

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

## AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**CVE-2014-17160** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en calle La Hondal.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 30 de octubre de 2014, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado el siguiente acuerdo:

"Transcurrido el periodo de información al público, tras la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de agosto de 2014, del Estudio de Detalle en c/ La Hondal presentado por don Israel Jiménez Palomares, en representación de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, sin que durante dicho periodo se haya presentado ninguna alegación,

Vistos los informes del Servicio de Urbanismo y del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, así como lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL,

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

### ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en c/ La Hondal presentado por don Israel Jiménez Palomares, en representación de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, de acuerdo con el contenido del informe del Servicio de Urbanismo, cuyo objeto es una ordenación de volúmenes.

Se corrige la errata de la tabla de cumplimiento de determinaciones urbanísticas del estudio de detalle presentado, en lo relativo a alturas máximas (de cornisa, de coronación y total), al figurar con el signo ? lo que, por las características del parámetro referido (alturas máximas), ha de ser necesariamente ? (menos o igual a).

De acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación deberá tenerse en cuenta que habrá de ajardinarse al menos el 40% el área de retranqueo a frente de parcela, fijado en 5 m de fondo.

El Estudio de Detalle plantea la cesión de una franja de 50 cm inmediata a c/ Los Barbaños destinada a ampliar el ancho de acera de una vía que tiene la consideración de Itinerario Peatonal Accesible (IPA) en los términos del vigente Plan general, cesión que tiene carácter voluntario."

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente 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.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes,

CVE-2014-17160

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 3 de noviembre de 2014.

El alcalde,  
Íñigo de la Serna Hernaiz.

## 1.- Introducción

El presente documento constituye el **estudio de detalle para la ordenación de volúmenes de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días** a implantar en la Calle El Hondal, números 1, 2 y 3 de Santander.

La conveniencia de tramitar este documento radica en la singularidad de la arquitectura de la edificación religiosa destinada al culto, y la entidad que este tipo de inmuebles tiene sobre su entorno. En concreto, persigue ordenar el volumen de la Iglesia en su concepción inicial, según los criterios de diseño que la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días desarrolla en todo el Mundo, y con la singularidad que estos edificios poseen.

La sobriedad de la Iglesia, de planta rectangular en tres naves, una central y dos laterales, se realza con un elemento ornamental principal, de forma análoga a las Iglesias construidas en el término municipal de Santander y en el resto de la geografía, y que distinguen estos inmuebles de entre sus colindantes por medio de ornamentos llenos de simbolismo que identifican el bien.

El alcance del Estudio de Detalle será de forma genérica el establecido en el artículo 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 65 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a **ordenación de volúmenes**, y con los límites establecidos en la ley y en la jurisprudencia sobre la capacidad de estos instrumentos de planeamiento para ordenar el suelo.

## 2.- Promotor

El promotor de la actuación es la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, NIF: R-2800159-B, domicilio en Calle Sierra de Guadarrama, nº19, C.P. 28.830 San Fernando de Henares – Madrid.

## 3.- Parcela objeto de Estudio de Detalle y situación actual

La parcela sobre la que se promueve el desarrollo de la Iglesia es una superficie rectangular de 5.216 metros cuadrados de superficie según escrituras, y 5.027,35 metros cuadrados de superficie según medición topográfica a límite interior de las aceras construidas, quedando delimitada por

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

cuatro calles públicas, de nombre El Hondal, La Tesilla, Los Barbajos y El Robejo.

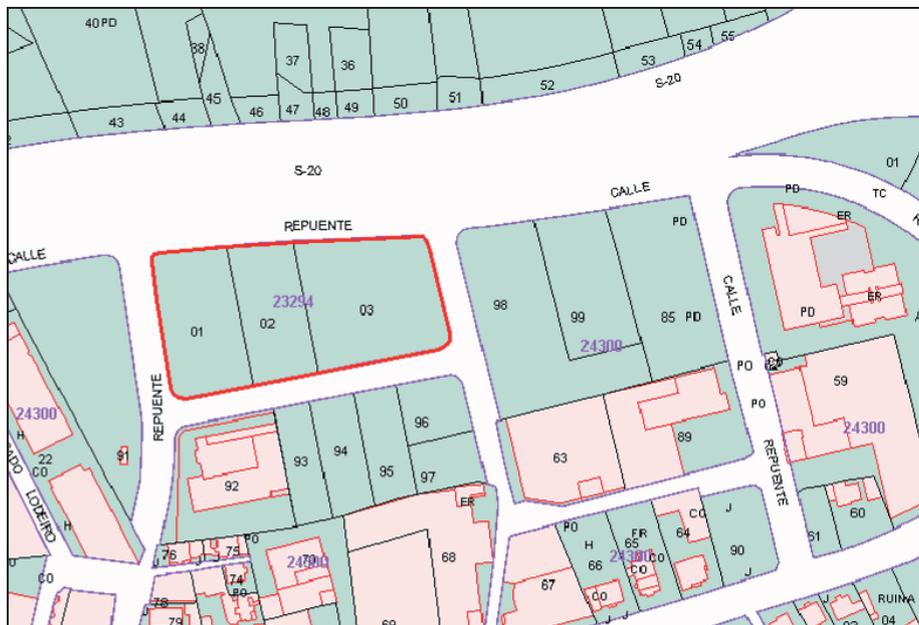


*Delimitación de la parcela, en rojo*

Realmente la anteriormente denominada “parcela” está formada por tres parcelas registrales y catastrales, que se agruparían o someterían a los procesos jurídicos que se determinases por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Santander para constituirse como parcela soporte del Estudio de Detalle y Proyecto.

A lo largo del presente documento, la superficie delimitada por viales que aglutina las tres fincas, se denominará parcela.

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239



*Delimitación catastral de la parcela, en rojo*

La parcela tiene una ligera inclinación hacia el Noreste, siendo de 3 metros la mayor diferencia de rasantes en su perímetro (entre las cotas +26 al Oeste y +29 al Noreste), sin que por la distancia entre las mismas se produzca un desnivel de consideración.

El ajuste de rasantes se realizará mediante el proyecto de edificación conforme a los criterios generales del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

Actualmente es un solar, perimetralmente urbanizado y vacante de construcciones o mobiliario.

#### **4.- Situación urbanística y sectorial**

La **regulación urbanística básica** del suelo queda establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Santander (PGOU), aprobado en Sesión de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de Septiembre de 2012 (BOC extraordinario nº 35 de 29 de Septiembre de 2012). El mismo incluye la parcela en el área específica remitida AE-7 (A) que asume los siguientes expedientes previos:

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

- Plan Especial de Reforma Interior (BOC nº 99 de 19 de Mayo de 1999)
- Modificación Puntual del citado Plan Especial (BOC nº 217 de 14 de Noviembre de 2005)
- Estudio de Detalle (BOC nº 179 de 18 de Septiembre de 2003)

Cabe señalar además, la existencia de una modificación del estudio de detalle de aplicación a este caso, aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 29 de Agosto de 2007.

La consideración de esta pastilla de suelo urbano a efectos de gestión dentro de la situación transitoria de “suelo urbano en vías de consolidación” conlleva a que en aplicación de la DT 2ª del PGOU, “se mantiene la vigencia de las determinaciones de ordenación, edificabilidad, y contenidos del planeamiento anterior salvo en lo relativo a las condiciones generales de la edificación y de los usos que se registrarán por el presente plan”, lo que supone la aplicación de los títulos 4 y 5 de las Ordenanzas del Plan General en vigor.

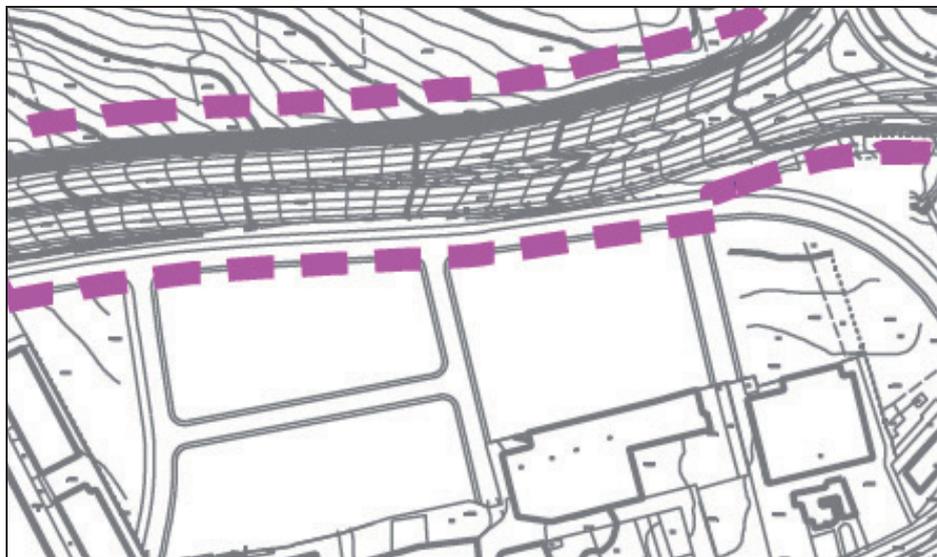
Por otro lado, cabe analizar la posible incidencia de la **normativa sectorial**, en los términos que a continuación se exponen.

Existen dos materias sectoriales susceptibles de generar limitaciones al desarrollo de la parcela, que son, la relativa a carreteras estatales por la presencia de la autovía S-20 al Norte de la misma, y la concerniente a servidumbres aeronáuticas, a las que el término municipal de Santander se encuentra sometido.

En relación a la primera, la línea límite de edificación de la autovía S-20 es concordante con el borde interior de la acera, o, lo que es lo mismo, exterior de la parcela, según queda determinado de forma gráfica en el plano de ordenación nº 18 del PGOU de Santander, del que se adjunta un extracto a continuación.

A este respecto señalar que el Plan General de Ordenación Urbana de Santander ostenta, como no puede ser de otro modo, en su tramitación de informe favorable del Ministerio de Fomento, el cual es preceptivo y vinculante.

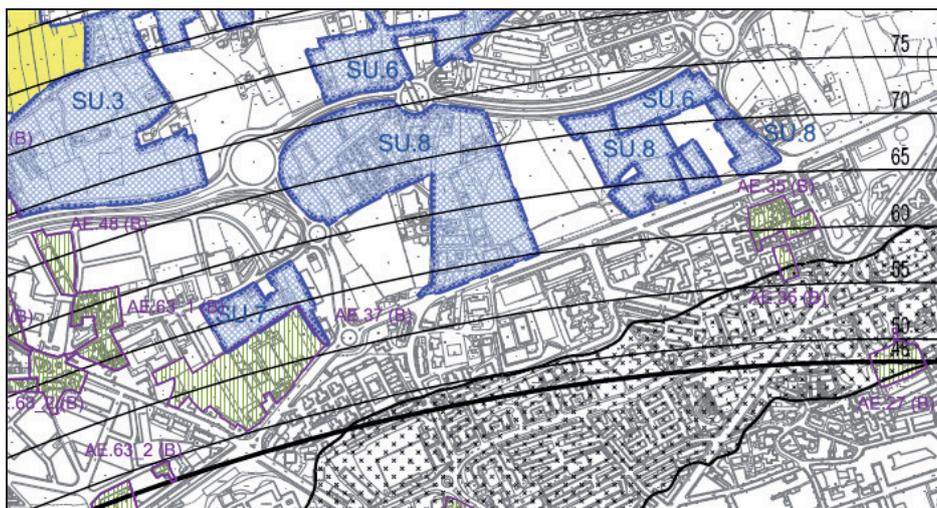
VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239



----- Línea límite de edificación

Extracto del plano de ordenación nº 18 del PGOU de Santander "Carreteras Estatales. Línea Límite de Edificación"

Por otro lado, la parcela se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, identificadas en la siguiente imagen:



Extracto plano 19.bis del PGOU, de servidumbres aeronáuticas

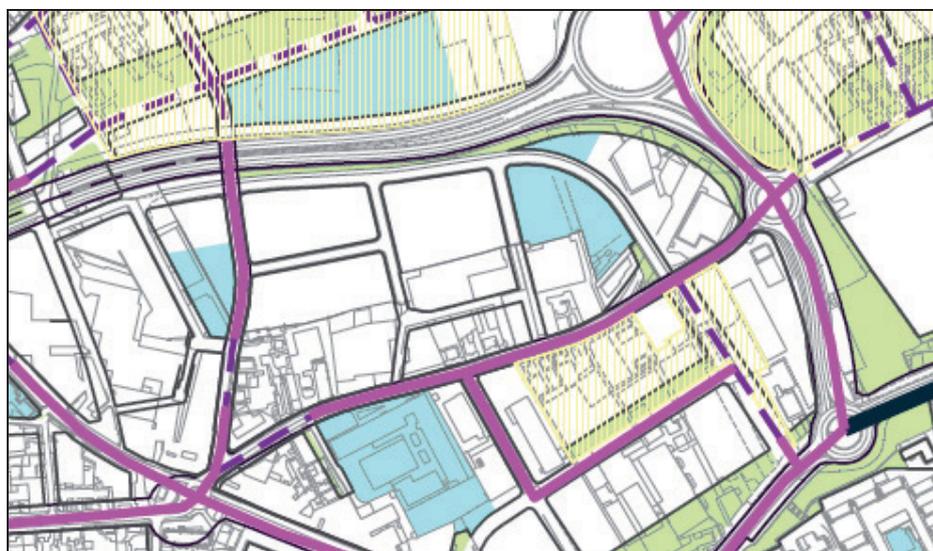
CVE-2014-17160

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

Como se puede deducir, la parcela está afectada por servidumbres comprendidas entre la +68 y +72 metros desde el nivel del mar, quedando por debajo de la +50 (+48,95) el punto más alto del edificio.

La cota de asentamiento del edificio sobre el terreno, o rasante resultante de proyecto es la +26,95, poseyendo la construcción, incluidos todos sus elementos, como torre ornamental y pararrayos una altura máxima de 22 metros sobre dicha cota, lo que en total da una altura máxima respecto del nivel del mar de 48,95 metros.

Finalmente, y aunque no se trate de una afección sectorial propiamente dicha, se considera propicio poner de manifiesto que según el Plan General de Ordenación Urbana de Santander establece un itinerario peatonal accesible en la Calle los Barbajos, el cual forma parte de uno de mayor longitud que conecta la zona Norte y Sur de la S-20, poseyendo una función estructurante en esta parte de la ciudad.



*Extracto plano 20 del PGOU, "Red de articulación urbana e itinerarios peatonales accesibles"*

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander y la Orden VIV/561/2010, por la que se aprueba el documento técnico en materia de accesibilidad establecen para los itinerarios peatonales accesibles que, entre otras

determinaciones, tengan una anchura libre de 1,80 metros, siendo la anchura de la acera actual de unos 1,70 metros.

Así, y puesto que, como se desarrollará en los planos de proyecto, en la parte de la parcela Oeste colindante con la Calle los Barbajos se establece un aparcamiento en superficie que según el artículo 5.10.2 apartado h) de las Ordenanzas del Plan General debe incorporar una franja perimetral de resguardo de 1,5 metros de anchura, se propone realizar la pavimentación con similares materiales a los de la acera actual de 0,5 metros de ancho de la parcela, perteneciente a esta franja de salvaguarda, y a, en su caso, proceder a su cesión voluntaria para con ello conseguir una acera de 2,30 metros de anchura, lo que posibilita la existencia de un ancho libre de 1,80 metros.

### **5.- Ordenación**

La ordenación interior de la parcela se ajustará a las determinaciones generales del PGOU a desarrollar mediante proyecto constructivo, siendo el objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes, así como incorporando la cesión de acera anteriormente descrita.

Dada la particularidad de que los proyectos de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días responden a un diseño estandarizado, el área de movimiento legitimada por el presente Estudio de Detalle será una envolvente sensiblemente paralela a la de dicha construcción, en una distancia de unos 1,5 metros en su perímetro y altura para poder manejar una posible variación sobre los proyectos preestablecidos.

Su superficie en planta responderá a un proyecto de máximos, que pese a no ser el que se propone construir de forma inmediata, podría llegar a desarrollarse en función de la comunidad de fieles radicante en Santander y su entorno.

Este volumen máximo se diseña sin perjuicio de los elementos ornamentales que por encima de cubierta pudieran desarrollarse, y en particular de los siguientes establecidos en el artículo 4.2.11, apartado primero, de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Santander:

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

*“Artículo 4.2.11 Condiciones de elementos sobre cubierta*

*Por encima de la cubierta, y del espacio teórico de movimiento en su caso, descrito en el punto 1 del artículo 4.2.9., sólo se admitirán:*

- a) Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 3 de éste artículo.*
- b) Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.*
- c) Antepechos de protección y/o remate del edificio o de azoteas hasta una altura máxima de 1,70 metros sobre la cornisa edificada.*
- d) Chimeneas, elementos de ventilación, pararrayos, y elementos similares.*
- e) Elementos de captación solar.*
- f) Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.*
- g) Casetones de caja de ascensores y escaleras.*

*(...)”*

En este caso, y de una forma ostensible, el único elemento a implantar sobre cubierta es la torre principal, que al igual que en la mayor parte de construcciones de uso religioso, pone la impronta del conjunto garante de total sobriedad y aporta la carga simbólica al conjunto. Este elemento que se trata en el presente documento como único, realmente está formado de dos unidades distintas, por un lado la torre ornamental sin ninguna finalidad ni cometido más allá del simbólico y por otra el pararrayos que se encuentra integrado en la torre debiendo sobresalir sobre ésta – y sobre cualquier elemento de la edificación – un mínimo de 2 metros de altura para garantizar su protección frente al rayo. Esta solución se ha determinado así para no deprecia la imagen del conjunto edificado con un pararrayos aislado, integrándolo así en la imagen de la torre y pasando mucho más desapercibido a los observadores.

La torre, se corresponde con un elemento de base cuadrada de unos 2 x 2 metros situada sobre el extremo de la cumbrera con estructura metálica. Un primer tramo de la misma tiene un cerramiento del mismo material de fachada con unas rejillas de ventilación, y un segundo, corresponde a la cubierta a cuatro aguas, de 7,35 metros de altura que tiene un cerramiento a base de otro material, generalmente láminas de zinc; sobre está se desarrolla la “punta” de

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

la misma mediante un elemento metálico sin volumen que asciende 2 metros más de altura y que constituye el pararrayos de la edificación. En total la torre, incluido el pararrayos, tiene una altura de 11,85 metros desde la cumbre de la edificación.

Su interior es hueco, sin forjar, y no tiene ninguna utilidad, generándose un espacio vacío e inaccesible que solamente sirve para soportar la torre. En el plano nº 4.0 se puede observar con detalle su configuración.

El volumen máximo definido en el presente Estudio de Detalle es el que se describe a continuación, siendo bastante inferior a la capacidad edificatoria máxima de la parcela. Por tanto cabe aclarar que la tramitación de este documento no supone una renuncia a poder materializar en el futuro una mayor edificabilidad, si no que mediante el presente instrumento sólo queda habilitada la correspondiente al área de movimiento descrita, sin perjuicio de las posteriores modificaciones o nuevos estudios de detalle que pudieran tramitarse.

Es más, la intención de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días es la de construir el edificio reflejado como base en el plano de planta nº 2.0 y de alzados 3.0, que no tiene carácter vinculante a efectos del presente estudio de detalle pero permite comprender la naturaleza del volumen descrito.

Dicho lo anterior, el volumen máximo de la construcción principal queda definido por los siguientes parámetros:

- Planta sensiblemente rectangular, de unos 54 metros de ancho por unos 33,5 de fondo, y 1.812 m<sup>2</sup> de superficie según plano nº 2.0
- Altura máxima de 11,65 metros en cumbre que desciende en los extremos, según plano nº 3.0. Pese a ser ésta la altura máxima permitida por el Estudio de Detalle, en caso de que la edificación a desarrollar en proyecto se adosara al límite Este del área de movimiento en planta, definida en el plano 2.0, no podrían agotarse los 11,65 metros de altura en virtud de la medición de alturas expresada en el artículo 4.2.9, apartado tercero del PGOU, puesto que la cubierta de la Iglesia es a dos aguas, quedando limitada a la de 10,15 metros respecto de la rasante de proyecto.

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

Independientemente de la solución que finalmente se adopte, sin exceder de una altura de 11,65 metros a cumbre y cumpliendo el artículo 4.2.9 precitado, sobre la misma se podrá incorporar el elemento ornamental descrito de forma textual anteriormente y de forma gráfica en el plano nº 4.0, en la parte que sobresalga de la envolvente definida en el plano 3.0.

- Posición:
  - Lindero Norte, a una distancia mínima de 5 metros, igual o superior a los 5 metros establecidos como mínimos en la ficha del AE-7 (A) del PGOU de Santander y, más concretamente, en la ordenanza de zona estudio de detalle de 2003 y su modificado de 2007
  - Lindero Oeste, a una distancia mínima de 38 metros, superior a los 9,80 metros que alcanza la altura hasta la cara inferior del forjado en el punto de confluencia de los faldones de cubierta, en atención al artículo 4.2.9, apartado 3, del PGOU
  - Lindero Sur, a una distancia mínima de 5 metros, mínima exigida por la norma en atención a los mismos parámetros que los ya explicados para el lindero Norte
  - Lindero Este, a una distancia mínima de 9,80 metros, mínima exigida por la norma en atención a los mismos parámetros que los ya explicados para el lindero Oeste

## 6.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

A continuación se justifica a modo de tabla resumen el cumplimiento de los parámetros de las ordenanzas de aplicación por la ordenación resultante del presente Estudio de Detalle.

Para ello se realiza previamente una aclaración: la edificabilidad real que se desarrollará en virtud del presente Estudio de Detalle es menor que la resultante de aplicar dos plantas de altura al área de movimiento máxima en planta determinada en el plano nº 2.0, y que se ampara mediante el presente documento. Esta estimación al alza deriva de que el bajo cubierta computa

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

edificabilidad en aquella zona que supere el 1,80 metros de altura, independientemente de su uso según el artículo 3.6.2 del Plan General de 1997, al que el suelo en la situación transitoria de “en vías de consolidación” se remite.

Este cálculo completamente conservador se realiza para dar cobertura a una edificabilidad holgada que ya de por sí la parcela ostenta, independientemente de que el proyecto genérico de la Iglesia contempla en su bajo cubierta únicamente instalaciones y que dichos espacios no son utilizables.

#### CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DETERMINACIÓN	PGOU Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
USO (ficha AE-7 (A))	Dominante permisible: equipamiento privado en edificio exclusivo	Equipamiento privado en edificio exclusivo
Nº MÁX. PLANTAS (ficha AE-7(A))	3	1 planta (+ BC)
EDIFICABILIDAD MÁX. (proy. Comp)	4.434 m <sup>2</sup>	≤ 3.624 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA (ficha AE-7(A))	60 %:	≤ 36,04 %
DISTANCIA MIN. PLANTA FRENTE DE PARCELA NORTE Y SUR (ficha AE-7(A))	5 m	≥ 5 m
DISTANCIA MIN. PLANTA FRENTE DE PARCELA ESTE Y OESTE (ART. 4.2.9)*	9,80 m	≥ 9,80 m
LONGITUD MÁXIM DE LA EDIFICACIÓN (ficha AE-7(A))	100 m.	≤ 54,20 m
RECTÁNGULO ENVOLVENTE MÁX. (ficha AE-7(A))	100 m x 100 m	≤ 54,20 m X 33,45 m
ALTURA MÁX. CORNISA (ficha AE-7(A))	10 m	≥ 10 m (en base de proyecto no vinculante 6,82 m a la cornisa más alta)
ALTURA MÁX. DE CORONACIÓN (ficha AE-7(A))	13,5 m	≥ 11,65 m
ALTURA MÁX. TOTAL (servidumbres aeronáuticas)	+ 68-70 m desde el nivel del mar	≥ + 48,95

\* Por la tipología de la Iglesia con cubierta a dos aguas en las fachadas menores orientadas hacia Este y Oeste

#### 7.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la Memoria del Estudio de Detalle para la “Ordenación de volúmenes de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los últimos Días en la Calle el Hondal 1, 2 y 3, en Santander se

VIERNES, 12 DE DICIEMBRE DE 2014 - BOC NÚM. 239

**desarrolla en aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander en los términos del interés general que éste promueve.**

Santander, Junio 2014

Fdo.: D. Fernando García Utrilla  
Ingeniero de Caminos, Canales y puertos  
Colegiado nº 12.139

2014/17160

CVE-2014-17160