AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2021-3297 *Corrección de errores al anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 67, de 9 de abril de 2021, de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero.*

Apreciado error en el anuncio 2021-2935, publicado en el BOC número 67, de 9 de abril de 2021, se procede a su anulación y a la publicación íntegra del mismo.

"ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2021, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"Aprobada provisionalmente, por la Junta de Gobierno Local de 5 de octubre de 2020, la propuesta, formulada por las mercantiles El Sardinero S. A. y Gran Casino del Sardinero S. A., de modificación puntual de las fichas de ordenación 1.08, 4.16 y 1.06 (nueva 2.57) del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, correspondientes a los edificios del Gran Casino, sito en la Plaza de Italia, y los Hoteles Hoyuela y París, sitos en la Avda. de los Hoteles.

Sustanciado el trámite de evaluación ambiental; habiéndose emitido informe ambiental estratégico por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial el 8 de mayo de 2018 (BOC 24-4-2020), conforme establece la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Control Ambiental Integrado, y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Habiendo sido emitido informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, preceptivo de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del R.D.2591/1998, al hallase los edificios afectados por la modificación dentro del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Seve Ballesteros-Santander.

Constando en el expediente, conforme a lo exigido por el art. 56 de la Ley de Cantabria 11/1998 del Patrimonio Cultural y art. 3.f) del Decreto 144/2002, de 19 de diciembre, que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural, el informe favorable de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte emitido el 18 de enero de 2021, con la aclaración efectuada en fecha 5 de febrero de 2021, en el que se imponen las condiciones que se incluyen en la parte dispositiva del presente acuerdo.

Visto lo establecido en el art. 76 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el art. 3 g) del Decreto 144/2002, de 19 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural.

El concejal-delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia propone para su aprobación por el Pleno, previo dictamen de la Comisión, el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero, presentada por El Sardinero S. A. y Gran Casino del Sardinero S. A., consistente en la modificación de las fichas de ordenación 1.08, 4.16 y 1.06 (nueva 2.57), correspondientes a los edificios del Gran Casino, sito en la Plaza de Italia, y los Hoteles Hoyuela y París, sitos en la Avda. de los Hoteles.

CVE-2021-3297

De acuerdo con las condiciones impuestas en el informe de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte:

— En la ficha 1.08, correspondiente al Casino constará expresamente que:

En los muros de carga podrán abrirse los huecos que constan en la ficha. Los proyectos de obra correspondientes contendrán una justificación de su capacidad estructural y de no afectación a la estabilidad general del edificio. La fachada posterior del edificio es visible y ha de ser atendida como tal en cuanto al tratamiento de canalizaciones. Los elementos de instalaciones deberán estar integrados en la fachada del Casino.

— En la ficha 2.57, correspondiente al Hotel Paris, constará expresamente que:

El rasgado de ventanas se ajustará a la documentación gráfica de la Modificación Puntual del Plan Especial."

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, 20 de marzo de 2021.

El concejal de Urbanismo, Innovación y Contratación,

Francisco Javier Ceruti García de Lago."

Santander, 13 de abril de 2021.

El jefe de la Sección de Mantenimiento y Artes Gráficas,

Ángel Rioz Crespo.

CVE-2021-3297

PROPUESTA
DE
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
DEL
CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE EL
SARDINERO
EN EL AMBITO DE CASINO, HOTEL HOYUELA Y
HOTEL PARIS.

REFUNDIDO FEBRERO 2021

EL SARDINERO S.A.
GRAN CASINO SARDINERO S.A.

1

CVE-2021-3297

PROPUESTA
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE EL SARDINERO

CASINO, HOTEL HOYUELA Y HOTEL PARIS.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

SOCIEDADES PROPIETARIAS PROMOTORAS

MARCO HISTÓRICO

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Revitalización del espacio central del Sardinero.
Necesidad de mejorar la accesibilidad, en especial del Casino
Bajos del Casino. Interiores. Fachadas
Hotel Hoyuela
Hotel París
Presencia de los tres edificios en un mismo espacio público.
Coincidencia de una misma propiedad en los tres edificios.

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

CONTENIDO DE LA MODIFICACION

TRAMITACION

DOCUMENTACION

CVE-2021-3297

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Las sociedades El Sardinero SA y Gran Casino de Santander SA comenzaron la tramitación de esta modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero el 2 de julio de 2016. Previamente El Sardinero SA había presentado ante la Consejería de Educación. Cultura y Deporte una propuesta con el fin de conocer el criterio de la Comisión de Patrimonio antes de comenzar el trámite urbanístico en el Ayuntamiento. No se obtuvo respuesta a la consulta (a pesar de haber sido informada favorablemente por el arquitecto jefe del Servicio), por lo que la Propuesta de Modificación se presentó en el Ayuntamiento de Santander en la fecha antes citada. Los servicios técnicos de urbanismo municipal exigieron diversas modificaciones que dieron como resultado su informe favorable de fecha 2017/11/02. Esto permitió que el expediente, completado con el correspondiente Documento Ambiental Estratégico o DAE, pasara a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Urbanístico, para cumplir el trámite medioambiental previsto en la Ley. La dirección General distribuyó 10 ejemplares a sendos organismos para recabar los correspondientes informes previos a la redacción del Informe Ambiental Estratégico con cuya publicación culmina el trámite medioambiental. Se ha demorado extraordinariamente la respuesta a la consulta enviada a la Dirección General de Cultura del propio Gobierno Regional a donde fue remitida en abril de 2018 y que ha sido resuelta por acuerdo de la Comisión de Patrimonio con fecha 19 de noviembre de 2019 y cuyo contenido es el siguiente:

1.3 INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SARDINERO PARA CASINO, HOTEL HOYUELA Y HOTEL PARIS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER.

En Santander, siendo las trece horas del día 19 de noviembre de dos mil diecinueve en la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte, se reunió la Comisión Técnica de Patrimonio Edificado, presidida por la Vicepresidenta y con la asistencia de los Vocales citados al margen, previa convocatoria al efecto, y con los asistentes que se relacionan a continuación:

VICEPRESIDENTA:
Dña. Zoraida Hijosa Valdizán, Directora General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.
VOCALES:
D. Santiago Fuente Sánchez, Secretario General de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte.

3

CVE-2021-3297

D. Luis Villegas Cabredo, en representación de la Universidad de Cantabria
D. Enrique Alonso Moreno, en representación de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del territorio y Urbanismo.
D. Moisés Castro Oporto, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.
D. Javier de la Pedraja Murgoitio, Jefe de la Oficina Técnica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte.
Dña. Ana García-Barredo Pérez, Directora General del Servicio Jurídico.

SECRETARIA DE ACTAS:
D. Lucía Ceballos Martín, Jefa de Servicio de Patrimonio Cultural.

A continuación, se pasa a tratar la Modificación del Plan Especial de El Sardinero, para Casino, Hotel Hoyuela y Hotel París. El Jefe de la Oficina Técnica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte, explica el proyecto remitido por el Ayuntamiento de Santander, señalando que se propone una modificación de las fichas, concretamente las siguientes: (se enumeran dos párrafos más adelante)

La representante de la Dirección General del Servicio Jurídico plantea dudas al jefe de la Oficina Técnica acerca de la modificación, que no quedaron claras después de la exposición realizada por el Sr. González Eguíluz.[1]

A continuación, el Jefe de la Oficina Técnica pasa a describir las modificaciones propuestas:

Hotel Paris:

Actualmente goza de un nivel de protección "integral", y se propone rebajar la protección a "estructural", para permitir la reestructuración general del interior del edificio. Se considera más razonable una protección ambiental. Las fichas no separan nítidamente las obras permitidas en uno u otro nivel de protección. La modificación permite el vaciado y el recalce del muro.

El Jefe de la Oficina Técnica señala que a efectos patrimoniales la modificación no tiene trascendencia, ya que en el interior del edificio la construcción es sencilla, de calidad media.

Se prevén dos conexiones en el edificio[2]: en planta sótano y planta baja.

Que, a su juicio, en el trámite ambiental en que se encuentra el procedimiento considera que desde el punto de vista del Patrimonio Cultural, no hay observaciones que formular en cuanto a la pretensión de rebajar la protección prevista en el Plan Especial para el edificio, sin perjuicio de formular más adelante las que correspondan en el ámbito de las sucesivas fases del procedimiento, y particularmente, en la tramitación urbanística del expediente, acerca del cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable en materia de Patrimonio Cultural.

Hotel Hoyuela

Se desea por la propiedad, una unidad de funcionamiento de los dos hoteles[3].
Se considera que no perjudica al medio ambiente. Se trata de un edificio sin protección y su modificación no afecta patrimonialmente al resto del conjunto.

Edificio del Casino.

No se modifica la ficha en cuanto a la protección estructural[4]. La modificación afecta al régimen de las obras a realizar.

En lo que se refiere al ascensor, la representante de la Dirección General del Servicio Jurídico informa acerca de la modificación realizada en la Ley del Suelo estatal en el año 2015, para incorporar, en relación con las actuaciones urbanísticas, el derecho de los ciudadanos a acceder a los edificios, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal.

[1] *Arquitecto municipal que, previamente, había expuesto en la Comisión el criterio del Ayuntamiento de Santander para esta modificación*
[2] *Con el Hotel Hoyuela*
[3] *Hoyuela y París*
[4] *Errata: debe decir Integral*

CVE-2021-3297

A juicio del Jefe de la Oficina Técnica no existe inconveniente a formular en cuanto al trámite ambiental en que se encuentra el procedimiento, si bien cabe señalar que se necesita una mayor información acerca de la afección a elementos estructurales originales del edificio.

En lo que se refiere a la homogenización de carpinterías no debe referirse sólo a las de planta baja, la homogenización debe ser para el conjunto del edificio.

En este punto se ausenta el representante del Colegio de Arquitectos de Cantabria señalando que su posición es favorable a que se modifique la ficha y se libere la planta baja incluso de los elementos estructurales.

El representante de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo opina que deben mantenerse los elementos estructurales.

Se necesita una mayor información de que la propuesta no afecta a elementos estructurales originales del edificio.

Se debate acerca de la instalación de una pérgola recreando un modelo de templete de los años 1919-1920, ya que el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria señala que deben evitarse los intentos de reconstrucción.

Después de debatir sobre todo ello, la Comisión ACUERDA POR UNANIMIDAD que en el trámite medio ambiental en el que se encuentra el procedimiento, cabe formular una observación relativa a la inclusión en la modificación de una mayor información acerca de la afección que dicha modificación supone en relación con los elementos estructurales originales del edifico del Gran Casino de El Sardinero.

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión correspondiente a las 15 horas del día 19 de noviembre de 2019

De todo lo cual, yo, la Secretaria, doy fe, con el Vº Bº de la Sra. Vicepresidenta.

Por otro lado, el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica para la Dirección General de Urbanismos y Ordenación del Territorio formula los siguientes apartados:

En lo que se refiere al Hotel París:

Desde el punto de vista del Patrimonio Cultural, no hay observaciones que formular en cuanto a la pretensión de rebajar la protección prevista en el Plan Especial para el edificio, sin perjuicio de formular más adelante /as que correspondan en el ámbito de las sucesivas fases del procedimiento, y particularmente, en la tramitación urbanística del expediente, acerca del cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable en materia de Patrimonio Cultural.

Respecto a la modificación relativa al Hotel Hoyuela:

No hay observaciones que formular ya que la modificación no afecta patrimonialmente al resto del conjunto.

En lo que refiere a la modificación que afecta al edificio del Gran Casino del Sardinero:

En el trámite medio ambiental en el que se encuentra el procedimiento, cabe formular una observación relativa a la inclusión de una mayor información acerca de la afección que supone la modificación en relación con los elementos estructurales originales del edificio del Gran Casino de El Sardinero.

5

CVE-2021-3297

Esta Dirección General INFORMA

Que la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero en el ámbito del casino, Hotel Hoyuela y Hotel París, no tiene efectos significativos sobre patrimonio edificado declarado y protegido conforme a la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, por lo que no se formulan observaciones en el trámite medioambiental en el que se encuentra el procedimiento en lo relativo al Hotel Hoyuela y Hotel París.

Cabe formular una observación relativa al Gran Casino de El Sardinero, ya que se estima necesario que se incluya en el documento de la Modificación Puntual una mayor información acerca de la afección que supone la modificación en relación con los elementos estructurales originales del edificio del Gran Casino de El Sardinero.

Por último, el Ayuntamiento de Santander, con fecha 12 de marzo de 2020 da traslado a los promotores de las observaciones efectuadas en el Informe Ambiental de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio que literalmente trascribe:

…con el fin de asegurar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación Puntual, se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por otros instrumentos legales y reglamentarios, en especial a la Ley 11/1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria, así como de incorporar a la Modificación Puntual que vaya a ser aprobada las siguientes determinaciones:
1- Tal y como indica la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, se incluirá en la Modificación Puntual una mayor información acerca de la afección de la modificación en relación con los elementos estructurales originales del edificio del Gran casino de El Sardinero.
2- Incorporar al proyecto que desarrolle las actuaciones permitidas por la Modificación Puntual ***un Análisis de Impacto e Integración Paisajística****, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre, de Paisaje, atendiendo a las especiales características del ámbito, de su relevancia en la ciudad y al hecho de que el edificio del Gran Casino Sardinero supone un hito singular dentro del Conjunto Histórico y del propio entorno. En particular, dicho estudio debe profundizar en los siguientes aspectos:*

a. *Integración de la nueva fachada de los bajos comerciales del edificio del Gran Casino Sardinero, incorporando materiales, texturas y resto de características estéticas, tanto para los cerramientos y en las carpinterías (incluyendo rejas y persianas) como en los elementos de publicidad y mobiliario urbano. Este análisis debe servir para establecer las características de los elementos de manera homogénea para todo el conjunto.*

b. *Integración del nuevo elemento propuesto como acceso a la planta superior del edificio del Gran Casino Sardinero evitando los intentos de reconstrucción, de acuerdo con lo establecido en el art 53.1.c de la Ley 11/1998.*

c. *Integración de los nuevos huecos que se planteen en las fachadas a la avda. de Mauro y Joaquín Costa.*

d. *Análisis de la visibilidad de la fachada posterior del Gran Casino que evalué la necesidad de integración paisajística de sus carpinterías (no necesariamente homogéneas con el resto de carpinterías del edificio según se establece en la MP) y de las instalaciones que se sitúen o discurran por ella.*
e. *Integración de las instalaciones que requieran estar en contacto con el exterior o que discurran por las fachadas.*

6

CVE-2021-3297

f. *Integración y reducción del impacto visual de las obras exteriores necesarias para cumplir con la normativa técnica, en particular con la relativa a seguridad y accesibilidad, tanto en el Gran Hotel Sardinero como en el hotel Hoyuela.*

g. *Reducción del impacto visual del nuevo elemento propuesto como conexión entre los edificios del hotel Hoyuela y Paris, maximizando su ligereza y transparencia.*

h. *Tratamiento de la parcela del hotel Paris, buscando el mantenimiento de la vegetación existente, así como la integración del nuevo sótano mediante una cubierta ajardinada.*

Finaliza la comunicación con la advertencia de que la subsanación de los aspectos señalados si no se "hiciera en el plazo máximo de diez días, se le tendrá por desistido de su petición".[5]

En esta documentación se trata de recoger y refundir los aspectos tratados según el Acta de la Comisión de Patrimonio y en el Informe Ambiental Estratégico, del que se ha dado traslado por el Ayuntamiento de Santander.

Por último, el Ayuntamiento aprobó inicialmente el documento con fecha 5 de octubre de 2020 y lo remitió al preceptivo informe de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria. En reunión de la Comisión de Patrimonio de 2021-12-21, Se aprueba la documentación con dos condiciones relativas al Casino y al Hotel París. Una de esas condiciones parece entrar en contradicción con el contenido de la documentación, por lo que el Ayuntamiento solicita una aclaración a la Directora General de Patrimonio Cultural y memoria Histórica que remite un oficio aclaratorio con fecha 8 de febrero de 2021. Con esa aclaración se redacta el presente Refundido.

[5] El informe Ambiental de la Dirección General de Urbanismo y Dirección del Territorio, contiene una errata en el apartado f), que habla de la integración y reducción del impacto visual "tanto en el Gran Hotel Sardinero como en el Hotel Hoyuela". Consideramos que debe decir "tanto en el Gran Casino como en el Hotel Hoyuela"

CVE-2021-3297

SOCIEDADES PROPIETARIAS PROMOTORAS

Las sociedades promotoras se proponen iniciar un proceso de modificación puntual del Plan Especial de El Sardinero con el fin de poder intervenir en los inmuebles de su propiedad para solucionar problemas de accesibilidad, renovación y modernización.

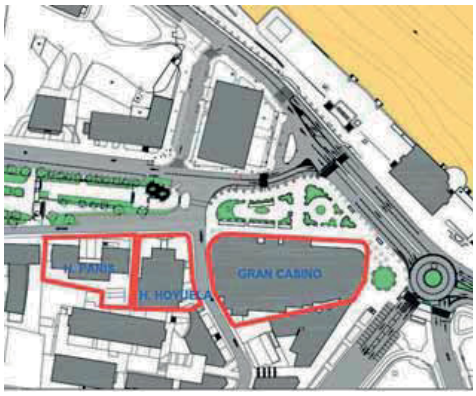
Este documento se desarrolla promovido por las sociedades:

Gran Casino del Sardinero S.A. con domicilio en Plaza de Italia 11, Santander. Esta sociedad pública es propietaria del edificio conocido como Gran Casino, situado en la Plaza de Italia, excepto los locales de la planta baja de dicho edificio, que son propiedad de El Sardinero S.A. La explotación comercial del juego y la hostelería, están en la actualidad arrendados a terceros.

El Sardinero S.A. con domicilio en Plaza de Italia nº1, Santander. Esta sociedad es propietaria del Hotel Hoyuela que explota como tal desde su reconstrucción en el año 1995, en que fue abierto y de la planta baja del Gran Casino y del Hotel París que han estado arrendados a terceros para su explotación comercial hasta fechas recientes y que en la actualidad están cerrados.

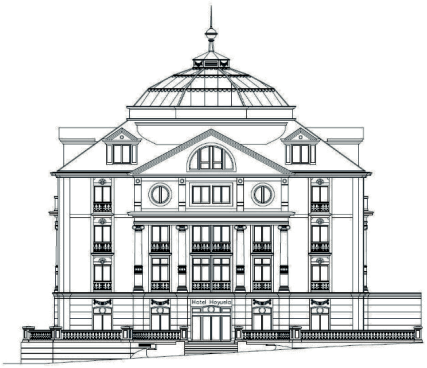
Gran Casino del Sardinero S.A. es una sociedad pública constituida al 50% por el Ayuntamiento y por el Gobierno de Cantabria. Tiene su origen en el año 1978 cuando, liberalizado el juego de azar, el Ayuntamiento y la Diputación Provincial optaron a la concesión de la sede de uno de los casinos que, mediante concurso, adjudicó el Gobierno Central. La Sociedad, constituida al efecto, había adquirido en 1975 a El Sardinero S.A., sociedad enteramente privada, las plantas altas del edificio del Casino del Sardinero, reservándose la planta baja la sociedad vendedora. Desde el año 1998 Gran Casino del Sardinero S.A. tiene privatizada la gestión de juego y la hostelería.

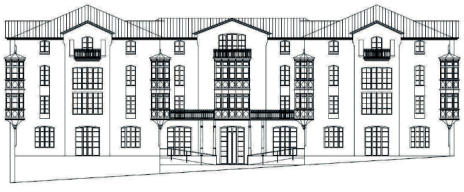
El Sardinero S.A. es una sociedad privada, propietaria de diversos inmuebles en la Ciudad, la mayor parte



SITUACION DE LOS TRES EDIFICIOS

FACHADA DEL PROYECTO DE CASINO DE ELOY MARTINEZ DEL VALLE


º HOYUELA


HOTEL PARIS

8

CVE-2021-3297

destinados a hostelería. En el año 1976 vendió a Gran Casino del Sardinero S.A. en escritura pública de compraventa de 1 de julio de 1.976, en síntesis:

1.- La planta Principal, el piso segundo y las dos torres del edificio;

2.- Las escaleras de acceso a la planta principal;

3.- tres locales destinados a taquillas y

4.- un paso de 90 metros cuadrados en la parte posterior, sur, del edificio.

El Sardinero S.A. se reservó la planta baja, incluso una faja de terreno de 5 metros de ancho frente a los locales comerciales, en toda la extensión de dicho frente, de 475 m² de superficie, que figura como ELEMENTO NÚMERO UNO, Anejo A, existiendo cláusula de salvaguarda de tal espacio. En concreto la Octava de la compraventa, dispone que: "*Las Corporaciones compradoras se comprometen a no menoscabar o limitar las fachadas de los bajos comerciales existentes en la actualidad, o de los que sean susceptibles de ponerse en explotación, cuidando especialmente de ello cuando lleven a cabo la realización de los proyectos que pretenden desarrollar conforme al destino para el que se adquiere la finca objeto de esta escritura, comprometiéndose también a respetar los derechos hasta hoy adquiridos por los arrendatarios o usuarios de los bajos comerciales o finca número uno del edificio en cuanto se refiere a servicios de ventilación, salidas de humos, huecos de luces o cualquier otro no especificado pero que realmente tenga existencia.*".

DIVISION DE LA PROPIEDAD DEL CASINO. PLANTA BAJA

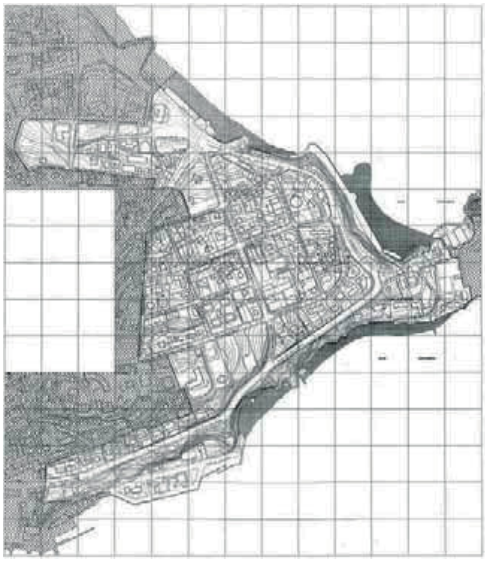
En su conjunto, el inmueble del Casino está constituido como una comunidad de propietarios al 50% de participación entre ambas sociedades.

9

CVE-2021-3297

MARCO HISTÓRICO

El Plan Especial de protección de El Sardinero de 1995 contiene una interesante "INTRODUCCION HISTORICA" escrita por don Luis Sazatornil Ruiz, profesor titular de Historia Moderna de la Universidad de Cantabria. Se describe en esa introducción la historia del barrio de El Sardinero a lo largo del siglo XIX y principios del XX, cuando pasó por su época de esplendor como consecuencia de los veraneos reales. El relato se centra sobre todo en los edificios, su construcción, decadencia y destrucción o sustitución por otros, especialmente en la segunda mitad del XX. No incluye, sin embargo, demasiadas referencias a los espacios públicos como Paseo de Reina Victoria, Jardines de San Roque, Plaza de Italia, Alameda de Cacho, Jardines de Piquio, Plaza de las Brisas,... En general, y en especial en la CONCLUSION, mantiene una crítica, de tono pesimista, a la propia delimitación del Conjunto Histórico Artístico y a las actuaciones que han "desequilibrado" el barrio "pues no existe ya sino un 25% de lo que fue, que desde luego debe ser conservado celosamente". Concluye afirmando que es un error considerar el conjunto como una suma de hermosas singularidades, cuando debe concebirse como "un conjunto global en donde una actuación sobre cualquier elemento afecta al conjunto".



DELIMITACION PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL SARDINERO

Han pasado 25 años desde el análisis del profesor Sazatornil y desde la aprobación del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero. Además, se han producido las aprobaciones sucesivas de dos Planes Generales (1997 y 2012), que han respetado y asumido el contenido del Plan Especial y han aumentado el número y la protección de edificios fuera de su ámbito y, desde luego, han garantizado la conservación de aquel 25% que ha mantenido los valores de la "ciudad-balneario aristocrática de principios de siglo".

El Sardinero, como barrio aristocrático, desapareció en 1931 con la instauración de la Republica. A partir de esa fecha, primero muy lentamente y en los años 60 y 70 de modo acelerado hasta nuestros días, la zona pasó a ser una zona residencial de la ciudad y de veraneantes de la burguesía de clase media alta, lo que atrajo la presión constructora correspondiente. Fue en esos años cuando perdió su carácter original

PEPCHA EL SARDINERO. FICHA VIGENTE DEL CASINO

10

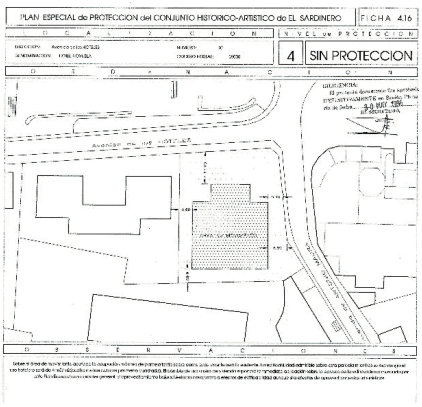
CVE-2021-3297

y pasó a ser una ciudad de veraneo, aunque cada vez con más edificios residenciales permanentes.

Actuando a remolque de los acontecimientos, la Dirección General de Bellas Artes incoó expediente para la declaración de conjunto en julio de 1983, pero el traspaso de competencias al Gobierno de Cantabria aquel mismo año, retrasó la declaración del conjunto por la autonomía hasta tres años después (acuerdo de mayo, real decreto de agosto y publicación en octubre de 1986).

Las administraciones local y regional no entendieron que la Ley de Patrimonio Histórico (16/1985), obligaba a la redacción de planes especiales de protección en los conjuntos histórico artísticos declarados como tales y retrasaron su formulación, hasta que una sucesión de sentencias de demolición del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad, instrumentalizado en alguna medida por un denunciante despechado con las administraciones, hizo ver lo inevitable y necesario de la formulación de aquel Plan Especial.

Así se redacta el Plan Especial, que se aprueba definitivamente en 1996, trece años después de la declaración del conjunto.



PEPCHA EL SARDINERO. FICHAS VIGENTES DEL HOTEL HOYUELA

La trasformación sociológica del barrio no se ha detenido y se ha confirmado como un barrio residencial de la ciudad, eso sí con una notable proporción de viviendas de segunda residencia. Además, los hoteles tradicionales de la zona se han consolidado en su mayoría. Se renovaron, en mayor o menor medida, unos (Hotel Real, Hotel Castilla, Hotel Hoyuela, Hotel Colon, Hotel París, Hotel Sardinero...) y se construyeron otros nuevos (Hotel Santemar, Hotel Rhin, Hotel Don Carlos, Gran Hotel Victoria…). Todo ello contribuyó a especializar aún más el barrio en un fenómeno que dejó de ser aristocrático para acercarse al turismo de masas.

PEPCHA EL SARDINERO. FICHA VIGENTE DEL HOTEL PARIS

Es indudable que El Sardinero posee valores para ello. En primer lugar las playas, en segundo lugar un paisaje de calidad tanto abierto como urbano y, por

CVE-2021-3297

último, un nivel de servicios aceptable, aunque claramente mejorable. El paisaje abierto, bien visible desde el largo recorrido del paseo de borde, se mantiene en valor indiscutible gracias a que los elementos salientes de la costa (Magdalena y Cabo Menor en la escala alejada y jardines de San Roque y Piquío en la escala próxima) se han conservado como espacios libres y verdes. Además, el intenso ajardinamiento de todo el paseo de borde, favorece el aislamiento y actúa de transición con el paisaje urbano del interior. En el fondo de la escena, la boca de la Bahía y la costa de Loredo, Langre, Quintres y Ajo ofrecen perfiles cuasi naturales, con la muy plástica Isla de Mouro en primer término. Un gran paisaje lleno de la viveza de recursos que da la mar, su bien marcado horizonte y el cercano oleaje de playas y acantilados.

El paisaje urbano está construido sobre una red viaria que ha sufrido pocos cambios desde la época del veraneo aristocrático. Es evidente la densificación de la edificación por la construcción de bloques, que denunciaba el profesor Sazatornil y la consiguiente desaparición de algún edificio de la arquitectura ecléctica característica de la época de esplendor. Ello ha llevado a colmatar en alguna medida el espacio, que ahora aparece sin las grandes parcelas privadas ajardinadas, aunque conserve una ordenación abierta de baja densidad. Sin embargo, el paisaje urbano sigue teniendo valores sobresalientes e indudables. Los pinares de La Cabaña, la Alameda de Cacho, la Plaza de Italia, los jardines de San Roque, Piquio y

CVE-2021-3297

las Brisas, son espacios públicos que pueden estar necesitados de restauraciones o intervenciones más profundas, pero conservan todo su potencial, en algún caso de extraordinario valor. Las calles Pérez Galdós, Duque de Santo Mauro, Ramón y Cajal, Avenida de los Infantes, Los Castros (en su último tramo),… son calles sobresalientes en el paisaje urbano, por edificios y por arbolado. Y por encima de todos esos espacios públicos, el paseo de borde de Reina Victoria que comunica el paisaje de la Bahía con el paisaje abierto del Sardinero. Calle mirador a media ladera, de atrevida construcción, paseo por antonomasia. Esta es una calle de una calidad paisajística excepcional y que caracteriza a la ciudad entera.

El edificio del Casino es un proyecto del arquitecto Eloy Martínez del Valle del año 1915. Hay una extensa bibliografía sobre él con innumerables datos y juicios sobre su arquitectura. Como pieza en el paisaje urbano es indudable su fuerza, por su escala, en relación con el espacio urbano. La presencia de su volumen en la plaza resulta imponente y sirve, además, para organizar dos espacios diferenciados: la propia plaza a la que, por su situación al sur, sin embargo, condena a una casi permanente sombra y la amplia acera de La Cañia o Joaquín Costa, que por su tamaño se trasforma en un segundo lugar de reunión. El Casino ha pasado por épocas diversas de esplendor y decadencia e incluso cierre cuando, durante la dictadura, estuvo prohibido el juego. Paradójicamente fue en esos años de cierre de las plantas superiores, cuando la planta baja, llena de instalaciones hoteleras, tuvo su momento de auge y con ello El Sardinero se convirtió en un segundo centro de relación de la Ciudad, especialmente en verano. Hoy asistimos a la situación inversa en la que el Casino, en sus plantas altas, mantiene una actividad creciente de juego y reunión, mientras que la planta baja ha sufrido un claro declive de actividad. Probablemente una parte de ese declive se deba precisamente al estado material de los locales y sus terrazas que requieren una renovación integral. Es el momento de recuperar la fachada original del edificio en su planta baja y reestructurar su interior.

El Hotel Hoyuela es un edificio de reciente construcción. Fechada la licencia en el año 1993, su imagen externa cedió al entorno con un lenguaje historicista, con la pretensión de integrarse el paisaje

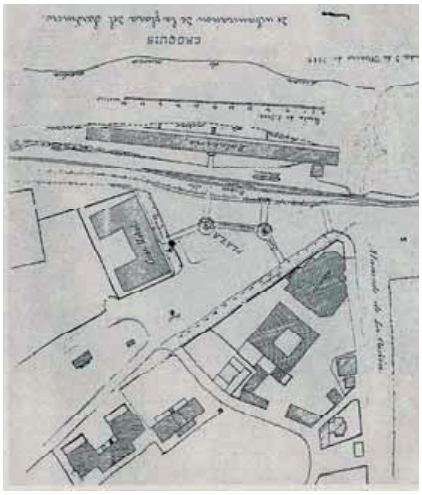
13

CVE-2021-3297

definido por el Casino y los hoteles Sardinero, París y Roma. Con estos últimos mantiene la alineación definida por la Alameda De Cacho y una volumetría similar, de modo que esa alineación, a la que se suman dos edificios residenciales en el otro extremo de la calle, mantiene una cierta homogeneidad de volúmenes y alturas en todo el frente a la Alameda. Muy al contrario de lo que sucede al otro lado de la misma, en la Avenida de los Infantes, donde la renovación de los inicialmente pequeños edificios tipo chalets, por grandes conjuntos residenciales, ha alterado la escala del conjunto.

PLANO DEL SARDINERO DE ATILANO RODRIGUEZ DE 1873

El Hotel París no tiene autor conocido. Es fruto de la ampliación de un edificio ya existente en 1873, que ya figura en el plano de esa fecha de Atilano Rodríguez. A ese edificio de planta cuadrada le fueron añadidos otros dos que terminaron componiendo una planta en U abierta hacia la Alameda. Con ello el edificio resulta muy largo en su frente total, pero el fuerte retranqueo de su cuerpo central rompe esa dimensión adecuando la escala a la del resto de los edificios de la calle. Los característicos miradores de las esquinas remarcan los volúmenes salientes y colaboran a reducir la dimensión apreciable del total de la fachada. El profesor Sazatornil describe así el edificio:



ENTORNO DEL HOTEL PARIS 1989

"*El Hotel París, con planta en forma de U, volúmenes verticales muy netos y totalmente exentos de decoración. Articula las superficies a base de vanos con vidrieras muy marcadas y con el característico arco escarzan. (…)Son edificios que se*

14

CVE-2021-3297

caracterizan por lograr una gran espaciosidad, luminosidad y ventilación interiores. Al exterior se señala el cubicaje, la solidez, el orden y la simetría, así como las fachadas lisas, con vanos muy marcados, proliferando el arco escarzano y los aleros de madera"

Y refiriéndose al colindante Hotel Roma añade:

"Como en tantos casos, la vocación decorativa resulta falsa, pues mientras la fachada se ornamenta en exceso, la decoración acaba allí donde los hoteles vecinos ocultan la pobreza del patio. Queda claro que el hotel Roma es, tan solo, un elemento más en el decorado de la "encantadora ciudad nueva", de la gran escenografía en que se convierten las ciudades-balneario"

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Revitalización del espacio central del Sardinero.

Se reúnen en El Sardinero espacios de gran valor en el paisaje urbano y algunos edificios relevantes. En el centro del barrio, en el entorno de la Plaza de Italia, confluyen una trama viaria semi radial y unos edificios tan significativos que son la imagen resumen de El Sardinero.

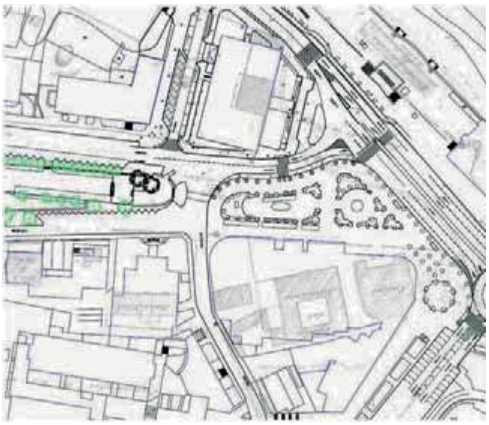
El Casino preside la Plaza, con un costado cerrado por el Gran Hotel Sardinero. El espacio queda abierto al mar, con la barrera formada por el maltratado balneario de la primera playa, y a las calles que allí confluyen: Reina Victoria, Santo Mauro, Joaquín Costa, Avenida de los Hoteles, Alameda de Cacho, Avenida de los Infantes y Castañeda, tienen fondos de perspectiva, o son bordes, de la playa y el mar.

La Plaza de Italia ha sido centro de reunión social durante décadas, como consecuencia de su privilegiada situación, nudo de comunicaciones y la concentración de establecimientos hosteleros de los bajos del Casino, que aportaban su servicio con un gran despliegue de terrazas en la plaza. Los cambios de modas, el envejecimiento y la degradación de algunas instalaciones y del propio espacio público, la dificultad de aparcamiento, son algunos de los factores finales determinantes en la decadencia de este espacio como segundo centro ciudadano de relación.

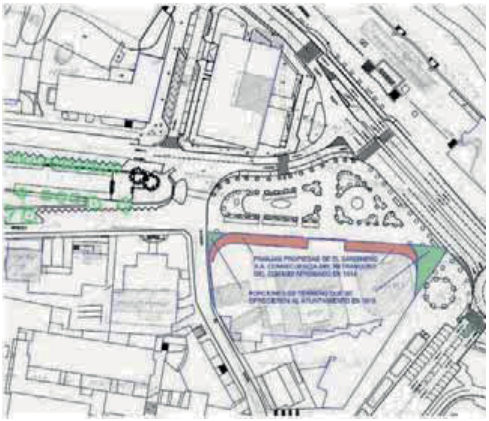
La reciente recuperación del Gran Hotel Sardinero, que participaba de todos esos males antes expresados, y la simultánea renovación de las plantas altas del Gran Casino, han permitido una nueva imagen y una tímida recuperación de aquel espacio central de actividad social.

Se trata ahora de sentar las condiciones urbanísticas para poder acometer, en su momento, la renovación de la planta baja del Casino, el Hotel Hoyuela y el Hotel París, lo que sin duda permitirá una recuperación más consolidada del espacio central de El Sardinero.

PLANO DEL SARDINERO DE ATILANO RODRIGUEZ DE 1873



SUPERPUESTO CON PLANO ACTUAL



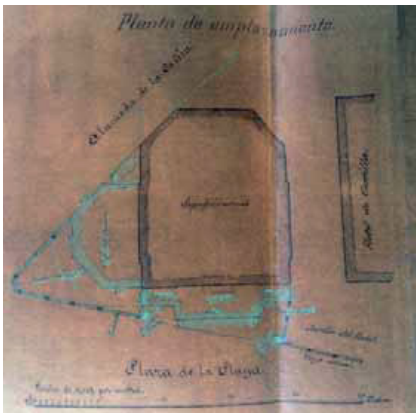
16

CVE-2021-3297

Los locales de la planta baja del Casino funcionaron como locomotora de aquel espacio público durante los años 1970 a 2000, pero de entonces acá, la decadencia se ha adueñado del conjunto, al menos en su mitad Este. Esta ordenación permitirá renovar las instalaciones, ajustar sus dimensiones y, sobre todo, eliminar los añadidos de sobrefachada de los años 60, que desfiguran el edificio del Gran Casino con imágenes tan destartaladas como degradadas. No se trata de recuperar espacio público, pues estos añadidos se encuentran edificados sobre una franja de terreno que no lo es, por ser propiedad de El Sardinero S.A. desde sus orígenes. Pero con independencia de la propiedad, el uso se mantendrá público, se podrá recuperar la imagen inicial del edificio del Casino en su planta baja y se renovarán por completo los establecimientos, lo cual redundará en una mejora sustancial de toda la plaza.

HOTEL CASTILLA EN PRIMER TÉRMINO Y CASINO AL FONDO. SE OBSERVA EL CIERRE Y ALINEACIÓN QUE FIGURAN EN EL PLANO DE ATILANO RODRIGUEZ DE 1873

Cuando el 11 de diciembre de 1913, la sociedad El Sardinero solicitó licencia para la construcción de un nuevo casino ocupando el solar del antiguo casino y del Hotel Castilla, presentó un proyecto redactado por Eloy Martínez del Valle que ocupaba prácticamente la totalidad del solar. El proyecto de nuevo Casino llegaba, en todo su frente, a la alineación de la entonces conocida como Plaza de Augusto González Linares, pues ya el Casino que se iba a demoler mantenía su fachada, fruto de una ampliación de 1888, en aquella alineación.



AMPLIACION DEL CASINO 1888

En la solicitud, don Carlos Pombo y Escalante en nombre de El Sardinero SA, describe: "*Como se ve en el plano de emplazamiento quedan a beneficio de la vía pública dos porciones de terreno en los ángulos NE y NO que pudiera el Ayuntamiento pagar o compensar con la condonación de los arbitrios por la construcción del edificio.*" En el expediente no consta que se llegara a aceptar esa propuesta, ni que los terrenos fueran cedidos a tal fin. (Tampoco está en el expediente municipal el “Plano de emplazamiento” a que se refiere la solicitud de don Carlos Pombo)

Por otro lado, el informe del arquitecto municipal advertía que el edificio debería retranquearse de los límites de la parcela, pues era deseo de la corporación ampliar las dimensiones de la plaza.

CVE-2021-3297

Tras diversos pasos por comisión, el Ayuntamiento procedió a un señalamiento de alineaciones el 14 de marzo de 1914: "*en conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 287 de las ordenanzas, el nuevo edificio debería retirase cinco metros de la alineación de la Plaza de Augusto Linares y Alameda de la Cañia (hoy Joaquín Costa) y que expuesto por los representantes de la empresa aludida que al tener que retirarse en el paseo citado en segundo lugar se verían forzados a alterar grandemente la distribución interior del edificio con indudable perjuicio para la instalación de algunas muy importantes servicios, el sr Presidente y vocal de la comisión, teniendo en cuenta esta manifestación y al mismo tiempo el considerar la gran amplitud de la construidos en la línea de aquel paseo ofreciendo no muy agradable aspecto, estima atendible en este particular la postura de la representación de "El Sardinero", a reserva de lo que resuelva el Excmo. Ayuntamiento al cual dará naturaleza del edificio proyectado y sin que en ningún caso pueda servir de precedente*". En sesión de 18 de marzo de 1914 el Ayuntamiento aceptó la propuesta de la comisión de obras y concedió la licencia. El Sardinero SA mantiene, pues, la propiedad de lo no ocupado por el edificio que constituyen dos franjas de cinco metros de anchura a ambos lados de las escaleras de acceso y en todo el frente del edificio.

Como signo evidente de aquella propiedad, al edificarse el casino actual se construyeron unas pilastras de poca altura que delimitaban el terreno por el antiguo cierre y que se mantuvieron durante muchos años hasta su desaparición, en una de las muchas reformas urbanizadoras que ha sufrido la plaza.

En la actualidad no hay signos aparentes de que esas franjas de terreno son suelo de propiedad privada. Tienen uso público, aunque en algún caso ese espacio ha sido ocupado por ampliaciones de los locales comerciales.

Esta modificación del Plan Especial permitirá incorporar más de 200 m2 de superficie para uso público, renovar las instalaciones, ajustar sus dimensiones y, sobre todo, eliminar los añadidos de sobrefachada de los años 60, que

EN LAS FOTOS SE PUEDEN OBSERVAR LAS PILASTRAS QUE DELIMITABAN LA FRANJA PROPIEDAD DEL CASINO. SE PUEDE OBSERVAR COMO EN EL ARRANQUE DE LA ESCALERA HAY DOS PELDAÑOS QUE HOY HAN SIDO ABSORBIDOS POR LOS RECRECIDOS DE LAS URBANIZACIONES DE LA PLAZA..

CVE-2021-3297

desfiguran el edificio del Gran Casino con imágenes tan destartaladas como degradadas.

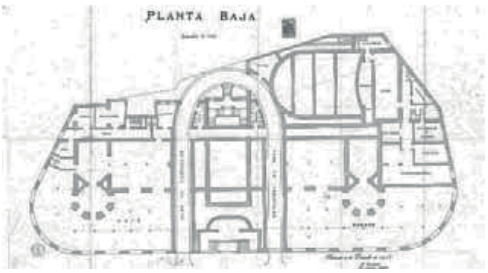
En la actualidad (2019-2020) el Ayuntamiento ha emprendido la renovación completa de la urbanización de la Plaza de Italia y de los Jardines de San Roque o Alameda de Cacho, contiguos a esta. Parece que esta es una razón más de oportunidad para la recuperación del uso y de la imagen global de la planta baja del Casino.

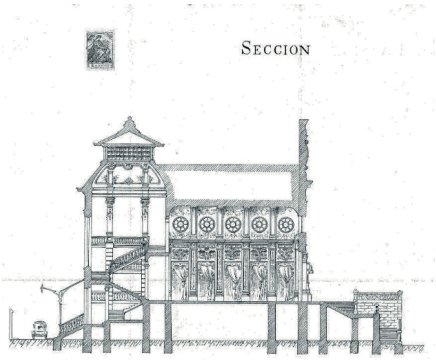
Necesidad de mejorar la accesibilidad, en especial del Casino.

La accesibilidad es una cualidad hoy exigible a todos los edificios y espacios públicos y privados. Esta exigencia normativa se ha establecido, además, como un requerimiento elemental en las construcciones de cualquier uso, pues las llamadas barreras arquitectónicas se han convertido también en barreras para los negocios que requieren no solo cumplir la norma, sino hacer una accesibilidad cómoda para el cliente.

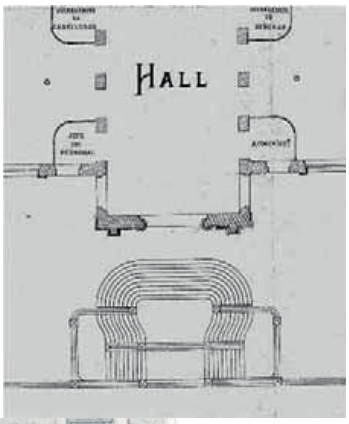
El Casino, debido a la fecha de su construcción y a la configuración de la propiedad, establecida en el año 1975, cuando la accesibilidad no era una cualidad exigible ni en la legislación ni en la práctica, debe solucionar el problema con la instalación de un ascensor para clientes que permita salvar el desnivel de la altura de planta baja, que no es de su propiedad.

El proyecto original del Casino preveía un acceso principal en la fachada posterior. Esta aparente contradicción servía para dar discreción al acceso de los clientes. Un paso de carruajes en la planta baja, en forma de horquilla, permitía a los vehículos llegar hasta la parte trasera del edificio, desde donde arrancaba una escalera cubierta con marquesina de vidrio, que conducía al vestíbulo del Casino. Una entrada discreta, a salvo de las miradas de curiosos. Todavía el edificio conserva, en sus muros de planta baja, la traza de ese paso en forma de horquilla. No se conocen fotos de aquella entrada trasera ni siquiera de algún carruaje utilizando el paso, por lo que bien pudiera ser que no pasara del proyecto y que





ACCESO DE CARRUAJES DEL PROYECTO



ESCALERAS ORIGINALES DEL CASINO

19

CVE-2021-3297

no llegara a usarse. Hoy esos espacios están ocupados por locales comerciales.

La accesibilidad al Casino siempre estuvo condicionada a las escaleras que debían de salvar la planta baja, que, por otro lado, también cumplía la misión de alejar a los curiosos del propio Casino. Las escaleras tuvieron dos trazados diferentes. Las previstas en proyecto, con un desembarco en la planta alta en forma casi semicircular, fueron pronto sustituidas por las que han llegado a nuestros días de trazado imperial simple. Con este último trazado se consiguió una terraza-balcón de buena amplitud, en el desembarco de la planta alta.

A esas escaleras se les añadió una pérgola o marquesina de hierro y vidrio, que las cubría y que sirvió incluso de templete de la banda de música en alguna ocasión. La estructura estaba compuesta de tres módulos: uno central de mayor dimensión y menor altura y otros dos laterales más pequeños y algo más altos. Los tres módulos eran de planta cuadrada y estaban soportados por cuatro esbeltos pilarcillos en sus esquinas. Las cubiertas eran a cuatro aguas con vidrios. Durante más de una década esa fue la imagen de la entrada al Casino.

Resulta necesario, tal y como advirtió en la Comisión de Patrimonio de 19 de noviembre de 2019, la representante de la Dirección General del Servicio Jurídico: salvaguardar *"el derecho de los ciudadanos a acceder a los edificios, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal",* de acuerdo con lo previsto en nuestras leyes.

MUSEO NACIONAL REINA SOFIA

Por lo tanto, no se pueden proyectar y ejecutar accesos diferenciados y segregados para personas con discapacidad y, en consecuencia, los mecanismos y soluciones que faciliten la accesibilidad, deberán coincidir con el acceso habitual e histórico del edificio.

La Comisión de Patrimonio, también advirtió en este punto, que la pretensión de reproducir las pérgolas

CVE-2021-3297

acristaladas que durante mucho tiempo tuvo el edificio, contraviene "*el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria que señala que deben evitarse los intentos de reconstrucción".*

En consecuencia con lo anterior, se reforma la propuesta de esta modificación, suprimiendo la instalación de las citadas pérgolas y señalando una estricta área de movimiento en el que se pueda desarrollar un mecanismo elevador que facilite y resuelva, en condiciones no discriminatorias, la accesibilidad al edificio.

Las características externas del mecanismo podrán ser acristaladas como ya se han venido utilizando de modo universal en situaciones parecidas: Museo Reina Sofía de Madrid (1990), recintos históricos de la Valletta en Malta (2013) y Cartagena en España (2002), el Centro Gürzenich de Colonia (1997) o el monumento a Vittorio Emanuelle II de Roma o la ya clásica pirámide del Louvre (1983).

Los edificios o recintos históricos han recurrido a soluciones de accesibilidad acristaladas, que contrastan eficazmente con el entorno, dando, en general, correcta respuesta a la incorporación de tecnologías actuales en antiguas tipologías constructivas. Se trata de un recurso arquitectónico y constructivo de uso generalizado y común en estos casos.

PIRAMIDE DE ACCESO AL LOUVRE

CENTRO GÜERZENICH. COLONIA

ACCESO ALCENTRO HISTORICO LA VALLETTA. MALTA

ACCESO AL CENTRO HISTORICO DE CARTAGENA

21

CVE-2021-3297

Aunque el hotel Hoyuela fue construido cuando la normativa ya obligaba a suprimir las barreras arquitectónicas y por lo tanto tiene ese problema resuelto, habrá que considerar y resolver la accesibilidad cuando, como está previsto en este documento, quede enlazado con el vecino Hotel París formando una sola entidad hotelera.

El Hotel París, con una planta baja en dos niveles, tiene también problemas de accesibilidad de importancia (Planta baja en dos niveles separados 1,50 metros, peldaño en la puerta de acceso y rampas laterales de escaso desarrollo). Se propone unificar los niveles de la planta baja, permitiendo el rasgado de los huecos de dicha planta hasta el nivel del suelo, solucionando con ello la accesibilidad correcta de la planta baja tanto con el exterior como en el interior del edificio y con el Hotel Hoyuela con quien se pretende la unión funcional.

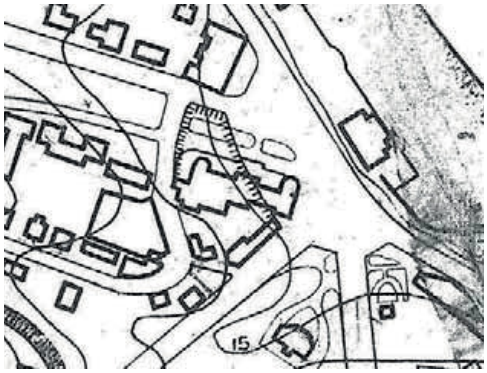
Efectivamente, el Hotel Paris, que como se ha descrito, es el resultado de una edificación ejecutada por fases en diferentes años, tiene dos niveles de planta baja. Uno más elevado, correspodiente a los dos volumenes extremos de la composición y otro, un metro y cuarenta y cinco centimetros más bajo, que es el que corresponde al cuerpo central. Esta disposición de dos niveles en planta baja, dificulta enormemente la accesibilidad, de modo que en la actualidad y hasta su cierre en el año 2016, el paso desde las habitaciones al cuerpo central, donde se situaba el comedor, requería salir al exterior y volver a entrar al cuerpo central salvando el desnivel mediante unas escaleras externas o rampas que no cumplían las estrictas normas de accesibilidad. Es evidente que esta es una solución inadmisible en una nueva conformación del hotel, o de cualquier otro uso, por lo que se propone unificar los niveles de planta baja con el del cuerpo central eliminado de ese modo las barreras arquitectónicas tanto interiores como exteriores y dando solución a la accesibilidad del conjunto. Esto requerirá rebajar los niveles del terreno en algunos puntos y eliminar una terraza elevada del jardin, existente en la actualidad, en la zona nordeste

CVE-2021-3297

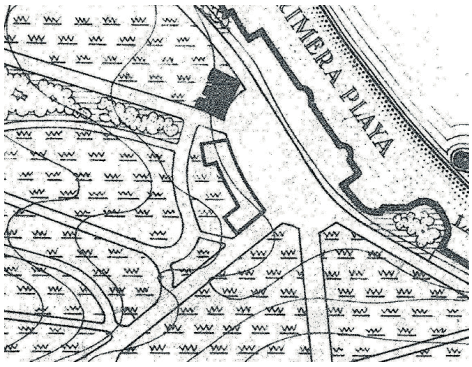
Bajos Comerciales del Casino

INTERIORES

La planta baja del casino ha estado dedicada a locales comerciales desde su construcción. En los años 60 y 70 del pasado siglo muchos de los locales de hostelería allí instalados ocuparon la franja delantera con ampliaciones provisionales que se convirtieron en definitivas con el paso del tiempo y que han llegado a nuestros días desfigurando la imagen de esa planta baja. Esas ampliaciones se construyeron sobre la franja que es propiedad de la sociedad El Sardinero. La parte trasera o más profunda de esos locales siempre fueron almacenes, en parte del propio teatro del Casino, hoy desaparecido, y de la sociedad El Sardinero, que los utiliza como almacén de víveres y de enseres varios. En buena medida carecen de solado y nunca tuvieron un uso público. Se trata de espacios residuales comprendidos entre los muros de cimentación y realce del edificio. La reestructuración que se pretende autorizar no afecta a ningún valor arquitectónico del edificio.



PLANO DE ALINEACIONES DEL PLAN COMARCAL VIGENTE DE 1955 A 1986



PLANO DE ZONIFICACION DEL PLAN COMARCAL. 1955

LOCALES CON USO PÚBLICO DE LOS BAJOS DEL CASINO EN 2014 Y EN LA ACTUALIDAD

CVE-2021-3297

En la Comisión de Patrimonio se suscitó, según aparece en el acta, alguna controversia sobre los muros de la planta baja del Casino por lo que ha quedado recogida "*la necesidad de una mayor información acerca de la afección que supone la modificación en relación con los elementos estructurales del edificio del Gran Casino*". Como queda dicho, la planta baja ha estado dedicada desde el inicio a locales comerciales en el frente a la plaza y a almacenes en las zonas alejadas de la misma. Los muros no han tenido nunca más misión que la meramente estructural o de compartimentación sin pretender aportar delimitaciones de espacios de valor arquitectónico ni, desde luego, ornamentación alguna. Solo los muros de fachada presentan, desde el inicio, una composición de vanos y lienzos con decoración acorde con el resto de la fachada. A lo largo de la vida del edificio estos muros interiores de planta baja han sufrido reformas en función de las necesidades de los diferentes negocios que allí se han establecido. Las más radicales han sido las que han afectado a la parte de fachada este, en la que se han demolido total o parcialmente lienzos de fachada para ampliar los accesos a los locales. Además, en esa parte se han consolidado cuerpos añadidos sin ninguna consideración a su emplazamiento en los bajos de un edificio tan singular como el Casino (Conviene recordar que la mayor parte de esos añadidos y obras, se realizaron en los años en que el edificio no solo no estaba protegido, sino que estaba afectado por nuevas alineaciones y cabía calificarlo como fuera de ordenación, estando prevista, por lo tanto, su demolición. Ver Plan Comarcal, vigente de 1955 a 1986)

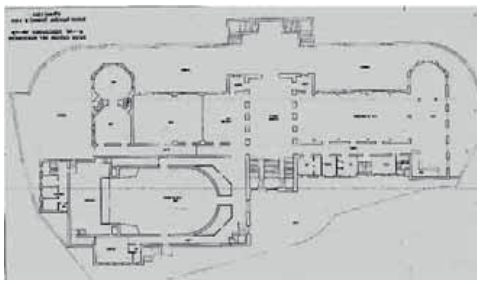
CVE-2021-3297

Con el fin de analizar los muros existentes en la planta baja del Casino, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico del conjunto y se ha elaborado el siguiente plano que resume el citado análisis:

JERARQUIZACIÓN DE LOS MUROS DE PLANTA BAJA

Distinguimos los siguientes tipos de muros y cerramientos:

MUROS ESTRUCTURANTES. Denominamos así a los muros que conforman la volumetria y espacios generales del edificio en las plantas superiores. Son muros que además de tener una funcionalidad estructural, por su continuidad en planta superiores, tienen carácter configurador de espacios y formas del exterior del edificio.



PLANTA PRINCIPAL DEL CASINO

MUROS NO ESTRUCTURANTES. Muros de buen espesor, pero con un contenido estructural limitado, como es el de reducir las luces de los grandes espacios diafanos de la planta superior (platea del antiguo teatro, hall de entrada,…). No

25

CVE-2021-3297

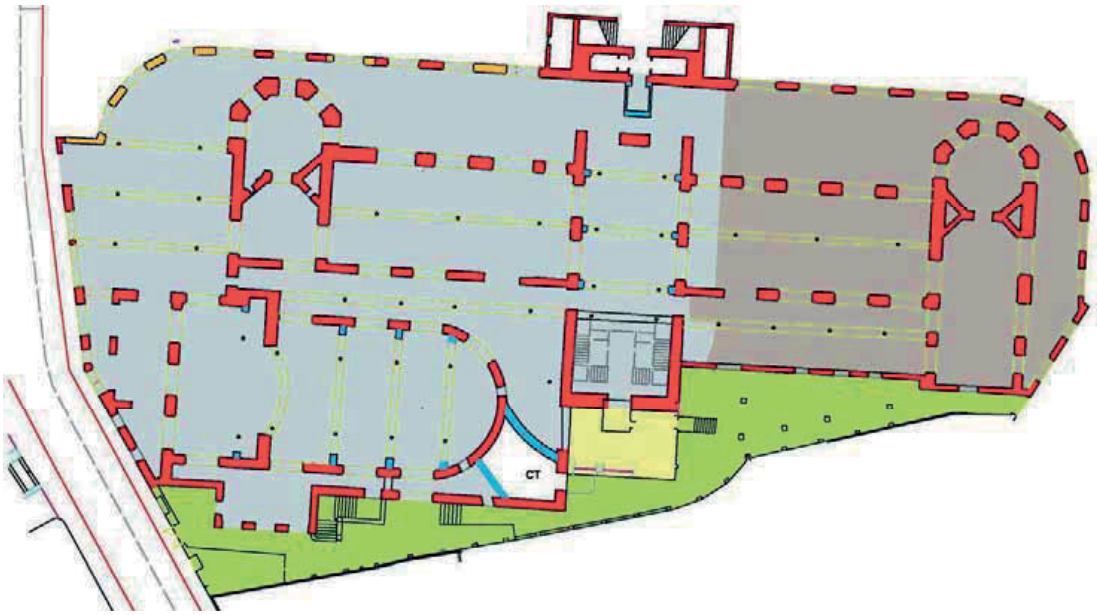
tienen continuidad estructural en las plantas altas.

MUROS A RECONSTRUIR. Muros de fachada oeste de planta baja, demolidos en obras parciales de locales comerciales.

Hay, además, tabiques de reparto correspondientes a las reformas internas de los diferentes locales comerciales existentes, sin nigún valor arquitectónico.

Se completa el plano señalando las superficies ocupadas por añadidos comerciales que deberán ser demolidas, la superficie ocupada por el edificio adosado en la rehabilitación del año 1980 y la superficie libre de eficación destinada a patio, en el sur.

La ficha propone permitir la posibilidad de realizar pasos en los MUROS ESTRUCTURANTES, mediante cargaderos, con un ancho máximo de 3 metros separados 2 metros como mínimo. Los MUROS NO ESTRUCTURANTES podrán ser sustituidos integramente por porticos con pilares aislados.



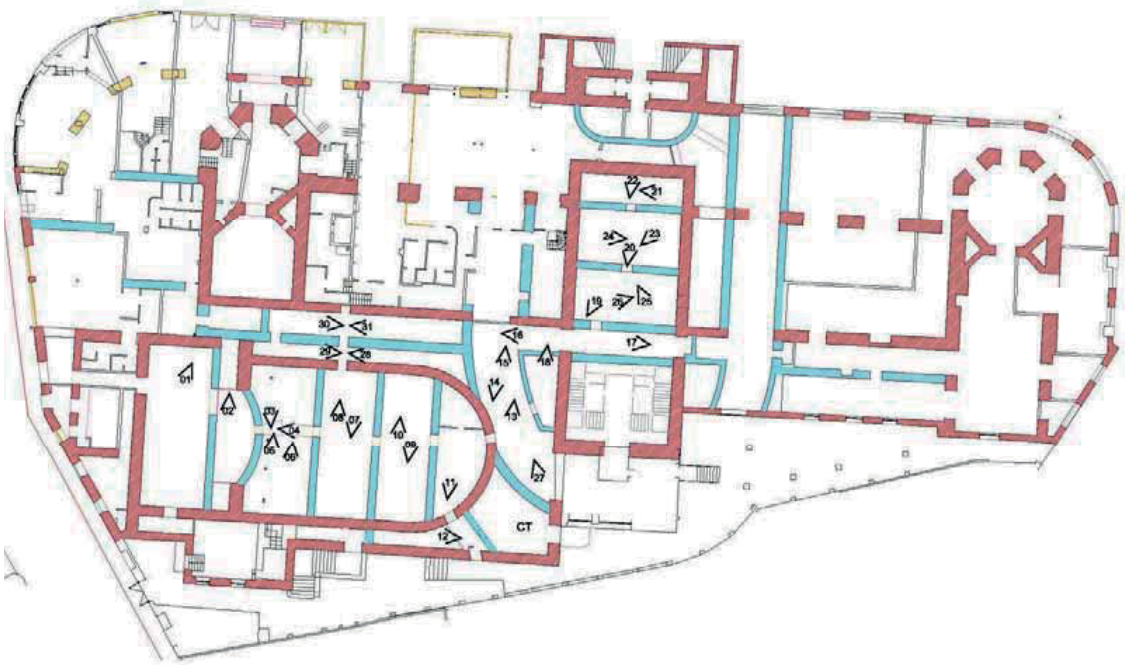
PLANTA FINAL INDICATIVA DE LA PLANTA BAJA DEL CASINO

26

CVE-2021-3297

Los MUROS A RECONSTRUIR correspondientes a fachada mantendrán la posición, tamaño y ornamentacion original tomando como referencia los simetricos de la fachada este.

Se pretende con este analisis y jerarquizacion de los muros de la planta baja, regular su importancia, preservar el valor configurador de los que lo tienen y facilitar una cierta y limitada reestructuración que haga posible el establecimiento del uso comercial, con evidentes condicionantes formales.



SITUACION DE FOTOGRAFIAS ADJUNTAS

Se incluye un conjunto de fotografías que muestra el estado actual de los locales destinados a almacen. Es evidente que ya en el origen del edificio se trataba de espacios residuales sin valor arquitectónico alguno. Puede verse que están

27

CVE-2021-3297

construidos con mamposteria de tamaño medio, con escasa masa o mortero y acuñada con abundantes piezas menores o lascas. Cada 1,20 metros de altura de muro existe una verdugada de tres hiladas de ladrillo macizo. Son muros concebidos para ser revestidos con raseos de mortero y pintura, acabados que solo existen en una parte menor de esos espacios. Pueden verse, en varios de los espacios, los nuevos forjados de acero y hormigón, del suelo de la planta principal, realizados en las obras de adaptación de los años 80 y posteriores del pasado siglo. En algunos espacios como el situado bajo el hall principal del casino, se acumulan los escombros de aquellas obras ejecutadas en los años 80, lo que muestra que por entonces los locales eran considerados poco menos que vertederos.

FACHADAS

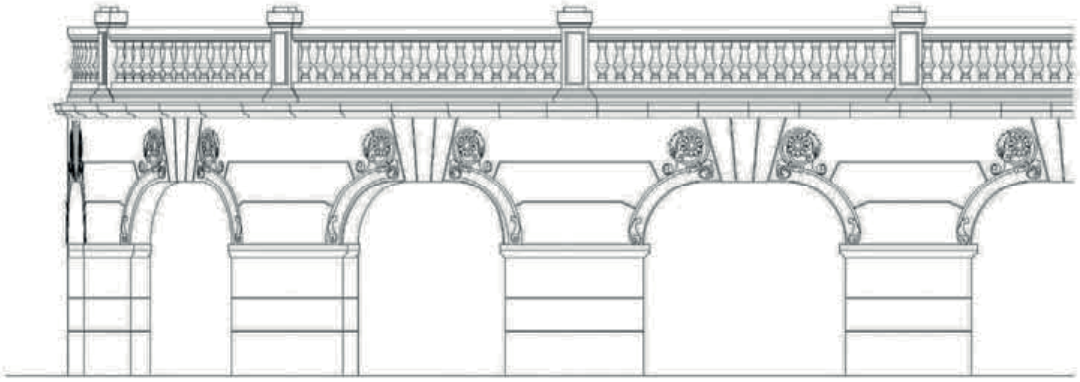
Con la aprobación de este Plan Especial se va a recuperar la fachada de la planta baja del Casino y su uso comercial-hostelero se generalizará. Se trata de una fachada muy ritmica de alternancia de vanos y machones, siempre de las mismas dimensiones unos y otros aunque hay pequeñas variaciones sin importancia. Los huecos, de una ancura media de 3,00 metros, están formados por un arco tipo carpanel o rebajado, pero con la parte central plana o adintelada. El arco se apoya en una moldura que corre a lo largo de toda la fachada, practicamente en la mitad de la altura. Un llagueado divide en tres partes la zona baja, que forma el zócalo y la zona alta, que constituye un entablamento en la composición. En esa faja superior, o entablamento, se forman los arcos laterales de los vanos, con bordes moldurados simetricamente, componiendo dos grandes rosetones a ambos lados de unas simuladas dovelas centrales, tambien formadas mediante un foseado o llagueado en el mortero de la fachada. Sobre esta composición corre a todo lo largo una balaustrada con robusto y voluminoso pasamanos, que sirve de protección

FACHADA ACTUAL. BANCO SANTANDER. CORRECTAMENTE RESTAURADA

FACHADA ORIGINAL. OBSERVESE LA MAYOR ALTURA DE LOS HUECOS ORIGINALES DEBIDO A LA ELEVACION DEL NIVEL DE LA PLAZA

28

CVE-2021-3297



ALZADO DE FACHADA DE PLANTA BAJA

a las terrazas de la planta principal del Casino. Pilastras cuadradas sobresalientes marcan en la balaustrada el ritmo de los machones de la planta baja.

Las sucesivas obras de urbanizacón han ido elevando el nivel final del suelo de la Plaza de Italia y con ello se ha mermado la alttura de los huecos. La imposta en la que se apoyan los arcos de los huecos tenía la altura de una puerta y de este modo la carpintería quedaba alineada con las molduras. Hoy se ha perdido esa referencia y los huecos mentendrán una altura de montante mucho menor.

El conjunto se integra perfectamente con el resto de la ornamentación del edificio, si bien aquí la dimensión de altura de la planta y de los huecos resulta mucho más escasa que las de las plantas altas, de modo que toda esta planta baja forma una especie de basamento del resto del edificio, que se eleva con cierta grandiosidad gracias a esta planta. Además la jardineria y los arboles de la plaza han semi ocultado siempre esa planta baja desde las vistas alejadas, de tal forma que todo parece un recurso arquitectónico para elevar el edificio y aislarlo de la propia plaza.

IMAGEN GENERAL DEL CASINO. LOS BAJOS QUEDAN OCULTOS POR LA JARDINERIA.

La ordenaza general del Plan Especial aborda, en los artículos 100 a 102, la instalación de

CVE-2021-3297

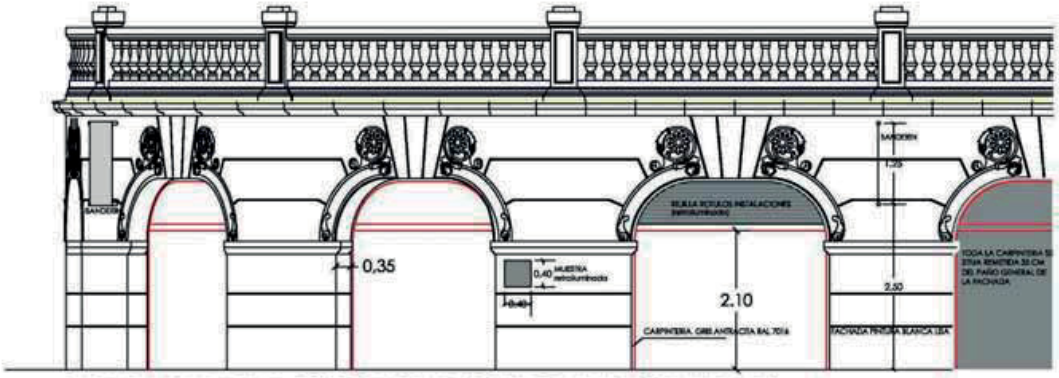
rotulos, muestras, banderines y toldos. Esto afecta plenamente a la planta baja del Casino, de uso comercial. El Plan establece en esos artículos que *el banderín se considerará como el elemento identificativo prioritario de los establecimientos hosteleros* (art 102.2) y prohíbe los toldos con carácter general en los edificios catalogados en los niveles Integral y Estructural (art. 103).

Los bajos del Casino, junto con los de los edificios de la Cañía o Joaquín Costa, constituyen el centro de actividad comercial y hostelera del Sardinero. Se concentra ahí casi el cien por cien de la superficie comercial de toda la zona. Durante años esa concentración de establecimientos hosteleros ha servido para generar actividad pública a la Plaza de Italia. Además, hay varios establecimientos comerciales de servicio público: una farmacia, una tienda de alimentación tipo “gourmet” y dos agencias bancarias. También en época reciente hubo una tienda de frutas y verduras. Esta actividad comercial y hostelera requiere, en general, señales de identificación.

El Casino debe contener una regulación específica para estos casos, que aúne la protección de la imagen del inmueble y la funcionalidad de los bajos. Es posible definir un sistema de identificación de modo que se conserve el ritmo de la fachada y sus detalles, sin que afecte a la potente imagen general del edificio.

Por ello se ha estudiado la configuración y dimensiones de los huecos de la planta baja y se ha precisado la posición obligatoria y las características de carpintería, muestras, y banderines, a los que habrán de ajustarse en cada caso los respectivos establecimientos comerciales. Estas determinaciones se recogen en la ficha correspondiente.

CVE-2021-3297



FACHADA PLANTA BAJA. POSICION Y DIMENSIONES DE MUESTRAS Y BANDERINES

31

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_01

BAJOS CASINO_02

BAJOS CASINO_03

BAJOS CASINO_04

BAJOS CASINO_05

BAJOS CASINO_06

32

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_07

BAJOS CASINO_08

BAJOS CASINO_09

BAJOS CASINO_10

BAJOS CASINO_11

BAJOS CASINO_12

33

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_13

BAJOS CASINO_14

BAJOS CASINO_15

BAJOS CASINO_16

BAJOS CASINO_17

BAJOS CASINO_18

34

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_19

BAJOS CASINO_20

BAJOS CASINO_21

BAJOS CASINO_22

BAJOS CASINO_23

BAJOS CASINO_24

35

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_25

BAJOS CASINO_26

BAJOS CASINO_27

BAJOS CASINO_28

BAJOS CASINO_29

BAJOS CASINO_30

CVE-2021-3297

BAJOS CASINO_31

37

CVE-2021-3297

Hotel Hoyuela

El Hotel Hoyuela fue construido entre la declaración de Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero y la aprobación del Plan Especial. Este instrumento urbanístico ampara esa edificación en su estado actual, recoge literal y gráficamente su estado actual, hace referencia a su edificabilidad y uso actual e incluso, de modo excepcional en el Plan Especial, destina una ficha descriptiva extra para la ORDENACION con un texto explícito:

"Sobre el área de movimiento acotada la ocupación máxima de la parcela tanto sobre como bajo rasante será la existente. La edificabilidad admisible sobre esta parcela mientras se mantenga el uso hotelero será de 4 m3/m2 (cuatro metros cúbicos por metro cuadrado). El cambio de uso a otro de vivienda supondrá la inmediata aplicación sobre la parcela de la edificabilidad marcada por este Plan Especial con carácter general. El aprovechamiento bajocubierta no computará a efectos de edificabilidad aunque si a efectos de aprovechamientos urbanísticos."

Esta son las condiciones, resumidas, de la ordenanza de la zona Área Hotelera 7.17, del Plan General de 1987, con el que se otorgaron las licencias al edificio: Derribo, Obras, Primera Utilización y Actividad. Siempre con el informe preceptivo y favorable del Consejo de Gobierno de Cantabria. Así se recoge en la ficha principal dedicada a este edificio:

ANTECEDENTES: Sobre esta parcela existía un edificio cuya demolición se llevó a cabo al amparo de la Licencia Municipal número 404/88 de 23 de Enero de 1991, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 21 de Marzo de 1991. La edificación actualmente existente sobre la parcela se construyó al amparo de la Licencia Municipal número 87/91 de 2 de Septiembre de 1993, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 20 de Mayo de 1993 (Licencia Municipal de 16 de Agosto de1991 e informe favorable de Diputación de fecha 18 de Abril de 1991, para el Proyecto Básico), con

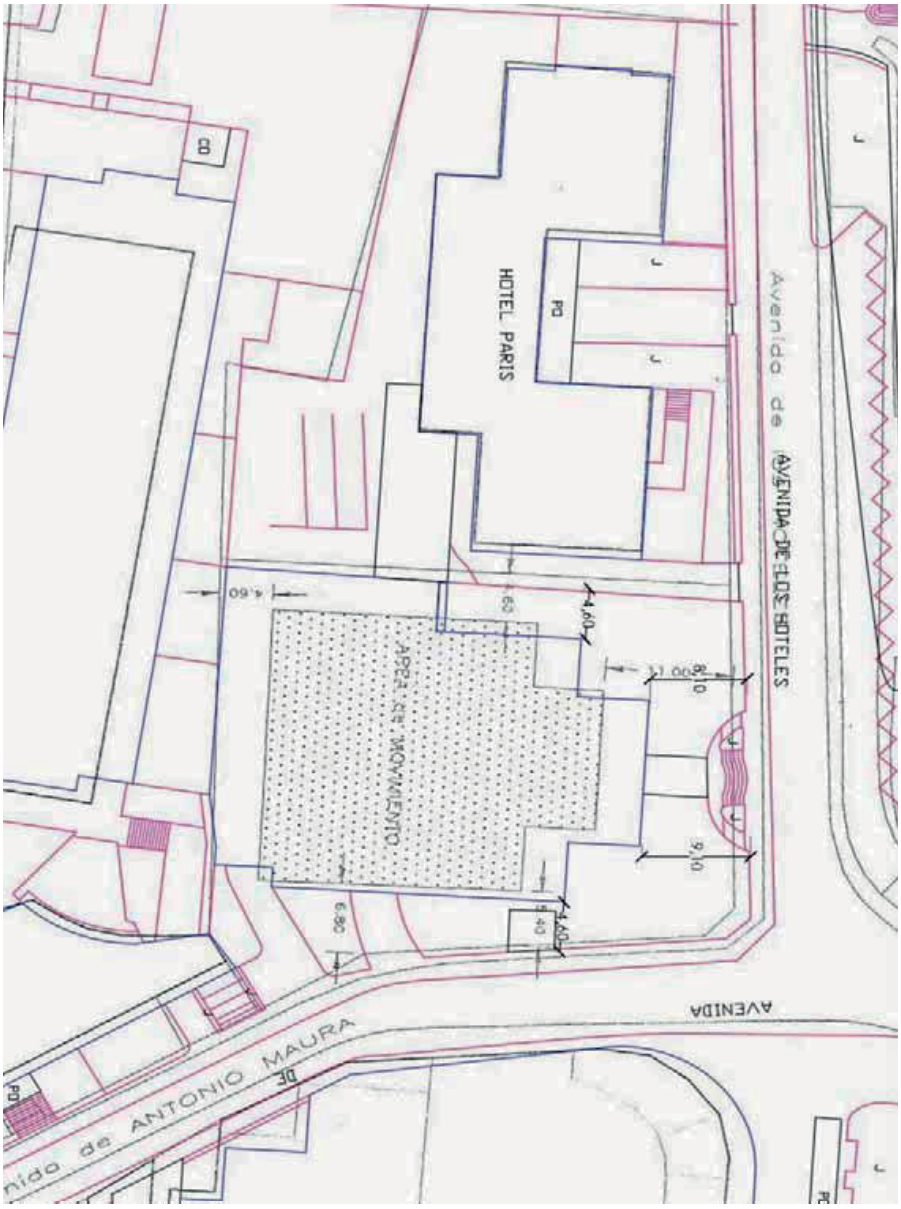
CVE-2021-3297

posterioridad a la declaración de la zona como Conjunto Histórico-Artístico.
DETERMINACIONES: Recogiendo los parámetros establecidos en la Ordenanza de AREA HOTELERA del PGOU de 1987: se establece una edificabilidad hasta la línea de alero de 1.45 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 especificada en la hoja anexa al efecto.

Es, pues, evidente la intención del Plan Especial de recoger, dentro de su normativa, la realidad construida del Hotel Hoyuela y es natural que fuera así pues el propio Ayuntamiento, había concedido las licencias y había redactado y aprobado el Plan Especial. Así la aprobación del Plan Especial venía a regularizar aquella anomalía, no solo del Hotel Hoyuela sino de varios edificios más que se encontraban en situación administrativa similar

Sin embargo, pese a la intención del Plan Especial, este cometió un error material precisamente en la redacción de la ficha extra de ORDENACIÓN, al representar un área de movimiento "*parecida*", pero no concordante con la realidad del Hotel. Esta circunstancia se ha detectado mucho tiempo después de su aprobación, cuando se ha considerado la posible renovación del Hotel y su posible unión con el Hotel París y es lo que ha determinado a incluir en esta modificación del Plan Especial la subsanación de ese error material, pues podría ser un obstáculo para la obtención de cualquier licencia de renovación del Hotel.

CVE-2021-3297



SUPERPOSICION DE LA CARTOGRAFIA MUNICIPAL Y DE LA FICHA DEL HOTEL HOYUELA. DISCORDANCIAS

CVE-2021-3297

Hotel París

El Hotel Paris es el resultado de una edificación ejecutada por fases en diferentes años de finales del XIX y principios del XX. Se han descrito anteriormente los problemas que plantea la accesibilidad de la planta baja dispuesta en dos niveles sin comunicación interior, salvo parcialmente para el servicio.

El Hotel París es uno más de aquellos edificios nacidos en el XIX, a principios del fenómeno social de los baños veraniegos y sus cualidades terapéuticas. Balnearios del mar, que requerían ser construidos para el uso de dos o tres meses de verano con una mentalidad de servicio muy precaria. La construcción de estos edifcios, su tipologia edificatoria, estaba acorde con esa finalidad de uso limitada en el tiempo del verano. Nada que ver con los edificios construidos en la misma época en el centro de la Ciudad. Estos edificios de El Sardinero podrían calificarse de edificios de cierta provisionalidad, con el fin de ser explotados en una corta temporada estival cada año. Consecuentemente son edificios en los que las soluciones constructivas, caracteristicas de los materiales, escuadrías de vigas y pilares, calidad de la madera, espesores de muro, tipo de ladrillo, instalaciones, etc… están subordinados a una corta vida útil. Al comienzo de cada temporada había que dedicar un esfuerzo económico y de mantenimiento, tambien limitado, para recomponer los estragos del invierno y “lavar la cara” del establecimiento para afrontar una nueva temporada de veraneantes. Año tras año, en el caso del Hotel París a lo largo de casi 150, se ha ido reproduciendo esa situación.

Coninciden, por otro lado, dos circunstancias que en algún modo han agravado esa trayectoria de supervivencia del edificio. Por un lado fenomenos imprevistos como han sido la ejecución de los edificios colindantes, con varios sotanos, que ha alterado los flujos y niveles freaticos sobre los que se asienta el Hotel, produciendo grietas y desplomes generalizados y el incendio de la planta sótano, que a punto estuvo de acabar con el edificio y que requirió el refuerzo y sustitución de elementos

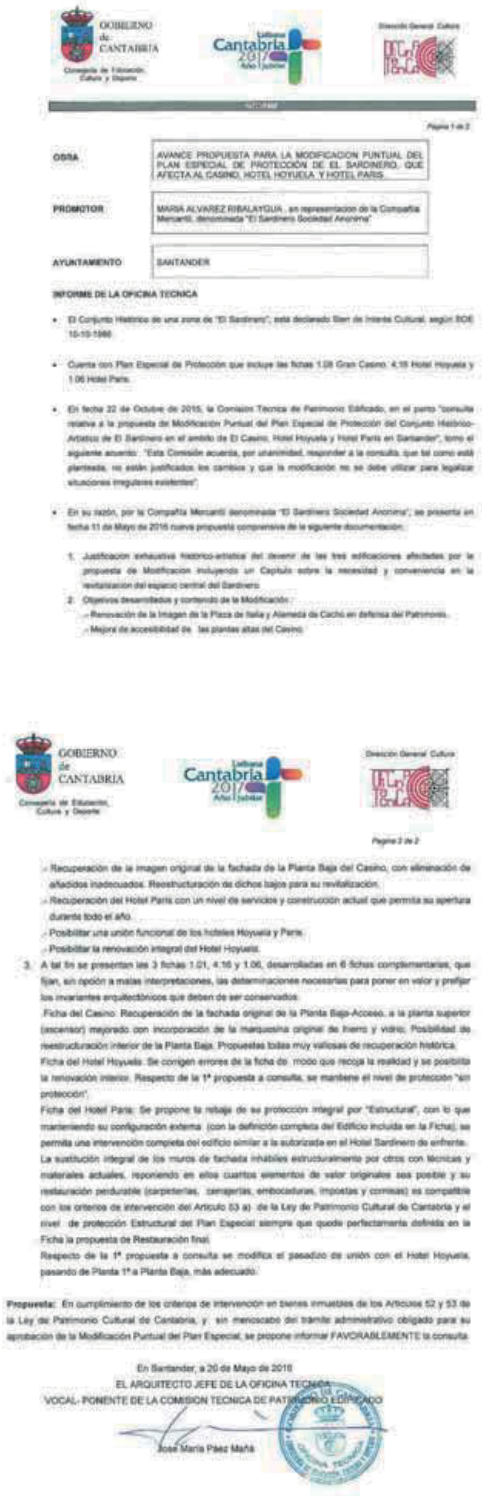
41

CVE-2021-3297

estructurales de madera por acero en todo el sótano. Por otro lado, se trata de un edificio que ha estado arrendado durante los últimos ochenta años. Los arrendatarios han explotado el hotel con ese mismo carácter histórico que ya hemos descrito: temporada de verano, precedida de una puesta a punto más o menos elemental al final de la primavera. Es indudable que, aún en las mejores intenciones, un arrendatario no acometerá las necesarias obras de conservación, reparación y mantenimiento de un edificio como este, de la misma manera que lo haria la propiedad. Toda inversión tiene que tener un retorno y una consolidación en la propiedad, que se realiza, de modo muy diferente si el que lo lleva a cabo es el propietario o el arrendatario. Es natural que el arrendatario quiera mejorar la imagen de su negocio y dote al edificio de un nivel suficiente de confort, pero no estará tan preocupado por la consolidación, el aislamiento o incluso la estanqueidad, mas allá de lo imprescindible para aquella imagen. Una visión muy distinta de la que debe tener el dueño del inmueble.

Hay, por lo tanto, varios factores que han pesado sobre el edificio, algunos desde el mismo origen, con una calidad edificatoria elemental, casi provisional y otros derivados de su historia, de sucesos y mantenimiento, que no han resultado favorables a la vida del edificio cumplido siglo y medio de existencia. Hoy el edificio no parece capaz de soportar obras de actualización integrales, de modo coherente y proporcional. Llegado el momento de la obra habrá de reconocerse en su integridad estructural, para estudiar as soluciones constructivas adecuadas para la conservación del bien protegido.

En la Comisión de Patrimonio de la citada reunión de 19 de noviembre de 2019, se estimó por boca de su ponente, el arquitecto Jefe de la Oficina Técnica del Servicio, que el nivel de protección asignado por el Plan Especial al Hotel Paris (nivel 1, Integral) e incluso el propuesto por esta modificación, nivel 2, Estructural, eran niveles excesivos para los valores del edificio. *"Se considera más razonable una protección ambiental",* se trascribe en el acta.



GOBIERNO de CANTABRIA — Consejería de Educación, Cultura y Deporte — Cantabria Latina 2017 Año Jubilar — Dirección General Cultura

Página 1 de 2

OBRA: AVANCE PROPUESTA PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE EL SARDINERO, QUE AFECTA AL CASINO, HOTEL HOYUELA Y HOTEL PARIS.

PROMOTOR: MARIA ALVAREZ RIBALAYGUA, en representacion de la Compañía Mercantil, denominada "El Sardinero Sociedad Anonima"

AYUNTAMIENTO: SANTANDER

INFORME DE LA OFICINA TECNICA

- El Conjunto Histórico de una zona de "El Sardinero", esta declarado Bien de Interés Cultural, según BOE 10-10-1986
- Cuenta con Plan Especial de Protección que incluye las fichas 1.09 Gran Casino, 4.16 Hotel Hoyuela y 1.06 Hotel Paris.
- En fecha 22 de Octubre de 2015, la Comision Tecnica de Patrimonio Edificado, en el punto "consulta relativa a la propuesta de Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artistico de El Sardinero en el ámbito de El Casino, Hotel Hoyuela y Hotel Paris en Santander", tomo el siguiente acuerdo: "Esta Comisión acuerda, por unanimidad, responder a la consulta, que tal como está planteada, no están justificados los cambios y que la modificación no se debe utilizar para legalizar situaciones irregulares existentes".
- En su razón, por la Compañía Mercantil denominada "El Sardinero Sociedad Anonima", se presenta en fecha 11 de Mayo de 2016 nueva propuesta comprensiva de la siguiente documentación:
  1. Justificación exhaustiva histórico-artística del devenir de las tres edificaciones afectadas por la propuesta de Modificación incluyendo un Capítulo sobre la necesidad y conveniencia en la revitalización del espacio central del Sardinero.
  2. Objetivos desarrollados y contenido de la Modificación:
     - Renovación de la Imagen de la Plaza de Italia y Alameda de Cachó en defensa del Patrimonio.
     - Mejora de accesibilidad de las plantas altas del Casino.

GOBIERNO de CANTABRIA — Consejería de Educación, Cultura y Deporte — Cantabria Latina 2017 Año Jubilar — Dirección General Cultura

Página 2 de 2

- Recuperación de la imagen original de la fachada de la Planta Baja del Casino, con eliminación de añadidos inadecuados. Reestructuración de dichos bajos para su revitalización.
- Recuperación del Hotel Paris con un nivel de servicios y construcción actual que permita su apertura durante todo el año.
- Posibilitar una unión funcional de los hoteles Hoyuela y Paris.
- Posibilitar la renovación integral del Hotel Hoyuela.

3. A tal fin se presentan las 3 fichas 1.01, 4.16 y 1.06, desarrolladas en 6 fichas complementarias, que fijan, sin opción a malas interpretaciones, las determinaciones necesarias para poner en valor y prefijar los invariantes arquitectónicos que deben de ser conservados.

Ficha del Casino: Recuperación de la fachada original de la Planta Baja-Acceso, a la planta superior (ascensor) mejorado con incorporación de la marquesina original de hierro y vidrio. Posibilidad de reestructuración interior de la Planta Baja. Propuestas todas muy valiosas de recuperación histórica.

Ficha del Hotel Hoyuela: Se corrigen errores de la ficha de modo que recoja la realidad y se posibilita la renovación interior. Respecto de la 1ª propuesta a consulta, se mantiene el nivel de protección "sin protección".

Ficha del Hotel Paris: Se propone la rebaja de su protección integral por "Estructural", con lo que manteniendo su configuración externa (con la definición completa del Edificio incluida en la Ficha), se permita una intervención completa del edificio similar a la autorizada en el Hotel Sardinero de enfrente.

La sustitución integral de los muros de fachada inhábiles estructuralmente por otros con técnicas y materiales actuales, reponiendo en ellos cuantos elementos de valor originales sea posible y su restauración perdurable (carpinterías, cerrajerías, embocaduras, impostas y cornisas) es compatible con los criterios de intervención del Artículo 53 a) de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y el nivel de protección Estructural del Plan Especial siempre que quede perfectamente definida en la Ficha la propuesta de Restauración final.

Respecto de la 1ª propuesta a consulta se modifica el pasadizo de unión con el Hotel Hoyuela, pasando de Planta 1ª a Planta Baja, más adecuado.

Propuesta: En cumplimiento de los criterios de intervención en bienes inmuebles de los Artículos 52 y 53 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, y sin menoscabo del trámite administrativo obligado para su aprobación de la Modificación Puntual del Plan Especial, se propone informar FAVORABLEMENTE la consulta.

En Santander, a 20 de Mayo de 2016
EL ARQUITECTO JEFE DE LA OFICINA TECNICA
VOCAL- PONENTE DE LA COMISION TECNICA DE PATRIMONIO EDIFICADO
José María Páez Mañá

CVE-2021-3297

Además, conviene recordar aquí que en las consultas previas que las sociedades promotoras de esta modificación, plantearon ante la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria el 21 de septiembre de 2015 , el entonces Jefe de La Oficina Técnica informó formal y favorablemente la protección exclusiva de la imagen, permitiendo la sustitución completa del edificio.

No es el momento, ni resulta oportuno invocar aquí estos informes para proponer un nivel de protección Ambiental para el edificio. Pero si conviene dejar constancia de esas opiniones autorizadas, de los servicios tecnicos que tienen encomendada la vigilancia y el control del patrimonio edificado del Conjunto Histórico Artístico, y que aportan otra visión del nivel de protección adecuado al edificio.

Se adjuntan los planos de planta del hotel para una mejor información de su disposición interna actual, así como fotografías del interior y exterior, recogidas en el acta notarial levantada el 30 de diciembre de 2017, fecha en la que El Sardinero S.A. recuperó el uso del edificio por acuerdo con los arrendatarios, que lo había explotado como hotel de temporada hasta esa fecha.

43

CVE-2021-3297

PASILLO PLANTA PRIMERA

PLANTA PRIMERA. TECHO CAIDO EN HABITACION.

44

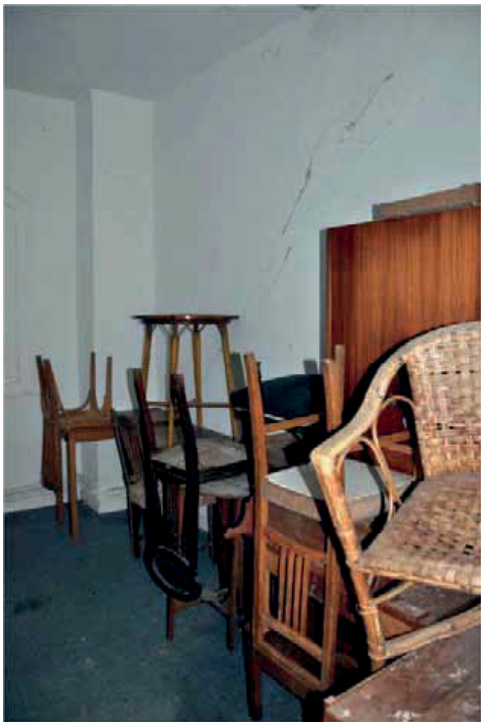
CVE-2021-3297

PLANTA PRIMERA. HUMEDAD Y FISURAS EN PASILLO. DESNIVELES EN ESCALERA

SEGUNDA PLANTA. GRIETA VERTICAL DE FACHADA. PLANTA SEGUNDA. TECHO DEL PASILLO

45

CVE-2021-3297



PLANTA SEGUNDA. EXTENSA GRIETA A 45º EN TABIQUE. PLANTA SEGUNDA. HUMEDADES EN FACHADA

PLANTA TERCERA. GRANDES HUMEDADES EN TECHOS Y GRIETAS EN TABIQUES

46

CVE-2021-3297

PLANTA TERCERA. HUMEDADES Y GRIETAS. FACHADA NORTE. GRIETAS EN TABIQUES

47

CVE-2021-3297

PLANTA TERCERA. PASILLO DESNIVELADO. FALSOS TECHOS ROTOS. INSTALACIONES VISTAS.

PLANTA TERCERA. GRIETAS EN FACHADA. FALSO TECHO CAIDO. ESTRUCTURA DE CUBIERTA. TABIQUES SUELTOS Y AGRIETADOS

CVE-2021-3297

PLANTA TERCERA. FALSO TECHO CAIDO. ESTRUCTURA DE CUBIERTA PARCIALMENTE REPARADA. ESCUADRÍAS ESCASAS Y DISTANCIA ENTRE VIGUETAS EXCESIVA FORJADO FLECHADO

TABIQUES SUELTOS Y AGRIETADOS

PLANTA TERCERA. FALSO TECHO CAIDO. ESTRUCTURA DE CUBIERTA.

49

CVE-2021-3297

PLANTA TERCERA. FALSOS TECHOS CAIDOS. HUMEDADES. GRIETAS EN TABIQUES Y FACHADA.

PLANTA SEMISOTANO. LOCAL SIN USO, ANTIGUA COCINA. RESTOS DE INCENDIO. VIGAS Y PILARES REFORZADOS CON PERFILES METÁLICOS. PILARES DE MADERA SUSTITUIDOS.

50

CVE-2021-3297

PLANTA SEMISOTANO. TECHO PARCIALMENTE REHECHO CON VIGUETAS METÁLICAS Y NERVOMETAL. MUROS MIXTOS DE MAMPOSTERIA Y LADRILLO. SIN REVESTIR. AGRIETADOS.

PLANTA SEMISOTANO. TECHO PARCIALMENTE REHECHO CON VIGUETAS METÁLICAS Y NERVOMETAL. MUROS MIXTOS DE MAMPOSTERIA Y LADRILLO. SIN REVESTIR. AGRIETADOS.

51

CVE-2021-3297

PLANTA SEMISOTANO. MUROS DE MAMPOSTERIA SIN REVESTIR. GRAN GRIETA VERTICAL.

PLANTA SEMISOTANO. MUROS MIXTOS DE MAMPOSTERIA Y LADRILLO. SIN REVESTIR. AGRIETADOS.

52

CVE-2021-3297

PLANTA SEMISOTANO. FORJADO AFECTADO POR EL INCENDIO. REPARACIÓN METÁLICA.

PLANTA SEMISOTANO. FORJADO AFECTADO POR EL INCENDIO. REPARACIÓN METÁLICA.

53

CVE-2021-3297

PLANTA SEMISOTANO. MUROS DE FACHADA MIXTO DE MAMPOSTERIA Y LADRLLO. MUY AGRIETADO. VER FOTOS EXTERIORES.

PLANTA SEMISOTANO. MUROS DE FACHADA MIXTO DE MAMPOSTERIA Y LADRLLO. MUY AGRIETADO. VER FOTOS EXTERIORES

54

CVE-2021-3297

FACHADA SUR. MUY AGRIETADA. VER FOTOS INTERIORES

55

CVE-2021-3297

FACHADA SUR. MUY AGRIETADA.

56

CVE-2021-3297

FACHADA SUR. (COMPOSICION DE DOS FOTOGRAFIAS). MAL ESTADO DE CARPINTERÍA EXTERIOR Y BALCONES. MURO MUY AGRIETADO.

CVE-2021-3297

FACHADA SUR. DINTEL AGRIETADO BAJO MIRADOR ESTE

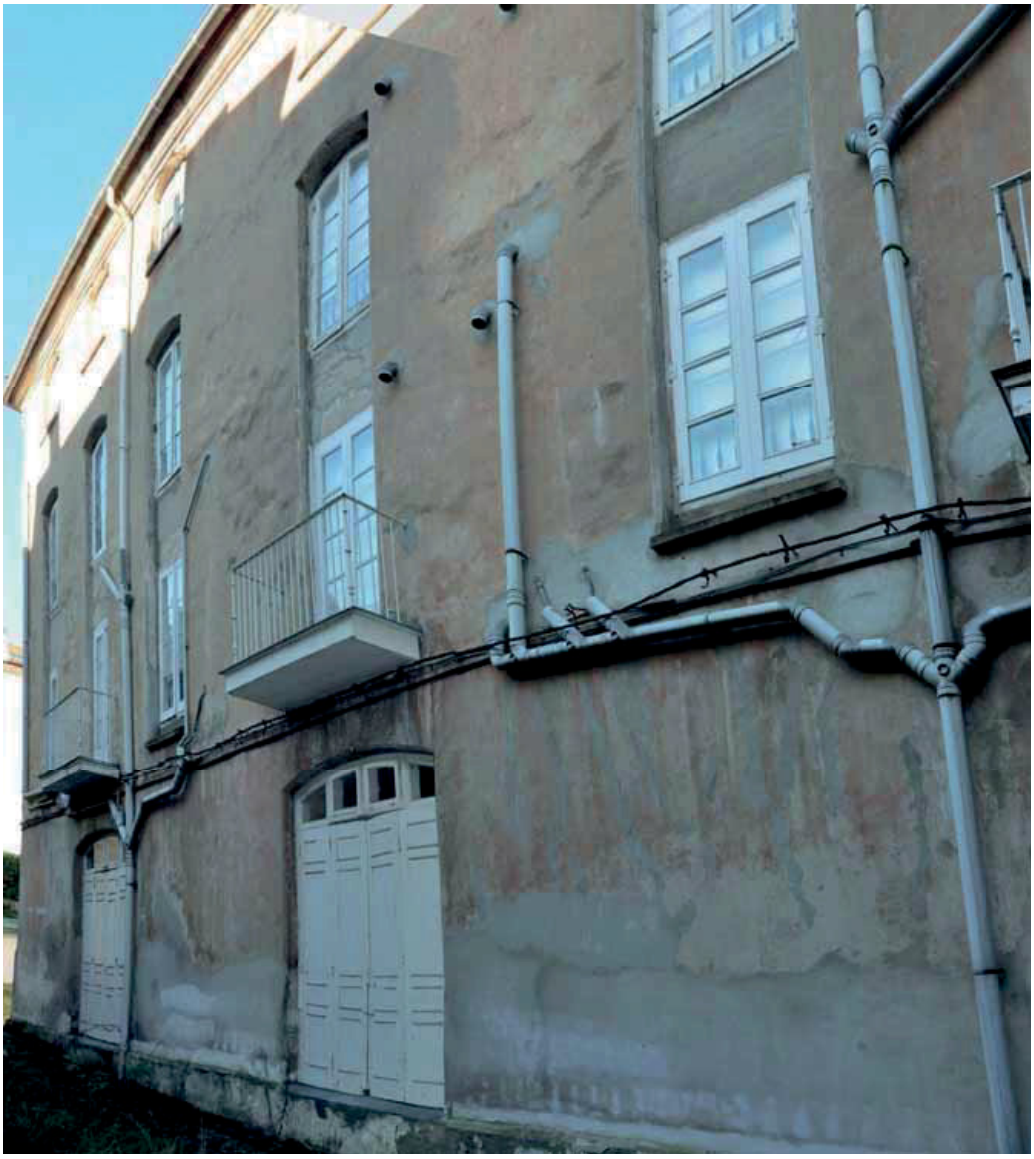
58

CVE-2021-3297

FACHADA SUR. FACHADA AGRIETADA JUNTO AL MIRADOR ESTE

59

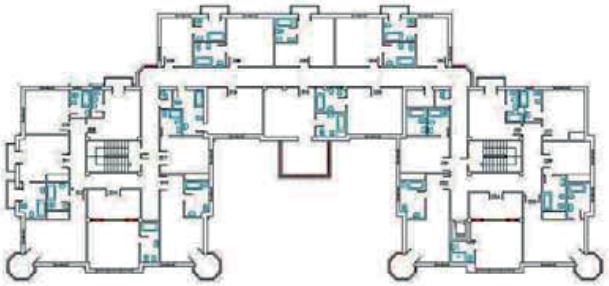
CVE-2021-3297



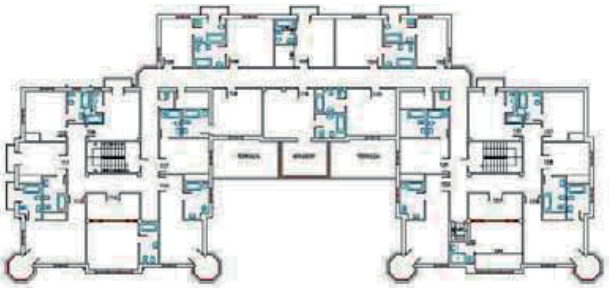
FACHADA SUR. BAJANTES DE BAÑOS AL EXTERIOR. NUMEROSAS GRIETAS RECOGIDAS CON MORTERO. BOMBEO APRECIABLE EN LAS MOCHETAS DE VENTANAS. FALTA DE PINTURA GENERAL.

CVE-2021-3297

PLANTA TERCERA

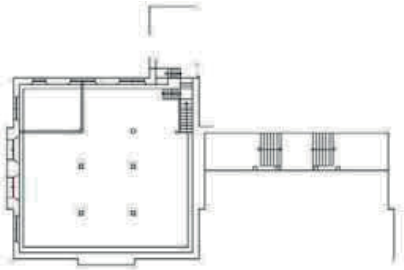


PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA



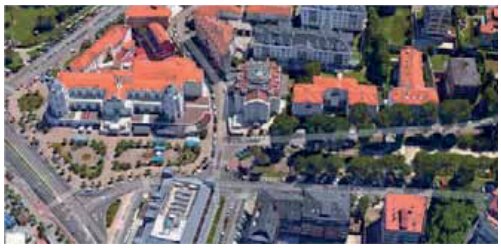
PLANTA SOTABO

HOTEL PARIS. PLANTAS DE DISTRIBUCION CON LA ÚLTIMA CONFIGURACIÓN COMO HOTEL DE TEMPORADA

61

CVE-2021-3297

Presencia de los tres edificios en un mismo espacio público que hoy aparece como degradado y necesitado de renovación.



El espacio central de El Sardinero, Plaza de Italia y Alameda de Cacho, está delimitado por los edificios objeto de esta modificación y por el Hotel Sardinero. Este último ha sido objeto hace pocos años de una recuperación integral que ha dado como resultado una nueva imagen en la confluencia de la Plaza y la Alameda de Cacho. El edificio del Hotel Sardinero, con más de 150 años, estaba en plena decrepitud como consecuencia de haber sido objeto de numerosas obras de ampliación y reforma que había afectado tanto a los interiores como a sus fachadas. Gracias a la acertada visión de las autoridades municipales y de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria, fue posible acometer una renovación integral, previa modificación de Plan Especial de Protección. Como consecuencia y tras una inversión total de más 16 millones de euros de los que 500.000 lo fueron en la urbanización del entorno, se consiguió una nueva y revitalizada presencia en el espacio público, recuperando la imagen original del edificio en su ampliación de 1915.

Simultáneamente, el Casino acometió una importante obra de renovación de fachadas, carpinterías, terrazas, pintura, iluminación y eliminación de los toldos que la ocultaban parcialmente. Aun estando pendiente la renovación de la planta baja, esa nueva imagen del gran edificio ha supuesto una importante renovación del espacio conjunto central del Sardinero.

Es ahora cuando se puede completar la renovación total de la Plaza como consecuencia de poder recuperar los locales de la planta baja del Casino, que hasta el 31 de diciembre de 2014 estaban sujetos contratos de arrendamiento que lo impedían.

Otro tanto sucede con los hoteles Hoyuela y París y su frente a la Alameda de Cacho, cuya reforma se hace necesaria, de modo que la misma influirá positivamente en la recuperación de aquel espacio público central.

62

CVE-2021-3297

Coincidencia de una misma propiedad en los tres edificios, dispuesta a acometer obras de reforma y actualización de los mismos.

De los dos promotores de esta modificación, El Sardinero S.A. es sociedad propietaria tanto de los bajos del Casino, como del Hotel Hoyuela y Hotel París. Esta propiedad está dispuesta a acometer una fuerte inversión, enteramente privada, para regenerar los tres edificios, lo que se unirá a la revitalización de aquel espacio urbano. Es evidente que estamos ante una circunstancia que marca la gran oportunidad de esta reforma de planeamiento que posibilite aquella actuación.

63

CVE-2021-3297

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

La arquitectura hotelera tiene un periodo cada vez más corto de caducidad. Las instalaciones deben ser reformadas con frecuencia para acomodarse a la demanda, crecientemente exigente, de los clientes. El envejecimiento de edificios e instalaciones conduce a la perdida usuarios y de negocio de manera muy acusada. Por otro lado el cambio de los niveles de confort, igualmente acelerado, hace que el viajero exija instalaciones renovadas dejando a salvo, claro está, los valores artísticos, históricos o característicos de los edificios y su entorno que, en definitiva, pueden ser la causa y motivo del viaje. El turismo, primera industria nacional y de enorme importancia en nuestra región y nuestra ciudad, es un sector muy activo de la economía que requiere no solo fuertes inversiones de implantación, un continuo gasto de conservación y mantenimiento, sino, además, renovaciones profundas al ritmo de los cambios de las innovaciones tecnológicas y del cambiante confort. A menudo esta necesaria vitalidad del sector no es tenida en cuenta en los documentos urbanísticos, y más específicamente los de protección del Patrimonio, que determinan condiciones muy limitadoras de aquellos cambios, aunque por otro lado obligan a mantener los usos. Es verdad que esta contradicción a favor del Patrimonio es, probablemente necesaria para la eficaz defensa de este, pues en otro caso el Patrimonio, como bien más débil, sucumbiría a la mayor dinámica de la actividad comercial. Quizá por eso sea necesario y congruente que el planeamiento parta de una posición proteccionista y, en su caso y con las debidas cautelas, admita la modificación, caso por caso, en función de las circunstancias y objetivos perseguidos.

Este documento de modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero, pretende los siguientes objetivos:

Posibilitar la renovación de los edificios que delimitan el espacio público común: Plaza de Italia y Alameda de Cacho. Las determinaciones contenidas en las actuales fichas específicas del Plan Especial, limitan excesivamente las actuaciones en los tres edificios. Su modificación permitirá renovar

64

CVE-2021-3297

sus interiores e imágenes exteriores, protegiendo eficazmente el patrimonio al mismo tiempo.

Mejora de la accesibilidad de las plantas altas del Casino y del Hotel París. La accesibilidad del Casino no está resuelta desde sus inicios y las normativas exigen dar solución a este problema. La instalación de un ascensor y su tratamiento en la fachada dan solución a esta situación. El Hotel París requiere que en su renovación se convierta en un edificio accesible.

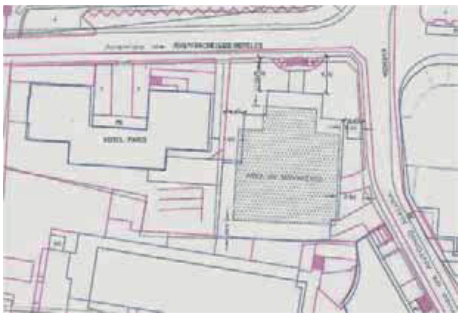
Recuperación de la imagen original de la fachada de la planta baja del Casino, con la eliminación de añadidos inadecuados. Reestructuración de dichos bajos para su revitalización. La fachada del Casino ha resultado deformada por las construcciones inadecuadas en planta baja que deben eliminarse para recuperar la imagen inicial. Resulta consecuentemente imprescindible permitir la reestructuración interior de esos bajos.

IMAGEN ORIGINAL DE LA PLANTA BAJA DEL CASINO

Recuperación del edificio del Hotel Paris con un nivel de servicios y construcción actual, que permita su apertura durante todo el año y con categoría equivalente a 4 estrellas. El Hotel París es un ejemplo de buena arquitectura resuelta con medios elementales. Su supervivencia requiere tal grado de adecuación (estructural y de instalaciones) que se hace necesario rebajar su nivel de protección, garantizando, eso sí, la conservación de la imagen externa del edificio.

ASPECTO VOLUMETRICO E INDICATIVO DE LA UNION ENTRE EDIFICIOS

Posibilitar la unión funcional de los hoteles Hoyuela y Paris para un mejor desarrollo empresarial y nivel de servicios a los clientes. El tamaño de ambos hoteles por separado no permite una adecuada explotación empresarial. La unión de ambos mediante un paso en planta baja (perfectamente reversible) consigue una unión funcional necesaria para la supervivencia de ambos como un solo hotel abierto todo el año.



SUPERPOSICION DEL PLANO MUNICIPAL Y DE LA FICHA DEL HOTEL HOYUELA. DISCORDANCIAS

Posibilitar la renovación integral del Hotel Hoyuela. Los errores que contiene la ficha del Plan Especial condicionan la necesaria renovación del hotel y su conexión con el Hotel París.

CVE-2021-3297

Las efectos socioeconómicos finales de la actuación, que se producirán como consecuencia de esta modificación de planeamiento, se cifran en una inversión privada superior a 14 millones de euros y la creación de 20 puestos de trabajo estables directos.

Se pretende que esta actuación compagine la adecuada protección del Patrimonio, objetivo primordial del Plan Especial, con la renovación y revitalización de este espacio público, parte inseparable del Patrimonio edificado, de modo que la protección se entienda como algo más activo que pasivo. De este modo se garantizará la pervivencia de los valores históricos, urbanos y edificatorios que justificaron en su día la declaración de Conjunto Histórico Artístico de esta parte de la Ciudad, evitando el abandono y la ruina a las que, a veces, conduce la sobreprotección, entendida exclusivamente como prohibición de actuar.

CVE-2021-3297

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de desarrollar, puntualizar y, en su caso, modificar el contenido de las tres fichas que definen la protección de los tres edificios: Casino, Hotel Hoyuela y Hotel Paris.

En la **ficha del Casino** se propone mantener su nivel de Protección Integral, se establece el acceso a la planta superior y su configuración exterior, la recuperación de la fachada original de la planta baja y la posibilidad de reestructuración, interior y limitada, de esa planta.

En la **ficha del Hotel Hoyuela** se propone corregir determinados errores detectados, de modo que se refleje en la ficha lo realmente edificado, que era el objetivo del Plan Especial para este edificio. Las obras admitidas en el mismo son las señaladas en la ficha del edificio, que, al margen de la posibilidad de realizar el pasaje de comunicación con el Hotel París, no se varían; y que permiten la renovación completa de sus interiores, que se pretende acometer próximamente.

En la **ficha del Hotel París** se propone rebajar su protección de Integral a Estructural en razón a la necesidad de una intervención completa del interior de edificio para su actualización. Se prevé la conservación de las fachadas y por tanto de su imagen externa, que forma parte del paisaje urbano tradicional del Sardinero. Se permite la unión funcional con el Hotel Hoyuela mediante una pasarela ligera y diáfana en planta baja. Se sitúan las rasantes del terreno entorno al edificio, la ejecución de dos plantas de sótano colindando con las del Hotel Hoyuela y se permite el rasgado de huecos en planta baja.

Todas estas determinaciones se especifican con detalle en las fichas adjuntas. En cada uno de los edificios se recoge la necesidad de redactar con el correspondiente proyecto un Análisis de Impacto e Integración Paisajística de acuerdo con el contenido del Informe Ambiental Estratégico del Gobierno Regional.

67

CVE-2021-3297

TRAMITACION

El contenido de este documento, con las incorporaciones y modificaciones que en su caso se incorporen, servirá para la modificación del Plan Especial. El expediente se presentó ante el Ayuntamiento, continuó con el trámite medioambiental y como consecuencia del informe de Patrimonio se introdujeron diversas modificaciones. Tras los informes preceptivos, se produjo la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, y la información pública sin alegaciones. Tras el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura, cuyas observaciones se recogen en este documento se producirá la Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento de Santander.

DOCUMENTACION

Acompañan a esta memoria las fichas, tanto actuales como propuestas, de los tres edificios.

Santander febrero de 2021

CVE-2021-3297

FICHAS ACTUALES DE LOS EDIFICIOS

CVE-2021-3297

FICHAS PROPUESTAS DE LOS EDIFICIOS

70

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 1.8

L O C A L I Z A C I O N

DIRECCION	Plaza de ITALIA	NUMERO:	1
DENOMINACION:	GRAN CASINO	CODIGO POSTAL	39005

N I V E L de P R O T E C C I O N

1 INTEGRAL

C A R A C T E R I Z A C I O N

ARQUITECTO:	Eloy MARTÍNEZ DEL VALLE	AÑO de CONSTRUCCION:	1913	SITUACION:	EXENTO
ESTILO:	MANIERISTA ECLECTICO	AÑO de REFORMA:	1978-2012	USO:	PRODUCTIVO (Comercial; Casino)
TIPOLOGIA:	CASINO	ALTURAS:	PB+2+ Torres		

F O T O G R A F I A

P A R C E L A 1/2000

O B R A S P E R M I T I D A S

CONSERVACION:	SI	REESTRUCTURACION:	SEGUN DETERM.	OBRAS EXTERIORES:	SEGUN DETERM.
RESTAURACION:	SI	RECONSTRUCCION:	NO PREFERENTE	ADICION de PLANTAS:	NO
CONSOLIDACION:	SI	SUSTITUCION:	NO	NUEVA PLANTA:	NO
REHABILITACION:	SEGUN DETERM.	AMPLIACION:	NO	DEMOLICION/SUSTITUCION:	SEGUN DETERM.

D A T O S C A T A S T R A L E S

REFERENCIA CATASTRAL:	68.37.7.01
SUPERFICIE de PARCELA:	3.892 (m2)
SUPERFICIE OCUPADA:	3.141 (m2)
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	8.492 (m2)

O B S E R V A C I O N E S

ANTECEDENTES: Este edificio fue objeto de una rehabilitación obra del arquitecto Ricardo LORENZO GARCIA; en 2012 fue objeto de una nueva rehabilitación exterior de la arquitectura "EME Atelier SLP (Mario Lostal y Emilio Pardo)".

DETERMINACIONES: Las establecidas en la ficha adjunta 1.08 (2)

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 1.08 (2)

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	Plaza de ITALIA	NUMERO:	1	1	INTEGRAL
DENOMINACION:	GRAN CASINO	CODIGO POSTAL	39005		

D E T E R M I N A C I O N E S

1 .-La parcela sobre la que se ubica este edificio NO se encuentra afectada por el nivel 5 de Protección Urbana.

2.- Las OBRAS DE REHABILITACIÓN son obras permitidas exclusivamente para poner en uso los bajos comerciales del Casino, permitiéndose una redistribución más eficaz del espacio interior de los bajos, su adecuación a nuevos usos terciarios y/o dotacionales, según su definición en el PGOU, y la mejora de sus condiciones de habitabilidad.
Las instalaciones vinculadas a esta planta (de climatización, salidas de humos, etc) deberán ser imperceptibles desde la vía pública.
He situarán preferentemente en la fachada posterior llegando a cubierta si fuera necesario con un tratamiento externo acorde con los materiales de esa fachada.
Las obras en la fachada de planta baja se regularán según lo dispuesto específicamente en estas determinaciones. Para el resto del inmueble las OBRAS DE REHABILITACION tienen carácter de NO PREFERENTES

3.- Las OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN son permitidas en planta baja y en el cuerpo de edificio trasero construido en los años 70 del pasado siglo. Se podrán realizar pasos en los MUROS ESTRUCTURANTES, mediante cargaderos, con un ancho máximo de 3 metros separados 2 metros como mínimo. Los MUROS NO ESTRUCTURANTES podrán ser sustituidos íntegramente por porticos con pilares aislados. En los muros de carga, podrán abrirse los huecos que constan en esta ficha. Los proyectos de obra correspondientes contendrán una justificación de su capacidad estructural y de no afectación a la estabilidad general del edificio.

4.- Las OBRAS EXTERIORES se circunscribirán a las siguientes:

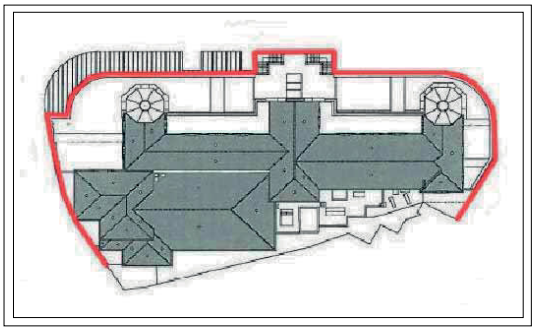
a) Las necesarias para recuperar o reponer la fachada principal de planta baja del edificio a la vía pública, que deberá ajustarse a las alineaciones originales del edificio marcadas en el plano de la imagen 1; y las necesarias para recuperar y/o reproducir la composición de fachada original, según la imagen 2, incluidos materiales de fachada y recuperando los huecos con dinteles en forma de arco carpanel hoy ocultos por las ampliaciones llevadas a cabo en los años 60 y 70.
En los bajos dispuestos en la alineación de las Avenida de Maura y de Joaquín Costa, respetando el llagueado general de esa planta, así como en toda la fachada posterior, podrán realizarse huecos adintelados bajo un proyecto único para cada fachada, que podrá ejecutarse en fases.
Las carpinterías serán homogéneas para la totalidad del bajo, tanto las fijas como las persianas o rejerías de cierre cuando las actividades que en él se desarrollen permanezcan cerradas y deberán acomodarse a un modelo único a medida que se ejecuten las obras de renovación correspondientes. Además del cumplimiento de las ordenanzas municipales en la materia, se requiere que la publicidad, letreros, y restantes significaciones comerciales sean homogéneas para la totalidad del bajo y deberán ser armoniosos con el conjunto en cuanto a colores y materiales. Igualmente deberán acomodarse a un modelo, a medida que se ejecuten las obras de renovación correspondientes. La carpintería exterior, muestras y banderines, se ajustarán a lo prescrito en la imagen 5
En la planta baja no se permiten marquesinas de ningún tipo ni toldos.

b) Las necesarias para la instalación de un elevador a la planta superior del Casino , dentro del área de movimiento de las imagenes 3 y 4. Las carpinterías serán homogéneas para la totalidad del Casino por encima de planta baja, a excepción de la fachada posterior. El mobiliario urbano a disponer en las terrazas será homogéneo y armonioso con el conjunto, evitando colores estridentes o mobiliario de baja calidad o con propaganda o publicidad en él inscrito. Las obras o instalaciones necesarias para cumplir con la normativa sectorial derivada de la propia actividad del Casino procurarán ser poco perceptibles desde el exterior. La fachada posterior del Casino es visible y ha de ser atendida como tal en cuanto al tratamiento de canalizaciones. Los elementos de instalaciones deberán estar integrados en la fachada del casino.

c) Las mínimas necesarias para cumplir con la normativa técnica de aplicación, en particular con la relativa a seguridad y accesibilidad, que en la medida de lo posible se abordarán con materiales transparentes o traslúcidos.

5.- Las OBRAS DE DEMOLICIÓN se circunscribirán a las necesarias para conseguir los fines anteriores, en concreto para recuperar la forma de los bajos según las alineaciones de la imagen 1 y su mayor diafanidad interior, así como y para instalar el acceso de las imágenes 3 y 4.
6.- En los proyectos de obra correspondientes deberá incluirse el Análisis de Impacto e Integración Paisajística, a que se refiere el Informe Ambiental de la Dirección General de Urbanismo y OT.

I M A G E N 1



I M A G E N 2

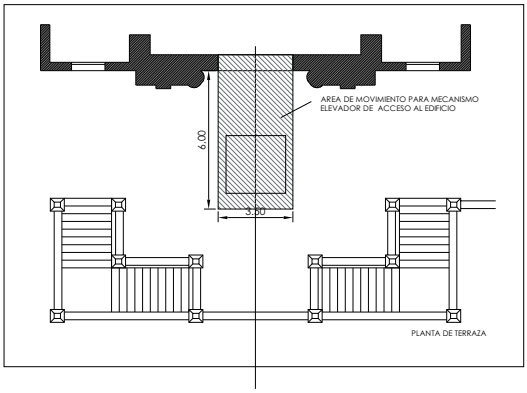
CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 1.08 (3)

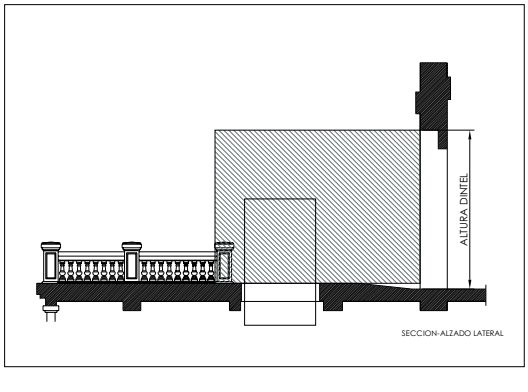
L O C A L I Z A C I O N	N I V E L de P R O T E C C I O N
DIRECCION Plaza de ITALIA NUMERO: 1 DENOMINACION: GRAN CASINO CODIGO POSTAL 39005	1 INTEGRAL

D E T E R M I N A C I O N E S

I M A G E N 3



I M A G E N 4



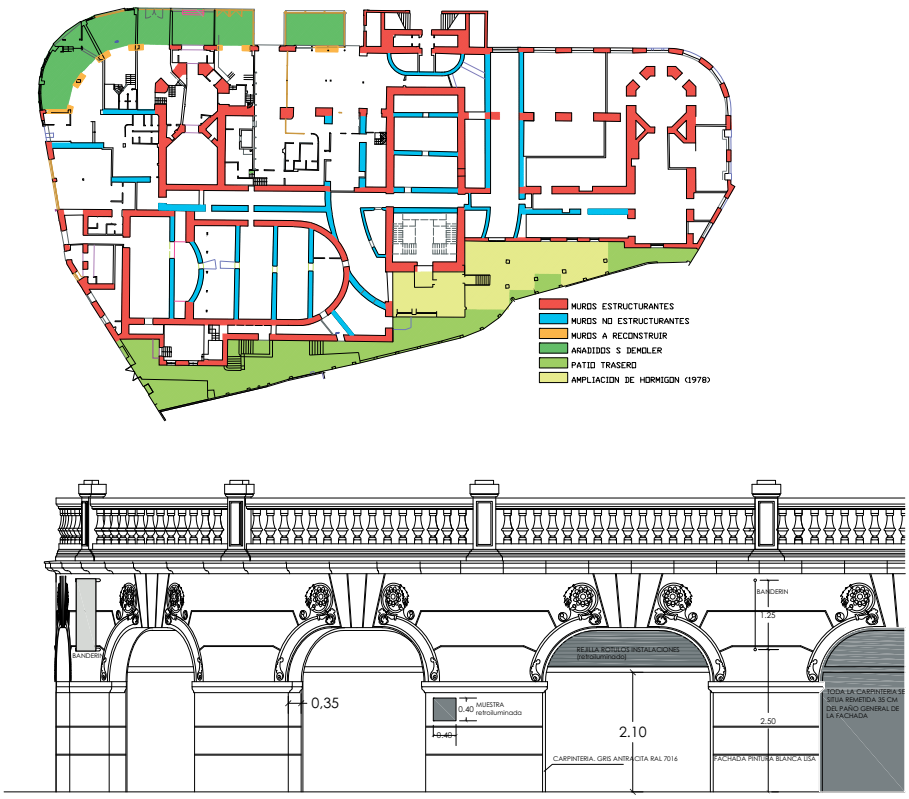
CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 1.08 (4)

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 Plaza de ITALIA NUMERO: 1 DENOMINACION: GRAN CASINO CODIGO POSTAL 39005	1 INTEGRAL

D E T E R M I N A C I O N E S

I M A G E N 5



FACHADA PLANTA BAJA. POSICION Y DIMENSIONES DE MUESTRAS Y BANDERINES

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 4.16

L O C A L I Z A C I O N

DIRECCION	Avenida de los Hoteles	NUMERO:	10
DENOMINACION:	HOTEL HOYUELA	CODIGO POSTAL	39005

N I V E L de P R O T E C C I O N

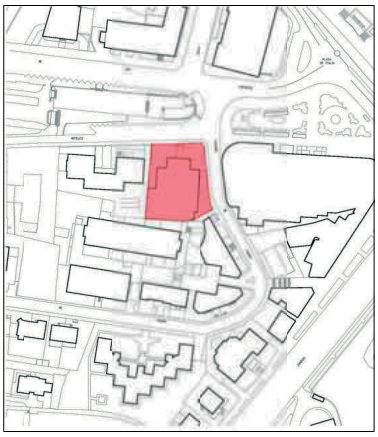
4 SIN PROTECCION

C A R A C T E R I Z A C I O N

ARQUITECTO:	LUIS de la FUENTE SALVADOR	AÑO de CONSTRUCCION:	1995	SITUACION:	EXENTO
ESTILO:		AÑO de REFORMA:		USO:	RESIDENCIAL (Hotelero)
TIPOLOGIA:	HOTEL	ALTURAS:	S+4+BC		

F O T O G R A F I A

P A R C E L A 1/2000



O B R A S P E R M I T I D A S

CONSERVACION:	SI	REESTRUCTURACION:	SI	OBRAS EXTERIORES:	SEGUN DETERM.
RESTAURACION:	SI	RECONSTRUCCION:	SI	ADICION de PLANTAS:	NO
CONSOLIDACION:	SI	SUSTITUCION:	SI	NUEVA PLANTA:	NO
REHABILITACION:	SEGUN DETERM.	AMPLIACION:	SEGUN DETERM.	DEMOLICION/SUSTITUCION:	SI

D A T O S C A T A S T R A L E S

REFERENCIA CATASTRAL:	67.37.0.05
SUPERFICIE de PARCELA:	1.607(m2)
SUPERFICIE OCUPADA:	..... (m2)
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	..... (m2)

O B S E R V A C I O N E S

ANTECEDENTES: Sobre esta parcela existía un edificio cuya demolición se llevó a cabo al amparo de la Licencia Municipal número 404/88 de 23 de Enero de 1991, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 21 de Marzo de 1991. La edificación actualmente existente sobre la parcela se construyó al amparo de la Licencia Municipal número 87/91 de 2 de Septiembre de 1993, con informe favorable de la Comisión de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria de fecha 20 de Mayo de 1993 (Licencia Municipal de 16 de Agosto de1991 e informe favorable de Diputación de fecha 18 de Abril de 1991, para el Proyecto Básico), con posterioridad a la declaración de la zona como Conjunto Histórico-Artístico.
DETERMINACIONES: Recogiendo los parámetros establecidos en la Ordenanza de AREA HOTELERA del PGOU de 1987: se establece una edificabilidad hasta la línea de alero de 1.45 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 especificada en la hoja anexa al efecto.
Las obras de AMPLIACION se ubicarán dentro de los límites del área de movimiento especificada y según la alineación señalada, en la hoja anexa al efecto para así posibilitar la unión funcional sobre rasante con el edificio Hotel París. Esta unión solo se autorizará en la Licencia de reforma del Hotel París y siempre que ambos edificios se destinen a uso hotelero.
Deberá retirarse el rótulo luminoso situado por encima de la cubierta.

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 4.16

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	Avenida de los Hoteles	NUMERO:	10	4	SIN PROTECCION
DENOMINACION:	HOTEL HOYUELA	CODIGO POSTAL	39005		

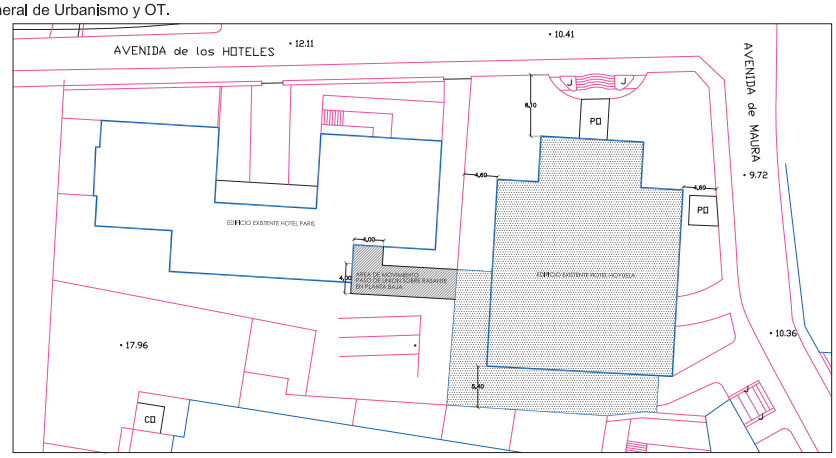
D E T E R M I N A C I O N E S

1.- Las OBRAS DE REHABILITACIÓN son obras permitidas exclusivamente para renovar el interior del edificio total o parcialmente, adecuándolo a las normativas vigentes tanto técnicas como sectoriales de Turismo, sin alterar la imagen exterior del edificio.

2.-Las OBRAS AMPLIACION serán exclusivamente las imprescindibles para generar una conexión con el Hotel Paris que permita una explotación hotelera conjunta. Bajo rasante se podrá conectar con el Hotel París a través de sus sótanos. Sobre rasante la unión se materializará en forma de paso que una las plantas bajas de ambos edificios dentro del área de movimiento que se señala en la ficha. Dicho paso deberá tratarse preferentemente como un elemento trasparente en el mayor grado que permita su estructura y cierre.

3.- Las OBRAS EXTERIORES permitidas son las que se derivan de la ejecución del paso de unión entre edificios y mejora de la accesibilidad a la terraza de planta baja desde las calles limítrofes.

4.- En los proyectos de obra correspondientes deberá incluirse un Análisis de Impacto e Integración Paisajística a que se refiere el Informe Ambiental de la Dirección General de Urbanismo y OT.



O B S E R V A C I O N E S

Sobre el área de movimiento acotada la superficie máxima de parcela tanto sobre como bajo rasante será la existente. La edificabilidad admisible sobre esta parcela mientras se mantenga el uso hotelero será de 4 m3/m2 /cuatro metros cúbicos por metro cuadrado). El cambio de uso a otro de vivienda supondrá la inmediata aplicación sobre la parcela de la edificabilidad marcada por este Plan Especial con carácter general. La unión de las parcelas del Hoyuela y Paris podrá eliminar cierres y muros que se opongan a tal unión, tratandose ambas parcelas como un solo conjunto

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 2.57 (1)

L O C A L I Z A C I O N

DIRECCION: Avenida de los HOTELES — NUMERO: 8
DENOMINACION: HOSTAL PARIS — CODIGO POSTAL: 39005

N I V E L de P R O T E C C I O N

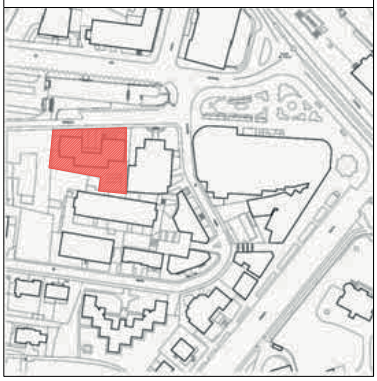
2 — ESTRUCTURAL

C A R A C T E R I Z A C I O N

ARQUITECTO:
ESTILO: de la arquitectura INDUSTRIAL
TIPOLOGIA: HOTEL
AÑO de CONSTRUCCION: 1875
AÑO de REFORMA:
ALTURAS: S+PB+2+BC
SITUACION: EXENTO
USO: RESIDENCIAL (Hotelero)

F O T O G R A F I A

P A R C E L A 1/2000



O B R A S P E R M I T I D A S

CONSERVACION:	SI	REESTRUCTURACION:	SI	OBRAS EXTERIORES:	SEGUN DETERM.
RESTAURACION:	SI	RECONSTRUCCION:	NO PREFERENTE	ADICION de PLANTAS:	NO
CONSOLIDACION:	SI	SUSTITUCION:	NO	NUEVA PLANTA:	NO
REHABILITACION:	SI	AMPLIACION:	SEGUN DETERM.	DEMOLICION:	NO PREFERENTE

D A T O S C A T A S T R A L E S

REFERENCIA CATASTRAL:	67.37.0.04
SUPERFICIE de PARCELA:	1.852 (m2)
SUPERFICIE OCUPADA:	694 (m2)
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	2.776 (m2)

O B S E R V A C I O N E S

ANTECEDENTES: Sobre este edificio se realizaron obras de refuerzo y consolidación de la estructura resistente del ala Este, con licencia municipal 928/94 de 4 de Noviembre de 1994

DETERMINACIONES: Las establecidas en la ficha adjunta 2.57 (2)

Las obras de AMPLIACION, qyue se circunscriben a la pasarela de unión con el Hoyuela, se ubicarán dentro de los límites del área de movimiento especificada.

CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 2.57 (2)

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 Avenida de los HOTELES NUMERO: 8 DENOMINACION: HOSTAL PARIS CODIGO POSTAL 39005	2 ESTRUCTURAL

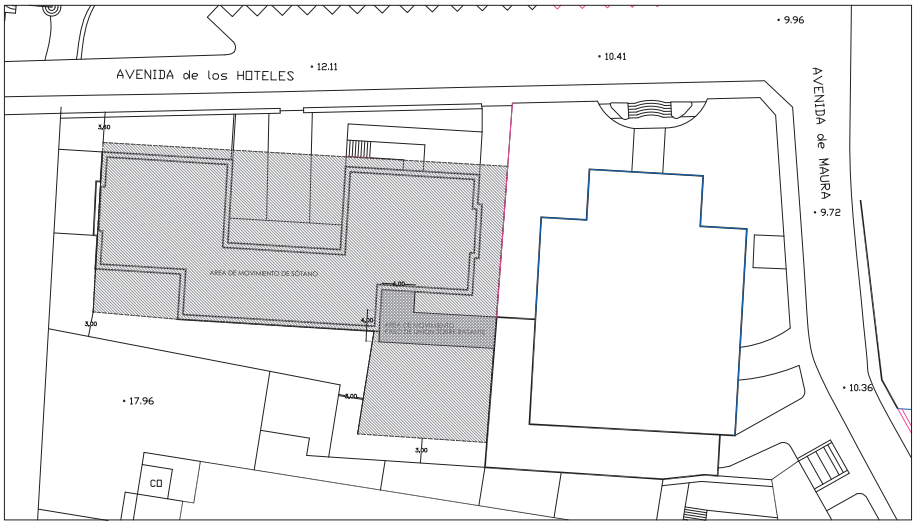
D E T E R M I N A C I O N E S

1.- La parcela sobre la que se ubica este edificio NO se encuentra afectada por el nivel 5 de Protección Urbana.

2.- Las OBRAS AMPLIACION serán exclusivamente las imprescindibles para generar una conexión con el Hotel Hoyuela que permita una explotación hotelera conjunta. Bajo rasante se podrá conectar con el Hotel Hoyuela a través de sus sótanos, que podrán ocupar el área de movimiento que se marca. Sobre rasante la unión se materializará en forma de paso que una las plantas bajas de ambos edificios dentro del área de movimiento que se señala en la ficha. Dicho paso deberá tratarse preferentemente como un elemento trasparente en el mayor grado que permita su estructura y cierre maximizando su ligereza y trasparencia.

3.- Las OBRAS EXTERIORES permitidas son las que afectan al rasgado de los huecos existentes en planta baja. El rasgado de ventanas se ajustará a la documentacion gráfica de la Modificación Puntual del Plan Especial

4.- En los proyectos de obra correspondientes deberá incluirse un Análisis de Impacto e Integración Paisajística a que se refiere el Informe Ambiental de la Dirección General de Urbanismo y OT



CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO | FICHA 2.57 (3)

L O C A L I Z A C I O N

DIRECCION Avenida de los HOTELES NUMERO: 8
DENOMINACION: HOSTAL PARIS CODIGO POSTAL 39005

NIVEL de PROTECCION

2 ESTRUCTURAL

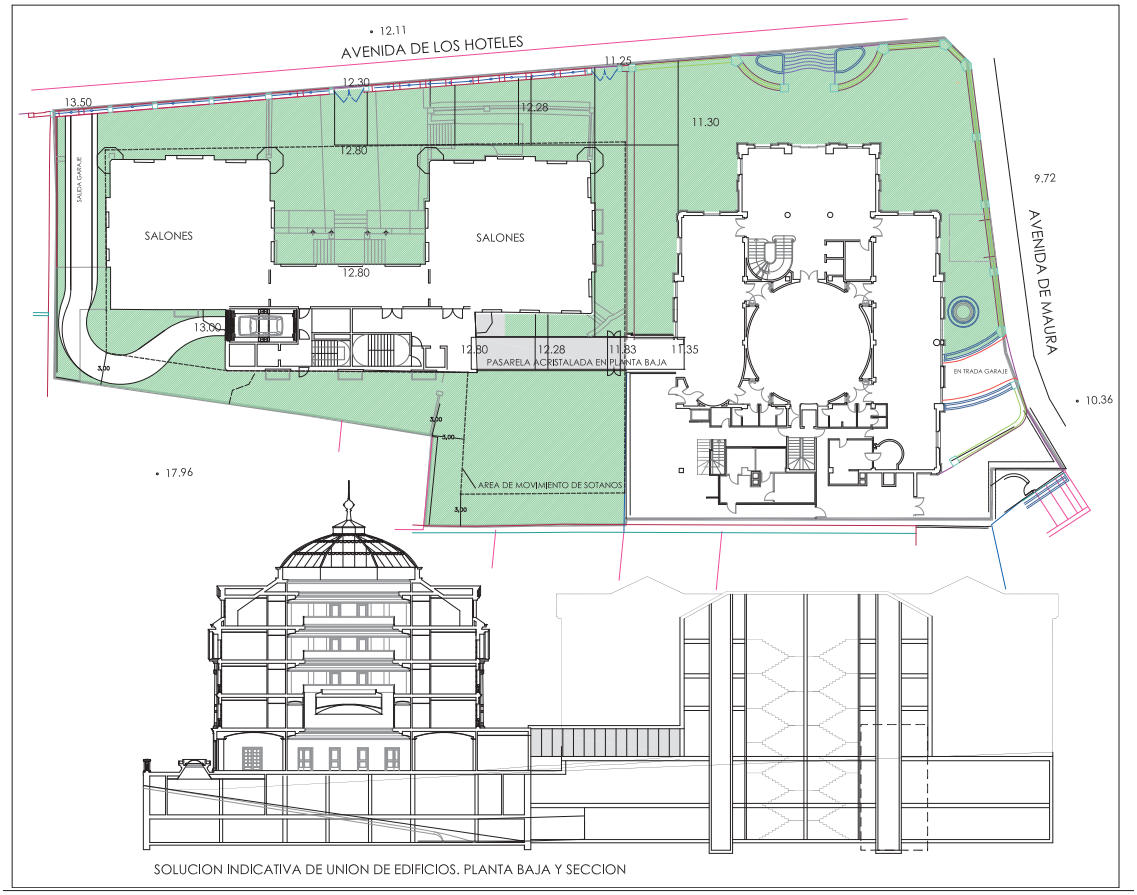
D E T E R M I N A C I O N E S

ALZADOS ESTADO ACTUAL

SECCIONES ESTADO ACTUAL

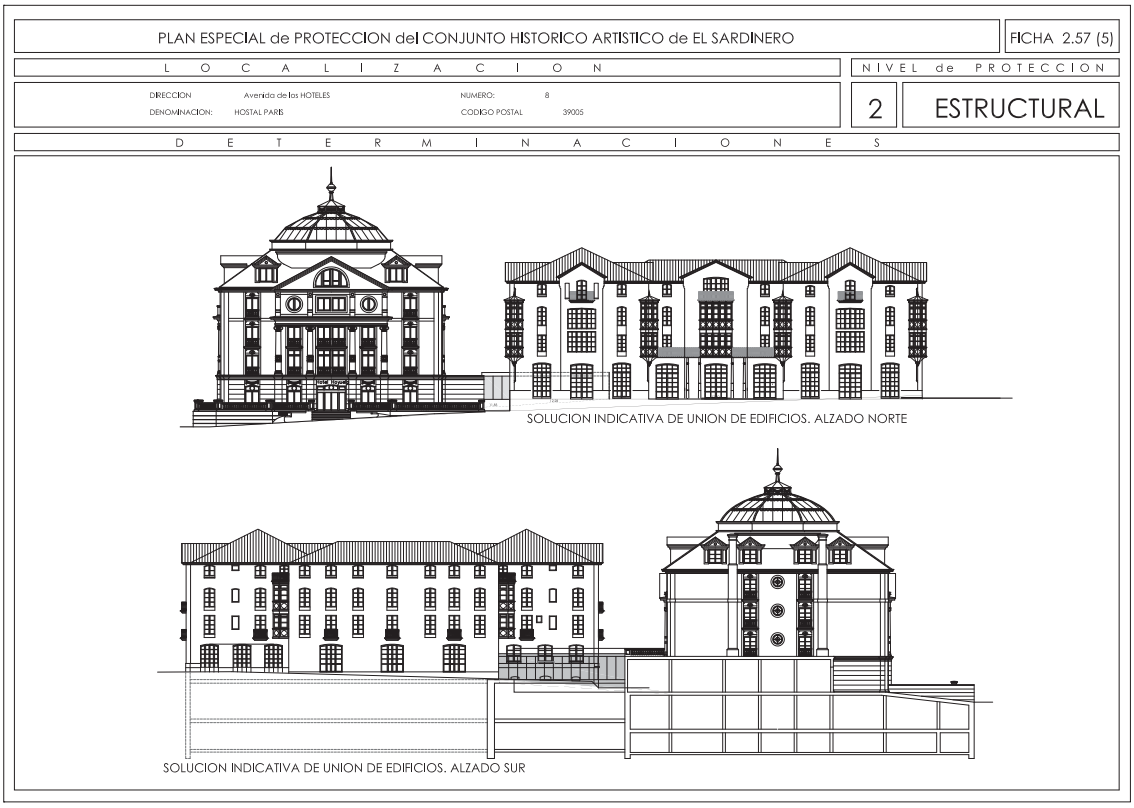
CVE-2021-3297

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO de EL SARDINERO	FICHA 2.57 (4)
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 Avenida de los HOTELES NUMERO: 8 DENOMINACION: HOSTAL PARIS CODIGO POSTAL 39005	2 ESTRUCTURAL
D E T E R M I N A C I O N E S	



SOLUCION INDICATIVA DE UNION DE EDIFICIOS. PLANTA BAJA Y SECCION

CVE-2021-3297



2021/3297

CVE-2021-3297