Administración General del Estado, poniendo a disposición de ésta, construida y apta para su uso, la superficie especificada en el mencionado convenio, a ubicar en las dos primeras plantas, así como las plazas de aparcamiento acordadas. El resto de la edificabilidad, de gestión municipal, se destinará a la construcción de viviendas a precio tasado, con un valor máximo equivalente al valor de las viviendas de protección oficial de régimen concertado que se contemplaban en la anterior legislación regional de vivienda protegida.
La urbanización del espacio libre será responsabilidad municipal. Bajo dicho espacio se podrá desarrollar un aparcamiento también de gestión municipal. La zona verde solo podrá verse disminuida por los elementos asociados al aparcamiento subterráneo (accesos, rampas, torres de ventilación, etc) y por la adecuación del vial Este-Oeste.
El área de movimiento es la señalada en la ficha gráfica.
El número máximo de plantas será de seis.
El edificio deberá adosarse a la medianera oeste.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha 30 NOV 2017

4. Determinaciones específicas para la zona B:

El proyecto de intervención, restauración o rehabilitación del convento deberá ir precedido de acuerdo sobre la categoría de equipamiento a que se asigne, será unitario y tendrá el contenido y procedimiento de aprobación exigible por su condición de monumento.



5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Descripción del ámbito

El ámbito de actuación objeto de la presente documentación, está constituido por el Área Especifica 83 del P.G.O.U. de Santander aprobado en 1997. Este AE está situada en la calle Alta, número 32 y comprende un ámbito de actuación con una forma aproximadamente trapezoidal y con una superficie aproximada de 13,384 m2. Dicho suelo está clasificado por el P.G.O.U. como suelo urbano consolidado. El Área Especifica 83 linda al Norte con trasera de edificaciones existentes en calle Fernández de Isla; al Sur con la Calle Alta; al Este con trasera de edificaciones de calle Monte Caloca y la terminación en fondo de saco de calle Cobo de la Torre; y al Oeste, con la calle Alcázar de Toledo y con la medianera de la edificación existente situada en esa misma calle. Así mismo, presenta desniveles importantes entre la rasante de los límite Norte y Sur y de los límites Este y Oeste de,

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
en fecha

30 NOV 2017
El Secretario

aproximadamente, 11 metros y 7 metros, respectivamente. Se establecen como determinaciones vinculantes de la ordenación del Área Específica 83 las establecidas en el P.G.O.U., mediante la correspondiente ficha gráfica.

La zona B está constituida por el antiguo Convento de las Monjas Clarisas de la Santa Cruz, construido en el S.XVII y declarado Bien de Interés Cultural, y los terrenos y edificaciones añadidas adyacentes. Perdido el uso religioso del convento, fue reconvertido a fábrica de tabacos, uso que se mantuvo hasta fechas recientes. La edificación protegida se ha ido ampliando a lo largo del tiempo con diversos añadidos de carácter industrial. Esta zona B tiene estipulado un uso dominante de Equipamiento, a desarrollar en la edificación existente, pudiéndose ampliar en las determinaciones de un futuro nuevo Plan General.

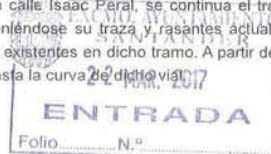
La zona A está constituida actualmente por varias naves industriales situadas en la parte alta, pertenecientes a la antigua fábrica de tabacos y un gran vacío en su parte trasera, o parte norte, utilizada actualmente como área de aparcamiento de vehículos. Esta zona A se destina a la construcción de un edificio, en tipología de manzana alineada, ordenanza subsidiaria M1 y de uso dominante residencial en régimen de viviendas de precio tasado. Se determina, además, la implantación en dicha edificación de dos plantas con un destino dotacional de oficinas. El número de plantas estipulado para esta edificación es de 6 y se establece también de manera vinculante el adosamiento de dicha edificación a la medianera oeste existente. Bajo la urbanización del espacio libre de la zona A se determina el desarrollo de un aparcamiento subterráneo de gestión municipal, quedando abierta la posibilidad de la ampliación de dicho aparcamiento a la zona B en aquellos espacios en los que sea posible así como al espacio ocupado por la edificación. Todo el área presenta en la actualidad un cerramiento realizado a través de muros de piedra en, prácticamente, todo su contorno, contando con solamente tres o cuatro accesos puntuales, lo que se traduce en un ámbito con gran hermetismo.

Desarrollo y justificación

Como ya se ha apuntado anteriormente, se pretende ordenar en detalle el ámbito de su aplicación y su conexión con el entorno, siguiendo las directrices fijadas en el P.G.O.U. de Santander. El objetivo de las presentes determinaciones se corresponde con la ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones y rasantes pretendidos, exclusivamente, en la zona A del Área Específica. No obstante, se plantea también la definición del "nuevo vial Este-Oeste", que comprende las dos zonas (A y B). La solución propuesta plantea el siguiente tratamiento para llegar a la solución que se han considerado más idónea para la resolución de los problemas del ámbito:

APERTURA DE NUEVO VIAL ESTE-OESTE

Tal como ya se indica en los planos del ahora vigente PGOU de 1997, se plantea un "vial Este-Oeste de nueva apertura" que comunica la parte baja de la calle Isaac Peral (en contacto con la calle Alcázar de Toledo) con la calle Monte Caloca. Las rasantes del nuevo vial Este-Oeste se adaptan en sus conexiones con las del viario existente. En el primer tramo oeste en prolongación con la calle Isaac Peral, se continúa el tramo de vial existente (actualmente acabado en fondo de saco), manteniéndose su traza y rasantes actuales para no afectar innecesariamente a los accesos de las edificaciones existentes en dicho tramo. A partir de ese punto se plantea un tramo descendente con pendiente uniforme hasta la curva de dicho vial.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha **30 NOV 2017**
El Secretario

A continuación se plantea un tramo de pendiente prácticamente horizontal hasta aproximadamente el límite de la zona A con la zona B, punto a partir del cual comienza un nuevo tramo descendente con pendiente uniforme hasta la conexión con la calle Monte Caloca.

La anchura de dicho vial es de 12,20 metros; anchura que viene previamente determinada por la anchura existente en el primer tramo existente anteriormente descrito, la cual se prolonga en toda su longitud. La anchura del vial se reparte en dos aceras y calzada. La acera de la margen norte cuenta con una anchura de 2,80 metros y la acera de la margen sur de una anchura de 3 metros. La calzada se plantea con una anchura de 6,40 metros lo que permite dos carriles de circulación. Se plantean además conexiones peatonales de dicho vial Este-Oeste con las calles adyacentes calle Juan de Garay y Fernández de Isla. Conexión peatonal con Juan de Garay: situada en la parte oeste del nuevo vial, se resuelve el desnivel existente de aproximadamente 2,50 metros mediante una escalera que cuenta, además, con una banda ajardinada lateral en su lado norte, como medida de separación con el patio preexistente. Conexión peatonal con la calle Fernández de Isla: El desnivel de, aproximadamente, 7,50 metros se resuelve igualmente con una escalera que cuenta con una banda ajardinada lateral hacia el oeste, como medida de separación con la edificación y patios preexistentes. Dicha escalera desemboca en plazuela situada entre los números 19 y 15 de la calle de Fernandez de Isla.

DETALLE DE ALINEACIONES

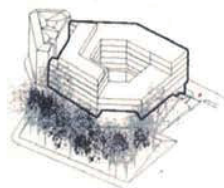
Las alineaciones se han ajustado para adecuarlas a la posición y forma exacta del nuevo vial Este-Oeste, así como al área de movimiento de la Edificación planteada

Se ha detallado la alineación del área de movimiento de la edificación en una zona puntual de su parte norte para permitir un vuelo de 2 metros de la volumetría del edificio a partir de planta primera, manteniendo dicha alineación en planta baja en contacto con la rasante del nuevo vial Este-Oeste. Así mismo se ha definido la alineación en la parte sur del área de movimiento de la edificación adaptándola a la nueva volumetría.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

La volumetría de la nueva edificación se adapta a las condiciones de la tipología de manzana cerrada de la ordenanza subsidiaria de "Manzana Alineada"(M1) y las alturas marcadas en la ficha del Área Específica 83 original.

La volumetría propuesta parte de un volumen capaz de 6 alturas, tal como establecen las determinaciones del P.G.O.U., rebajándose dicha altura en la zona sur y este para favorecer la entrada del sol en el patio interior de la manzana, así como una mejor exposición y orientación solar de las futuras viviendas. Dicha disminución de altura reduce el impacto visual del conjunto edilicio en su visión desde el parque y la calle Alta y genera una mejor relación con las preexistencias urbana próximas.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

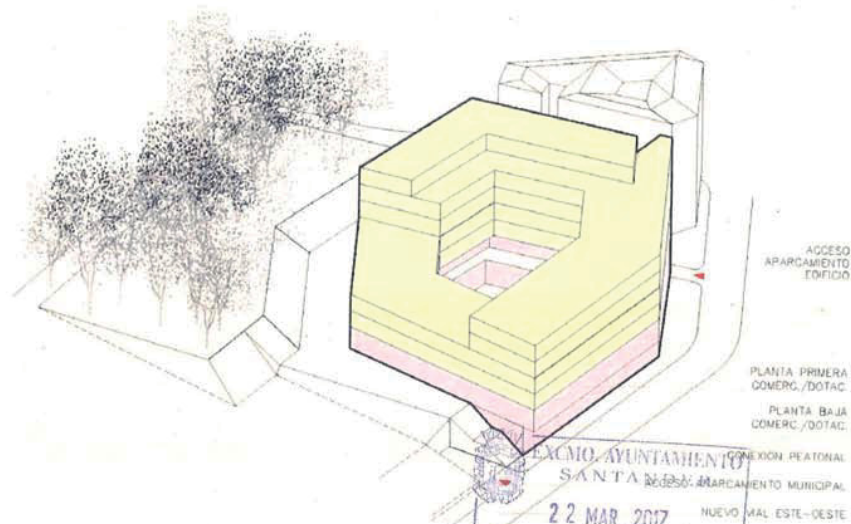
DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

30 NOV. 2017
El Secretario

La cubierta resultante de esta disminución de altura se plantea como una posible cubierta transitable con vistas privilegiadas sobre el parque y que requiere un tratamiento cuidado dada su condición visible.
Respecto al adosamiento a la medianera colindante oeste, actualmente cuajada de huecos, se ha desarrollado una solución que por medio de patio intermedio permita, en la medida de lo posible y razonable, la subsistencia de los mismos con el fin de agilizar la actuación. Este patio mide 5.6 metros de anchura, produciéndose en los bordes mas exteriores la continuidad de las fachadas conjunto.
El patio interior de manzana permite en él la inscripción de un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaen (20.80 metros de diámetro). Dicho espacio interior posee en su planta baja (cota +22.70) el contacto directo con los usos dotacionales y, en su planta primera (cota +27.70) la relación con el "vial verde" exterior y el parque, así como el acceso a los portales de acceso de las futuras viviendas y de los usos dotacionales alojados en dicha planta primera.

Se ha realizado un chafflán en la esquina sureste que, además de reducir el impacto visual de la edificación, especialmente en su visión desde la calle Alta, permite una mejor relación urbana con las piezas más emblemáticas del ámbito, tales como, el Convento de las Clarisas y el Antiguo



Hospital de San Rafael (hoy sede del Parlamento de Cantabria). Este chafflán refuerza también la idea de la circulación peatonal planteada a través del "vial verde" que discurre entre la edificación y el parque, constituyendo también un intento de vinculación arquitectónica al trazado urbano en forma de diamante presente en el entorno de la actuación.

En la fachada que da al nuevo vial Este-Oeste se ha retranqueado la alineación de la edificación en el contacto con la edificación medianera, con el fin de resolver adecuadamente el encuentro con el chafflán de dicha edificación existente.

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

COMUNICACION:

El presente documento ha sido aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha

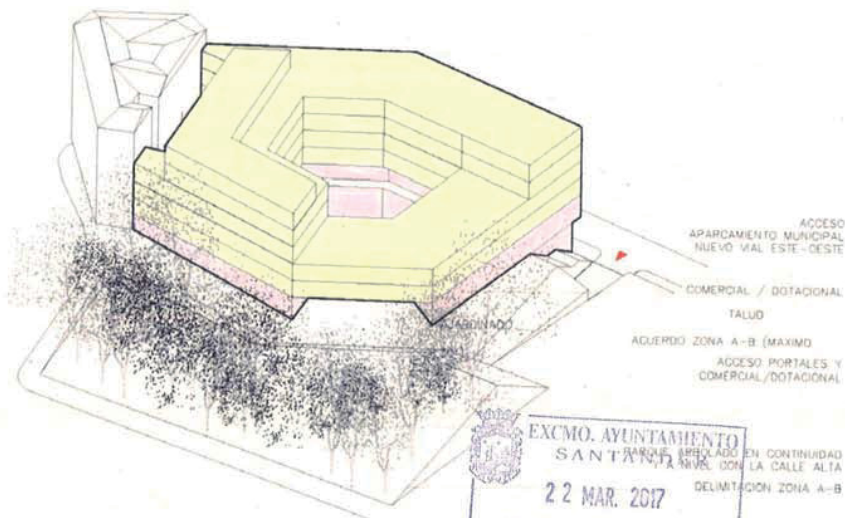
30 NOV. 2017

El Secretario

En las orientaciones Sur y Este de las fachadas exteriores del edificio se plantea la posibilidad de desarrollar terrazas voladas de un fondo máximo de 1.20 metros. Se plantean dos plantas de uso dotacional o de oficinas administrativas del Estado. Una de ellas, en planta baja, en contacto directo con el nuevo vial Este-Oeste y la otra, en planta primera, en contacto directo con el "vial verde" y el parque. En las plantas bajo rasante se ha planteado el aparcamiento correspondiente al uso residencial y las superficies dotacionales de oficinas.

PARQUE URBANO

Se establece sobre el área libre un gran área ajardinada de parque urbano con arbolado, bajo la cual, se dispondrá el aparcamiento de gestión municipal. Dicha zona verde se ha planteado como una continuidad del nivel de la calle Alta, lo que le permitirá una topografía más estable y, por tanto, una mejor y más cómoda posición que pretende favorecer su uso. Así mismo, dicha continuidad de nivel permitiría reducir la escala perceptiva del edificio residencial, dado que el mismo nace de un nivel más bajo. Se plantea la realización de una conexión peatonal norte-sur entre la calle Alta y el nuevo vial Este-Oeste que atraviesa el parque y discurre entre la edificación y la zona B del ámbito de actuación.

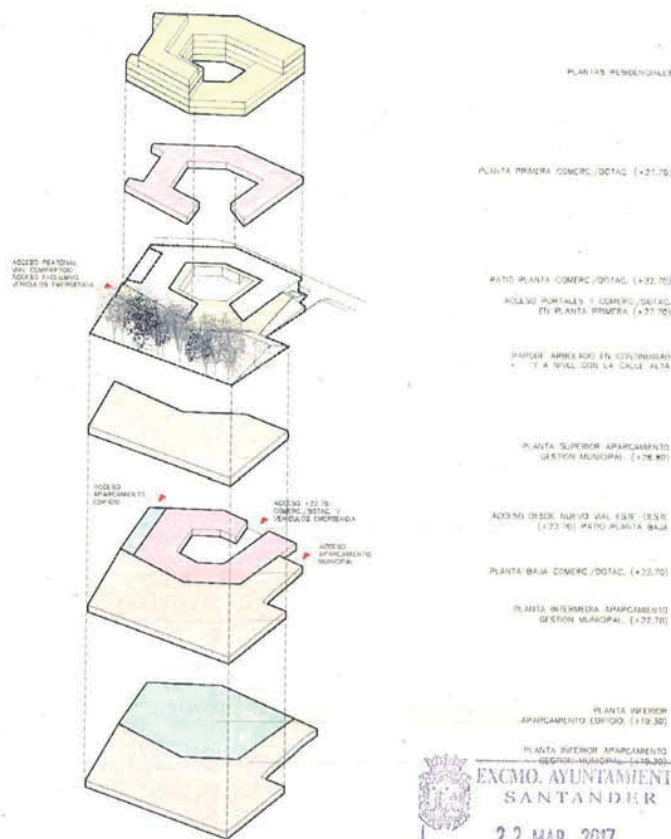


Dicha conexión, a diferentes niveles, se resuelve mediante escaleras y plataformas intermedias. Entre el parque y el edificio residencial se plantea un "vial verde" de uso compartido que conecta con la calle Alcázar de Toledo a media altura de la actuación y que favorecería la mejor conexión peatonal de todo el ámbito, tanto en sentido este-oeste como norte-sur, lo que además permitiría la accesibilidad a las áreas dotacionales y/o comerciales situadas en la plaza interior de manzana. Dicho vial compartido tiene asignado un uso peatonal, pero permite el acceso compartido puntual a

JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:
El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de fecha
30 NOV. 2017
El Secretario

la edificación de vehículos en caso de emergencia. Las pendientes de dicho vial permiten también la accesibilidad de personas con movilidad reducida a dicho área dotacional al estar éstas definidas en torno al 4-5 %.



APARCAMIENTO DE GESTIÓN MUNICIPAL.

En las plantas bajo rasante del área, se plantea un aparcamiento de gestión municipal. El acceso a dicho edificio se plantea de tal manera que determina su posición en el nuevo vial Este-Oeste, produciéndose el mismo entre la edificación y la zona B del ámbito de actuación.



JUEVES, 22 DE FEBRERO DE 2018 - BOC NÚM. 38

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
PROVISIONALMENTE en sesión plenaria
de fecha 3.8 NOV. 2017

El Secretario

CONCLUSIONES

Es conveniente hacer incapié en los siguientes aspectos conceptuales en cuanto al propósito y a los objetivos de la presente modificación puntual:

- La actuación opera sobre una zona de la ciudad clasificada como suelo urbano consolidado;
- No se modifica la edificabilidad, y se disminuye el número máximo de viviendas posibles en el ámbito de la actuación, con lo que no existe intento de proporcionar lucro de ningún tipo.

Por ello, es obvio que ninguno de los elementos modificados en el AE 83 del Plan de 1997, que recuperan alguno de los aspectos que se contemplaban en el AE 17 del Plan de 2012, no han sido objeto de controversia en cuanto a la sentencia anulatoria de este último.

Por otra parte, conviene resaltar que el vial que discurría por el lindero este del AE que ahora se anula, era de dudoso trazado por cuanto la topografía del lugar tiene un acusada pendiente y produciría un vial cuando menos bastante incómodo. A cambio de la anulación de dicho vial se produce la ampliación, sobre él, de la zona de Espacios Libres de uso público, ampliando la superficie anterior de este uso y permitiendo ampliar, también, el área de movimiento de la edificación, con lo que, a su vez, se puede obtener una construcción menos compacta, más abierta a las buenas orientaciones y con un diseño más creativo que proporcionará un resultado de mayor calidad para el paisaje de esta zona de la Ciudad. Esta solución resulta mucho más conveniente funcional y estéticamente que la que se hubiera producido como consecuencia de la aplicación de las previsiones contenidas en el Plan de 1997 cuya modificación puntual se plantea en el presente documento.

Las anteriores motivaciones no pretenden otra cosa que justificar la bondad y conveniencia de la modificación planteada por cuanto no solo no contraviene ordenanzas, ni aumenta aprovechamientos o lucros sobre los terrenos integrantes del AE, si no que su propósito no es otro que poder adaptar al Plan de 1997 una solución, conseguida al amparo del Plan de 2012 que, claramente, tiene ventajas sobre la anterior y resulta mejor para la Ciudad.

En Santander, Febrero de 2016

Los arquitectos:

