



ACUERDO DE INCOACIÓN DE OFICIO DE EXPEDIENTE DE CONCESIÓN, EN APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA DE LA LEY DE COSTAS, SOBRE EL INMUEBLE CONOCIDO COMO “LA HORADADA” EN LA PLAYA DE LA MAGDALNEA DEL T.M. DE SANTANDER

La presente resolución se basa en los siguientes antecedentes y consideraciones:

1. El inmueble conocido como “La Horadada”, y anteriormente “Polo Norte”, se sitúa sobre terrenos de dominio público marítimo-terrestre de la playa de la Magdalena según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 21 de diciembre de 2007.
2. La construcción procede de una concesión otorgada por Orden Ministerial de 22 de febrero de 1956, cuya extinción por vencimiento de plazo se produjo el 5 de agosto de 2010. Por Orden Ministerial de 22 de julio de 2011 se decidió su demolición, de conformidad con el artículo 72.1 de la Ley de Costas, ya que sus dimensiones exceden de las máximas permitidas en la vigente normativa de costas. De acuerdo con dicha resolución, se redactó proyecto de demolición del edificio, cuya aprobación fue trasladada por esta Demarcación al Ayuntamiento de Santander el 23 de enero de 2012. Al iniciarse las obras de demolición, el Ayuntamiento de Santander ordenó su paralización mediante resolución de 16 de diciembre de 2021 –que se basa en la protección estructural atribuida al inmueble en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero, declarado Bien de Interés Cultural por Real Decreto 2092/1986, de 1 de agosto.
3. Esta Demarcación de Costas ha procedido a solicitar informe sobre el proyecto de demolición según lo previsto en el artículo 111.2 de la Ley de Costas, con el siguiente resultado:
 - La Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica del Gobierno de Cantabria emitió informe con fecha 30.12.21, en el cual concluye que, al encontrarse el inmueble dentro del ámbito de un conjunto histórico-artístico declarado Bien de Interés Cultural, y contando con un grado de protección estructural otorgado por su Plan Especial de Protección, la demolición requeriría autorización de la Comunidad Autónoma de conformidad con el citado artículo 59 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, previa declaración firme de ruina –la cual compete al Ayuntamiento de Santander.
 - El Ayuntamiento de Santander emitió informe con fecha 11.01.22, en el que concluye que la demolición no es autorizable, de acuerdo con el régimen previsto para el inmueble en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del Sardinero.
 - La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió informe con fecha 20.01.22 que manifiesta que el proyecto es conforme con el planeamiento territorial (Plan de Ordenación del Litoral y Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral), sin perjuicio de la legislación sectorial y normativa municipal de aplicación.

4. La disposición adicional undécima de la Ley de Costas, introducida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece:

1. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural situados en dominio público marítimo-terrestre quedarán sujetos al régimen concesional previsto en la presente ley, a cuyo efecto la Administración otorgará la correspondiente concesión, en el plazo de un año a contar desde la fecha de la declaración de interés cultural.

2. A los bienes declarados de interés cultural que se encuentren situados en el dominio público marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de tránsito, de servidumbre de protección o de influencia, se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria tercera.3.3ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

5. La disposición transitoria segunda de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establece:

La concesión prevista en la disposición adicional undécima de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de los bienes cuya declaración de interés cultural sea anterior a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley, se otorgará por la Administración en el plazo de un año a contar desde esta fecha.

6. De los informes recibidos se concluye que el régimen de protección aplicable al inmueble impide su demolición en las condiciones actuales. Esta protección prevalece sobre el régimen general de la Ley de Costas (que, según su artículo 72, dispone la demolición de las construcciones procedentes de concesiones extinguidas, en caso de que así se decida por la Administración del Estado).

7. A la vista de los antecedentes y consideraciones anteriores, esta Demarcación de Costas remitió un oficio al Ayuntamiento de Santander con fecha 31.01.22 (recibido el 5.02.22) en el que le otorgaba un trámite de audiencia, por plazo de quince días, para que se manifestara en relación con la siguiente propuesta:

En esta situación, y salvo que el Ayuntamiento de Santander manifieste su voluntad de promover una modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero para modificar el régimen de protección del inmueble en el sentido de permitir su demolición, o bien la incoación de expediente de ruina a los efectos de solicitar autorización para la demolición ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, esta Demarcación de Costas procederá a incoar un expediente de concesión a favor del Ayuntamiento de Santander para el mantenimiento del inmueble, sin uso, en los términos previstos en la disposición adicional undécima de la Ley de Costas.

8. En contestación al trámite de audiencia, el Ayuntamiento de Santander ha emitido informe con fecha 23.02.22 (recibido en esta Demarcación de Costas con fecha 1.03.22), en el que manifiesta:

Es de reseñar que no estaríamos a priori ante un caso de ruina técnica, ya que la estructura y fachadas aparentan un buen estado

En consecuencia, del examen de la legislación aplicable que se expone, cabe concluir que no es posible la demolición del edificio del Balneario de la Horadada, en la playa de la Magdalena salvo que se proceda, sin solución de continuidad, a su posterior reconstrucción.

Por lo que respecta a las otras dos cuestiones planteadas en su escrito, referentes a la posibilidad de promover una modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto



Histórico-Artístico de El Sardinero y a la incoación por la Demarcación de Costas de un expediente de concesión a favor del Ayuntamiento, se ha dado traslado a los Servicios municipales competentes.

9. No se ha recibido contestación expresa sobre la posibilidad de modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero, ni sobre el expediente de concesión a favor del Ayuntamiento para el mantenimiento del inmueble. No obstante, con fecha 4.03.22 se ha recibido el traslado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santander de 24 de febrero de 2022, aprobado por unanimidad, en el sentido de:

- 1º. Instar al Equipo de gobierno a llevar a cabo las acciones pertinentes para la paralización del derribo del edificio de La Horadada.

- 2º. Instar a la Demarcación de Costas para que las cantidades destinadas a sufragar el coste del derribo se destinen a su adecuación conforme la Ley de Costas y el planeamiento en vigor, respetando al máximo la idiosincrasia del edificio.

- 3º. Encargar un estudio de viabilidad técnico-económico para llevar a cabo una concesión vinculada a usos autorizables por Costas, vinculados principalmente a hostelería, actividades náutico-pesqueras y servicios a los usuarios de las playas.

Del contenido de este acuerdo, y sin prejuzgar sobre las peticiones indicadas en el mismo, se desprende que la voluntad del Ayuntamiento de Santander no es modificar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de El Sardinero para permitir la demolición del inmueble conocido como “La Horadada”, y que el Ayuntamiento pretende mantener el inmueble para destinarlo a usos compatibles con la normativa de costas.

En conclusión, esta Demarcación de Costas resuelve:

Dictar providencia de incoación de expediente de concesión para el mantenimiento del edificio conocido como “La Horadada”, sin uso, incluido en el ámbito del Bien de Interés Cultural, con la categoría de conjunto histórico-artístico, de El Sardinero, a favor del Ayuntamiento de Santander, y disponer el inicio de los trámites previstos en el artículo 152 del Reglamento General de Costas. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Santander y a las Direcciones Generales de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria.

El Jefe de la Demarcación,
José Antonio Osorio Manso

PLAN ESPECIAL de PROTECCION del CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO de EL SARDINERO

FICHA 2.31

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

NIVEL de PROTECCION

DIRECCION: Avenida de la REINA VICTORIA
DENOMINACION: BALNEARIO POLO NORTE

NUMERO: 38
CODIGO POSTAL: 39005

2

ESTRUCTURAL

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

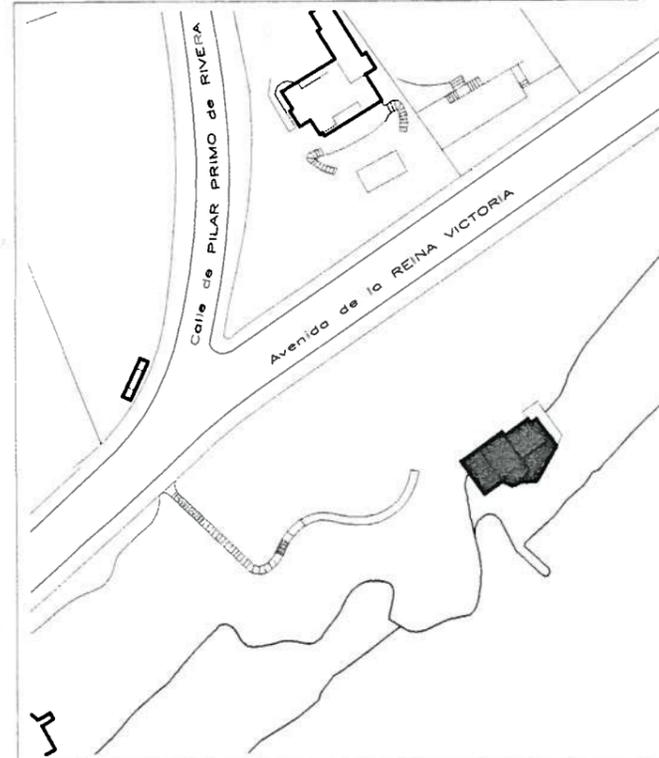
ARQUITECTO: Juan José RESINES del CASTILLO
ESTILO: RACIONALISTA
TIPOLOGIA: BALNEARIO

AÑO de CONSTRUCCION: 1957
AÑO de REFORMA: 1975
ALTURAS: S+2+BC

SITUACION: EXENTO
USO: PRODUCTIVO (Comercial)

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

DATOS CATASTRALES

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

REFERENCIA CATASTRAL:	71.31.4.01
SUPERFICIE de PARCELA:	370 (m2)
SUPERFICIE OCUPADA:	368 (m2)
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	981 (m2)

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

ANTECEDENTES: Está incluido dentro del Dominio Público Marítimo-Terrestre. DETERMINACIONES: Las obras permitidas tenderán a la recuperación de la imagen original del edificio (cuerpos adosados añadidos, recuperación de óculos en fachada...).

DILIGENCIA:

El presente documento fue aprobado
DEFINITIVAMENTE en Sesión Plena-
ria de fecha 30 MAY 1996

EL SECRETARIO,

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7131401VP3173A0002DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV REINA VICTORIA 38 39005 SANTANDER [CANTABRIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 915 m²

Año construcción: 1970

Valor catastral [2022]: 1.655.472,58 €
Valor catastral suelo: 1.416.799,03 €
Valor catastral construcción: 238.673,55 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	S3917001D	100,00% de propiedad	CL VARGAS 53 Pl:03 39010 SANTANDER [CANTABRIA]

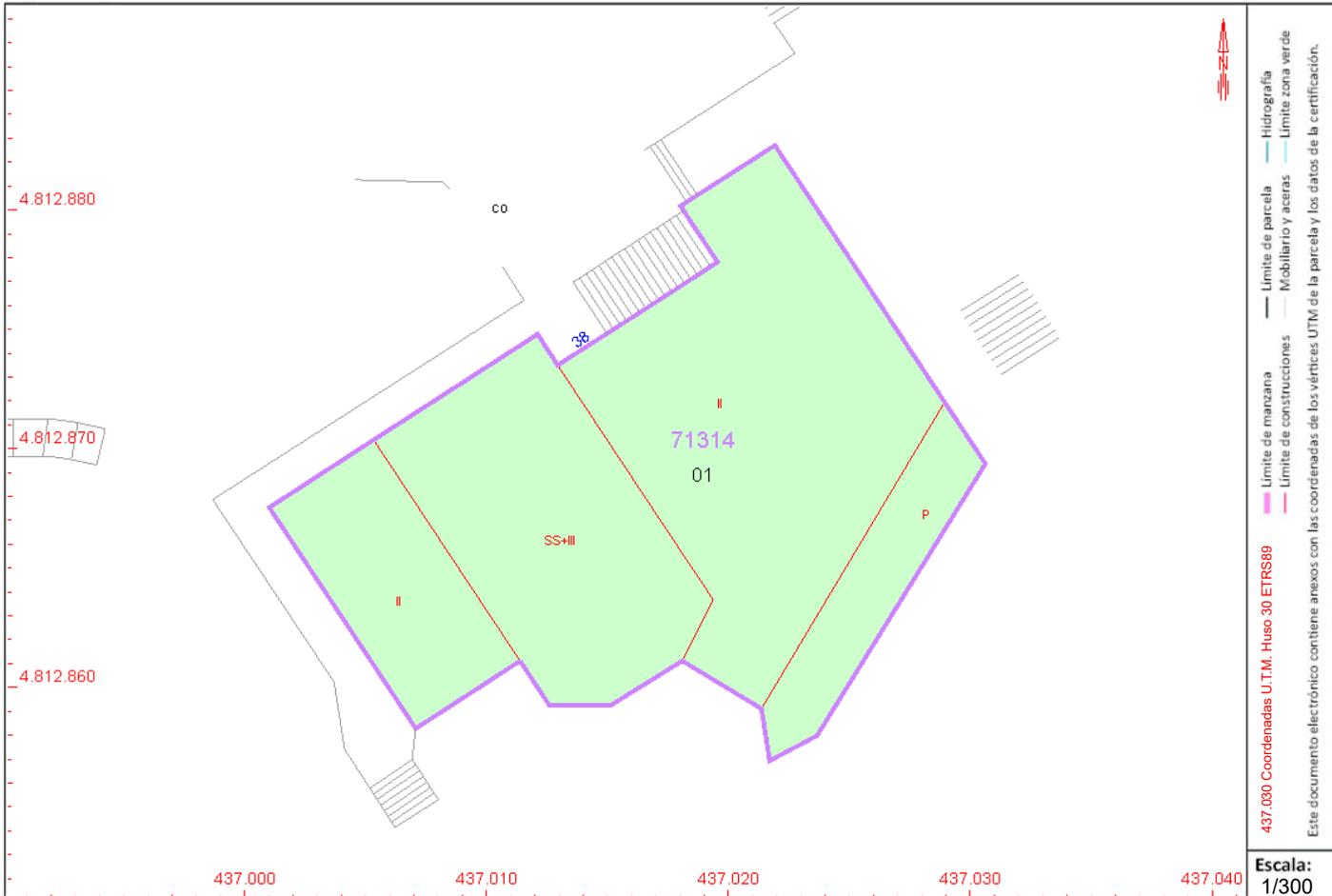
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
E/SM/01	OCIO HOSTEL.	116	E/00/01	OCIO HOSTEL.	368
E/01/01	OCIO HOSTEL.	310	E/02/01	OCIO HOSTEL.	121

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 401 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: DEMARCACION COSTAS CANTABRIA MINISTERIO MEDIO AMBIENTE [CANTABRIA]

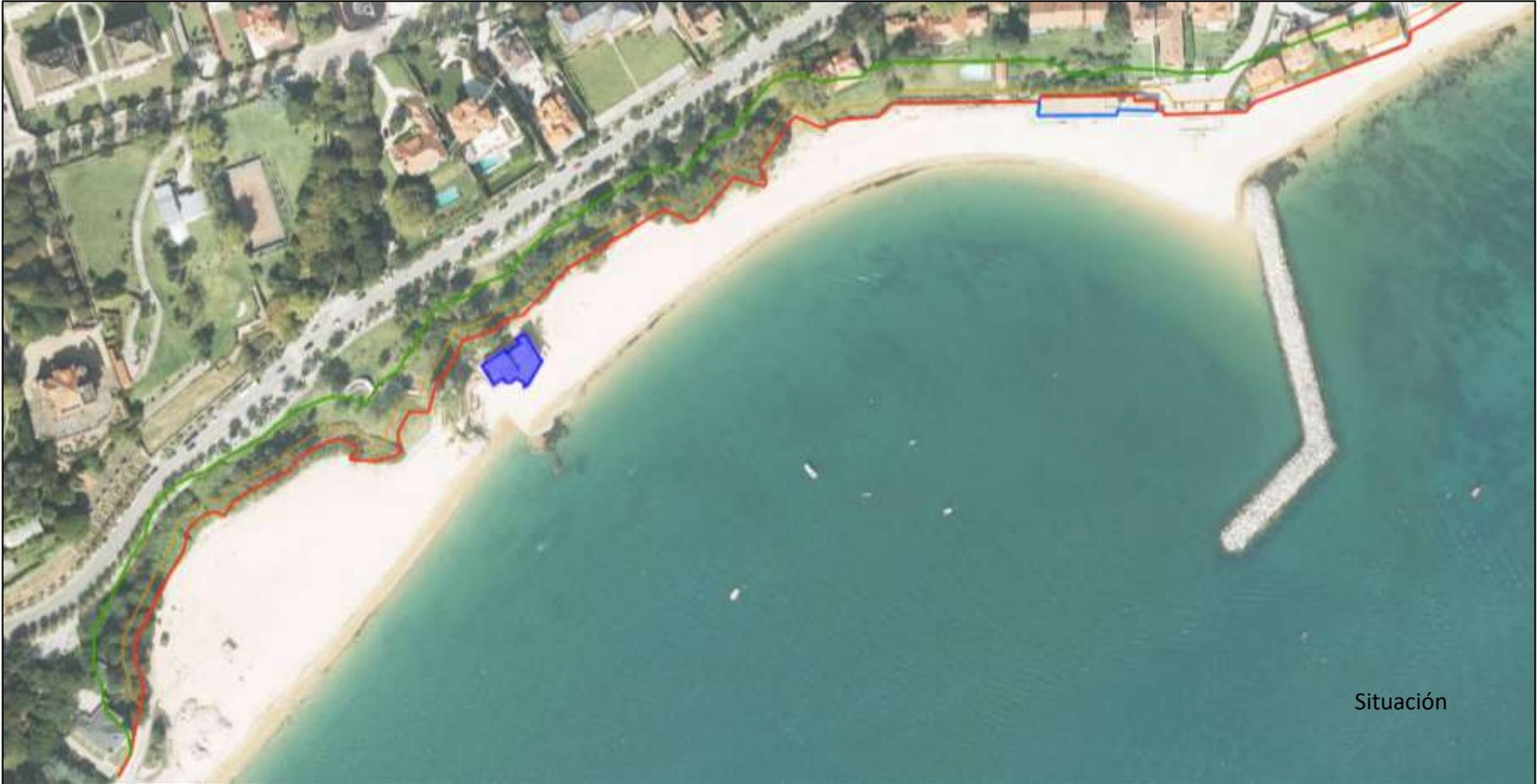
Finalidad: c

Fecha de emisión: 22/03/2022

Fecha de firma: 22/03/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BE94FT988911FEF3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)





Situación