

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2022-4037 *Corrección de errores al anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 91, de 12 de mayo de 2022, de aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual de la ficha de ordenación 4.09 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, calle Duque Santo Mauro, 10.*

Apreciado error en la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de la ficha de ordenación 4.09 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, correspondiente a las edificaciones sitas en la calle Duque Santo Mauro, número 10, promovida por doña María del Pilar Losada del Campo, publicado el 12 de mayo de 2022 y número 91, al omitir la publicación de la Memoria del Proyecto.

Se procede a subsanar el error publicando la Memoria citada.

Santander, 25 de mayo de 2022.

El concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo
Losada
Arquitecto COACAN
01861

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU 1997

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
DE “EL SARDINERO”

C/ DUQUE SANTO MAURO N°10
SANTANDER

ARQUITECTO: FEDERICO CABRILLO LOSADA

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto de la Modificación Puntual.
2. Antecedentes.
 - 2.1 Emplazamiento
 - 2.2 Situación urbanística
 - 2.3 Antecedentes administrativos
 - 2.4 Parámetros urbanísticos
3. Estado actual.
4. Modificación Puntual propuesta.

ANEXO 1: FICHA CATASTRAL

ANEXO 2: PLANOS

ANEXO 3: FICHA ACTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL SARDINERO

ANEXO 4: FICHA MODIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DEL SARDINERO

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual tiene por objeto **adaptar la ordenación urbanística** recogida en la ficha 4.09 del Plan Especial de Protección del Sardinero, aprobado por el Ayuntamiento de Santander en acuerdo del Pleno del 30 de Mayo de 1996, a las condiciones topográficas de la parcela situada en Duque Santo Mauro 10 para permitir el acceso rodado a la misma.

Asimismo, se aprovecha la Modificación Puntual para **subsanan los errores** que presenta la ficha en cuanto a superficie de parcela y alturas de proyecto aprobado.

La ordenación aprobada para el conjunto de Villa María en 1986 no disponía de topográfico por lo que presenta problemas con los accesos y las cotas. El proyecto proyectó un único acceso para vehículos a los garajes de las parcelas de Ramón y Cajal 14 A y B, Duque Santo Mauro 10 así como Ramón y Cajal 16, la Torrecilla, sin contar con la topografía ni definir rasantes por lo que presenta problemas de accesibilidad.

El vial de acceso definido en proyecto fue ejecutado con una fuerte pendiente durante la construcción de las viviendas situadas en Ramón y Cajal 14 A y B buscando resolver el acceso a sus garajes. Esta fuerte pendiente no permite el acceso a Santo Mauro 10 así como a los garajes de Ramón y Cajal 16, la Torrecilla.

La parcela de Ramón y Cajal 16, la Torrecilla, precisó de una Modificación Puntual aprobada definitivamente el 29 de enero de 2004 para resolver el acceso a sus garajes.

La Licencia Municipal 258/86 del 23 de Marzo de 1987 vigente en la parcela permite dos cuerpos de garajes, de dos estacionamientos cada uno, reflejados en los planos en dos volúmenes exentos a los edificios. Con la nueva ordenación y adaptándose a la topografía en pendiente de la parcela, los garajes quedan integrados bajo los volúmenes edificados permitiendo una menor ocupación de la parcela y un menor impacto en el entorno.

2. ANTECEDENTES

2.1 Emplazamiento

El objeto de la presente Modificación Puntual es la parcela situada en la calle Duque Santo Mauro 10, referencia catastral **7035013VP3173E0001DU**, con superficie 1.373 m². La parcela dispone de una superficie según levantamiento topográfico de cartográfica 1.369 m². Esta será en adelante la superficie de parcela considerada.

La parcela localizada en el barrio de "El Sardinero", dispone de frente al Oeste hacia la calle Duque Santo Mauro, linda al Norte con la finca y casa de Duque Santo Mauro 12, al Este con la finca y casa de Ramón y Cajal 14, y al Sur con las fincas y casas de Ramón y Cajal 14 A y B, y Ramón y Cajal 16 La Torrecilla.

La parcela linda con los siguientes edificios:

- Al Norte edificio de Duque Santo Mauro 12 con finca ajardinada. Este edificio data de 1917 y fue proyectado por Eugenio Fernández Quintanilla en un estilo Modernista Art-Deco. Dispone de una tipología de Hotel de Familia con 2 alturas, sótano y bajo

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

cubierta. Fue reformado en 1986. Ficha 2.03 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero.

- Al Este edificio de Ramón y Cajal 14 con pequeña parcela ajardinada. Esta construcción data de 1920 y no se dispone de información sobre su arquitecto. La tipología es de vivienda unifamiliar con estilo Pintoresco. Fue reformado en el año 2004. Ficha 2.26 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero.
- Al Sur-Este edificio de Ramón y Cajal 14 A y B es un único volumen de chalets adosados con garajes en sótano, con grado de protección 3 AMBIENTAL, que destaca por su integración en el entorno gracias a soluciones en forma de patio inglés para materializar la edificabilidad permitida. Las viviendas datan de 1988 y fueron proyectadas en 2 alturas, sótano y bajo cubierta con estilo de Ciudad Jardín. Esta parcela no dispone de finca ajardinada. Fichas 3.61 y 3.62 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero.
- Al Sur el edificio de Ramón y Cajal 16 La Torrecilla sin finca ajardinada. Este edificio fue proyectado por José Ramón de la Sierra y Nales con un estilo Regionalista Montañés en 1918. Es un edificio exento de tres alturas, sótano y torre con tipología de Hotel de Familia que fue reformado en 2004. Este edificio precisó de una Modificación Puntual del Plan para resolver el acceso a sus garajes en la citada reforma, ejecutándose directamente desde Duque Santo Mauro en vez de desde el vial de servidumbre debido a la pendiente de la calle y la topografía del terreno. Ficha 2.54 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero.

Las edificaciones situadas en Duque Santo Mauro 12, Ramón y Cajal 16 La Torrecilla y Ramón y Cajal 14 tienen un nivel de protección 2 ESTRUCTURAL por su valor en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero tal y como se recoge en sus fichas.

2.2 Situación urbanística

La parcela se encuentra dentro del **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico - Artístico del Sardinero** aprobado el 30 de mayo de 1996, por lo que desde el momento de su aprobación, este se convierte en el instrumento urbanístico de aplicación en la parcela.

El planeamiento vigente en la actualidad, PGOU 1997, incluye la parcela en el Área Específica 18.5 Sardinero y remite este Área Específica al Plan Especial del Sardinero.

La aprobación del proyecto y concesión de licencia municipal fue posterior a la declaración de la zona del Sardinero como Conjunto Histórico - Artístico por lo que para su aprobación necesitó de informe favorable de la Comisión de Patrimonio y Cultura de la Diputación Regional de Cantabria.

El Plan Especial del Sardinero detalla en la **ficha 4.09, nivel 4: sin protección**, los antecedentes y determinaciones de la parcela a pesar de estar en obras y no estar finalizada su construcción, caso único en el Plan Especial.

CLASIFICACIÓN. Suelo Urbano.

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

CALIFICACIÓN. Área Específica nº18 "SARDINERO"

Nivel de protección: 4 SIN PROTECCIÓN
Tipología característica: Aislada
Uso Característico: Residencial (vivienda)
Alturas: PB+1+BC
Referencia Catastral: 70.35.0.13
Superficie de Parcela: 464 m²

OBRAS PERMITIDAS

CONSERVACIÓN: SÍ	REESTRUCTURACIÓN: SÍ	OBRAS EXTERIORES: SÍ
RESTAURACIÓN: SÍ	RECONSTRUCCIÓN: SÍ	ADICIÓN DE PLANTAS: SÍ
CONSOLIDACIÓN: SÍ	SUSTITUCIÓN: SÍ	NUEVA PLANTA: SÍ
REHABILITACIÓN: SÍ	AMPLIACIÓN: SÍ	DEMOLICIÓN: SÍ

En el apartado de observaciones de la mencionada ficha se especifican las siguientes determinaciones:

ANTECEDENTES: La edificación actualmente existente sobre la parcela se está construyendo al amparo de la Licencia Municipal número 258/86 de 23 de Marzo de 1987, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 24 de Octubre de 1986, con posterioridad a la declaración de la zona como Conjunto Histórico-Artístico.

DETERMINACIONES: Recogiendo los parámetros establecidos en la Ordenanza de AREA de ORDENACIÓN ESPECIAL de EL SARDINERO del PGOU de 1987: se establece una edificabilidad hasta la línea de alero de 0,64 m²/m², computando el bajocubierta sólo a efectos de aprovechamientos urbanísticos y no de edificabilidad materializable; la altura máxima será de CUATRO PLANTAS y BAJOCUBIERTA; la ocupación máxima de parcela será la existente. La edificación de nueva planta se ubicará dentro de los límites del área de movimiento especificados en la hoja anexa al efecto. La concesión de la licencia de primera ocupación quedará supeditada a la sustitución del cierre de parcela por otro más adecuado con el entorno.

La ficha recoge las condiciones de la Licencia Municipal número 258/86 concedida el 23 de Marzo de 1987 con sujeción al proyecto presentado con planos visados el 13/02/1987 y actualmente en vigor al no existir caducidad.

Es relevante volver a remarcar en este punto que el Plan Especial del Sardinero se aprueba con posterioridad a la concesión de la licencia y ya con el proyecto en fase de ejecución. La ficha del Plan Especial se puede valorar como un "traje a medida" del proyecto aprobado para permitir su finalización ya que encaja plenamente con los objetivos de edificaciones residenciales integradas en el Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero, y se acopla perfectamente con las características tradicionales en forma y proporciones que personaliza El Sardinero.

2.3 Antecedentes administrativos

La parcela objeto del presente documento formaba parte originalmente de la finca denominada Villa María, un conjunto que incluía el edificio de La Torrecilla situado en Ramón y Cajal 16 y la parcela donde actualmente se sitúan las viviendas en dúplex de Ramón y Cajal 14 A y B.

CVE-2022-4037

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

La parcela de Ramón y Cajal 14 A y B fue segregada en una primera actuación para construir un único volumen que destaca por su integración en el entorno gracias a soluciones en forma de patio inglés para materializar la edificabilidad permitida.

Las actuaciones en la finca Villa María se producen con posterioridad a la declaración de la zona como Conjunto Histórico-Artístico por lo que fueron aprobadas con informes favorables de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 24 de Octubre de 1986.

Las fincas de Duque Santo Mauro 10 y Ramón y Cajal 16 fueron segregadas según Escritura de agrupación, segregación y compraventa de fecha 17 de Marzo de 1986. En este documento la parcela de Duque Santo Mauro 10 se describe de la siguiente manera: *"tiene forma trapezoidal, irregular, con un frente a la calle Duque Santo Mauro de 19,50 metros, y tiene una superficie total aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados, y linda al Sur con parcelas segregadas y descritas anteriormente bajo las letras A y B; al Oeste, calle Duque Santo Mauro; al Norte finca y casa de Duque Santo Mauro número 12; y al Este, finca de los señores Soler."*

En la escritura de segregación además se indica: *"Manifiestan los otorgantes que a los efectos de cálculo de volumen de construcción se **considerarán las parcelas segregada y descrita, y el resto de la finca matriz como un solo conjunto urbanístico.**"*

Esta exigencia deriva del hecho de que la parcela de 486 m² asignada en la segregación a soportar el edificio denominado entonces Villa María, actualmente La Torrecilla, no estaba por sí sola en condiciones de soportar la superficie efectivamente materializada, a razón de 1,75 m³ de volumen por cada m² de suelo, exigido en base a los parámetros urbanísticos entonces de aplicación.

De lo referido en cuanto a consideración de conjunto urbanístico queda asimismo constancia en Resolución de otorgamiento de la Licencia Municipal de obras número 258/86 concedida el 23 de Marzo de 1987 con sujeción al proyecto presentado con planos visados el 13/02/1987. Por tanto, a la hora de determinar la superficie edificable máxima de la parcela de Duque Santo Mauro 10 habrá de considerarse el conjunto urbanístico formado por dicha parcela y la parcela de Ramón y Cajal 16, aplicando sobre la superficie resultante el parámetro de edificabilidad máxima 0,64 m²/m², y trayendo la superficie ya materializada en Ramón y Cajal 16 medida con los criterios de cómputo de edificabilidad contemplados en el vigente Plan General.

2.4 Parámetros urbanísticos

Duque Santo Mauro 10 y La Torrecilla forman un conjunto urbanístico a efectos de cómputo de edificabilidad tal y como consta en la licencia y en la escritura de segregación.

La Torrecilla

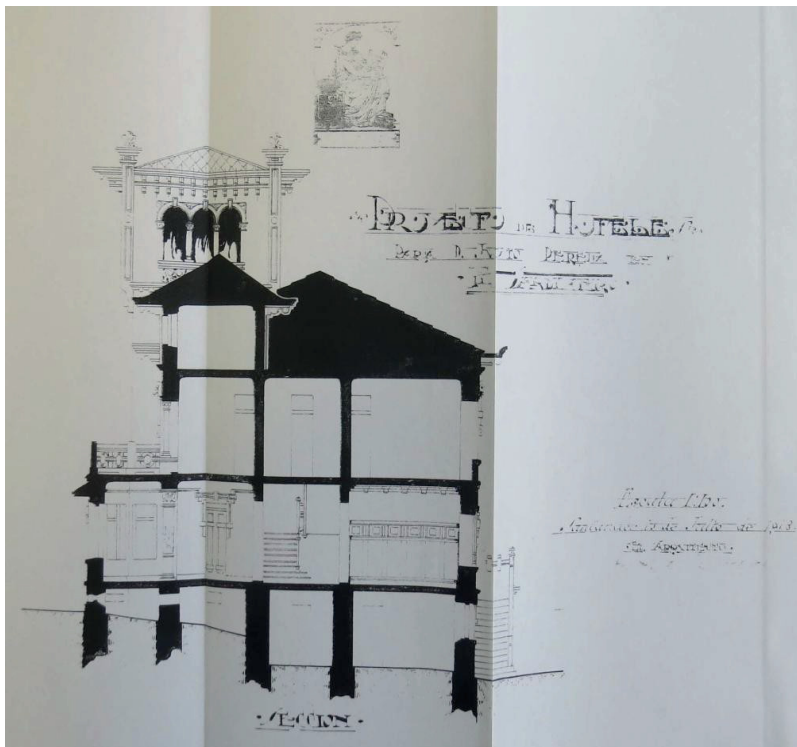
Se trata de un edificio proyectado por José Ramón de la Sierra y Nales con un estilo Regionalista Montañés en 1918. El edificio se encuentra exento y dispone de dos alturas y bajo cubierta, con un semisótano y torre. La Torrecilla fue proyectada originalmente como 2 viviendas en una tipología de Hotel de Familia y posteriormente fue utilizado como clínica privada.

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

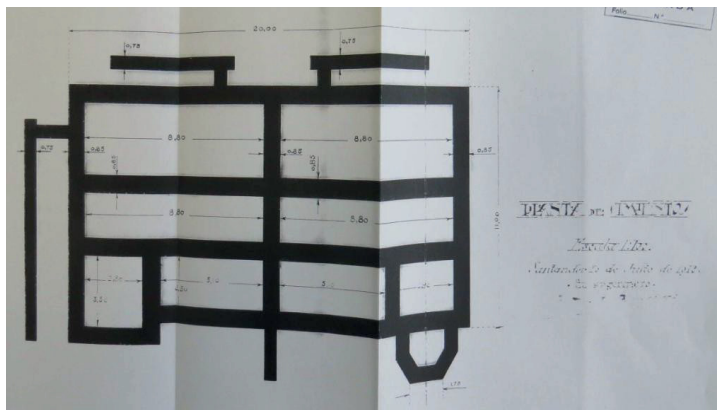
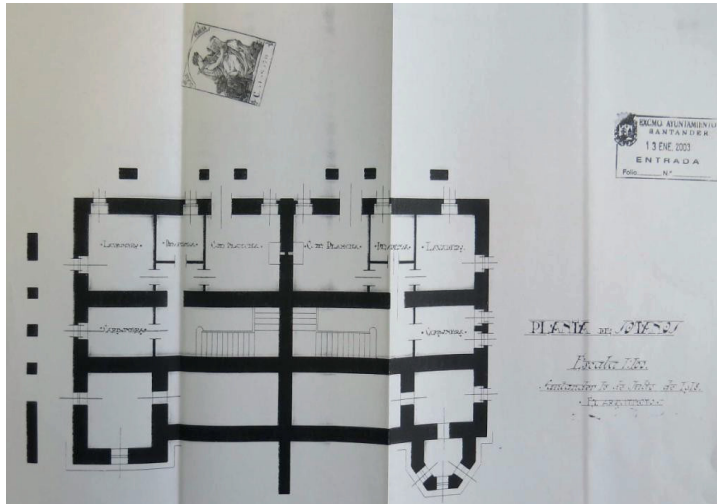
La Torrecilla después de casi 20 años cerrado fue reformado en 2004 para transformarse en 6 viviendas y garajes conforme al proyecto de Santiago Fernández Elizondo. El edificio precisó de una Modificación Puntual del Plan Especial del Sardinero para resolver el acceso a garajes directamente desde Duque Santo Mauro.

La reforma de 2004 realiza obras en semisótano que aumentaron el volumen y la edificabilidad del edificio original. Se excavó y se amplió el espacio de semisótano utilizando completamente el espacio situado bajo el área del edificio.



VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



La ladera del Sardinero se caracteriza por una fuerte pendiente y la existencia de aguas subterráneas, las soluciones de la época proyectaban una primera crujía denominado "atarjea" que recogía las aguas evitando los problemas de humedades en el edificio tal y como se observa en los planos originales del edificio.

La reforma de 2004 amplía el espacio de semisótano destinado a garajes y trasteros eliminando la atarjea.

El proyecto de Santiago Fernández Elizondo recoge las siguientes superficies construidas

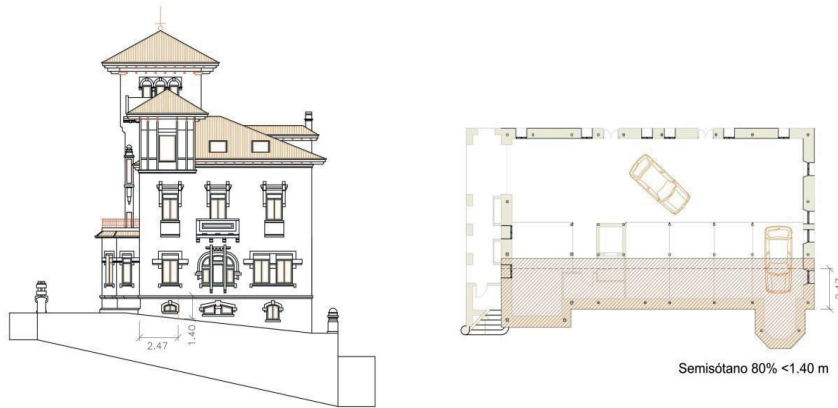
Garajes	232,88 m2
Plantas residenciales	717,13 m2

Los garajes y trasteros ocupan una superficie en semisótano de 148,77 m2 que corresponden al semisótano del edificio original y a 84,11 m2 de superficie que no existían antes de la reforma.

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



Conforme al artículo 3.6.2 del PGOU vigente se considera semisótano no computable (80% por debajo de 1,40) 76,56 m² de los garajes, considerando computables 156,32 m², una superficie ligeramente superior al semisótano original.

En el cálculo de superficies computables se debe descontar el hueco de la escalera de planta primera y bajo cubierta (1,22+1,44=2,66 m²).

Asimismo en planta baja el edificio dispone de una superficie de espacios comunes destinados a portal y cuartos de control de instalaciones técnicas de 38,64 m² que conforme al artículo 3.6.2 del PGOU solo computarían 20 m².

Semisótano	156,32 m ²
Plantas residenciales	717,13 m ²
Huecos escalera	-2,66 m ²
Portal no computable	-18,64 m ²

SUPERFICIE COMPUTABLE 852,15 m²

La Torrecilla dispone de una parcela de 486 m² según ficha 2.54 del Plan Especial del Sardinero. Según la cartografía presentada con el Proyecto de Rehabilitación de 2004 la superficie de la parcela es de 555 m² y es la que se utilizará a efectos de cálculo.

Conjunto urbanístico

PLANEAMIENTO LICENCIA

Parámetro de edificabilidad aplicable 1,75 m³/m²

Superficie Duque Santo Mauro 10:	1.369 m ²
Superficie La Torrecilla:	555 m ²
Superficie total del conjunto:	1.369 + 555 = 1.924 m ²

Edificabilidad del conjunto:	1.924 x 1,75	3.367 m³
Edificabilidad materializada La Torrecilla:		1.152,24 m³
Edificabilidad correspondiente Duque Santo Mauro 10:	3.367 - 1.152,24	2.214,76 m³

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

Edificabilidad del proyecto aprobado según licencia: **966,08 m3**

La licencia en vigor computa al 100% los cuerpos de garajes

Existe por tanto una edificabilidad no materializada en Duque Santo Mauro 10 de 2.214,76 – 966,08 = 1.248,68 m3.

PGOU 1997

Aprovechamiento

Parámetro de aprovechamiento Sardinero: 0,5276 m2/m2

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la edificación catalogada o sujeta a regímenes individualizados de protección definidos por el Plan o por instrumentos de planeamiento, en cualquiera de los grados contemplados en la normativa del Plan, se considera área de rehabilitación forzosa, por lo que en actuaciones en los edificios el aprovechamiento patrimonizable coincide con el real.

Edificabilidad

Parámetro de edificabilidad aplicable	0,64 m2/m2
Superficie Duque Santo Mauro 10:	1.369 m2
Superficie La Torrecilla:	555 m2
Superficie total del conjunto:	1.369 + 555 = 1.924 m2

Edificabilidad del conjunto:	1.924 x 0,64	1.231,36 m2
Edificabilidad materializada La Torrecilla:		852,15 m2
Edificabilidad correspondiente a Duque Santo Mauro 10:	1.231,36 – 852,15	379,15 m2

Edificabilidad del proyecto aprobado según licencia:

2 chalets dobles 2 x 122,90 = 245,8 m2

Los garajes al situarse en sótano y semisótano no computan. El bajo cubierta no computa conforme a lo reflejado en la ficha del Plan Especial.

TOTAL computable 245,8 m2

Existe por tanto una edificabilidad no materializada en Duque Santo Mauro 10 de 379,15 – 245,80 = 133,31 m2.

Los volúmenes construidos presentan una diferencia de 15 cm por cada lado en planta baja respecto al proyecto que posiblemente viene de no haber replanteado la cimentación sin descontar las cámaras de los muros de fachada. Este aumento se traduce en una superficie adicional construida de 6,60 m2 por chalet, lo que significa un total 12,20 m2. Esta diferencia no es un problema dado que existen 133,31 m2 de edificabilidad no materializada.

La propiedad tiene una **edificabilidad no materializada** de 133,31–12,20=**121,11 m2** al finalizar las obras conforme el proyecto aprobado en 1986.

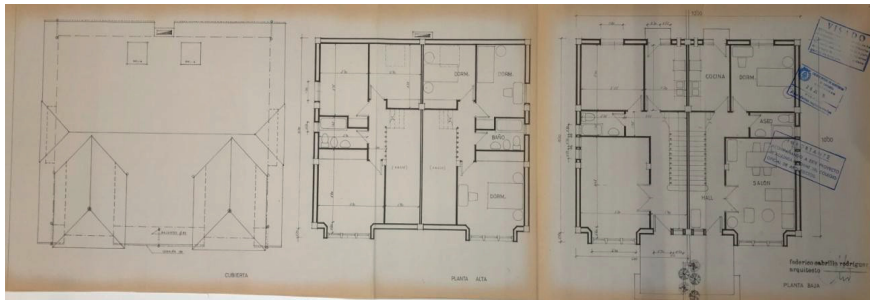
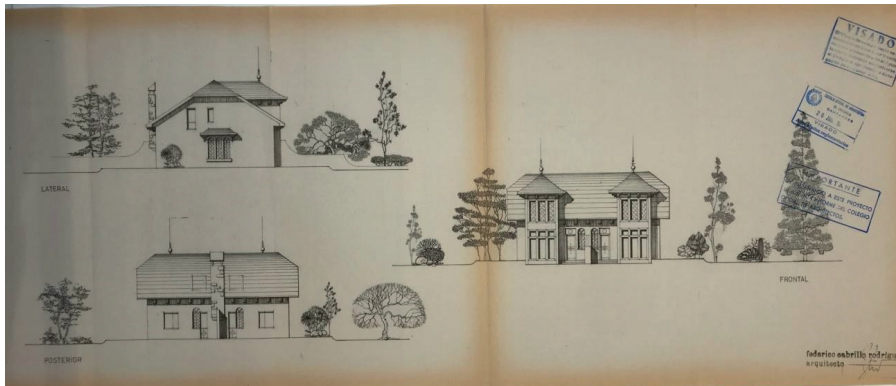
VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

3. ESTADO ACTUAL

La parcela dispone de Licencia Municipal de obras número 258/86 concedida el 23 de Marzo de 1987 con sujeción al proyecto presentado con planos visados el 13 de Febrero de 1987. La licencia se encuentra actualmente en vigor.

La licencia autoriza la construcción de 4 viviendas dúplex en dos chalets y de dos cuerpos de garajes de dos plazas cada uno. Las viviendas proyectadas disponen de un programa en planta baja y bajo cubierta con hall de entrada, sala, 3 dormitorios, cocina, aseo y baño.



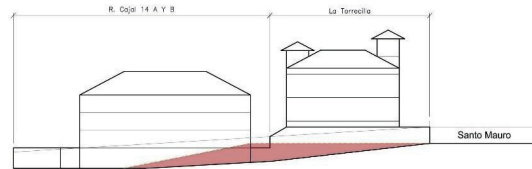
El acceso rodado a la finca fue diseñado a través del vial de acceso que comunica Duque Santo Mauro con los garajes de Ramón y Cajal 14 A y B. Este vial proyectado también como acceso a los garajes de Ramón y Cajal 16, la Torrecilla, fue ejecutado durante la construcción de las viviendas de Ramón y Cajal 14 A y B con una pendiente no definida inicialmente y así poder resolver la diferencia de cotas existente entre Santo Mauro y los garajes.

Se adjunta el perfil longitudinal de viario con la rasante ejecutada y sobre ella la proyectada que aseguraba el acceso tanto a Duque Santo Mauro 10 como a La Torrecilla pero que producía problemas en el acceso a garajes de Ramón y Cajal 14 A y B. Se ha marcado en rojo la diferencia entre ambas rasantes.

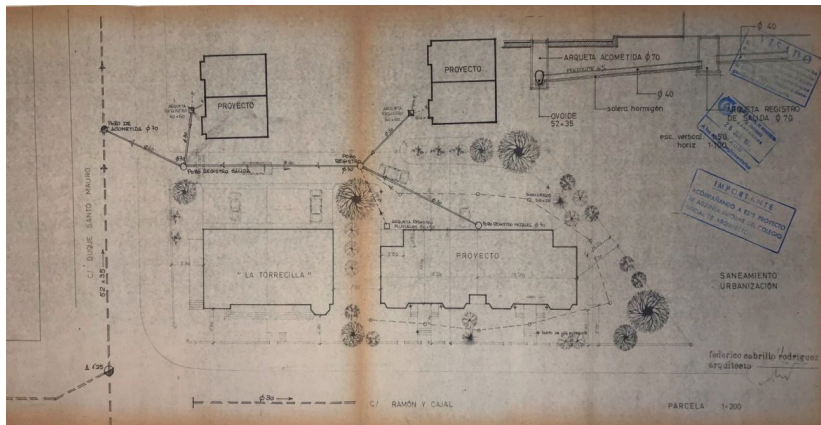
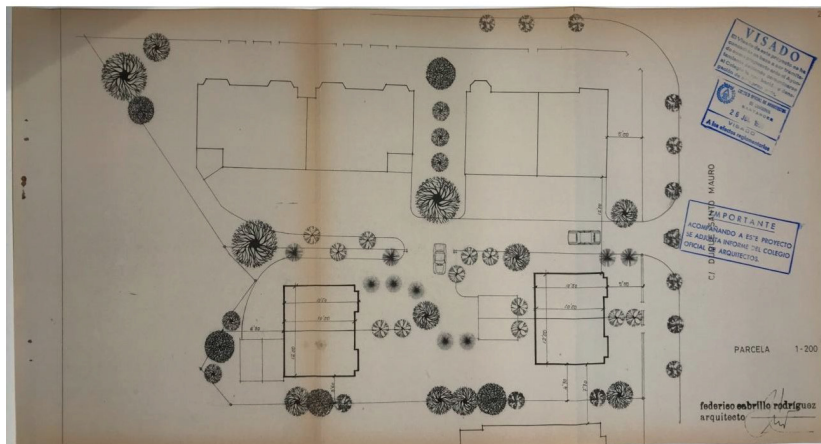
CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



Vial acceso



Al no ser considerada la topografía en pendiente de la parcela, el saneamiento proyectado y su conexión a la red general del Ayuntamiento tampoco es posible según proyecto. El saneamiento de las viviendas de Ramón y Cajal 14 A y B en su día no pudo ser conectado a Duque Santo Mauro tal y como estaba proyectado y tuvo que ser dirigido al inicio de la calle Ramón y Cajal casi ya a la altura de Reina Victoria.

La ordenación aprobada para el conjunto de Villa María en 1986 (actualmente Duque Santo Mauro 10, Ramón y Cajal 14 A y B y Ramón y Cajal 16 La Torrecilla), no disponía de topográfico por lo que presenta estos problemas con los accesos y las cotas. En este

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

conjunto existe el precedente de la Modificación Puntual de la Torrecilla aprobada definitivamente el 29 de enero de 2004 para permitir el acceso a sus garajes ya que con la ordenación diseñada en proyecto no era posible.

La parcela se encuentra actualmente en fase de obras, con dos volúmenes construidos en estructura con comunicación de salida de forjado último en el Ayuntamiento de Santander con fecha 20 de Julio de 1989.

La posición de los volúmenes construidos no se corresponde con la ordenación recogida en ficha del Plan Especial aprobado ni con la ordenación aprobada por lo que resulta necesaria la tramitación de la presente Modificación Puntual.

La posición inicial de los volúmenes fue adaptada en obra para dar solución a los problemas de acceso y saneamiento de la parcela. La posición actual de los volúmenes permite construir un acceso rodado en la parte baja de la parcela que se adapta el terreno sin apenas modificación y conecta directamente con Duque Santo Mauro el acceso rodado y la conexión a la red general de saneamiento del Ayuntamiento de Santander.



Esta alteración en la posición de las edificaciones mejora las condiciones del conjunto en relación a las alineaciones y las distancias a colindantes. Asimismo se eliminan los cuerpos de garajes exentos integrándolos bajo los volúmenes construidos lo que supone una menor ocupación en planta de la parcela. La volumetría y condiciones estéticas del proyecto construido continúan siendo las mismas que las del proyecto aprobado.

Las obras se encuentran paradas y en la actualidad no existe acceso rodado a la parcela.

La ficha 4.09 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero aprobada el 30 de Mayo de 1996 dispone de fotografía con estado de las construcciones y parcela en la que aparecen los volúmenes construidos en su posición corregida.

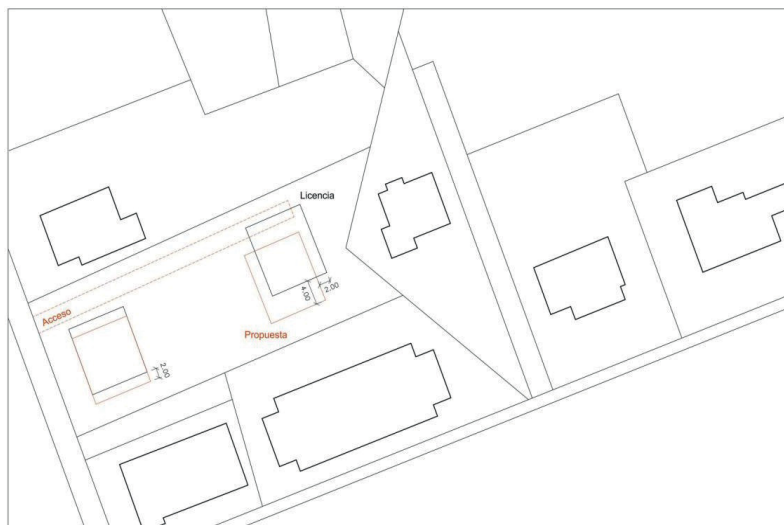
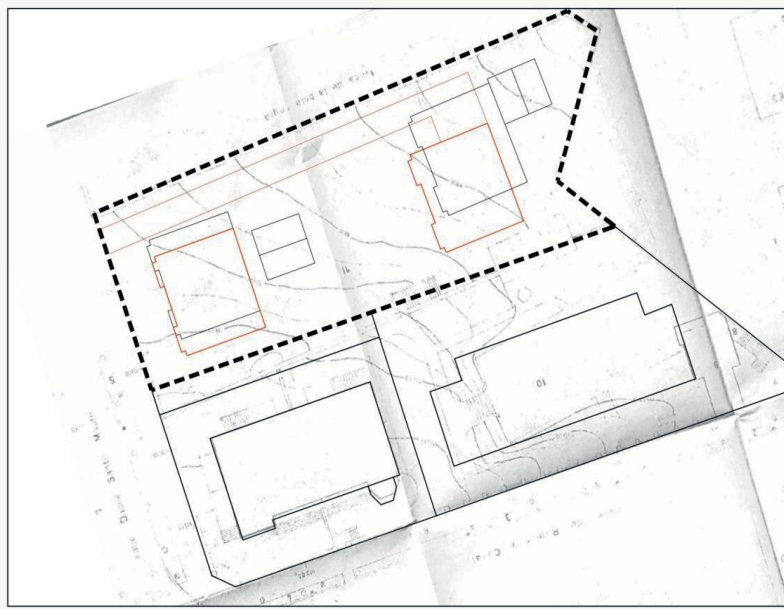
CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

4. - MODIFICACION PUNTUAL

La Modificación Puntual propone **corregir la posición de los volúmenes aprobados para permitir construir un acceso rodado desde Duque Santo Mauro** a través del punto bajo de la parcela. Este vial cuyo trazado se ajusta a la topografía de la parcela sin apenas movimiento de tierras, resuelve al mismo tiempo el problema del saneamiento de las nuevas edificaciones al permitir conectar cómodamente con la red general municipal que discurre bajo Duque Santo Mauro.



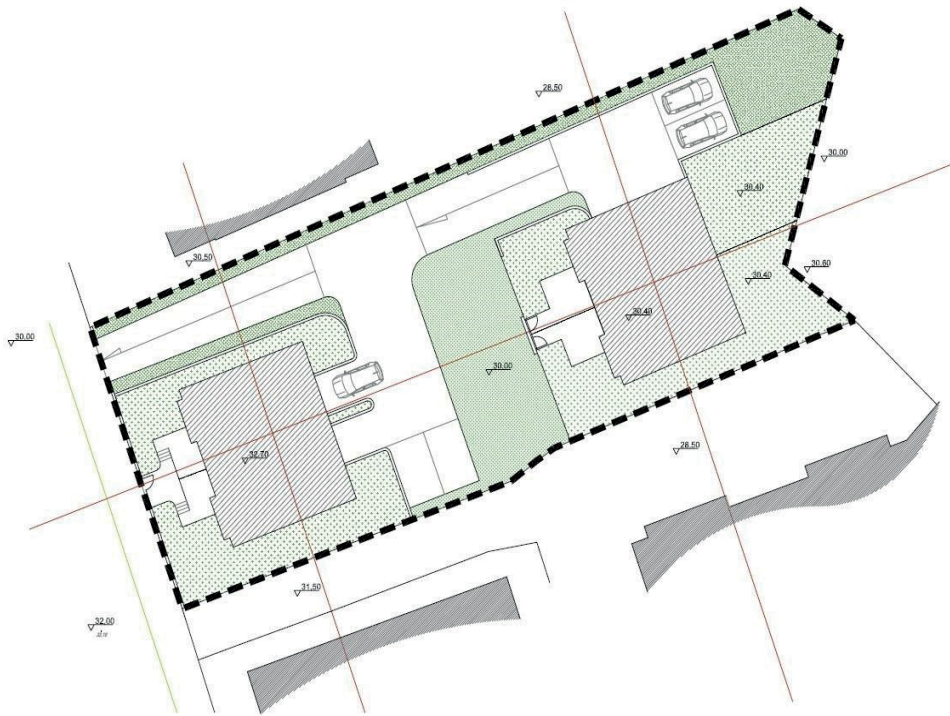
CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

Esta solución consiste en una **modificación de carácter formal del área de movimiento** de la edificación de la ficha del Plan Especial para optimizar la implantación en el terreno de los mismos volúmenes.

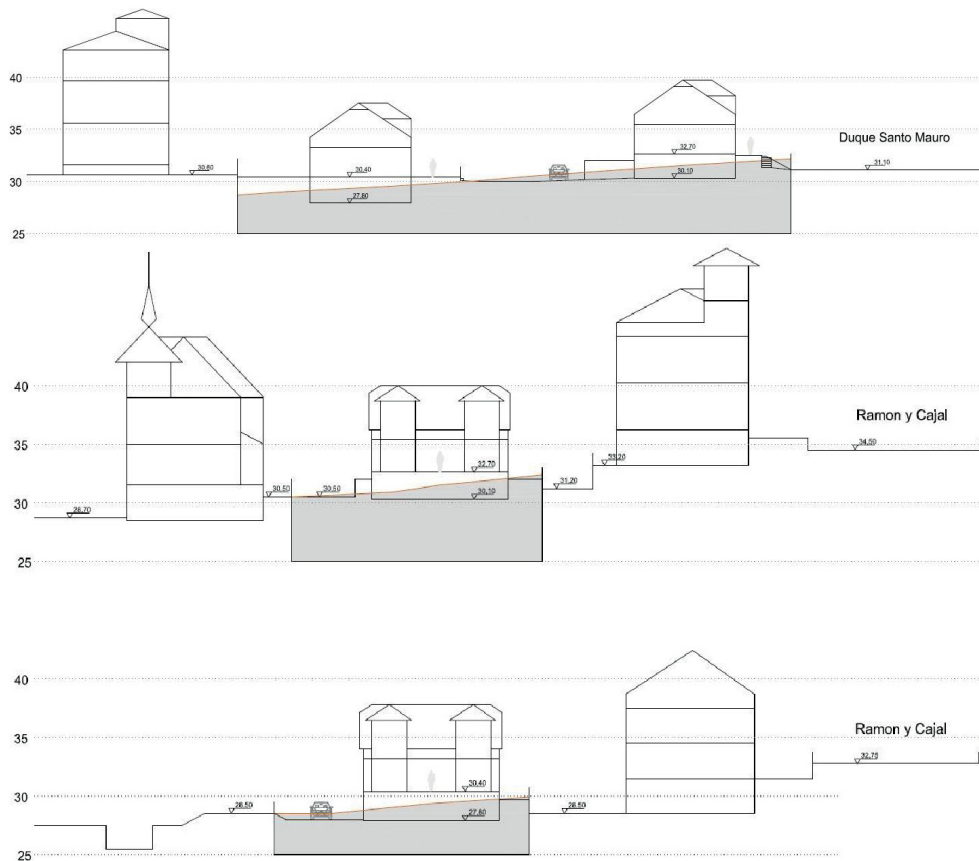
Los dos volúmenes aprobados se desplazan ligeramente logrando una mejor integración en el conjunto construido de edificaciones colindantes. Se eliminan los cuerpos de garajes exentos aprobados integrándolos dentro de los volúmenes construidos lo que supone una menor ocupación en planta de la parcela.



CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



La Modificación Puntual no altera las condiciones y parámetros fundamentales del Plan General vigente, de manera que **no supone cambio de uso, no aumenta la edificabilidad prevista en el plan, no aumenta la densidad ni la ocupación del suelo.**

La volumetría del proyecto con licencia en vigor y sus condiciones estéticas continúan siendo las mismas.

VOLUMEN 1

El volumen con frente a Duque Santo Mauro situado entre dos edificios con nivel de protección estructural categoría 2 según el Plan Especial del Sardinero (Duque Santo Mauro 12 y la Torrecilla) se proyecta **equidistante** de ambos en la Modificación Puntual.

El volumen se desplaza hacia La Torrecilla alejándose ligeramente de Duque Santo Mauro 12 para liberar el espacio suficiente y así poder construir el nuevo vial interior desde la calle Duque Santo Mauro. Esta modificación resulta muy beneficiosa según las siguientes consideraciones:

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

- La calle Duque Santo Mauro presenta una fuerte pendiente. La forma natural de implantar los edificios en toda la calle es situar las construcciones en el punto alto de la parcela y resolver el acceso rodado por la zona baja.
- La Torrecilla tiene una rasante elevada un metro sobre la esquina Ramón y Cajal-Duque Santo Mauro, por lo que la nueva posición no tiene apenas influencia sobre este edificio. La Torrecilla es predominante sobre todo el conjunto en cualquier ordenación.



Pendiente de la calle Duque Santo Mauro y posición predominante de La Torrecilla.

- La nueva posición un poco más alejada de Santo Mauro 12 mejora el conjunto, ya que la posición de proyecto parece que no tuvo en cuenta la pendiente de la calle y la topografía del terreno, situándose más próximo al edificio con rasante más baja.
- La nueva posición del volumen con frente a la calle permite resolver el acceso a la parcela entre este volumen y Duque Santo Mauro 12, directamente desde la calle, permitiendo el acceso de vehículos de emergencia (ambulancia, bomberos). La servidumbre de paso entre la Torrecilla y este volumen proyectada como acceso principal a la parcela no permite el acceso de este tipo de vehículos por sus adversas condiciones de anchura y pendiente.
- El nuevo vial de acceso resuelve el saneamiento de los dos volúmenes, conectando la tubería de la calle Duque Santo Mauro con el punto bajo de la parcela.

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



Vial de acceso a los garajes de Ramón y Cajal 14 A y B

VOLUMEN 2

El volumen situado en la parte trasera de la parcela se sitúa entre las edificaciones de Ramón y Cajal 14 con protección estructural categoría 2, y Ramón y Cajal 14 A y B. Se propone modificar la posición del volumen 2, alejándolo del edificio protegido y alineándolo con el volumen 1:

- El volumen posterior, en su nueva posición, se aleja del edificio situado en Ramón y Cajal 14 con protección estructural categoría 2. Con esta modificación se cumple la distancia a colindantes con protección estructural que indica el Plan Especial del Sardinero.
- La posición del volumen situado en el fondo de la parcela tiene un error en la ordenación que recoge la Ficha del Plan Especial ya que no se corresponde con la posición aprobada. La ficha del Plan Especial sitúa el volumen a una distancia sensiblemente inferior del colindante con respecto a la posición aprobada y la nueva posición propuesta.
- La Modificación Puntual propone alinear los dos volúmenes proyectados en la parcela reduciendo el impacto visual desde la calle.
- Esta pequeña alteración en la posición del segundo volumen permite el acceso a garajes de forma cómoda y natural adaptándose a la topografía natural del terreno. Los garajes se mantienen en la posición aprobada en el proyecto con licencia.

Por todo lo anteriormente descrito **consideramos que esta Modificación Puntual es necesaria desde un punto de vista técnico** por conseguir una lógica solución a los problemas de accesibilidad que presenta la parcela.

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107


Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

Una vez se ha procedido al análisis pormenorizado de la situación actual, respetando los criterios de protección y puesta en valor del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero del Plan Especial, se solicita la presente Modificación de carácter formal que consiste en una simple adaptación de la ordenación aprobada a la topografía existente.

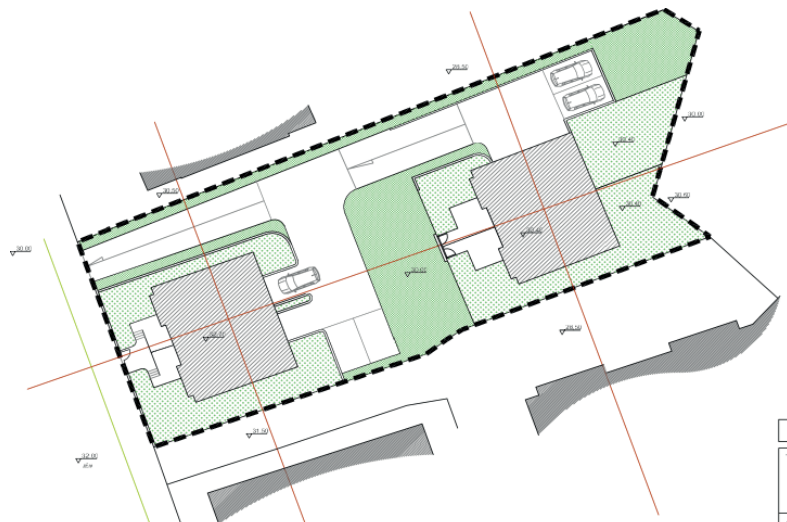
Esta adaptación soluciona el acceso rodado a la parcela y la conexión a las infraestructuras municipales al mismo tiempo que mejora el conjunto edificado de la manzana en la que se integra.

Santander, Agosto de 2020

El Arquitecto



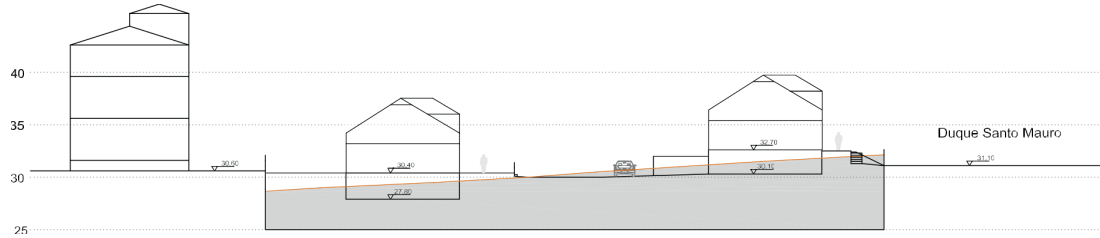
Fdo: Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861



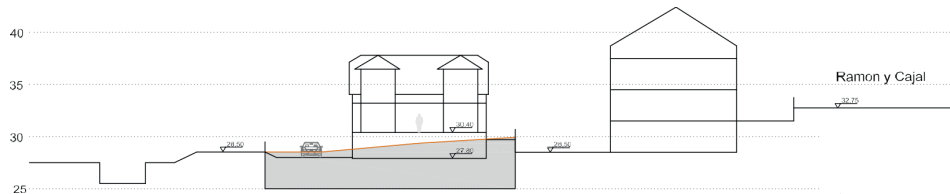
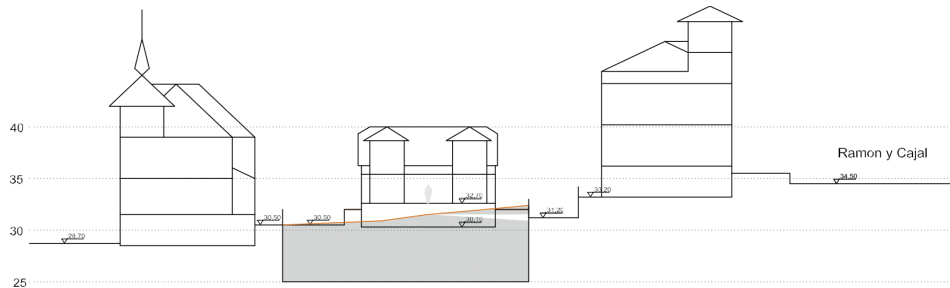
DUQUE SANTO MAURO 10	
Título del Plano:	
Parcela. Urbanización	
Arquitecto:	Número:
Federico Cabrillo Losada Arquitecto COACAN 01861	05
Propietario:	Fecha:
	Julio 2020
	Escala:
	1:2500
	Ref:
	03/19

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107



DUQUE SANTO MAURO 10	
Título del Plano: Parcela, Longitudinal	
Arquitecto:	
Propietario:	Número: 06
Federico Cabrillo Losada Arquitecto COAGAN 1 681	
Julio 2020	
Esc.: 1/250	
Ref.: 03/19	



TO MAURO 10	
Parcela, Transversales	
Arquitecto:	
Propietario:	Número: 07
Federico Cabrillo Losada Arquitecto COAGAN 1 681	
Julio 2020	
Esc.: 1/250	
Ref.: 03/19	

CVE-2022-4037



VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

Federico Cabrillo Losada
Arquitecto COACAN 01861

ANEXO 4: FICHA MODIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DEL SARDINERO

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO		FICHA 4.09
L O C A L I Z A C I O N		N I V E L de P R O T E C C I O N
DIRECCION: Calle del DUQUE de SANTO MAURO	NUMERO: 10	4 SIN PROTECCION
DENOMINACION:	CODIGO POSTAL: 39005	
C A R A C T E R I Z A C I O N		
ARQUITECTO: Federico CABRILLO RODRIGUEZ	AÑO de CONSTRUCCION: En obras	SITUACION: EXENTO
ESTILO:	AÑO de REFORMA:	USO: RESIDENCIAL (Vivienda)
TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR	ALTURAS: 1+BC	
F O T O G R A F I A		P A R C E L A 1 / 2 0 0 0
<p>DILIGENCIA:</p> <p>El presente documento fue aprobado definitivamente en Sesión Plena de fecha 3.0 MAY 1996</p> <p>EL SECRETARIO,</p> 		
O B R A S P E R M I T I D A S		D A T O S C A T A S T R A L E S
CONSERVACION : SI	REESTRUCTURACION : SI	OBRAS EXTERIORES: SI
RESTAURACION : SI	RECONSTRUCCION : SI	ADICION de PLANTAS : SI
CONSOLIDACION : SI	SUSTITUCION : SI	NUEVA PLANTA : SI
REHABILITACION : SI	AMPLIACION : SI	DEMOLICION : SI
REFERENCIA CATASTRAL:	70.35.0.13	
SUPERFICIE de PARCELA:	1.373 (m2)	
SUPERFICIE OCUPADA:	(m2)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	(m2)	
O B S E R V A C I O N E S		
<p>ANTECEDENTES: La edificación actualmente existente sobre la parcela se está construyendo al amparo de la Licencia Municipal número 258/86 de 23 Marzo de 1987, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 24 de Octubre de 1986, con posterioridad a la declaración de la zona como Conjunto Histórico-Artístico. La parcela forma parte de un conjunto urbanístico con la Torrejilla a efectos de edificabilidad según escrituras tal y como refleja la licencia.</p> <p>DETERMINACIONES: Recogiendo los parámetros establecidos en la Ordenanza de AREA de ORDENACION ESPECIAL de EL SARDINERO del PGOU de 1987: se establece una edificabilidad hasta la línea de alero de 0,64 m2/m2, computando el bajocubierta sólo a efectos de aprovechamientos urbanísticos y no de edificabilidad materializable; la altura máxima será de UNA PLANTA y BAJOCUBIERTA; la ocupación máxima de parcela será la existente. La edificación de nueva planta se ubicará dentro de los límites del área de movimiento especificada en la hoja anexa al efecto. Las cubiertas ejecutadas presentan alteraciones respecto las del proyecto aprobado debiendo ser modificadas y sustituidas por las del proyecto original. La concesión de la licencia de primera ocupación quedará supeditada a la sustitución del cierre de parcela por otro más adecuado con el entorno.</p>		

CVE-2022-4037

VIERNES, 3 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 107

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO		FICHA 4.09
L O C A L I Z A C I O N		N I V E L de P R O T E C C I O N
DIRECCION: Calle del DUQUE de SANTO MAURO	NUMERO: 10	4 SIN PROTECCION
DENOMINACION:	CODIGO POSTAL: 39005	
O R D E N A C I O N		
O B S E R V A C I O N E S		
<p>Sobre el área de movimiento acotada la ocupación máxima de parcela tanto sobre como bajo rasante será la existente. El aprovechamiento bajocubierta no computará a efectos de edificabilidad aunque sí a efectos de aprovechamientos urbanísticos.</p> <p style="text-align: right;">DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en Sesión Plenaria de fecha <u>30 MAY 1996</u> EL SECRETARIO,</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>		

2022/4037

CVE-2022-4037