



u0000098a320071802607e5346010a0ax

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



## 1. MEMORIA



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto Colegiado Nº 91  
23/06/2020  
Página 1 de 49

DOC I. MEMORIA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- **Antecedentes**
  - 1.1.- Antecedentes previos
  - 1.2.- Objeto y Formulación
  - 1.3.- Propietarios
  - 1.4.- Redacción
  - 1.5.- Situación
- 2.- **Ámbito de Actuación**
  - 2.1.- Límites y Superficies
  - 2.2.- El Entorno
  - 2.3.- Accesibilidad
  - 2.4.- Topografía
  - 2.5.- Usos del Suelo
  - 2.6.- Parcelario
  - 2.7.- Construcciones e Instalaciones
  - 2.8.- Infraestructuras y Servicios
- 3.- **Determinaciones Generales**
  - 3.1.- Condiciones Específicas del Planeamiento que le afecta
  - 3.2.- Clasificación y Calificación

CAPÍTULO 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- **Ámbito**
- 2.- **Particulares interesados**
- 3.- **Descripción de la Parcela**
- 4.- **Exigencias legales**
- 5.- **Conveniencia y oportunidad de la Modificación del Plan Especial**
- 6.- **Objetivos**
- 7.- **Diseño de la Ordenación**
- 8.- **Rasantes**
- 9.- **Elaboración y Aprobación de la Modificación del Plan Especial**

CAPÍTULO 3.- INFORMACIÓN GRÁFICA Y PLANOS

Plano 1	Plano de Situación
Plano 2	Plano Topográfico
Plano 3	Parcelas cotas. Estado Actual
Plano 4	Alzados Norte, Sur y Oeste. Estado Actual
Plano 5	Alzados Norte, Sur y Oeste. Estado Reformado
Plano 6	Alzados 1. Rasantes Actuales (No se modifican)
Plano 7	Alzados 2. Rasantes Actuales (No se modifican)
Plano 8	Alzados 3. Rasantes Actuales (No se modifican)
Plano 9	Secciones 1 y 2. Rasantes Actuales
Plano 10	Parcela Reformada. Cotas y Niveles Resultantes
Plano 11	Alzado 3. Rasantes y Niveles Resultantes
Plano 12	Secciones 1 y 2. Rasantes y Niveles Resultantes
Plano 13	Perfiles por Secciones 1 y 2. Rasantes y Niveles Resultantes

ANEJO 1.- FICHAS DE CATALOGACIÓN – ÁREA DE MOVIMIENTO

- 1.- **Ficha 2.10 – Catalogación**



Autor del Proyecto JAVIER DE DIEGO BARQUÍN – Arquitecto  
23/06/2020  
Página 2 de 19

visado



u0000098a320071802607e5346010a0ax

Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander

DOC I. MEMORIA

ANEJO 2.- FICHA DE ÁREA ESPECÍFICA

ANEJO 3.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.



u0000098a320071802607e5346010a0ax

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto

23/06/2020  
Página 3 de 49



## **CAPÍTULO 1 MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.- ANTECEDENTES PREVIOS.**

Con el fin de encuadrar las actuaciones contenidas en este documento, queremos hacer una breve descripción de todos los hechos y documentos presentados hasta la fecha para tener una idea global de lo que ha llevado a la presentación de esta solicitud de Modificación del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero.

#### **1.1.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE 279/19.**

Lo que se expone a continuación tiene que ver con el Proyecto de Rehabilitación de una vivienda unifamiliar en la calle Luis Martínez nº10 de Santander, que se ha presentado en el Ayuntamiento de Santander y que nos ha llevado al presente documento para la Modificación de la Ficha 2.10 y de la Rasante del callejón lateral Oeste de la vivienda.

**1.1.1.** El 6 de Agosto de 2019 se presenta una SOLICITUD de Obra menor para picar falsos techos y ver el estado de la Estructura de la Vivienda.

**1.1.2.** El 13 de Agosto de 2019 se presenta un Proyecto de Ejecución en el Ayuntamiento para la Rehabilitación de la Vivienda y que se pretende dividir en TRES nuevas viviendas.

**1.1.3.** El 22 de Agosto de 2019 se obtiene LICENCIA de Obra Menor para picar y ver el estado de la estructura de la vivienda.

**1.1.4.** Como consecuencia de las obras que se estaban ejecutando en la finca colindante, correspondientes al nº4 de la misma calle, se produce un siniestro y colapsa el muro Norte que separa ambas fincas. Este derrumbe se produce después de ir agrietándose poco a poco. El muro colapsa el 11 de Septiembre de 2019.

colegio oficial de arquitectos de cantabria

a los efectos reglamentarios



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto  
23/06/2020  
Página 4 de 19

visado

DOC I. MEMORIA

1.1.4. El 10 de Marzo de 2020. Se presenta un proyecto con documentación complementaria y/o reformada, en la que ya aparece la ventana de la planta inferior que había sido tapiada tanto por dentro como por fuera, por el anterior propietario.

1.1.5. El 18 de Mayo de 2020, el Arquitecto municipal Manuel Hernández Pelayo, cursa visita para ver el estado de la estructura de la vivienda y el número y ubicación de las ventanas existentes en la planta inferior.

1.1.6. El arquitecto municipal Manuel Hernández Pelayo, emite informe con fecha 19 de Junio de 2020, entre otras cosas en él dice:

*a) Que la vivienda situada en la planta inferior carece de itinerario accesible por tener una pendiente superior a la permitida.*

*b) Las ventanas situadas en la fachada Oeste no son originales del edificio por lo que tienen que ser suprimidas.*

1.1.7. El 24 de Julio de 2020, se presenta Modificado del Proyecto de Ejecución para cumplir las condiciones expuestas en el Informe del arquitecto municipal. En este Modificado se suprimen las ventanas de la planta inferior en la fachada Oeste. La vivienda de la planta inferior se une a la de la planta de acceso por el nuevo portal, formando un dúplex, con lo que el proyecto de Rehabilitación pasa de Tres a DOS viviendas.

1.1.8. Por último, el 27 de Agosto de 2020, El arquitecto municipal Manuel Hernández Pelayo, emite informe favorable para poder continuar con la tramitación del Proyecto.

Actualmente, después de haber salido a exposición pública, el Proyecto se encuentra desde el día 19 de Noviembre en las dependencias de la Consejería de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Cantabria.

Esto es en síntesis la cronología de las presentaciones e informes vinculados al Proyecto en cuestión.

## 1.2.- OBJETO Y FORMULACIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santander, así como el PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO de "EL SARDINERO", admiten la modificación de la rasante, en su artículo 3.3.13 del Capítulo 3: "Terrenos y Parcelas" cuando medie Estudio de Detalle.

Por lo tanto, el documento que aquí se presenta constituye una premisa indispensable, por imperativo del planeamiento de rango superior para la modificación de la rasante que se propone mediante una Modificación del Plan Especial.



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto  
23/06/2020  
Página 5 de 19

DOC I. MEMORIA

Este imperativo legal, unido a los derechos de la propiedad, justifican plenamente la necesidad, conveniencia y oportunidad de su redacción.

Como hemos expuesto, la presente propuesta tiene por objeto la adecuación de las condiciones recogidas en la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero, aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de 30 de Mayo de 1.996 (B.O.C. nº13, de 09/07/96) y que se refería al cambio de las obras permitidas en el edificio sito en la calle Luis Martínez nº10, con el fin de regularizar los huecos de las fachadas Norte y Sur del edificio, así como la modificación de la Rasante de la fachada Oeste, con el fin de dotar a la Planta inferior de un itinerario accesible.

La propuesta se redacta por D. Javier de Diego Barquín con DNI 13.706.342-K en representación de sí mismo y de D. José Manuel de Diego Barquín con DNI 13.696.690Y, como propietarios del indiviso de la propiedad. Ambas partes con Escritura de propiedad, constituida ante el Notario D. Rafael Aguirre Losada, el día siete de Junio del año dos mil diecinueve, son propietarios del 100% de la superficie de la finca.

**1.3. – PROPIETARIOS.**

Están legitimados para comparecer en el presente expediente, los titulares propietarios de la finca, arriba mencionados, y representados por D. Javier de Diego Barquín y con domicilio a efectos de notificaciones en Santander, en la calle Duque de Santo Mauro nº16, (C.P. 39005), Ayuntamiento de Santander.

**1.4.- REDACCIÓN.**

Esta Modificación de Plan Especial es redactada por el Estudio de Arquitectura de D. Javier de Diego Barquín, colegiado nº 91 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con Estudio profesional, en la calle Duque de Santo Mauro nº16 de Santander CANTABRIA y con C.P. 39005.

**1.5.- SITUACIÓN.**

La Modificación del Plan Especial que tiene tres objetivos:



Autor del Proyecto JAVIER DE DIEGO BARQUÍN – Arquitecto  
23/06/2020  
Página 6 de 19

DOC I. MEMORIA

1. Regularizar la fachada Sur, permitiendo la apertura de una nueva ventana en la Planta inferior que equilibre los huecos de la fachada, lo que dotaría a esta planta de una mayor iluminación natural.
2. En la fachada Norte, se propone rasgar los huecos existentes hasta el nivel de la cota del suelo inferior para permitir mayor iluminación a las dependencias del interior de la vivienda. La dimensión de los huecos propuestos es de 120 cm de ancho por 210 cm de alto.
3. Modificar la rasante del callejón lateral Oeste que comunica la zona Sur de la vivienda con la zona Norte, para hacer compatible el acceso a la Planta inferior de la vivienda, dotándola de un Itinerario accesible según el CTE DB-SUA, Sección SUA-9: "Accesibilidad".

## 2.- AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito físico que ordena la Presente Modificación de Plan Especial viene condicionado por la presencia de los siguientes elementos:

### 2.1.- LÍMITES Y SUPERFICIES.

La Rasante Oeste de la parcela objeto de la propuesta de Modificación, tiene su acceso desde el jardín sur de la parcela desde la Calle Luis Martínez nº10.

Urbanísticamente la Parcela limita:

- Norte : Con la finca sita en la calle Luis Martínez nº 4  
Sur : Con la calle Luis Martínez (Acceso).  
Este : Con la finca de la calle Luis Martínez nº 8.  
Oeste : Con la finca de la calle Luis Martínez nº 12

Esta tiene una forma rectangular y con pendiente de caída desde el Sur hacia el Norte.

La superficie de la finca según Escrituras es de 252,26 m<sup>2</sup>, y la SUPERFICIE SEGÚN LA FICHA DEL Plan Especial es de 246,00 m2. La referencia catastral es:

CATASTRAL: Referencial Catastral: **7036714VP3173E0001OU**

### 2.2.- EL ENTORNO.



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN - Arquitecto  
23/06/2020  
Página 7 de 19

DOC I. MEMORIA

La parcela objeto de la Modificación está situada en el barrio de El Sardinero en la manzana formada por las calles Luis Martínez, por la que se accede, la Avenida de la Reina Victoria y la calle Duque de Santo Mauro.

**2.3.- ACCESIBILIDAD.**

El acceso a la finca se realiza directamente desde la calle Luis Martínez nº10.

**2.4.- TOPOGRAFÍA.**

La parcela tiene forma rectangular, siendo ésta la configuración dominante en el entorno, de pequeña dimensión, con viviendas unifamiliares o pequeños edificios protegidos por el Plan Especial y parcelas de mayor dimensión, en las que se edificó en los años sesenta y ochenta del pasado siglo, se incorpora plano del lugar de la actuación.

Para analizar la realidad física de la parcela, se ha utilizado el levantamiento topográfico de la parcela objeto de la modificación y de la vivienda colindante correspondiente al número 12 de la calle Luis Martínez, para que se pueda comprobar que la modificación del tramo que se propone reformar no afecta a la vivienda colindante, y que varía en muy poco la configuración actual del callejón de acceso a la vivienda inferior, con el fin de reducir la pendiente de la rampa del 12,03% al 8% con tramos todos ellos inferiores a 6 metros de longitud.

El punto más alto de la parcela del nº10, de Luis Martínez se sitúa en la entrada de la calle, con la cota +21,40 en la entrada desde la calle en la zona Sur y el más bajo en la cota +19,57 en el frente Norte de la parcela.

**2.5.- USOS DEL SUELO.**

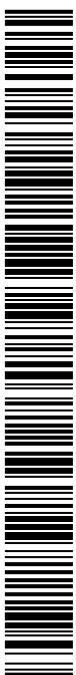
El uso dominante es el uso Residencial, estando ocupada la parcela por la vivienda con una superficie de 97,00 metros cuadrados.

**2.6.- PARCELARIO.**

La estructura parcelaria correspondiente al ámbito que nos ocupa. Queda conformada por una parcela catastral.



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto Colegiado nº 23016/2020  
visado  
Página 6 de 19





**Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander**

**DOC I. MEMORIA**

PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL APORTADA AL ESTUDIO DE DETALLE
DOS PROPIETARIOS	7036714VP3173E0001OU	246,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>246,00 m<sup>2</sup></b>

**2.7.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

En la parcela no hay ninguna edificación aparte de la propia vivienda, ocupando ésta una superficie de 97,00 m<sup>2</sup>. Dato éste, transcrito de la ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero.

**2.8.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

En la fachada Oeste existen una serie de instalaciones de electricidad y telecomunicaciones adosadas a la altura de la primera planta. Éstas se quitarán de su ubicación actual, trasladándose a los armarios de instalaciones que se situarán en el límite de la parcela.

También en esta fachada hay una chimenea de un antiguo hogar que será eliminada y que no aparece ya en los planos reformados entregados en el Ayuntamiento.

La vivienda dispone de acometida de la red general de agua potable, red de saneamiento por el interior de la parcela, acometida de energía eléctrica y telefónica, así como abastecimiento de gas natural. Todos estos servicios los tiene o bien en el interior de la parcela, o en su frente de la calle Luis Martínez.

**3.- DETERMINACIONES GENERALES.**

La modificación de la Rasante lateral Oeste, viene amparada por el objetivo de poder dotar a la planta inferior de un itinerario accesible, de acuerdo con el CTE. DB-SAU., y que el acceso a esta planta no sea un peligro para los usuarios de la misma por motivos de una pendiente excesiva. Actualmente, la rampa de acceso tiene una pendiente de del 12,03%.

**3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE EL SARDINERO.**



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN - Arquitecto  
23/10/2020  
Página 9 de 19

**Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander**

**DOC I. MEMORIA**

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander, actualmente en vigor y más concretamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero, incluye el terreno objeto de la presente Modificación de Plan Especial, con descripción en Ficha Específica con el número 2.10, y cuyos datos son los siguientes.

**NIVEL DE PROTECCIÓN**..... 2 ESTRUCTURAL  
**SUPERFICIE ESCRITURA** ..... 252,26 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE TOPOGRÁFICA** ..... 246,00 m<sup>2</sup>

**OBRAS PERMITIDAS**

CONSERVACIÓN .....SI  
 RESTAURACIÓN .....SI  
 CONSOLIDACIÓN .....SI  
 REHABILITACIÓN .....SI  
 REESTRUCTURACIÓN ..... NO PREFERENTE  
 RECONSTRUCCIÓN ..... NO PREFERENTE  
 SUSTITUCIÓN .....NO  
 AMPLIACIÓN .....NO  
 OBRAS EXTERIORES .....NO  
 ADICIÓN DE PLANTAS .....NO  
 NUEVA PLANTA .....NO  
 DEMOLICIÓN ..... NO PREFERENTE

**3.2 - CLASIFICACION Y CALIFICACION.**

<b>Marco Normativo:</b>	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 2/2001, de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plan especial de protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plan General de Ordenación Urbana de Santander	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril , y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Ordenación Urbanística</b>	PGOU de Santander Vigente
<b>Categorización, Clasificación</b>	Plan Especial de Protección del conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero
<b>Clasificación del Suelo</b>	colegio oficial de arquitectos de cantabria
<b>Categoría</b>	Urbano Suelo Urbano – Residencial Edificación Abierta

Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto  
 23/11/2020  
 Página 10 de 19



u0000098a320071802607e5346010a0ax

**Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander**

**DOC I. MEMORIA**

--	--

Adecuación a la Normativa Urbanística:

	Planeamiento	Proyecto
<b>Ordenanza Zonal</b>	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Plan Especial Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero. Ordenanza de Zona de Edificación Abierta (A2A)	PGOU de Santander	
ÁMBITO CAPÍTULO 2 ART. 03	El Sardinero, delimitado en el Plano 1 "Determinaciones Generales" del PGOU de Santander, como se refleja en el Plano 1 "Delimitación y Topografía" del Plan Especial del conjunto histórico-artístico de El Sardinero y fichas específicas Ordenanza de Zona de Edificación Abierta (A2A)	Plano de situación y emplazamiento (1)
NIVEL DE CATALOGACIÓN Cap. 1 - Art. 31	<b>Nivel 2. ESTRUCTURAL</b>	

**Parámetros de uso:**

TIPO DE OBRAS Cap. 2 - Art. 33 (44)	Rehabilitación	Residencial Privado
USO Cap. 3 - Art. 69	Vivienda	Vivienda
USOS PERMITIDOS Cap. 3 - Art. 52.3.3.1	Residencial vivienda	Residencial Vivienda

**Parámetros tipológicos:**

	Planeamiento	Proyecto
	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
PARCELA MINIMA-MÁXIMA CAPÍTULO 5 – ART. 110	Parcela mínima: 800,00 m <sup>2</sup> Parcela máxima: 2.000,00 m <sup>2</sup>	<b>Sup. parcela: 246,00 m<sup>2</sup></b>



Autor del Proyecto JAVIER DE LOS RÍOS ALUÍN – Arquitecto  
23/11/2020  
Página 11 de 19



u0000098a320071802607e5346010a0ax

**Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander**

**DOC I. MEMORIA**

POSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA  RETRANQUEOS: CAPÍTULO 5 – ART. 113  PGOU. CAP. 2 - ART. 4.2.1  Distancias a carreteras: (12.28.7)
--

En el interior de la parcela se establecen las condiciones generales de la Ordenanza Reguladora de la Edificación:  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Linderos: <b>4 m ó &gt;2/3 s/altura edificación.</b></li> <li>▪ A edificaciones con nivel de protección 1 o 2: <b>15 m</b></li> <li>▪ Entre edificios: <b>Mínimo 8 m</b></li> <li>▪ A lindero Planta Bajo-Rasante: <b>3 m</b></li> </ul>	LA EXISTENTE   NO EXISTE
Genérica: 10m al eje	>10 metros

**Parámetros urbanísticos:**

EDIFICABILIDAD  APROVECHAMIENTO TIPO  CAPÍTULO 5 – ART. 105
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA  CAPÍTULO 5 ART. 111
ALTURA de la EDIFICACIÓN  CAPÍTULO 5 - ART. 112

Planeamiento	Proyecto
Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Plan Especial  Edificabilidad de 0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre Parcela Neta.  0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 246,00 m <sup>2</sup>  <b>Edif. Planeamiento: 157,44 m<sup>2</sup></b>	Edificación Existente:  S = 392,00 m <sup>2</sup> (FICHA)  S = 392,00 m <sup>2</sup> (REAL)  <b>Sup. Parcela: 246,00 m<sup>2</sup></b>
Ocupación de la Parcela: 25 % sobre Parcela Neta.	Ocupación Edif. Actual:  Ocupación: 97,00 m <sup>2</sup> .
Altura máxima de cornisa: 12 metros. Altura en número de plantas es cuatro (4 Plantas), incluyendo la Planta Baja. No se considera planta el espacio bajocubierta sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja.	Altura 9,25 m. Al alero 12,13 m. A la Torre  P.B + 3 + Torre



u0000098a320071802607e5346010a0ax

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

colegio oficial de **arquitectos** de cantabria

a los efectos reglamentarios

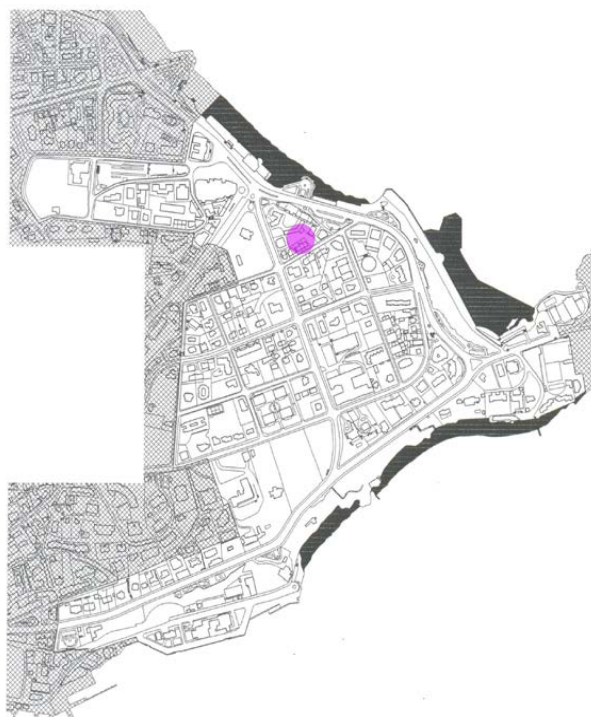


Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto  
 23/06/2020  
 Página 12 de 19

Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander

DOC I. MEMORIA

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO. MAYO 19



ESCALA APROXIMADA 3: 25,000  
AMBITO de DELIMITACION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO

NORMATIVA. TITULO PRELIMINAR. "CONCEPTOS GENERALES". Página 9

PLANO 1: "DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFIA DEL PLAN ESPECIAL"

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

u0000098a320071802607e5346010a0ax



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUÍN - Arquitecto  
23/06/2020  
Página 13 de 19



## CAPÍTULO 2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.- AMBITO.

La Presente Modificación de Plan Especial se redacta por encargo de D. Javier de Diego Barquín con DNI 13.706.342-K y de D. José Manuel de Diego Barquín con DNI 13.696.690Y, ambas partes con escritura de propiedad, constituida ante el Notario D. Rafael Aguirre Losada, el día siete de Junio del año dos mil diecinueve, siendo propietarios del 100% de la superficie de la finca.

La Modificación del Plan Especial se redacta por el Estudio de Arquitectura de D. Javier de Diego Barquín, colegiado nº 91 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con estudio en la calle Duque de Santo Mauro nº 16-Bajo, 39005 Santander (CANTABRIA).

### 2.- PARTICULARES INTERESADOS

Está directamente interesado en la tramitación del presente expediente:

PROPIEDAD	DIRECCIÓN POSTAL	INTERÉS
DOS PROPIETARIOS	C/DUQUE DE SANTO MAURO, Nº16 39005 SANTANDER	PROPIETARIOS

### 3.- LOCALIZACIÓN.

Como ya hemos concretado en este proyecto, la vivienda se encuentra ubicada en la calle Luis Martínez nº10 de Santander.

### 4.- OBSERVACIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La parcela referenciada está incluida dentro de la delimitación del Área Específica nº18 (Ordenanza 11.10), denominada "Sardinero". Cuya ordenación se remite al Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de "El Sardinero", aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de 30 de Mayo de 1.996 (B.O.C. nº 13, de 09/07/96), con un Nivel de

Autor del Proyecto JAVIER DE DIEGO BARQUÍN - Arquitecto  
23/06/2020  
Página 14 de 19

visado

DOC I. MEMORIA

Protección 2 "Estructural" y se corresponde con la Ficha 2.10 del Plan Especial, en la cual se recogen como obras permitidas las siguientes:

CONSERVACION: SI	REESTRUCTURACION: NO	PREF. OBRAS EXTERIORES: NO	
RESTAURACION: SI	RECONSTRUCCION: NO	PREF ADICION DE PLANTAS: NO	
CONSOLIDACION: SI	SUSTITUCION: NO	NUEVA PLANTA: NO	
REHABILITACION: SI	AMPLIACION: NO	DEMOLICIÓN: NO	PREF

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

ANTECEDENTES: "Este edificio se encontraba afectado por la Ordenanza V.7.4.1 de "Edificios y Áreas a conservar" del PGOU de Santander.

DETERMINACIONES: Forma un conjunto inseparable, aunque esté muy transformado, con los números 6 y 8 de la calle Luis Martínez. La concesión de la licencia de obras quedará supeditada a la recuperación de la imagen original del edificio, al menos en su frente de la calle Luis Martínez, (haciéndose especial énfasis, en la sustitución de las barandillas del balcón), de forma que se respete la configuración de conjunto en su imagen exterior.

Para la modificación de la Rasante, se parte de los Artículos 3.3.13 y 4.2.12 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, en los que se definen las "Rasantes del terreno" y las "Condiciones de Rasante y altura de la edificación". En ellos se definen las diferentes rasantes y las condiciones en las que se puede adaptar la rasante del proyecto a la realidad del terreno mediante Modificación de plan Especial.

Por ello, la obligación de formular, tramitar, aprobar y publicar la presente Modificación, es en primer lugar, una exigencia establecida, con carácter discrecional, en el Plan general de Ordenación Urbana de Santander.

**5.- OBJETIVOS.**

El marco en el que actúa la Rasante del terreno viene determinado en los Artículos 3.3.13 y 4.2.12 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

**Artículo 3.3.13 Rasantes del terreno.**

1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie. El Plan General distingue las siguientes:
  - a) Natural: la altura no modificada de su superficie.



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN – Arquitecto Colegiado nº 23416/2020

visado



u0000098a320071802607e5346010a0ax

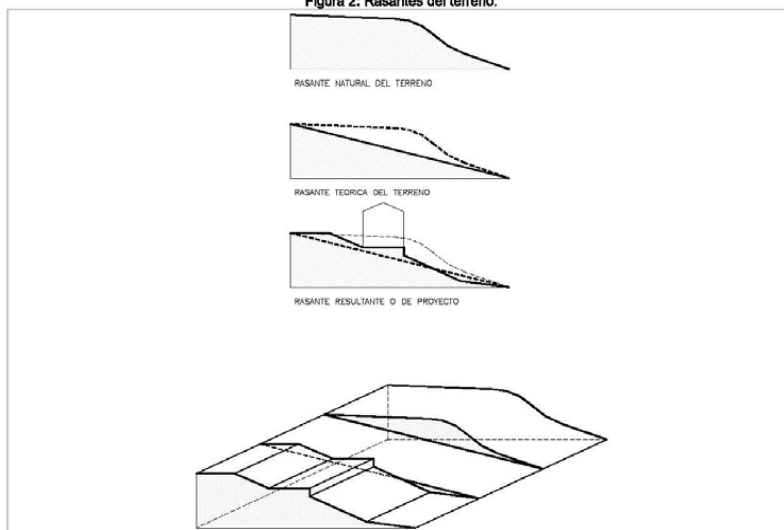
DOC I. MEMORIA

b) *Teórica*: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir en proporciones iguales y por líneas rectas las aristas que definen, en el tramo de la parcela, las alineaciones opuestas de manzana, o en su caso las alineaciones de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante de: el vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o el realmente ejecutado.

c) **Resultante o de proyecto**: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.

2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, **el Ayuntamiento podrá exigir o en su caso admitir la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad mediante Estudio de Detalle** que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana de la ciudad.

Figura 2: Rasantes del terreno.



**Artículo 4.2.12. Condiciones de rasante y altura de la edificación.<sup>1</sup>**

1. La rasante del terreno no podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
  - a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
  - b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
  - c) No situarse en ningún caso por debajo de dos metros de la rasante teórica.
  - d) Resolver su acuerdo con alineación inferior sin superar, en la distancia de retranqueo real de la edificación, la rasante teórica del terreno, o 30° sexagesimales si esto fuese menor.
  - e) Resolver su acuerdo con alineación superior sin descender, en la distancia de retranqueo real de la edificación por debajo de: la rasante teórica, si su pendiente fuese inferior a -30° sexagesimales; o, de -30° sexagesimales en su caso contrario.
  - f) No superar en ningún caso la rasante natural, cuando ésta fuese superior a la teórica.
  - g) No descender en ningún caso por debajo de la rasante natural cuando ésta sea inferior a la teórica y diste de ella más de dos metros.



Autor del Proyecto JAVIER DEL PUERTO ALONSO - Arquitecto  
23/06/2020  
Página 16 de 19



Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander

DOC I. MEMORIA

h) El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con gálibos comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.

i) Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del gálibo comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.

2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango en el que se la fije o acote y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.

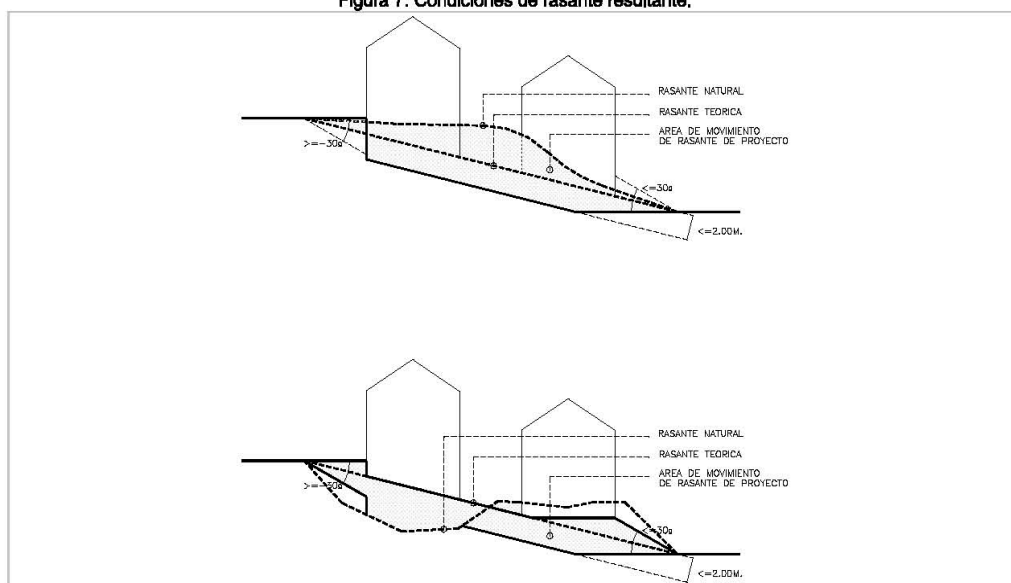
3. Las solicitudes de licencia deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante, a cuyo efecto deberá aportarse la siguiente documentación:

a) Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y las calles que hubiere.

b) Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta (50) centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

c) Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.

Figura 7: Condiciones de rasante resultante.



4. Cuando se proyecten edificios sin planta semisótano la rasante resultante podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:

a) Serán de aplicación las condiciones a), b), c), e), g), h), i), del apartado anterior.

b) No serán de aplicación los apartados d) y f).

c) Deberán resolver su acuerdo con la alineación interior y con la rasante real en el terreno colindante sin superar, en la distancia del retranqueo real de la edificación, el gálibo de 30 grados sexagesimales. El retranqueo de la edificación a Excmo. Ayuntamiento de Santander Plan General de Ordenación



Autor del Proyecto JAVIER DIEGO BARQUIN - Arquitecto  
Página 17 de 19

u0000098a320071802607e5346010a0ax

DOC I. MEMORIA

*Urbana de Santander las alineaciones exteriores y separación a colindantes, salvo indicación de alineación expresa en el planeamiento se calculará midiendo la altura de la edificación de la rasante del viario o espacio público y desde la rasante real del colindante respectivamente.*

*1 Artículo alterado por la Modificación Puntual del Plan General número 9: Aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 12 de Marzo de 1.999 (BOC nº 90, de 06/05/99)*

**6.- MODIFICACIÓN PLANTEADA Y NUEVA RASANTE DE LA VIVIENDA.**

1. Regularizar la fachada Sur, permitiendo la apertura de una nueva ventana en la Planta inferior que equilibre los huecos de la fachada, lo que dotaría a esta planta de una mayor iluminación natural.
2. En la fachada Norte, se propone rasgar los huecos existentes hasta el nivel de la cota del suelo inferior para permitir mayor iluminación a las dependencias del interior de la vivienda. La dimensión de los huecos propuestos es de 120 cm de ancho por 210 cm de alto.
3. Modificar la rasante del callejón lateral Oeste que comunica la zona Sur de la vivienda con la zona Norte, para hacer compatible el acceso a la Planta inferior de la vivienda, dotándola de un Itinerario accesible según el CTE DB-SUA, Sección SUA-9: "Accesibilidad".

En los planos que acompañan a esta Memoria se definen:

Las cotas de las parcelas, antes y después de la propuesta de la nueva rasante, tanto de la del objeto de la reforma de la rasante, como de la finca colindante, que como se puede ver, sólo afecta a la zona del callejón de acceso y al patio Norte por prolongación de la rampa de acceso al disminuir su pendiente.

Alzados, Secciones de las dos viviendas, antes y después de la propuesta.

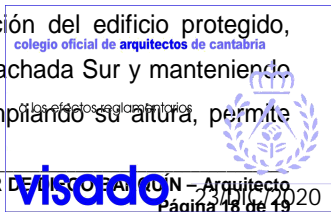
Perfiles longitudinales por el acceso con referencia a las dos viviendas. La del objeto de la nueva Rasante y la colindante.

**RESUMEN.**

De la propuesta presentada en los párrafos anteriores se pueden deducir las siguientes conclusiones:

- 1.- La modificación de la fachada es propia de la modulación del edificio protegido, recuperando un mayor equilibrio entre sus huecos de la fachada Sur y manteniendo la achura de la modulación de la fachada Norte pero ampliando su altura, permite

Autor del Proyecto JAVIER DEL PUERTO ALUÍN - Arquitecto  
23/06/2020  
Página 16 de 19



**Modificación Puntual de la Ficha 2.10 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero y de la Rasante de la parcela. Ayuntamiento de Santander**

**DOC I. MEMORIA**

una mayor iluminación natural del interior, sin perder la configuración formal de la misma.

- 2.- La modificación de la Rasante, el tramo del acceso lateral Oeste, creemos que no afecta a la propiedad colindante y dota a la planta inferior de un acceso acorde con la normativa vigente de Accesibilidad. Se use el espacio inferior de forma independiente o vinculado a la planta superior.
- 3.- Los usos previstos cumplen con la Ordenanza de aplicación.

Santander, 14 de Diciembre 2020

El Arquitecto

Fdo.: Javier de Diego Barquín

