

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2021-5573 *Aprobación definitiva de la modificación puntual de la ficha de ordenación 2.19 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero, correspondiente al edificio Villa Iris, en Paseo de Pérez Galdós, 47.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

"Aprobada provisionalmente, en sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el 8 de febrero de 2021, la modificación puntual de la ficha de ordenación 2.19 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, correspondiente al edificio "Villa Iris", sito en el Paseo de Pérez Galdós nº 47, según la propuesta de Villa Trigo Real Estate L.L.C.; modificación que no supone alteración del nivel estructural de protección del edificio, pero sí de las obras admitidas en el mismo en la ficha del edificio, para adaptarlo a un uso residencial -su uso ha venido siendo el de productivo-oficinas-, y que pretende:

— El mantenimiento del cuerpo de edificación de planta baja realizado al Sur del edificio protegido, según proyecto de don Emilio de la Torriente, cuya eliminación se propugna en el vigente planeamiento. Tal propuesta se acompaña de un tratamiento decorativo de dinteles, rasgado de huecos, tratamiento de carpinterías e incorporación de dos poyos pétreos en barandilla de terraza, buscando hacer más homogénea la presencia del conjunto.

— El desplazamiento del volumen conocido como "casa de los guardeses", edificación que no tiene tratamiento alguno en Plan Especial, manteniendo su superficie construida, separándola de colindantes Norte y Oeste a los que ahora se adosa, reduciendo ligeramente su altura de cornisa (que queda en 6 m), reconfigurando su solución de cubierta (bajando su perfil), pasando de tres a cuatro aguadas, y dotándolo de huecos que en ningún caso amplían las actuales vistas sobre propiedades colindantes.

— El mantenimiento del pequeño cenador adosado al colindante Norte, que no tiene tratamiento alguno en Plan Especial y que con su escueta pero significativa presencia, cuatro arcos de medio punto sobre columnas rematadas en capiteles corintios y zócalo alicatado con piezas de tracería típicamente andaluza, merece ser preservado.

— La incorporación de un volumen bajo rasante de entidad (540,41 m² de ocupación) destinado a aparcamiento de vehículos e instalaciones.

— La sustitución del actual cierre de parcela en su linde oriental, ejecutado en mampostería, por una solución basada en la repetición del espléndido cerramiento del frente Sur, protegido.

Sustanciado el trámite de evaluación ambiental por la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanísimo; habiendo emitido informe ambiental estratégico, 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; concluyendo que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y no precisa evaluación ambiental ordinaria, ni requiere la presentación de un Estudio Ambiental Estratégico.

Habiendo sido emitida, el 13 de abril de 2021, la autorización de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte, 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,

Vistos 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 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.

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

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

ACUERDO

Aprobar definitivamente la modificación puntual de la ficha de ordenación 2.19 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico del Sardinero, correspondiente al edificio "Villa Iris", sito en el Paseo de Pérez Galdós nº 47, según la propuesta de Villa Trigo Real Estate L.L.C."

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, 4 de junio de 2021.

El concejal delegado de Urbanismo, Cultura y Transparencia,
Francisco Javier Ceruti García de Lago.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE EL SARDINERO. FICHA
2.19 "VILLA IRIS">
AGOSTO, 2019

Redactor:



**D. IGNACIO PEREDA PÉREZ Y D. CÉSAR
BARRIO COLONGUES. ARQUITECTOS**

Promotor:

VILLA TRIGO REAL ESTATE LLC

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124



M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

Contenido:

- 0.1. Introducción y objeto de la modificación..... - 3 -
- 0.2. Marco normativo..... - 3 -

DOC. Nº 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. Planeamiento vigente..... - 4 -
- 1.2. Antecedentes históricos y arquitectónicos - 7 -
- 1.3. Estado actual - 17 -

DOC. Nº 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- 2.1. Objeto y alcance - 29 -
- 2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento - 30 -
- 2.3. Potestad discrecional e *ius varandi* - 35 -
- 2.4. Interés general..... - 36 -
- 2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica..... - 36 -
- 2.6. Descripción y estudio de alternativas - 37 -
- 2.7. Descripción de la alternativa seleccionada - 41 -
- 2.8. Justificación legal y técnica..... - 41 -
- 2.9. Sus efectos sobre el planeamiento - 46 -
- 2.10. Tramitación ambiental..... - 47 -

DOC. Nº 3: PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 3.1. Alcance y contenido - 49 -
- 3.2. Programa de actuación y plan de etapas - 49 -
- 3.3. Estudio económico financiero - 50 -

DOC. Nº 4: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGOU

ANEXOS

ANEXO 1. Fichas actuales de los elementos 2.19 y 5.23.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

0.1. Introducción y objeto de la modificación

El presente documento constituye una propuesta de **Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero, y en concreto de la ficha del elemento catalogado 2.19 correspondiente a la finca conocida como "Villa Iris", situada en el Paseo de Pérez Galdós nº47 (parcela catastral 7134608VP3173C0001YS), de 2.060 m2 de superficie.**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7134608VP3173C0001YS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PS PEREZ GALDOS 49
39005 SANTANDER [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 883

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PS PEREZ GALDOS 47
SANTANDER [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 883 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: 2.060 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Coberto	Escara	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E	00	01	226
ALMACEN	E	00	A1	61
APARCAMIENTO	E	00	A2	68
VIVIENDA	E	01	01	202
VIVIENDA	E	01	A	129
VIVIENDA	E	02	01	163
ALMACEN	E	00	A3	32

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 6 de Mayo de 2019

Por ello, la presente modificación supone una alteración de la normativa de una forma puntual y de alcance limitado.

0.2. Marco normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**, y por el Reglamento de Planeamiento de 1978, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Planeamiento vigente

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero fue aprobado definitivamente el 30 de mayo de 1996 y regula la ordenación específica de cada inmueble mediante una ficha que recoge tanto su nivel de protección como el régimen obras y otras determinaciones sustantivas para la ordenación.

El Plan Especial clasifica Villa Iris como suelo urbano, la califica con uso residencial, y a efectos de protección la incluye en la ficha 2.19, esto es como elemento protegido número 19 de protección tipo 2 "Estructural". Las determinaciones relativas a este inmueble y en concreto el régimen de obras aplicables al mismo se desglosan en la ficha indicada, siendo las siguientes:

- Conservación: SI
- Restauración: SI
- Consolidación: SI
- Rehabilitación: SI
- Reestructuración: NO PREFERENTE
- Reconstrucción: NO PREFERENTE
- Sustitución: NO
- Ampliación: NO
- Obras exteriores: NO
- Adición de planta: NO
- Nueva planta: NO
- Demolición: NO PREFERENTE

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124



ABOGADOS
Del Río Miera

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

Estas obras deberán entenderse con el alcance de las definiciones contenidas en el capítulo 2 de las Ordenanzas del Plan Especial (art. 33 y ss), señalando además que en el artículo 51 se describe el procedimiento de autorización de obras no preferentes, las cuales sólo pueden desarrollar por causas sobrevenidas de fuerza mayor, y con un trámite específico.

Además, dentro del apartado de "Observaciones" de la ficha y con carácter de "Determinaciones" se incluyen las siguientes:

- "Esta parcela se encuentra afectada por el nivel 5 de Protección Urbana en lo que a Protección de parcela y Protección de Cierre de Parcela se refiere. Las obras permitidas tenderán a la recuperación de la imagen original del edificio (eliminación de cuerpos añadidos)".

La Protección urbana (nivel 5) incluye la protección de parcela y la de cierre de parcela.

En relación con la protección de parcela supone, según el art. 139 del Plan Especial, *"el mantenimiento y la conservación de todas las especies vegetales de interés existentes sobre ella, de forma que se garantice la permanencia de unas características de ajardinamiento y de ocupación de parcela por parte de la edificación ya existentes que mantengan la imagen actual de la misma, prohibiéndose cualquier tipo de actuación edificatoria sobre la parcela libre"*.

En relación con la protección de cierre de parcela, el artículo 140 establece: *"la inclusión de un cierre de parcela en este nivel de catalogación supone la conservación del mismo con carácter integral, es decir, permitiéndose únicamente la realización sobre él de obras de conservación, restauración y consolidación, tendentes a su mantenimiento en las adecuadas condiciones de ornato público"*.

Esta protección de cierre de parcela se recoge en la ficha 5.23 del catálogo del Plan Especial, y aunque no define gráficamente el alcance del cerramiento protegido, se refiere al contemplado en los proyectos originales de Eloy Martínez del Valle y

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

González de Riancho, y a los requerimientos municipales que en la época se hacían de incluir el cerramiento en el proyecto. Este cerramiento se puede identificar con el situado al Sur, hacia el Paseo de Pérez Galdós, de piedra y forja, que incluye una pequeña desvuelta hacia el Este y una elaborada verja de acceso.

Al margen de lo anterior cabe decir que el edificio principal de la parcela colindante por el Oeste se encuentra catalogado con nivel de protección 2 "estructural", según el reflejo de su ficha:

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO			FICHA 2.18
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: Paseo de PÉREZ GALDÓS	MUNICIPIO: 48	2 ESTRUCTURAL	
DENOMINACION: C O D I G O P O S T A L: 39055			
C A R A C T E R I Z A C I O N			
ANFITEATRO: NO PRESENTE	ARCO de CONSTRUCCION: NO	SECCION: 2º	USO: RESIDENCIAL, CHARRIS
ERED: (en su planimetría) INDUSTRIAL	ARCO de BORNIA: NO		
TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR	ALZARBA: PBI-14C		
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	RESTRICCION: NO PRESENTE	OBRA EXTERIORES: NO	REFERENCIA CADASTRAL: 71.362.2P
RENOVACION: SI	RECONSTRUCCION: NO PRESENTE	ADICION de PLANTA: NO	SUPERFICIE de PARCELA: 885 m2
REHABILITACION: SI	SUBSTITUCION: NO	NEVA PLANTA: SI	SUPERFICIE OCUPADA: 564 m2
	AMPLIACION: NO	DEMOLICION: NO PRESENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 339 m2
O B S E R V A C I O N E S			
Este edificio se encuentra afectado por la Ordenanza V.7.2.1. de "Edificios y Areas o conchas" del PGOU de Santander.			
DILIGENCIA: En el presente expediente fue aprobado el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de El Sardinero por la Ordenanza V.7.2.1. de "Edificios y Areas o conchas" del PGOU de Santander, de 17 de Abril de 1997.			

De conformidad a lo dispuesto en el art. 7 de la Normativa del propio Plan Especial, subsidiariamente es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Santander en cuanto a definición de conceptos, condiciones generales de la edificación, condiciones específicas de uso y otros, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria de 17 de abril de 1997 (BOC nº 79 y Especial nº 3 de 21 de Abril de 1997).

En el anexo nº 1 se incluyen las fichas actuales de los elementos 2.19 y 5.23.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

1.3. Estado actual

La parcela de Villa Iris presenta un cierto desnivel, bajando de cota desde su extremo noroeste a su extremo sureste y llegando a alcanzar los 4 metros de diferencia.

En ella se ubican cuatro construcciones, la principal situada al Sur, una casa que se identificará como la "casa de los guardeses" situada en la esquina noroeste, un merendero y una portería.



Topográfico de la situación actual de la parcela

De las cuatro construcciones, se considera que tienen un valor arquitectónico relevante Villa Iris y el merendero.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

ABOGADOS
Del Río Miera

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

Villa Iris es una construcción de porte que refleja los antecedentes histórico-arquitectónicos ya descritos.

El estado de conservación exterior es bueno, aunque existen algunas intervenciones llamativas como el cegado de los huecos de la fachada Norte de la planta primera de forma asimétrica.

Interiormente, y aunque su tratamiento no sea una cuestión principal de la presente modificación, se encuentra prácticamente diáfano, en un estado medio de conservación y sin utilidad para uso residencial, puesto que hasta ahora ha sido sede de exposiciones de la Fundación Botín. Interiormente el único elemento reseñable se considera la escalera principal.

Su superficie construida según medición topográfica es de 615,42 m², correspondientes con 223,84 m² de planta baja, 220,59 m² en planta primera, y 170,99 m² en planta segunda.



Fachada Sur de Villa Iris

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera



Escalera principal y estado general de la planta baja

El merendero es otra construcción de la parcela que se considera goza de interés, principalmente por su composición, las columnas y capiteles que lo definen y el alicatado interior. Sin embargo el suelo y la cubierta no gozan del mismo interés, además de necesitar ser renovados.

Su superficie construida según datos catastrales es de 32 m².

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera



Fotografía del merendero, con el alicatado al fondo.

La "casa de los guardeses", es una casa de principios del S.XX de dos plantas más bajo cubierta adosada al lindero Norte y Oeste y que sobresale del muro de cerramiento. La construcción es de factura más tradicional sin especial valor arquitectónico ni de acabados. Sin embargo ni está catalogada ni se considera que ostente valores para ello.

Su superficie construida, según datos catastrales es de 258 m².

La planta es rectangular de unos 16,15 m por 8,04 m con el eje longitudinal en sentido norte sur, y la altura al alero es de 6,78 m en el extremo sur y de 6,34 m en el extremo norte.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

En planta baja se reparte en cuatro estancias, de las que tres se destinaban inicialmente a garajes con acceso a través de portones con el exterior y otro el local como portal de acceso a la planta superior.

La planta superior en la actualidad se encuentra diáfana, con restos de haber tenido un cuarto húmedo en la zona noroeste, donde se encuentra una ventana sobre los colindantes. Al este se encuentra una solana que recorre toda la planta con cuatro accesos dobles alineados con los huecos inferiores.

El edificio actualmente presenta un mal estado de conservación con zonas del forjado de planta primera hundidas como consecuencia de la filtración de agua por la cubierta, también se observan desprendimientos del falso techo de la solana, así como canalones.



Fachada este

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

Los alzados actuales de la casa de los guardeses son los siguiente:



Finalmente, la portería, es una construcción de escaso porte y altura situada adosada al lindero Norte y en el acceso rodado de la parcela.

Su superficie construida según medición topográfica es de 18 m².

Esta construcción se considera realizada fuera de un procedimiento ordinario de autorización por lo que se prevé su demolición y no se tiene en cuenta su edificabilidad a efectos urbanísticos.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera



Portería, a su izquierda, aparatos de extracción de aire

En relación con la parcela no edificada, constituye un jardín con vegetación, siendo destacables algunos ejemplares arbóreos, como se analiza pormenorizadamente en el documento ambiental. A tales efectos y según ha determinado el equipo medioambiental que ha participado en el presente documento, se considera que los árboles que se deben mantener son los establecidos en el siguiente esquema y relación.

Estos árboles son los que, en todo caso, no debieran verse afectados por la modificación puntual, salvo que su estado fitosanitario así lo determinara al tratarse de seres vivos.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera



Especies botánicas

-  Sin especial interés botánico
-  Con especial interés botánico
-  Ambito de estudio

Señalados en verde, árboles que deben ser preservados

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

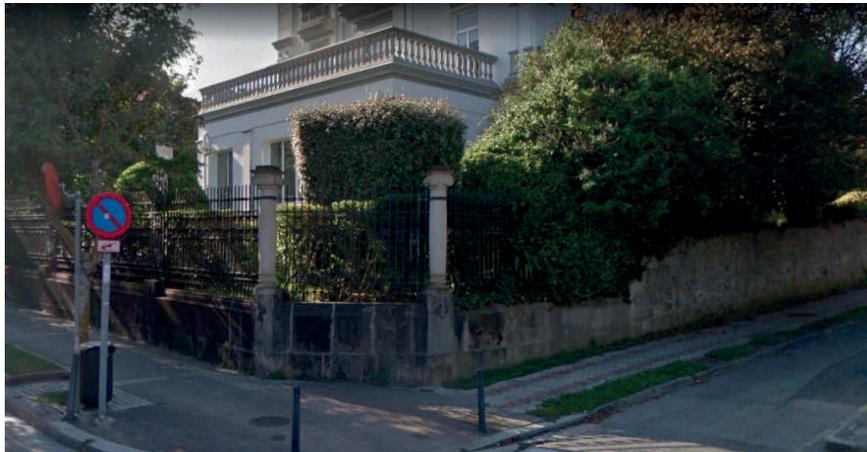
MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

ABOGADOS
Del Río Miera

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ID	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	EDAD	INTERÉS
3	Prunus cerasifera	Ciruelo	Antes de 1995	SI
5	Prunus cerasifera	Ciruelo	Antes de 1995	SI
25	Magnolia grandiflora	Magnolio	Antes de 1995	SI
26	Magnolia grandiflora	Magnolio	Antes de 1995	SI
35	Ilex aquifolium	Acebo	Antes de 1995	SI
36	Ilex aquifolium	Acebo	Antes de 1995	SI
37	Magnolia virginiana	Magnolia virginiana	Antes de 1995	SI
48	Pinus pinaster	Pino silvestre	Antes de 1995	SI

Finalmente, cabe hacer una alusión al cerramiento de parcela, al cual ya se ha atendido en apartados anteriores, distinguiendo dos tramos, el Sur y su desvuelta hacia el Este, de piedra y forja y de notable calidad y el Este de mampostería, que se realizó tras la ampliación de la calle, no teniendo ningún valor histórico, artístico ni ambiental.



Esquina del Paseo de Pérez Galdós y la Calle María Luis Pelayo, donde se puede apreciar la diferencia entre ambos cerramientos

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

DOCUMENTO Nº 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

2.1. Objeto y alcance

El objeto de la Modificación Puntual es modificar la ficha 2.19 del Plan Especial del Sardinero para permitir la adaptación de la propiedad a las nuevas demandas sociales del uso residencial y conseguir con ello su mejor habitabilidad y su transformación efectiva a residencia de sus actuales propietarios.

Hay que tener en cuenta que hasta ahora Villa Iris ha sido una de las sedes de la Fundación Botín, estando destinada a actividades culturales y expositivas, de donde deriva su distribución interior actual diáfana.

Concretando los objetivos de la modificación, o lo que es lo mismo, las necesidades razonables de sus propietarios para morarla, se llega a los siguientes:

- Mantenimiento de la envolvente de la construcción actual, no contemplando la eliminación de añadidos, al considerarse que realmente la vivienda no tiene añadidos, si no una ampliación legalmente construida
- Algunas mejoras arquitectónicas puntuales
- Necesidad de sótano destinado a aparcamiento e instalaciones
- Necesidad de mantenimiento, reforma o reconstrucción de los edificios auxiliares al servicio del jardín y su disfrute

Todas estas intervenciones parten de la racionalidad y van acompañadas de otras obras o circunstancias que promueven en todos los aspectos la mejor solución final para el conjunto protegido:

- Se plantea la reposición del cierre Este por uno más cualificado de similar factura y nobleza al del Paseo de Pérez Galdós

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

- La "casa de los guardeses" situada al Oeste, de dos plantas y adosada a linderos y que se encuentra en un mal estado de conservación, se sustituye por una construcción de nueva planta, retranqueada del colindante.
- El merendero se protege, conserva y restaura dada su configuración arquitectónica y ornato.
- La portería se elimina.
- Se mantiene al menos el arbolado que se considera de interés según el equipo ambiental.

2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

"1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión."

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

a)....en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes del citado artículo 83:

"2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva."

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el artículo 83 se justifican en el apartado 2.8 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

Por remisión del apartado 3 del art. 83 de la LOTRUSCA, el procedimiento para la aprobación de la presente modificación puntual es el mismo que para su aprobación, esto es, el 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, que establece:

a) Corresponde al alcalde la aprobación inicial, tras la cual se someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el BOC y en, al menos, un periódico de difusión autonómica.

b) Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación provisional del Plan con la modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones.

c) Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

d) El plazo para proceder a la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

e) Tras la aprobación provisional el Ayuntamiento deberá remitir copia del expediente a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural.

f) La aprobación definitiva de estos Planes requerirá, en todo caso, el informe favorable de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural.

Dicho informe se entenderá favorable si no fuera evacuado en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo.

g) Una vez emitido el correspondiente informe preceptivo o transcurrido el plazo para su emisión, se procederá a la aprobación definitiva de estos planes por parte de los órganos a los que se refiere el artículo siguiente.

h) El plazo para proceder a la aprobación definitiva no podrá exceder de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para llevar a cabo dicha aprobación. Transcurrido dicho plazo, el plan se entenderá definitivamente aprobado.

i) No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas o incluyera determinaciones contrarias a la legislación aplicable, especialmente las referidas en el artículo 60 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el artículo 63 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

En el art. 4 se regula aprobación definitiva:

Artículo 4º: Órganos competentes para la aprobación definitiva.

La competencia para la aprobación definitiva de estos Planes Especiales corresponde:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



a) Al Pleno del Ayuntamiento, en aquellos municipios de más de 2.500 habitantes, que cuenten con instrumento de planeamiento general.

b) A la Comisión Regional de Urbanismo, en el resto de los supuestos.

2.3. Potestad discrecional e *ius varandi*

Potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Santander, lo que no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación con los hechos determinantes que concurren.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles".

Titular de la potestad

Al tratarse de un Plan Especial de carácter municipal la potestad es del Ayuntamiento. Ello porque de conformidad a lo dispuesto en los arts. 3 y 4 del Decreto 144/2002, de 19 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para la

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural.

2.4. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de una margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al ente territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

Hay concurrencia de distintos factores que hacen procedente el planteamiento de la presente modificación puntual:

- La puesta en uso de una forma efectiva y para el uso para el que fue construida de la vivienda de Villa Iris
- La renovación y mantenimiento de un bien protegido de valorables cualidades arquitectónicas más allá de la conservación básica que puede establecerse a través de órdenes de ejecución

En definitiva, se persigue que la propiedad pueda recuperar el esplendor del que gozó en otros tiempos y que a medida que ha decaído su uso también se ha ido aminorando.

Hay que tener en cuenta que el inmueble ha sido destinado por su anterior propietario a centro de exposiciones, habiendo sido transmitida con el uso que le es propio, el de vivienda. Por ello, también se da un motivo de oportunidad para abordar ahora esta modificación puntual y que es la derivada del deseo de sus actuales propietarios de utilizarla como vivienda y de hacer una inversión que recupere el inmueble en las mejores condiciones.

2.6. Descripción y estudio de alternativas

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Todas ellas deben ser "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Posteriormente se procederá a la descripción y selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

Las alternativas razonables pasan porque el inmueble tenga suficientes condiciones de habitabilidad para su uso como vivienda.

Descripción de alternativas

Las alternativas estudiadas son dos, sin perjuicio de las variantes que han sido tenidas en cuenta para su establecimiento:

- Alternativa 0, o mantenimiento de la ficha en su estado actual
- Alternativa 1, o modificación de la ocupación de la construcción, posición de la "casa de los guardeses", creación de un sótano para aparcamiento, y flexibilización de algunas obras permitidas que se consideran oportunas para la renovación de la vivienda

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

La alternativa 0, o ficha actual, plantea algunas cuestiones valorables:

- propone eliminar la ampliación Sur realizada bajo proyecto del arquitecto Emilio María de la Torriente Castro de 1981
- protege la totalidad de la parcela, sin posibilidad de construir sótanos ni aparcamiento en superficie
- no permite obras de reestructuración, en concreto, no se posibilita la modificación de los núcleos verticales de comunicación interiores sin interés, como la del ascensor, lo que condiciona fuertemente su distribución
- no interviene sobre el cerramiento Este, cuya calidad parece desmerecer al resto del conjunto

De este análisis, realizado inicialmente, surge la alternativa 1, mediante la que se solventan las cuestiones anteriores, y a las que se añaden algunas matizaciones o mejoras:

- se aprovecha la necesaria intervención en la "casa de los guardeses" para retranquearla, dando con ello cumplimiento a las condiciones generales de la edificación del Plan Especial y regulando su composición
- se permiten algunas obras exteriores que configuren unos alzados idóneos para la imagen del bien protegido y de su utilización
- se protegen los elementos significativos del merendero
- se actualizan algunos datos de la ficha (uso actual y superficies)

Aunque las anteriores constituyan la descripción de alternativas, dentro de la alternativa 1 se han tomado diversas decisiones necesarias para la mejor configuración de la misma. Es decir, la alternativa 1 son muchas alternativas en una.

Especialmente cabe destacar la de la posición del sótano, que se ha seleccionado conjugando tres factores: la no afección a los árboles de interés de la parcela, la posibilidad de conexión con un acceso rodado, la razonable conexión con la

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



vivienda a la que va a dar uso, y la menor modificación de las rasantes actuales de la parcela.

También son reseñables las limitaciones en cuanto a obras exteriores y que se trasladan como alzados, coartando mayores libertades que pudieran interferir negativamente en el bien; y la mejora de calidad del cerramiento Este, del que entre varias opciones, finalmente se ha optado por un criterio continuista con el cerramiento Sur.

Además, se considera necesario mantener la cubierta inclinada de Villa Iris en los términos actuales, pese a que el cambio de cubierta plana a inclinada no se ha encontrado documentada en el archivo municipal. En definitiva, se considera que la percepción de Villa Iris es la de su imagen actual y que es la común a sus actuales observadores, siendo el resultado de una evolución desde su concepción, además se ser un elemento que ya figuraba cuando se optó por proteger el inmueble.

Selección de alternativas

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección; asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada factor de forma razonada. Como se trata de dos alternativas se va a usar un método de comparación entre ellas con valores "igual", "mejor", "peor", conforme a la siguiente definición:

- Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de los terrenos conforme a su ubicación, uso y antecedentes
- Aspectos ambientales: se valorará los impactos generados previsibles, determinados en paralelo al presente documento en el Documento Ambiental Estratégico
- Aspectos funcionales: se valorará qué solución garantiza un mejor funcionamiento de los usos

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124



M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

- Aspectos económicos: se valorará la viabilidad económica de la propuesta y de su mantenimiento en el tiempo

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: Se considera "mejor" la alternativa 1 que la alternativa 0, puesto que la ampliación de De la Torriente forma parte de la historia de la vivienda y el retranqueo de la "casa de los guardeses" favorece la distancia con su colindante. Además la mejora del cerramiento tiene implicaciones positivas directas sobre su aspecto desde la vía pública.

- Aspectos ambientales: según el Documento Ambiental Estratégico se considera mejor la alternativa 1 que la alternativa 0.

- Aspectos funcionales: se considera "mejor" la alternativa 1 que la 0, sobre todo en cuanto al interior de la vivienda, al poder alterar núcleos verticales de comunicación, intervenir ligeramente en los huecos, y al dotar de aparcamiento al inmueble.

- Aspectos económicos: a priori se considera mejor la alternativa 0 que la alternativa 1, al suponer la inversión de la alternativa 1 un desembolso muy superior al de la alternativa 0. Sin embargo dado que la propiedad no solamente está dispuesta a realizar la inversión si no que la considera totalmente necesaria y que desde el punto de vista del interés público una mayor inversión supone una mejora estética en la percepción de la construcción y cerramiento, se las otorga un valor de "igual" a ambas alternativas.

En los términos anteriores la comparación de alternativas quedaría resumida en la siguiente tabla:

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA 0	PEOR	PEOR	PEOR	IGUAL
ALTERNATIVA 1	MEJOR	MEJOR	MEJOR	IGUAL

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

Por tanto la alternativa 1 es la alternativa seleccionada.

2.7. Descripción de la alternativa seleccionada

La alternativa 1 se ha descrito en su conjunto en el apartado anterior, si bien para la mayor precisión de su alcance y su mejor comprensión se considera necesario acudir a la información textual y gráfica reflejada en la ficha modificada propuesta y adjunta al final del presente documento.

2.8. Justificación legal y técnica

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como la motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en la ficha 2.19 del Plan Especial del Sardinero.

2.8.1. Justificación legal

La justificación legal de la presente modificación abarca los siguientes aspectos:

- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto.
- Justificación del interés general.
- Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria.
- Cumplimiento de las ordenanzas generales del Plan Especial del Conjunto Histórico - Artístico de El Sardinero.

Ejercicio de la potestad discrecional en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende cambiar algunas determinaciones de la ficha 2.19 que regula el nivel de obras permitido para Villa Iris para su mejor utilización y con el máximo respeto al patrimonio edificado y natural.

Tal actuación, por tanto, entra de lleno en el ámbito discrecional de la potestad pública urbanística. Las circunstancias indicadas responden a claras razones técnicas

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

debidamente justificadas, así como resultan positivas para el interés general, dentro de un claro criterio de razonabilidad.

En concreto la modificación no afecta a actos reglados del Plan Especial, no incide en materias de interés comunitario, no interfiere con el modelo territorial y estructural, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora global de la regulación urbanística municipal con el alcance que en un caso cómo éste tiene.

Interés general

Una vez detectado que la ficha de Villa Iris limitaba la utilización del inmueble como vivienda con los requisitos funcionales y de habitabilidad legal y socialmente exigidos, se considera razonable revisar el régimen de obras y restantes determinaciones de la ficha que regula el nivel de intervención en la misma.

En estos términos, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria

- 83.1: el alcance limitado de la modificación (cambio en algunas determinaciones de una ficha de catálogo) se encuadra dentro de este artículo, no afectando a determinaciones estructurales del planeamiento ni entrando en un supuesto de revisión
- 83.2: el presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal, en concreto la preceptiva para la evaluación ambiental estratégica, así como la justificación de la propuesta y la descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

- 83.3: no se incluye documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas por no considerarse necesario ni oportuno dado el limitado alcance de la modificación
- 83.4: la propuesta de modificación no incrementa la edificabilidad (ni residencial ni de otro uso) ni la densidad, no siendo por tanto de aplicación este artículo.

En concreto, la única nueva construcción que se realiza es la que sustituya a la "casa de los guardeses". La casa actual tiene según medición catastral 129 m2 y dos plantas de altura, sustituyéndose por otra de igual o menor superficie en planta y máximo dos alturas.

Sin perjuicio de ello, como se verá en la documentación gráfica parece apropiado establecer un área de movimiento que posibilite al proyecto arquitectónico ajustar su forma y posición sin que de ello se menoscaben las bondades valoradas en el presente documento urbanístico.

- 83.5: la propuesta de modificación no implica el cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones ni equipamientos colectivos previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.6: la propuesta de modificación no implica una diferente zonificación o uso de espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.7: este artículo trata una cuestión procedimental, sin afección al presente documento

Cumplimiento de las ordenanzas generales del Plan Especial del Conjunto

Histórico - Artístico de El Sardinero.

Según el artículo 6 del Plan Especial el contenido de las fichas de catalogación priman según los restantes contenidos de la normativa del Plan Especial.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

Sin embargo, se justifica a continuación el grado de cumplimiento de algunas normas generales que por coherencia parece oportuno que sean respetadas mayormente por la propuesta.

Además, la normativa del Plan Especial se remite en lo no regulado al PGOU de Santander (artículo 7), justificándose también algunas determinaciones que se pueden considerar de dicha normativa:

- PE. art 105, edificabilidad: 0,64 m²/m²: la parcela cuenta con, como máximo, 905,42 m² construidos (equivalente a la suma de las edificabilidades actuales salvo la portería que se demuele y no se repone) lo que sobre una parcela de 2.060 m² supone un 0,44 m²/m², no superando con ello la edificabilidad máxima conferida por el Plan Especial.
- PE. art 111, ocupación:
 - * sobre rasante: el plan establece un máximo del 25%, que sobre la parcela de 2.060 m² supone 515 m² de superficie, siendo la ocupación prevista por la presente modificación puntual sobre rasante de unos 385 m² (una vez suprimida la portería).
 - * tratamiento ajardinado - tierra vegetal- de un 40% de la superficie no ocupada por la edificación: este aspecto se deberá justificar en proyecto al no ser objeto de la modificación puntual la determinación del grado de urbanización interior de la parcela. No obstante cabe señalar que aunque se promueve la posibilidad de construcción de un aparcamiento subterráneo bajo la misma, su superficie se prevé que se reponga mayoritariamente con tierra y césped tal y como se puede observar en el esquema no vinculante que figura al final del presente documento.
 - * bajo rasante: el plan establece un máximo del 40%, que sobre la parcela de 2.060 m² supone 824 m² máximos, siendo la ocupación

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

máxima prevista bajo rasante por la presente modificación puntual de 554 m². Además el edificio de nueva construcción (la "casa de lo guardeses") queda incluida dentro del perímetro del sótano.

* longitud máxima de fachada de 30 m: la máxima longitud de la nueva edificación no supera los 17 metros

* fondo máximo de 20 m: el fondo máximo de la nueva edificación no supera los 9 metros

- PE. art 112, altura de la edificación:

* máximo 4 plantas y 12 metros a cornisa: la nueva edificación tendrá como máximo 2 plantas de altura, por lo que en aplicación de la normativa general del PGOU de Santander (art. 4.2.2.) la altura máxima a cornisa es de 6,5 metros.

- PE. art 113, retranqueos:

* a Pérez Galdós impares mínimo de 10 metros: la nueva construcción dista más de 30 metros de la alineación a esta calle

* a linderos mínimo de $\frac{2}{3}$ de la altura de la edificación y de 4 metros: el área de movimiento establecida establece un retranqueo mínimo (señalado gráficamente en la ficha) de 4 metros. No obstante en función de la altura definitiva de cornisa de la nueva edificación se deberá verificar que se cumple la distancia de $\frac{2}{3}H$ en el correspondiente proyecto de obra

* distancia mínima entre edificios incluidos en nivel 2 de 15 metros: en este caso la distancia de la esquina Sureste del área de movimiento a la esquina Noroeste de Villa Iris es de 13,27 metros.

En el caso de la distancia al elemento protegido 2.18, la distancia supera los 12,80 metros, lo que beneficia en gran medida la distancia

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



entre edificios al separarse respecto de la situación actual, garantizando en todo caso la correcta visualización del elemento catalogado 2.18, el cual por su posición más adelantada respecto de la Calle Pérez Galdós mantiene, y en su caso, mejora, su visibilidad y percepción en el entorno

Ambas distancias se consideran suficientes para la protección del bien catalogado, primando la ficha sobre el artículo.

* distancia mínima entre edificios de 8 metros: esta determinación se suple con la posición de la edificación y de su área de movimiento en la ficha gráfica y que se justifica en la posición actual de las edificaciones, primando el hecho de separa la "casa de los guardeses" del lindero sobre la aproximación de ésta a las restantes construcciones de la parcela

- PGOU art. 4.2.1, distancia sótanos: según las condiciones tipológicas subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, los sótanos tendrán un retranqueo de 3 metros, lo cual es cumplido en la presente modificación ya que según la ficha gráfica el retranqueo es de al menos 4 metros.

2.8.2. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

Se considera que las justificaciones técnicas relativas a la conveniencia de las variaciones que se introducen en la presente propuesta de modificación puntual han sido justificadas a lo largo del presente documento.

2.9. Sus efectos sobre el planeamiento

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva las siguientes modificaciones sobre el planeamiento:

1. FICHA 2.19 "VILLA IRIS", según propuesta adjunta

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



2.10. Tramitación ambiental

El documento aquí propuesto es una modificación puntual de un Plan Especial, y con un alcance limitado.

Por tanto, se considera que esta modificación se inscribe en un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas regulada según el artículo 29 de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Conforme a esta normativa, el presente documento, borrador de modificación puntual de un planeamiento general, se acompaña de la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y un documento ambiental estratégico que contiene al menos la siguiente información:

- a) Los objetivos de la información.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez realizadas las comprobaciones de la documentación, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Posteriormente, como exponen los artículos 30 y 31 de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y una vez consultadas las Administraciones públicas interesadas y las personas interesadas por parte del órgano ambiental, este mismo órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con el anexo V de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, en el que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19, de la Ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Sin perjuicio de la facultad del órgano ambiental para determinar cuál de los caminos anteriores se ha de seguir, la evaluación ambiental realizada y el propio alcance de la modificación parecen indicar que se trata de un caso encuadrado en el supuesto b) anterior.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

DOCUMENTO Nº 3

PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

3.1. Alcance y contenido

La Ley 2/2001 de Cantabria contempla como documentación de los planes parciales un estudio económico – financiero, el cual se recoge como parte documental de la presente modificación de Plan Especial, cuyos contenidos se inspiran en el de los planes parciales.

En relación con el informe de sostenibilidad económica en aplicación del artículo 24.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivo

En este caso la actuación promovida por la modificación puntual no puede considerarse una actuación de transformación urbanística, no siendo por tanto preceptiva la incorporación de un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones.

3.2. Programa de actuación y plan de etapas

La programación de la actuación se asocia a cualquiera de los momentos en que el Plan Especial se encuentre en vigor, no existiendo en el mismo una programación explícita por cuatrienios.

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"

ABOGADOS
Del Río Miera

El plan de etapas no sería de aplicación al no existir urbanización. En relación con la obra de edificación, las fases de obra se plantearían con el o los proyectos de construcción, ya fuera mediante una única etapa o en varias partes.

3.3. Estudio económico financiero

No hay obras de urbanización, por lo que no existiría un coste asociado a las mismas.

En relación con las obras de edificación, se estima una valoración global de unos 858.932,80 € según el siguiente desglose:

Alcance	Ratio/ud	Importe
Villa Iris	400 €/m2	246.168 €
Casa de los guardeses	1.200 €/m2c	309.600 €
Merendero	600 €/m2	19.200 €
Portería (demolición)	25 €/m2	450 €
Sótano	400 €/m2c	206.800 €
Cerramiento	600 € ml	27.000 €
Jardinería y parcela	30 €/m2	49.714,8

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



DOCUMENTO Nº 4

DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PLAN ESPECIAL

La única documentación que se modifica del Plan Especial, es la ficha del elemento 2.19, que se adjunta a continuación:

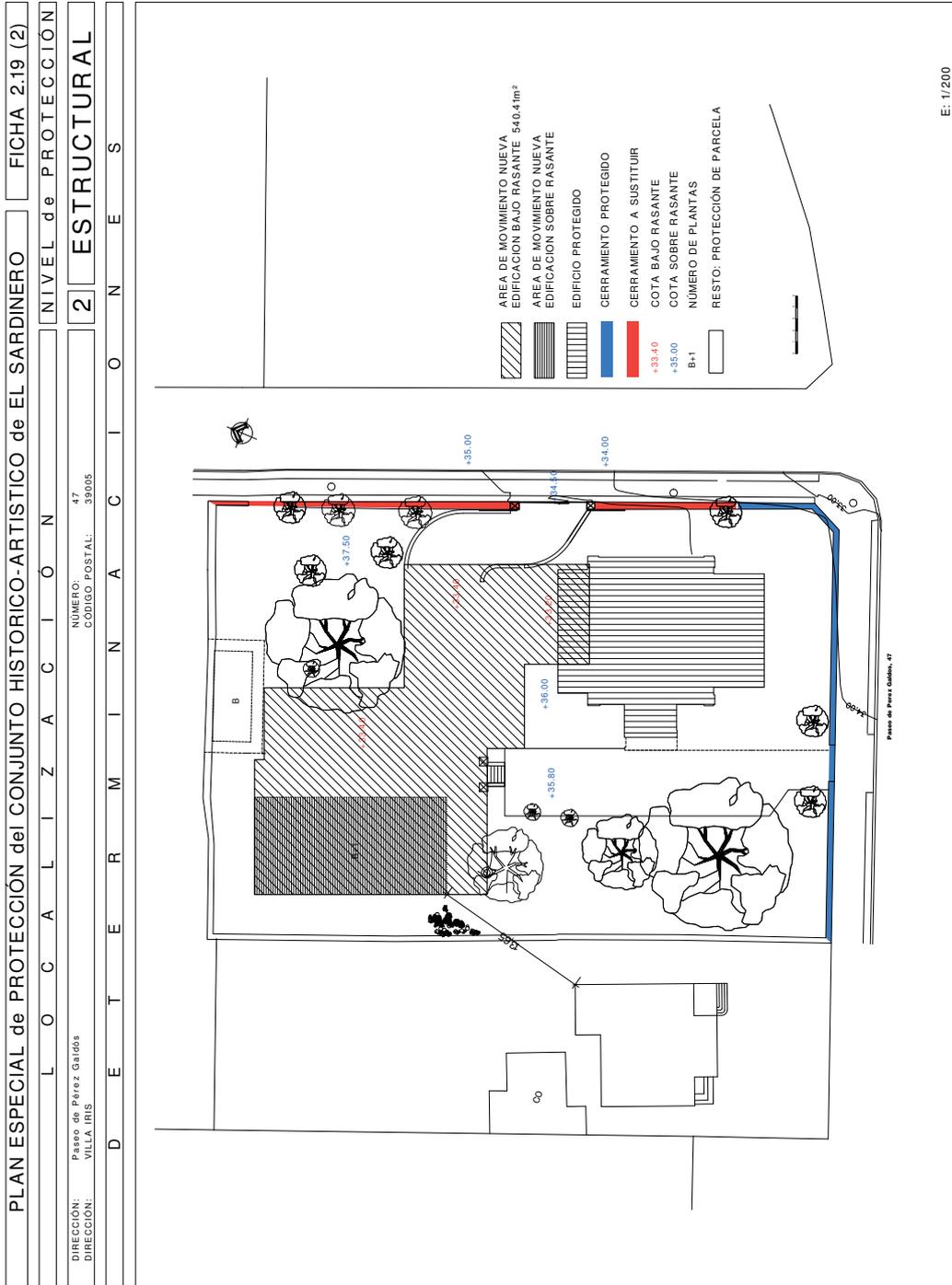
<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

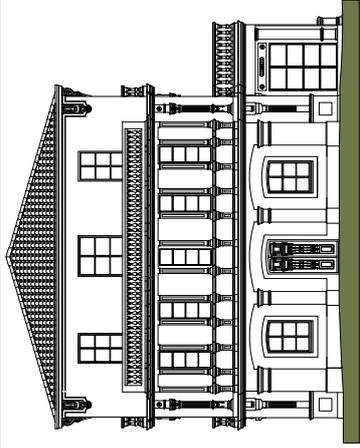
PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO		FICHA 2.19	
L O C A L I Z A C I O N		N I V E L de P R O T E C C I O N	
DIRECCION: DENOMINACION: Paseo de Pez Galdés VILLA IRIS		2	
NUMERO: CODIGO POSTAL: 47 39005		ESTRUCTURAL	
C A R A C T E R I Z A C I O N		S I T U A C I O N	
ARQUITECTO: ESTILO: TIPOLOGIA: Eloy MARTINEZ del VALLE NEOPALLADIANO VIVIENDA UNIFAMILIAR		EXENTO USO: VIVIENDA	
AÑO DE CONSTRUCCION: AÑO DE REFORMA: ALTURAS: 1913 1944 PB+2		P A R C E L A 1 / 2 0 0 0	
F O T O G R A F I A			
O B R A S P E R M I T I D A S		D A T O S C A T A S T R A L E S	
CONSERVACION: SI	REESTRUCTURACION: SEGUN OBSERV.	REFERENCIA CATASTRAL:	71.34.6.08
RESTAURACION: SI	RECONSTRUCCION: NO PREFERENTE	SUPERFICIE DE PARCELA:	2060 (m2)
CONSOLIDACION: SI	ADICION DE PLANTAS: NO	SUPERFICIE OCUPADA:	388 (m2)
REHABILITACION: SI	RECONSTRUCCION: SEGUN OBSERV.	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	883 (m2)
	AMPLIACION: NO		
	DEMOLICION: SEGUN OBSERV.		
O B S E R V A C I O N E S			
<p>ANTECEDENTES: Este edificio se encontraba afectado por la Ordenanza V.7.4.1. de "Edificios y Areas a conservar" del PGOU de Santander. En 1944 fue objeto de una reforma obra del arquitecto Javier GONZALEZ de RIANCHO. El cierre Sur actual de la parcela es de Eloy MARTINEZ del VALLE, y el proyecto del mismo, incluido dentro del proyecto de la edificación, obedece a requerimientos municipales de la época. DETERMINACIONES: Esta parcela se encuentra afectada por el nivel 5 de Protección URBANA en lo que a Protección de la Parcela según la delimitación de parcela incluida en la ficha grafica (esto es, excluyendo el edificio principal y las áreas de movimiento de la nueva edificación sobre o bajo rasante) y Protección del Cierre Sur de Parcela se refiere. Las obras exteriores se castrarán a la posibilidad de rasgado de los nuevos volúmenes señalado en la ficha grafica; la apertura de todos o alguno de los huecos situados en la fachada Norte y que se encuentran tapizados en la actualidad; el desapego de las carpinterías; y la sustitución del cerramiento Este por uno de las mismas características que el cerramiento Sur (piedra y rejilla), salvo la puerta de garaje que podrá ser de factura actual. Las obras de restauración se centrarán a la modificación o incorporación de nuevos artísticos de ornamentación exterior, para todo lo referido a la esbelta principal y pudiendo conectar la actual Villa con el solar. La protección del merendero se cife a su composición, a la columna y capiteles y al alacatado ornamental de su base. Los elementos no catalogados de la parcela son la "casa de los guardeses" cuya sustitución se posibilita en los términos de la presente ficha, y la actual portería, que deberá ser demolida.</p>			

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

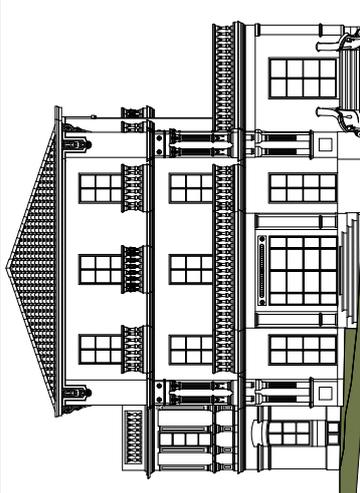


MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

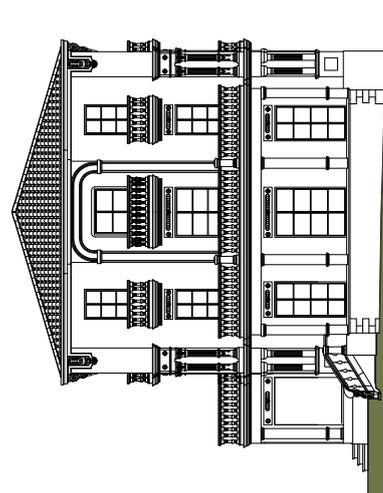
PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO										FICHA 2.19 (3)			
L O C A L I Z A C I Ó N										N I V E L de P R O T E C C I Ó N			
D I R E C T O R I O										2		E S T R U C T U R A L	
DIRECCIÓN: Paseo de Pérez Galdós VILLA IRIS										NÚMERO: 47			
DIRECCIÓN: CODIGO POSTAL: 39005													



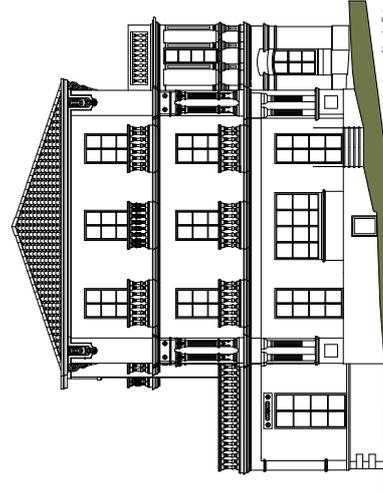
Alzado Norte



Alzado Oeste



Alzado Sur



Alzado Este

Alzados estado reformado. Vinculante salvo ajustes de proyecto.

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



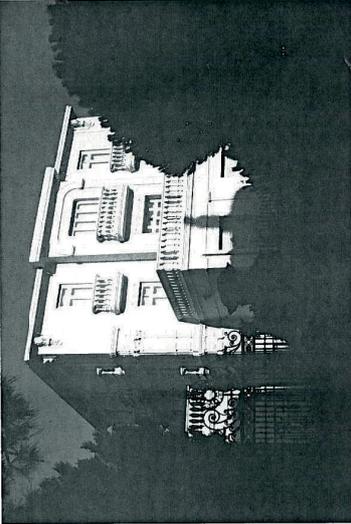
ABOGADOS
Del Río Miera

ANEXO 1. Fichas actuales de los elemento 2.19 y 5.23.

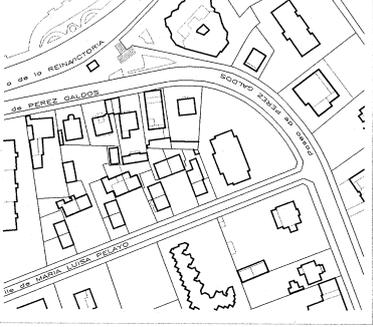
<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO		FICHA 2.19	
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: Paseo de PEREZ GALDOS DENOMINACION: VILLA IRS		2	
C A R A C T E R I Z A C I O N		E S T R U C T U R A L	
NUMERO: 47 CODIGO POSTAL: 39005			
A R Q U I T E C T O		S I T U A C I O N	
E s t y M A R T I N E Z de V A L L E		E S T R U C T U R A L	
E S T I L O: N E O P A L L A D I A N O		U S O: P R O D U C T I V O (O f i c i n a s)	
T I P O L O G I A: V I V I E N D A U N I F A M I L I A R			
A Ñ O de C O N S T R U C C I O N: 1913		P A R C E L A 1 / 2 0 0 0	
A Ñ O de R E F O R M A: 1944			
A L T U R A S: P8+2			
F O T O G R A F I A		D A T O S C A T A S T R A L E S	
O B S E R V A C I O N E S		R E F E R E N C I A C A T A S T R A L: 71.34.08	
R E S T R U C T U R A C I O N: N O P R E F E R E N T E		S U P E R F I C I E de P A R C E L A: 2039 (m2)	
R E C O N S T R U C C I O N: N O P R E F E R E N T E		S U P E R F I C I E O C U P A D A: 345 (m2)	
S U S T I T U C I O N: N O		S U P E R F I C I E C O N S T R U I D A: 826 (m2)	
N U E V A P L A N T A: N O			
A M P L I A C I O N: N O			
D E M O L I C I O N: N O P R E F E R E N T E			
O B S E R V A C I O N E S			
<p>ANTECEDENTES: Este edificio se encontraba afectado por la Ordenanza V.7.4.1. de "Edificios y Areas a conservar" del PSOU de Santander. En 1944 fue objeto de una reforma obra del arquitecto Javier GONZALEZ de RIANCHO. El cierre actual de la parcela es obra de Bay MARTINEZ de VALLE, y el proyecto del mismo, incluido dentro del proyecto de la edificación, obedece a requerimientos municipales de la época. DETERMINACIONES: Esta parcela se encuentra afectada por el nivel 6 de Protección URBANA en la que a Protección de Parcela y Protección de Cierre de Parcela se refiere. Las obras permitidas tendrán a la recuperación de la imagen original de edificio (eliminación de edificaciones añadidas).</p> <p>El presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena de fecha 30 MAY 1996 en el Ayuntamiento de EL SARDINERO.</p>			

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO		FICHA 523
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: Pasaje de FÉREZ GALDOS DENOMINACION: VILLA IRIS		5
EQUIPAMIENTO Nº: 47 TIPO de ELEMENTO: CERRE de PARCELA		URBANO
D A T O S C A T A S T R A L E S		
REFERENCIA CATASTRAL: 71.344.08		
SUPERFICIE de PARCELA: 2039 (m ²)		
P A R C E L A 1/2000		
		
O B S E R V A C I O N E S		
<p>Este cerramiento de parcela corresponde al de la parcela que contiene VILLA IRIS, obra del arquitecto Eloy MARTINEZ GONZALEZ de RANCHO y rescatado en la ficha número 2.20. El proyecto del cerramiento obedece a requerimientos municipales que exigían, en la época, que éste se incluyera con el proyecto de la edificación.</p> <p>DECLARACION: El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Santander el día 10 de mayo de 2021. EL SECRETARIO,</p> 		

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



ABOGADOS
Del Río Miera

**ORDENACIÓN FINAL ORIENTATIVA: Solución de rasantes y acabados de
parcela**

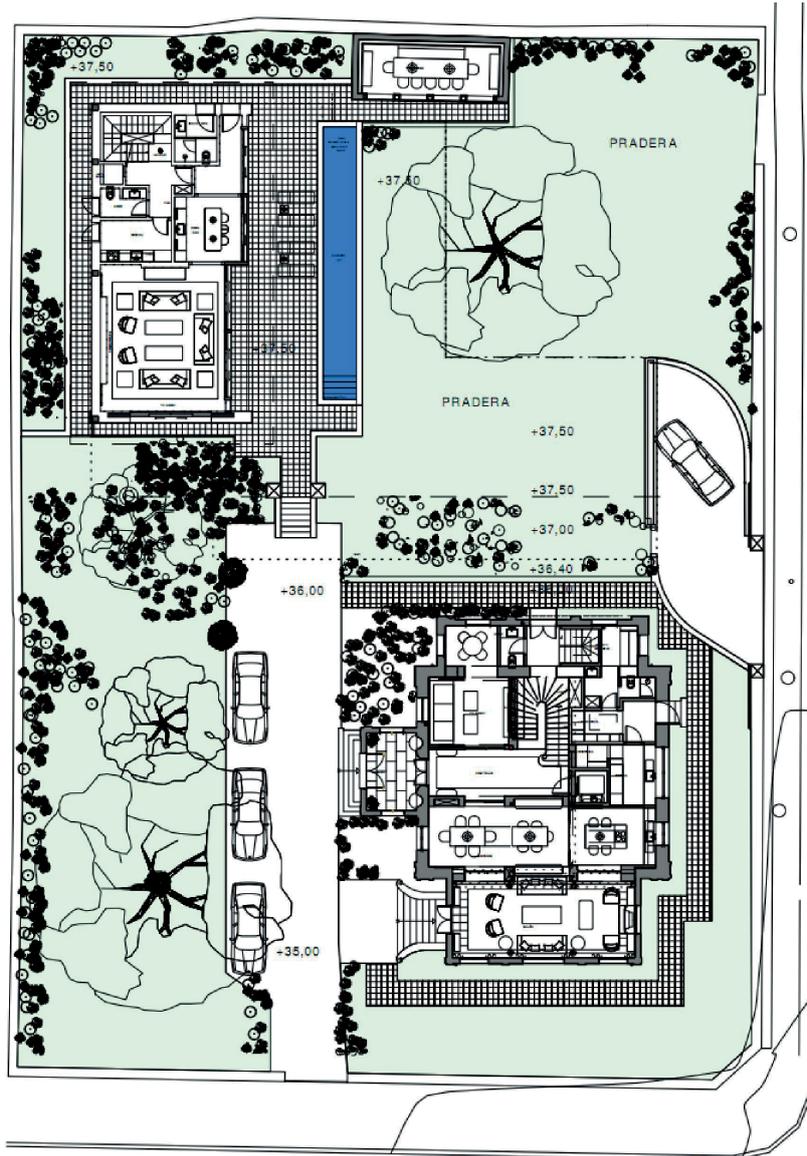
<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

CVE-2021-5573

MARTES, 29 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 124

ABOGADOS
Del Río Miera

M.P. PE SARDINERO. FICHA 2.19 "VILLA IRIS"



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE EL SARDINERO">

2021/5573

CVE-2021-5573