

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2018-7533 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en la Zona A del Área Específica AE-83, Convento de las Clarisas.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 26 de julio de 2018, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle en la Zona A del Área Específica AE-83 "Convento de Las Clarisas" a propuesta de Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander (SVS), S. A.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 1 de agosto de 2018.

El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

AREA ESPECIFICA - 83.2

CONVENTO LAS CLARISAS SANTANDER

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTANDER 1997

ESTUDIO DE DETALLE

OCTUBRE 2017

PROPIEDAD

SVS. SANTANDER
SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER. SA

ARQUITECTOS

ZIGZAG ARQUITECTURA
DAVID CASINO RUBIO
BERNARDO ANGELINI MALATESTA

CVE-2018-7533

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

1.	ANTECEDENTES.....	4
2.	MEMORIA.....	5
2.1	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
2.2	PLANEAMIENTO DE APLICACION.....	9
2.3	DESCRIPCION DEL AMBITO DE ACTUACION.....	9
2.4	DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN.....	11
2.4.1	APERTURA DEL NUEVO VIAL ESTE-OESTE.....	11
2.4.2	POSIBILIDAD DE APERTURA DE VIAL DE CONTINUACION DE LA CALLE COBO DE LA TORRE.....	13
2.4.3	DETALLE DE DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION.....	14
2.4.4	DETALLE DE ALINEACIONES.....	14
2.4.5	EDIFICACION RESIDENCIAL.....	15
2.4.6	PARQUE URBANO.....	18
2.4.7	APARCAMIENTO GESTION MUNICIPAL.....	19
2.5	CONCLUSIONES.....	21
3.	INDICE DE PLANOS.....	22
4.	FICHA AE-83.2. PGOU SANTANDER 1997.....	23
5.	ANEXO FOTOGRAFICO AE-83.2.....	26

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. José Antonio Gómez Izaguirre, en nombre y representación de SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A. (SVS), con domicilio en Santander, c/ Cobo de la torre nº2 – bajo y se redacta por los arquitectos D. David Casino Rubio, colegiado COAM nº 16.360 y D. Bernardo Angelini Malatesta, colegiado COAM nº 16.066.

1. ANTECEDENTES

El desarrollo urbanístico del Área Específica 83.2 de la que es objeto este documento fue llevado a cabo mediante Estudio de Detalle en el año 2014, siguiendo el entonces vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander, aprobado en el año 2012, el cual nombraba dicha Área Específica como AE-17(B).

Tras la anulación del mencionado Plan General por el Tribunal Supremo, entra en vigor el anterior Plan General de Santander, aprobado en el año 1997, quedando ese Estudio de Detalle sin soporte legal urbanístico.

El 28 de Septiembre de 2017, se aprueba inicialmente la Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas, del P.G.O.U de Santander, documento redactado por los arquitectos Luis de Prada Pareja y Juan Carlos Quintana de la Fuente, en el que se establecen las determinaciones del contenido normativo que rigen el desarrollo de dicha Área Específica.

El presente Estudio de Detalle recoge el planteamiento fundamental desarrollado en el anterior E.D, correspondiente al AE 17(B), adaptando su contenido a la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander de 1997 y a las indicaciones incluidas en la mencionada Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas.

2. MEMORIA

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo del Área Específica 83.2 (AE-83.2) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en 1997, cumpliendo el art. 61.1 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y adaptándose a las determinaciones del mencionado P.G.O.U. de Santander.

El contenido del Estudio de Detalle responde a las observaciones que incluye la Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas, del P.G.O.U de Santander, aprobada inicialmente el 28 de Septiembre de 2017, en las que se especifica la necesidad 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."*

Las determinaciones del contenido normativo del Área Específica 83.2 que se incluyen en dicha Modificación Puntual y que rigen el desarrollo de este Estudio de Detalle son las siguientes:

1. Denominación y Tipo

Convento de las Clarisas; Tipo 2, remodelación

2. Localización y ámbito

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.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

3. Origen y Justificación

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.*

6. Ordenación

- 1. La establecida gráficamente en la presente ficha.*

7. Parámetros. Gestión y Programación

- 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.*

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

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

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

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.

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.

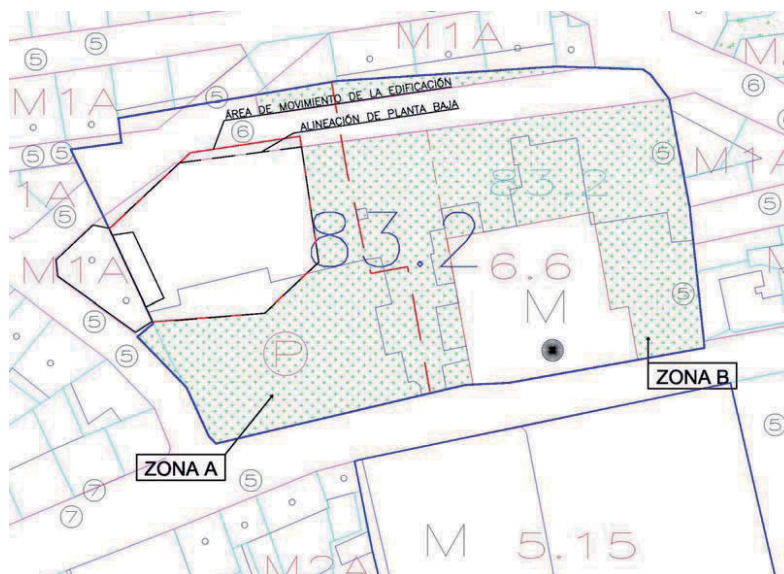


Fig: Plano de Ordenación del AE 83.2, incluido en la Modificación Puntual del Área Específica 83, Convento Las Clarisas, P.G.O.U. Santander, 1997.

2.2 PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El planeamiento de aplicación es el contenido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander, aprobado en 1997, y la Modificación Puntual del Área Específica 83, Convento Las Clarisas, del P.G.O.U de Santander, aprobada inicialmente el 28 de Septiembre de 2017.

Así mismo, son de aplicación la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación objeto del presente Estudio de Detalle está constituido por el Área Específica 83.2, incluida en el vigente P.G.O.U. de Santander, aprobado en 1997. Esta Área Específica está situada en la calle Alta, número 32 y comprende un ámbito de actuación con una forma aproximadamente trapezoidal y con una superficie de 13.384 m², según la ficha incluida en el mencionado Plan General.

Dicho suelo está clasificado por el P.G.O.U. como Suelo Urbano Consolidado.

El Área Específica 83.2 linda al Norte con la trasera de las edificaciones existentes en calle Fernández de Isla; al Sur con la calle Alta; al Este con la trasera de las 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 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, aproximadamente, 11 metros y 7 metros, respectivamente.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

Se establecen como determinaciones vinculantes de la ordenación del Área Específica 83.2 las establecidas en el P.G.O.U de Santander aprobado en 1997 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, éste 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**, en su parte alta, estaba constituida por varias naves industriales pertenecientes a la antigua fábrica de tabacos, las cuales se encuentran demolidas en la actualidad, utilizándose ese terreno para un aparcamiento de vehículos. La parte trasera, o parte norte de esta zona, es también 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.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

2.4 DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN

Como ya se ha apuntado anteriormente, con el presente Estudio de Detalle se pretende ordenar detalladamente el ámbito de su aplicación y su conexión con el entorno, siguiendo las directrices fijadas en el P.G.O.U. de Santander de 1997 y la mencionada Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas.

El objeto específico del E.D. se corresponde con la ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones y rasantes exclusivamente en la zona A del Área Específica. No obstante, este E.D. plantea también la definición del "nuevo vial Este-Oeste", que comprende las dos zonas (A y B).

Para resolver la conexión urbana en ese punto de la ciudad, se incluye la posibilidad de prolongar el vial calle Cobo de la Torre hasta la calle Alta, así como una propuesta de conexión urbana peatonal desde la calle Cobo de la Torre hasta el "nuevo vial Este-Oeste".

La solución propuesta plantea los siguientes tratamientos para llegar a la solución que se ha considerado más idónea para la resolución urbana del ámbito.

2.4.1 APERTURA DE NUEVO VIAL ESTE-OESTE

Tal como se indica en los planos del ahora vigente P.G.O.U. de Santander 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 continua 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

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

tramo. A partir de ese punto se plantea un tramo descendente con pendiente uniforme hasta la curva de dicho vial. 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 el ancho del primer tramo existente anteriormente descrito, el 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 la calle 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 Fernández de Isla.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

2.4.2 POSIBILIDAD DE APERTURA DE VIAL DE CONTINUACIÓN DE LA CALLE COBO DE LA TORRE

Se ofrece como posibilidad la apertura de un vial de continuación de la calle Cobo de la Torre hasta su conexión con la calle Alta, para resolver el encuentro de dicha calle con la zona B del Área Específica, actualmente acabado en "fondo de saco". La posibilidad de este nuevo vial deberá de contemplar un tratamiento material respetuoso y compatible con la zona verde y el espacio público en donde se inserta, mediante soluciones que incluyan, en caso necesario, la coexistencia rodada con el flujo peatonal.

Si bien la topografía en este punto es acusada, el desarrollo de este vial se plantea como una posible solución a la ausencia de conexión del lindero Este del A.E. con el trazado urbano de la ciudad y la resolución del final de la calle Cobo de la Torre.

Las rasantes de este vial de continuación se adaptan en sus conexiones con las del viario existente. Este nuevo tramo en prolongación con la calle Cobo de la Torre presenta una pendiente ascendente uniforme hasta su encuentro con la calle Alta. La anchura del tramo de prolongación de dicho vial es de 10 metros, la cual se reparte entre dos aceras de 2 metros cada una y una calzada de 6 metros de ancho. En caso de llevarse a cabo, deberá realizarse un estudio técnico y topográfico minucioso que evalúe su viabilidad final.

Propuesta de conexión peatonal con el nuevo vial Este-Oeste

En este E.D. se plantea, además, una propuesta de conexión peatonal entre la calle Cobo de la Torre y el nuevo vial Este-Oeste, con el fin de favorecer las relaciones peatonales urbanas de este ámbito de actuación, en particular en la dirección norte-sur.

El desnivel existente, de aproximadamente 8,50 metros se resuelve mediante una escalera de 2 metros de anchura y de varios tramos con mesetas de descanso intermedias, que se adapta a la topografía existente y se separa de las

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

medianeras de los edificios colindantes mediante una banda ajardinada de 2 metros de anchura. Se plantea un ensanchamiento en una meseta intermedia de dicha escalera que permite el cambio de dirección de la misma, generando, a su vez, una plataforma urbana con cierta elevación, de carácter más estático y provista de agradables vistas hacia calle Monte Caloca y hacia el perfil de la ciudad.

2.4.3 DETALLE DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN

La delimitación establecida por este E.D corresponde con la establecida en el vigente P.G.O.U de Santander y la posterior Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas.

En la zona norte de la actuación se ha realizado un ajuste de dicha delimitación para adaptarla a su realidad física. Este ajuste, que no tendrá carácter de modificación de Plan General, sino de adecuación, resuelve la conexión peatonal con la calle Fernández de Isla y el contacto con las edificaciones adyacentes.

En ese punto concreto de la zona norte del Área Específica se ha retranqueado la alineación del ámbito 2,60 metros respecto a la fachada de la edificación existente (nº 19 c/ Fernández de Isla) con el fin de mantener la anchura de los patios de orientación sur existentes y pertenecientes a dicha edificación. Así mismo se ha prolongado la definición urbana de la conexión peatonal hasta la calle Fernández de Isla.

2.4.4 DETALLE DE ALINEACIONES

Zona norte del Área Específica 83.2

Como se ha mencionado anteriormente, las alineaciones de dichas zonas se han adaptado mínimamente para adecuarlas a la posición y forma exacta del nuevo vial Este-Oeste. Además, se ha ampliado la superficie ajardinada en el entorno del punto de conexión peatonal con la calle Fernández de Isla.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

Área de movimiento de la edificación: 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 ajustado la alineación en la parte sur del área de movimiento de la edificación adaptándola a la nueva volumetría.

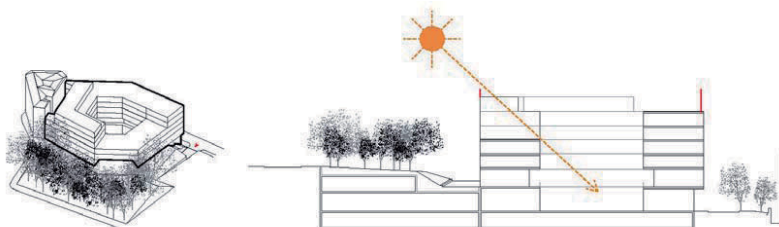
2.4.5 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

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 83.2 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 edificado en su visión desde el parque y la calle alta, generando una mejor relación con las preexistencias urbana próximas. 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.

En la edificación se podrá considerar como superficie construida la delimitada por la fachada soporte de la misma, sin entrar en contradicción con lo indicado en el P.G.O.U vigente.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161



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 razonablemente, la subsistencia de los mismos con el fin de agilizar la actuación. Este patio mide 5.6 metros de anchura, produciéndose en los bordes más exteriores la continuidad de las fachadas del 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.

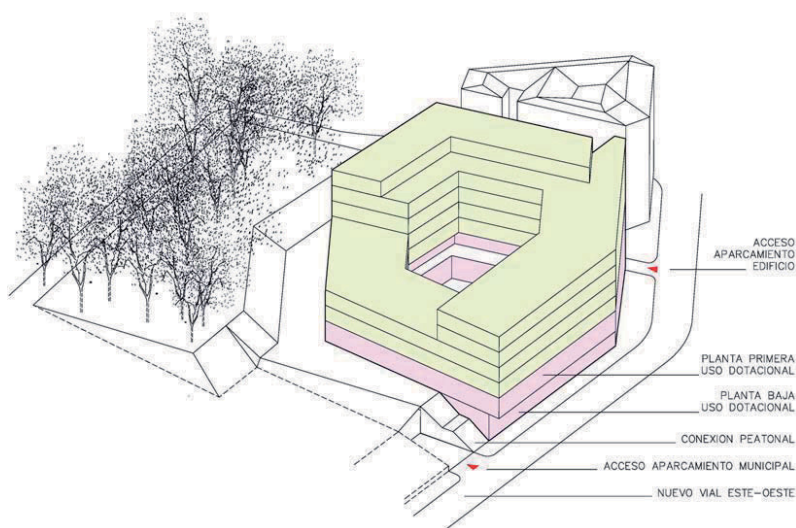
Se ha realizado un chaflán en la esquina sureste que, además de reducir el impacto visual de la edificación, especialmente en su visión desde la calle Alta, permite una mejor relación urbana con las piezas más emblemáticas del ámbito, tales como, el Convento de Las Clarisas y el Antiguo Hospital de San Rafael (hoy sede del Parlamento de Cantabria). Este chaflán 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.

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

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 chafalán de dicha edificación existente. 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.



VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

2.4.6 PARQUE URBANO

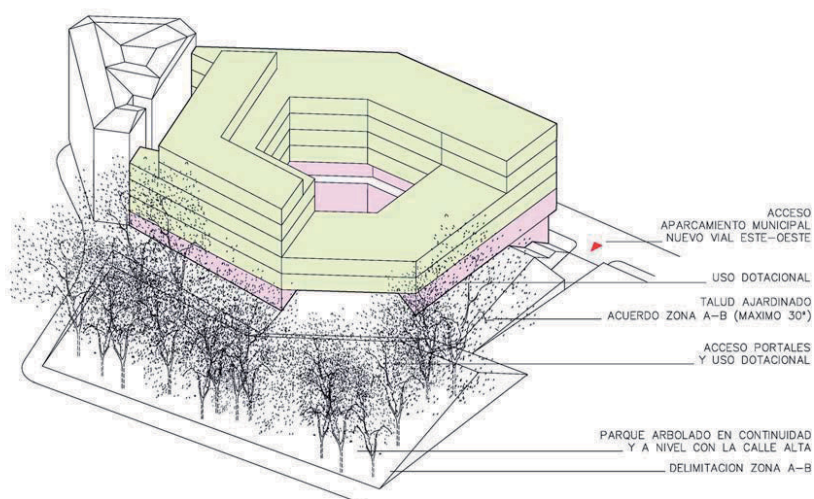
Se establece sobre el área libre un gran área ajardinada de parque urbano con arbolado, bajo la cual, se dispondrá el aparcamiento de gestión municipal.

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.

Como se ha mencionado anteriormente, 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 situadas en la plaza interior de manzana. Dicho vial compartido tiene asignado un uso peatonal, pero permite el acceso compartido puntual a la edificación de vehículos en caso de emergencia. Las pendientes de dicho vial permiten también la accesibilidad de personas con movilidad reducida al uso dotacional, al estar éstas definidas en torno al 4-5 %.

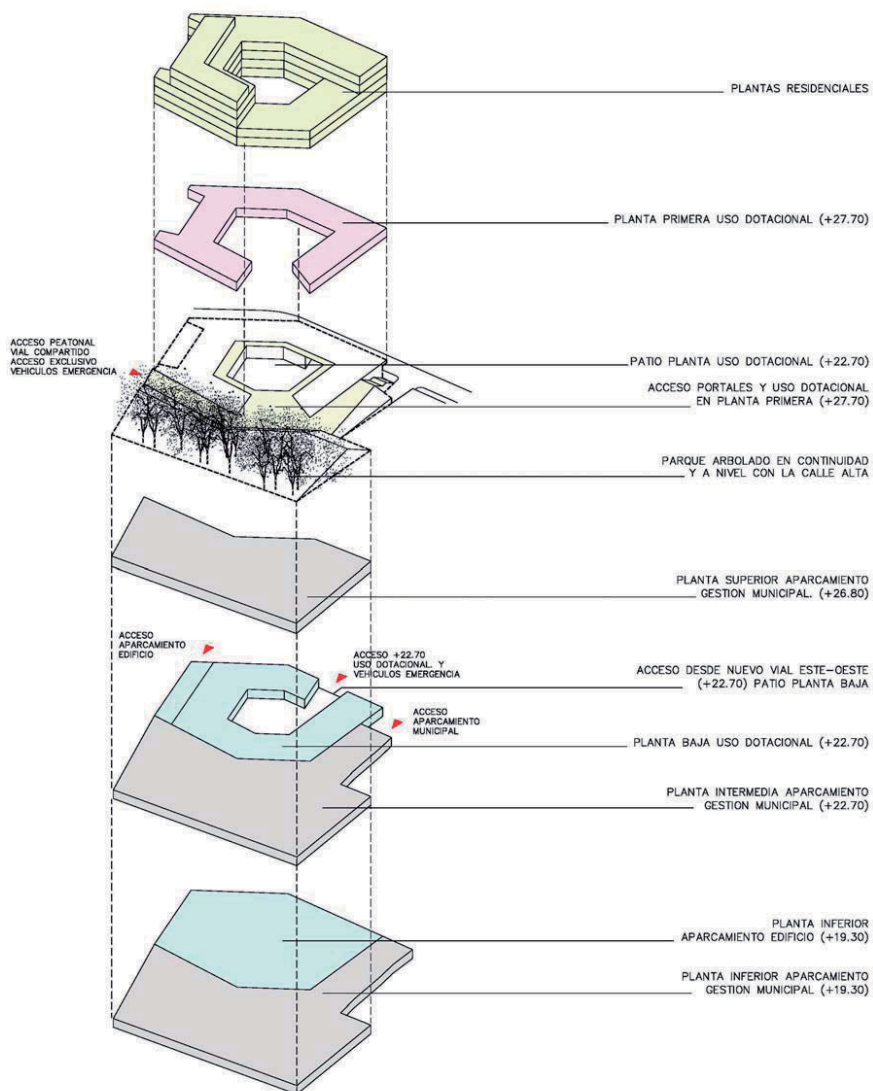
VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161



2.4.7 APARCAMIENTO DE GESTIÓN MUNICIPAL

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

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161



CVE-2018-7533

VIERNES, 17 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 161

2.5 CONCLUSIONES

La información contenida en esta Memoria se detalla gráficamente en los planos que completan el presente Estudio de Detalle del Área Específica 83.2, Convento Las Clarisas, del vigente PGOU de Santander.

El contenido del Estudio de Detalle se adapta a las determinaciones urbanísticas y a los estándares de aprovechamiento fijados por el Plan General vigente y a la Modificación Puntual del Área Específica 83.2, Convento de las Clarisas, del P.G.O.U de Santander, con fecha de aprobación inicial 28 de Septiembre de 2017.

El Estudio de Detalle no altera las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, limitándose a la definición de las alineaciones y ajuste de rasantes de los viales que afectan a la unidad, así como la ordenación del volumen de la futura edificación residencial.

La apertura del vial de comunicación entre la calle Cobo de la Torre y la Calle Alta, que discurre en el lindero este del AE 83.2 se plantea como una opción de conexión urbana que deberá contemplar soluciones respetuosas y compatibles con la zona verde y el espacio público.

Se adjuntan, a continuación de esta Memoria, el Índice de Planos de este Estudio de Detalle, la ficha del Área Específica 83.2 del PGOU de Santander y un Anexo fotográfico del ámbito de este desarrollo urbano.

Santander, 9 de Octubre de 2017

David Casino Rubio
Arquitecto, COAM 16.360

Bernardo Angelini Malatesta
Arquitecto, COAM 16.066

2018/7533

CVE-2018-7533