

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2017-8127 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y rasantes del Equipamiento Deportivo Privado 1.375 en calle Gregorio Marañón, s/n.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 31 de agosto de 2017, 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 acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes y rasantes del Equipamiento Deportivo Privado 1.375 ubicado en la calle Gregorio Marañón, s/n, y que desarrolla las determinaciones contenidas en el expediente de establecimiento de condiciones específicas de ordenación del equipamiento que se ha tramitado paralelamente, a propuesta de Centro Deportivo del Norte, S. L.

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, 5 de septiembre de 2017.

La alcaldesa,
Gema Igual Ortiz.

PROPUESTA DE ACUERDO

Transcurrido el periodo de información al público, tras la aprobación inicial por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de julio de 2017, del Estudio de Detalle presentado el 14 de junio de 2017 por el Centro Deportivo del Norte, S. L., que tiene por objeto la ordenación de volúmenes y rasantes del Equipamiento Deportivo Privado 1.375 ubicado en la calle Gregorio Marañón, s/n, y que desarrolla las determinaciones contenidas en el expediente de establecimiento de condiciones específicas de ordenación del equipamiento que se tramita paralelamente, 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 de Desarrollo Sostenible, el siguiente

ACUERDO

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la ordenación de volúmenes y rasantes del Equipamiento Deportivo Privado 1.375 ubicado en la calle Gregorio Marañón, s/n, y que desarrolla las determinaciones contenidas en el expediente de establecimiento de condiciones específicas de ordenación del equipamiento que se ha tramitado paralelamente.

Santander, 21 de agosto de 2017.

El concejal delegado de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda,
César Díaz Maza.

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Desarrollo Sostenible en sesión celebrada el 25 de agosto de 2017.

El secretario de la Comisión (ilegible).

CVE-2017-8127

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179

Excmo. Ayuntamiento de Santander.

REFUNDIDO 1

**ESTUDIO DE DETALLE DE
ALINEACIONES Y RASANTES DEL
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO D.E. 1.375 – FEYGON
UBICADO EN LA C/ GREGORIO MARAÑÓN SN.
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**



Promotor: CENTRO DEPORTIVO DEL NORTE. S.L.

Arquitectos: IGNACIO PEREDA PÉREZ Y CÉSAR BARRIO COLONGUES

Santander, junio 2017

CVE-2017-8127

1. OBJETO.

El presente **REFUNDIDO 1** del Estudio de Detalle se redacta a petición de la mercantil CENTRO DEPORTIVO DEL NORTE, S.L. con C.I.F. B-39.475.603 y representada por D. Guillermo Lahoz Rodriguez con N.I.F. 00.836.664Q y dirección a efectos de notificación en la calle Gregorio Marañón s/n.

Tiene por objeto mostrar los pequeños cambios realizados tras presentar una alegación, ALEGACIÓN 1, durante el periodo de exposición pública, también se fijan las rasantes del terreno, las alineaciones y el área de movimiento del DE-1.375 FEYGÓN. Dicho equipamiento se encuentra entre las calles Gregorio Marañón al sur y la Avenida del Faro al norte. Todo ello dentro del municipio de Santander.

2. DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE-31 FEYGON.

El DE-1.375 FEYGÓN, en adelante el equipamiento deportivo, se ubica en una parcela que de acuerdo al catastro tiene 8.273 m², si bien, según una reciente medición topográfica tiene 8.313,15 m², aunque se utilizará la superficie del catastro a efectos urbanísticos.

La propiedad de la parcela pertenece a la comunidad de propietarios FEYCANSARCO que de acuerdo al contrato que se adjunta como anexo, alquila al promotor de este Estudio de Detalle, autorizándole para dicha función.

La parcela tiene una topografía con un fuerte desnivel que desciende desde su extremo noreste hacia el sur, la diferencia de cotas entre el extremo noreste y el extremo sureste es de 13,33 m, (de la 19,69 a la 6,36), a medida que se aproxima hacia el extremo oeste el desnivel disminuye ya que coincide con el arranque de la avenida del Faro, en subida desde el oeste al este y el final de la calle Gregorio Marañón que discurre en sentido ascendente hacia el oeste por el sur de la parcela.

En la actualidad en la parcela hay construido un edificio de planta rectangular repartido en planta baja de 417 m² destinada a gimnasio, vestuarios y recepción, y una planta en bajo cubierta de 73 m² para la zona de estar. Este edificio se prevé demolerlo para la actuación prevista en este E.D.

En el resto de la parcela se encuentran varias pistas de pádel, así como 2 de tenis. De las pistas de pádel que tiene el Centro Deportivo hay tres que están cubiertas, si bien, de acuerdo a la sentencia firme de fecha 6 de julio de 2010 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo han de demolerse.

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179

REFUNDIDO 1 DE ESTUDIO DE DETALLE DEL DE-1.375 FEYGON

JUNIO 2017

Se adjunta a continuación la información y el plano catastral de la parcela.



Datos del Bien Inmueble						
Referencia catastral	6246203VP3164E0001GB					
Localización	CL DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 1(A) 39005 SANTANDER (CANTABRIA)					
Clase	Urbano					
Superficie (*)	3.368 m ²					
Coefficiente de participación	100,000000 %					
Uso	Deportivo					
Año construcción local principal	1986					
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble						
Localización	CL DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 1(A) SANTANDER (CANTABRIA)					
Superficie construida	3.368 m ²					
Superficie gráfica parcela	8.273 m ²					
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal					
Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO	E	-1	01	2.578		
DEPORTIVO	E	00	01	198		
DEPORTIVO	E	00	02	91		
DEPORTIVO	E	+1	01	101		
DEPORTIVO	E	-1	02	400		

2. BASES DE PARTIDA.

El REFUNDIDO 1 del Estudio de Detalle que nos ocupa se ha redactado teniendo en cuenta la siguiente documentación:

Plano topográfico digitalizado de la parcela, realizado por la propiedad.

Plano topográfico digitalizado del ayuntamiento de Santander.

Planos y documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Santander actualmente vigente. Publicado en el B.O.C. el 21 de abril de 1997.

Estudio de detalle inicial y la Alegación 1 al mismo.

3. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Tras el análisis de la documentación antes referida se realizan los planos que acompañan el presente Estudio de Detalle. En ellos se plasman las determinaciones del P.G.O.U. vigente.

Tal y como se ha indicado anteriormente, en la parcela ya existe en la actualidad un centro deportivo que se ha ido construyendo a lo largo de los años sin un claro guion de crecimiento y a impulsos, lo que ha acabado por generar un club bastante desordenado, difícil de actualizar y renovar, sin contar con los problemas derivados de la necesaria ejecución de la sentencia de demolición que pesa sobre las únicas pistas cubiertas que tiene el club, además, en la *Concreción del equipamiento* tramitada se hace expresa mención a la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle para nuevas intervenciones. Por este motivo surge ante el promotor la pregunta de cuál era la mejor manera de tener un centro deportivo de calidad que no pareciese un centro anticuado y parcheado de forma reiterativa, ante esta disyuntiva surge el convencimiento de que la mejor solución pasa por hacer un centro nuevo, demoliendo lo anterior y reorganizando la parcela en su totalidad, una vez asumido esto, se estudia la mejor ubicación dentro de la parcela para responder a las necesidades del promotor, llegando a la solución que se recoge en este documento. En esta se plantea un edificio rectangular paralelo a la calle Gregorio Marañón, de dos plantas sobre un sótano, que haga de fachada del centro deportivo y que recoja o incluya todos los espacios necesarios para la actividad deportiva y gestión del centro, de esta manera se plantean la instalación de grandes salas de gimnasio que den cabida a las tendencias actuales en la materia, clases de spinning, zumba, pilates, salas de musculación, salas de ejercicio aeróbico, vestuarios, administración, etc. Detrás de este edificio se ubican las 8 pistas cubiertas de pádel

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179

REFUNDIDO 1 DE ESTUDIO DE DETALLE DEL DE-1.375 FEYGON

JUNIO 2017

ordenadas en dos filas de 4 pistas cada una. La ubicación elegida para las pistas se basa en la idea de rebajar la rasante de esta zona de la parcela en más de 2 m, hasta la cota +8,00, con el fin de que la cubierta metálica de las mismas no asome por encima del peto de cerramiento de la parcela por su lindero norte en la avenida del Faro, condicionante este que viene fijado en la concreción del equipamiento tramitada y en las cláusulas del contrato entre la propiedad de la parcela y el promotor del Estudio de Detalle, con estas condiciones se pueden tener unos 9,50 m de altura en la zona de la red, altura que se considera idónea para la práctica del pádel.

Además, con esta solución el impacto visual de las instalaciones se reduce al máximo y se considera que es una mejor opción con respecto a la colocación de las pistas en otra parte de la parcela.

En el resto de la parcela, para cumplir con la dotación de aparcamiento exigida en el PGOU en el art. 5.5.2, apartado 3c, se hace un aparcamiento en el extremo sur oeste, que se une mediante una rampa interior que discurre paralela a la calle Gregorio Marañón con el edificio principal. En el terreno que se ubica al norte del aparcamiento se crea un parque de uso particular que se desarrolla en plataformas para absorber las diferencias de cotas entre el vial al norte de la parcela y la calle Gregorio Marañón. La parte de este parque que se ubica entre el aparcamiento y el nuevo edificio se proyecta plana con el fin de poder usar esta zona verde de esparcimiento durante el desarrollo de los torneos, así como zona de juegos para los niños.

Justificación del art. 5.5.2, apartado 2c y 2d del PGOU relativa a la superficie destinada a jardín y al tratamiento de arbolado general. Se indica que se prevé la formación de una gran superficie ajardinada en la superficie libre de construcción, aproximadamente 3.477 m², que incluye la plantación de ciento cinco (105) árboles de especies autóctonas, hayas, robles, castaños, nogales... a razón de 3 árboles cada 100m² libres de construcción cantidad muy superior a lo requerido en dicho artículo.

Justificación del art. 5.8.2, apartado 1g del PGOU relativa al ajardinamiento en zonas de aparcamientos. Se indica que en la zona de aparcamientos se ha creado una superficie de jardín de 218 m² y se prevé la plantación de cinco (5) arboles de especies autóctonas en dichas zonas.

4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

CLASIFICACIÓN:	Suelo urbano consolidado.
CALIFICACIÓN:	Equipamiento Deportivo 1.375.
Ordenanza subsidiaria:	Condiciones de usos deportivos
Superficie de la parcela:	8.273,00 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	0,60 m ² /m ²
Número de plantas:	2
Distancia al colindante/retranqueo:	3 m o H/2
Ocupación:	35% sobre 8.273 m ² = 2.895,55 m ²
Justificación de la ocupación:	
Pistas cubiertas:	2.197,45 m ²
Edificio Socio-deportivo	596,48 m ²
<u>Edificio Guardería</u>	<u>100,00 m²</u>
Total:	2.893,93 m ² lo que supone una ocupación = 34,98%

5. DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento se concreta a partir de lo reflejado el P.G.O.U., en donde se fija una distancia al borde de la parcela de 3 m, si bien por las restricciones particulares del contrato de arrendamiento, en el frente de la calle Gregorio Marañón la edificación se ha de retranquear 8 m desde el cierre actual. Permaneciendo en los demás linderos a 3 m.

6. DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones del edificio vienen condicionadas por el área de movimiento, y por las distancias al colindante, en especial la ubicada al este de la parcela, por lo que el frente o fachada principal del edificio se desarrolla en la alineación fijada por el contrato entre las partes que supone un retranqueo de 8 m respecto del borde de parcela y 5 m desde la alineación del P.G.O.U. y en el lindero este se retranquea el edificio hasta los 4 m para cumplir con la distancia fijada en el PGOU de H/2

7. DETERMINACIÓN DE RASANTES.

Dada la topografía de la parcela, con un desnivel notorio entre el extremo noreste y el sureste, y a las condiciones necesarias para la instalación de las pistas de pádel, así como las condiciones específicas del contrato entre la propiedad y el promotor se ha procedido a fijar una rasante única para la edificación y las pistas de juego, la +8,00. La zona ajardinada entre el aparcamiento y el edificio principal se ubica en la +8,50. Finalmente el aparcamiento se ubica en la +9,00, estando la entrada del mismo a la +8,50. De esta manera se plantea una transición de rasantes es tres plataformas que adaptan la parcela a la topografía de la calle Gregorio Marañón, que es la de referencia para el desarrollo del nuevo equipamiento deportivo.

8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La ordenación de volúmenes que se presenta en este estudio de Detalle se puede considerar como finalista, ya que como se puede apreciar en la documentación gráfica que se adjunta, se ha llegado a un nivel de definición final, que solo habrá de pormenorizarse durante la redacción del proyecto de ejecución. En la solución final también se va a dar un tratamiento al cierre de la parcela, ya que en la actualidad se resuelve con un alto muro de ladrillo revocado a la tirolesa, dando un aspecto poco elegante y lejos de la imagen que se desea transmitir por parte de la empresa promotora de este Estudio de Detalle. En principio el cierre de parcela que se propone consiste en un murete de hormigón armado de hasta 90 cm de altura que sirva para contener el terreno en las zonas que discurre por encima de la acera, acabado visto según el despiece del tablero fenólico de encofrado, sobre este murete se dispondrá una celosía de pletinas colocadas en posición vertical desde el muro hasta una altura final de cerramiento de 1,50 m medidos desde la acera, las pletinas serán de 15 cm de grosor por 0,5 cm de espesor de acero galvanizado en caliente pintado. Se colocarán en diferentes ángulos de manera que permitan la visión oblicua o recta según se requiera para el mejor funcionamiento de la instalación deportiva. Se instalarán en tramadas de 2 m de longitud ancladas a través de un bastidor del mismo material, que sirve de base de montaje en taller, además de facilitar la puesta en obra.

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179

REFUNDIDO 1 DE ESTUDIO DE DETALLE DEL DE-1.375 FEYGON

JUNIO 2017

En este punto se hace referencia a la “concreción de las condiciones del equipamiento” tramitado según el artículo 11.7.3.4 del PGOU donde se definen las determinaciones del equipamiento, en él se justifica la necesidad de hacer dicho equipamiento deportivo cubierto.

Este parámetro exige una excavación bastante grande con el fin de poder desarrollar unas instalaciones apropiadas para la práctica del pádel, lo que sin duda reduce el impacto visual desde fuera de las instalaciones.

8 ÍNDICE DE PLANOS.

Plano Nº 1: SITUACIÓN.

Plano Nº 2: CARTOGRAFÍA MUNICIPAL.

Plano Nº 3: AREA DE MOVIMIENTO.

Plano Nº 4: ALINEACIONES.

Plano Nº 5: RASANTES.

Plano Nº 6: PERFILES LONGITUDINALES 1.

Plano Nº 7: PERFILES LONGITUDINALES 2, 3.

Plano Nº 8: PERFILES TRANSVERSALES 1, 2, 3.

Plano Nº 9: PERFILES TRANSVERSALES 4, 5.

Plano Nº 10: PERFILES TRANSVERSALES 6, 7, 8.

Plano Nº 11: ORDENACIÓN DE VOLUMENES, INFOGRAFÍAS.

Plano Nº 12: ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALZADOS.

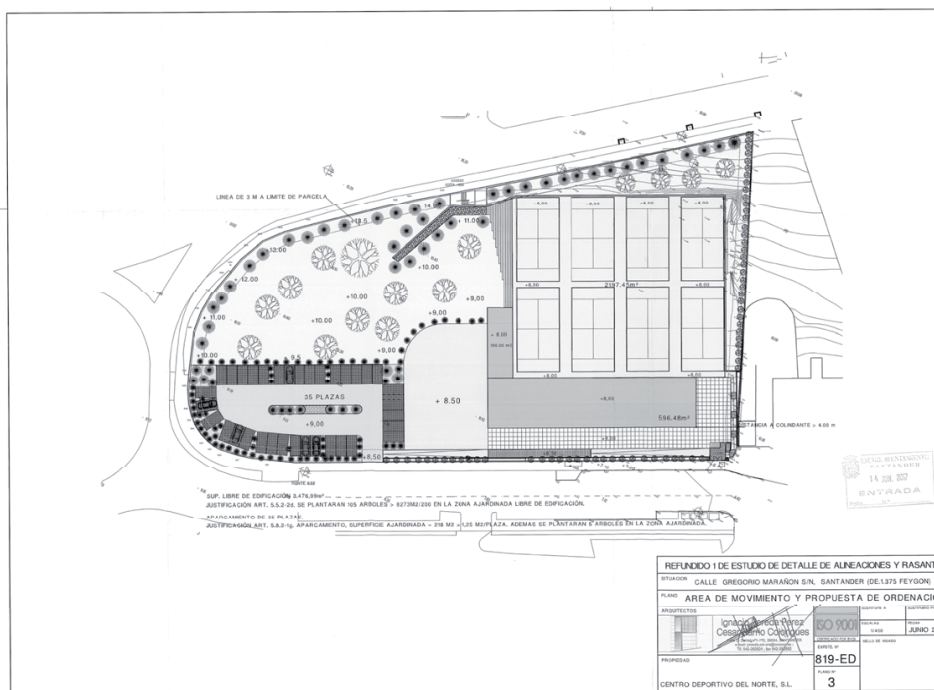
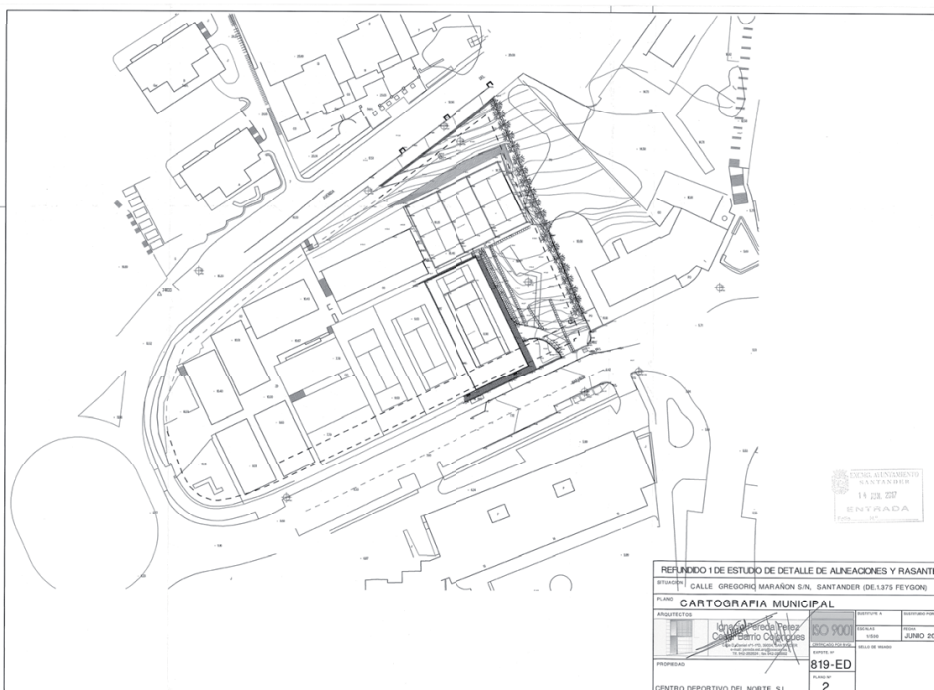
Plano Nº 13: ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALZADOS.

Santander, 13 de junio de 2.017

La propiedad.

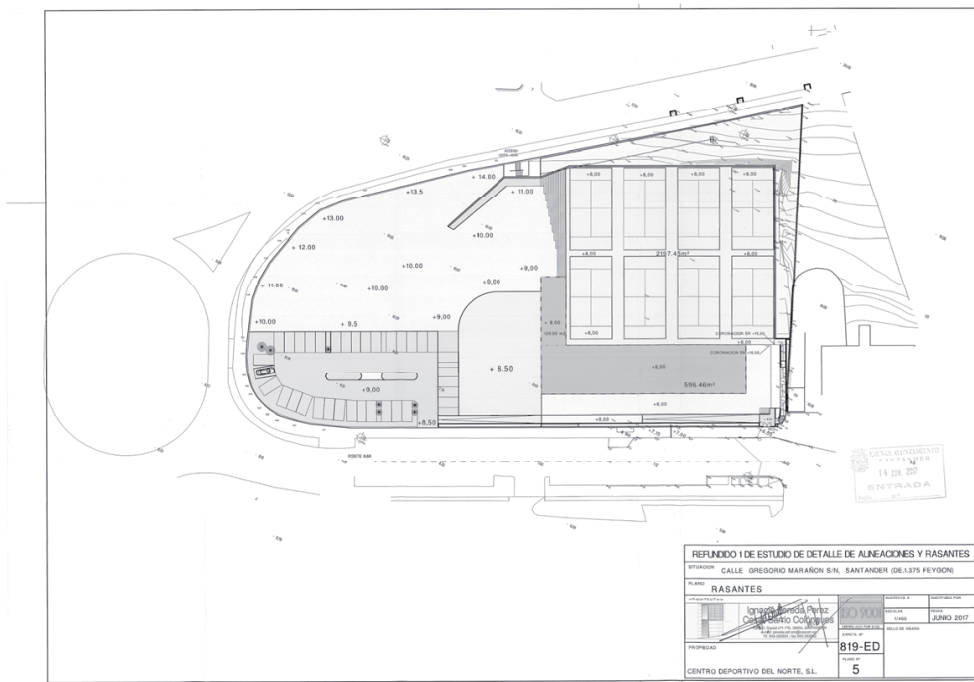
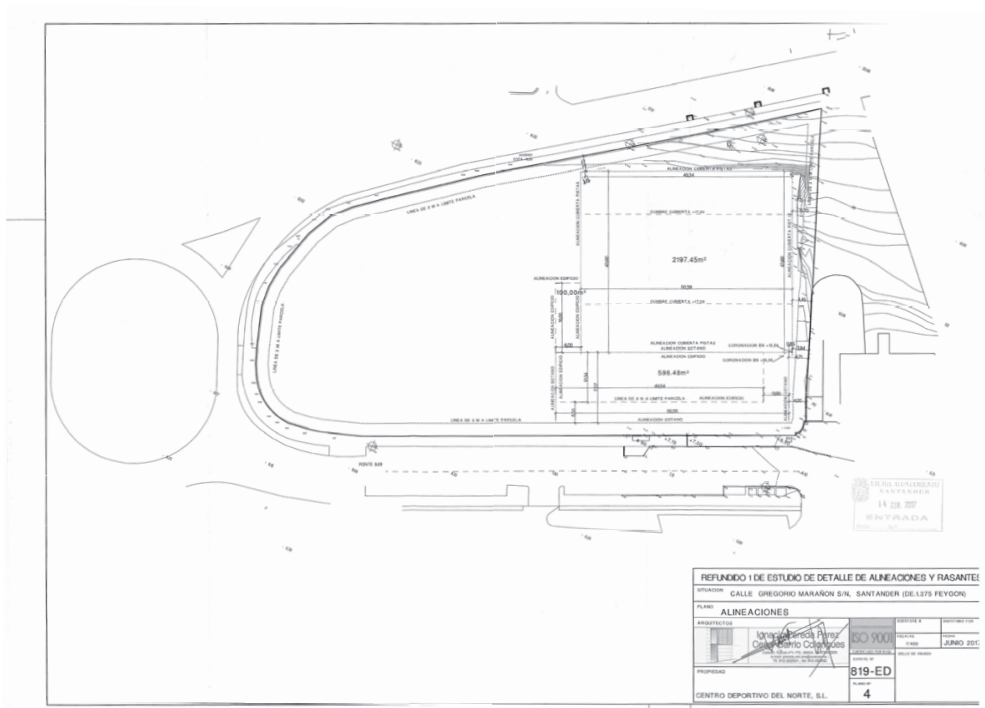
Los arquitectos.

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179



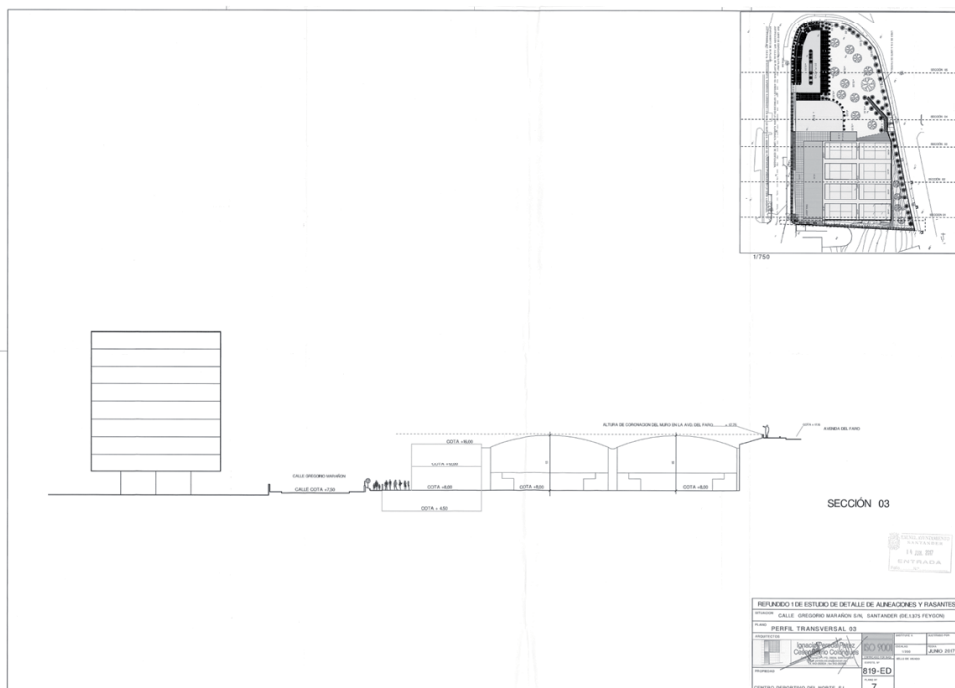
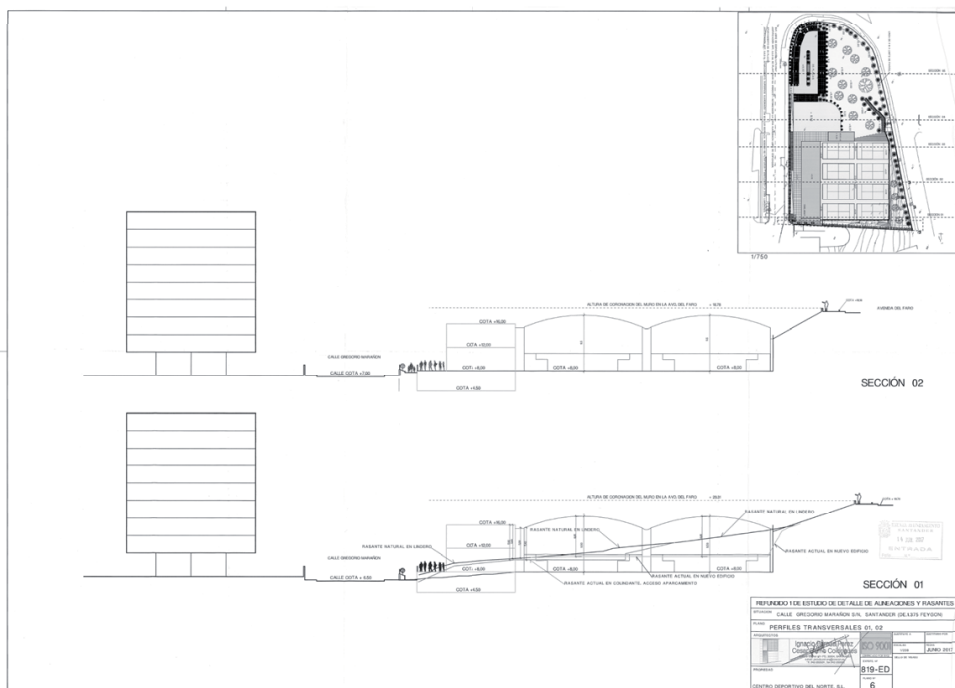
CVE-2017-8127

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179



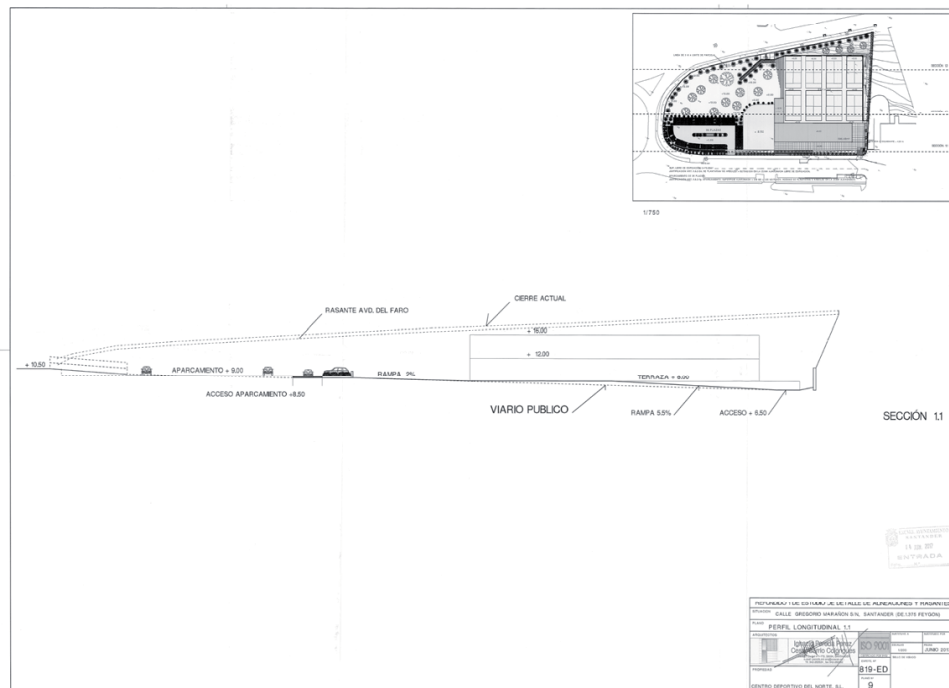
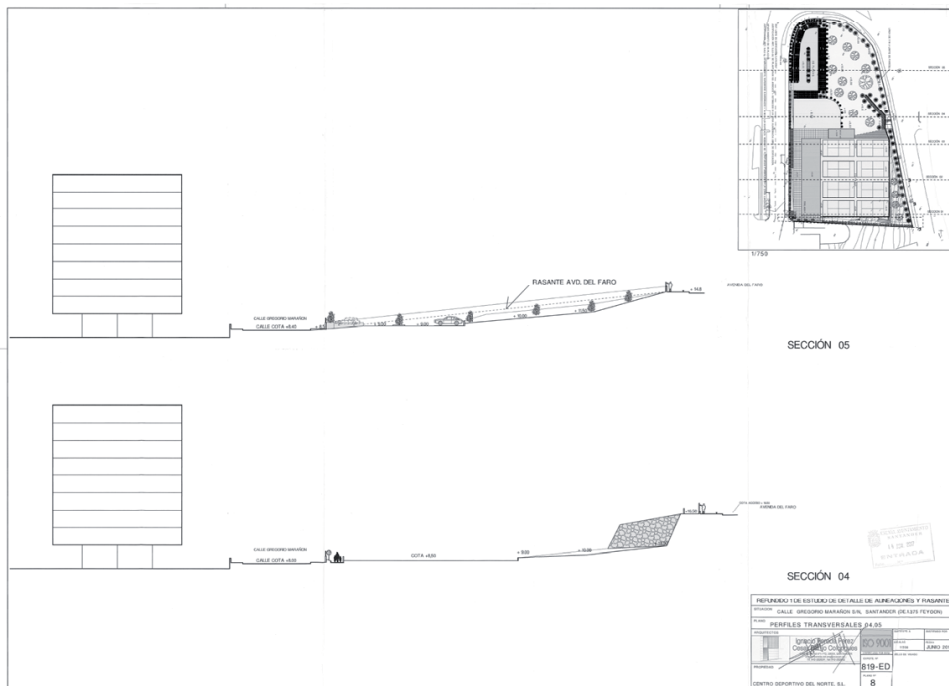
CVE-2017-8127

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179



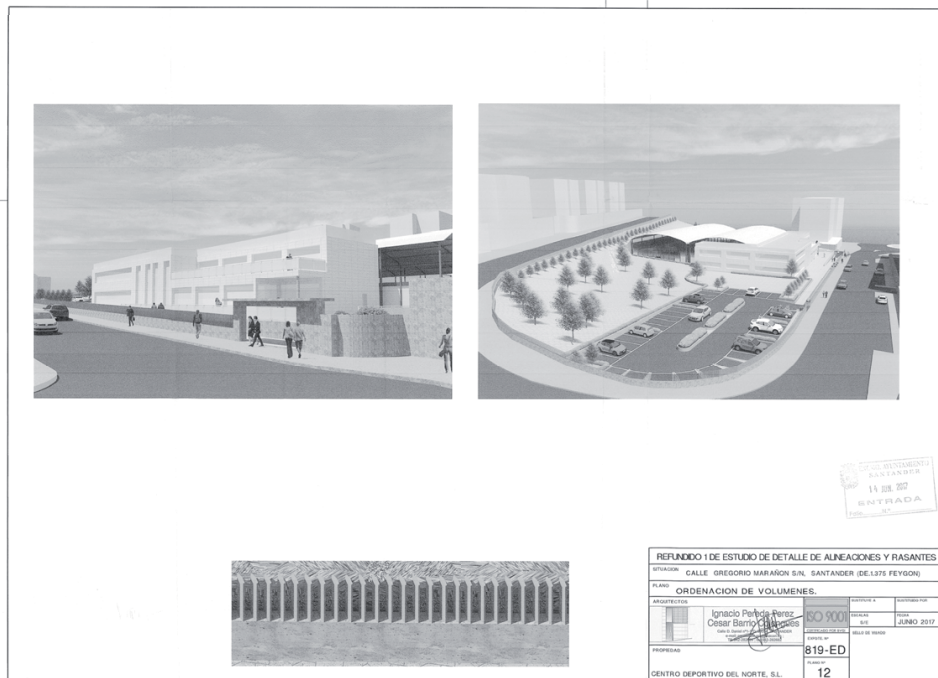
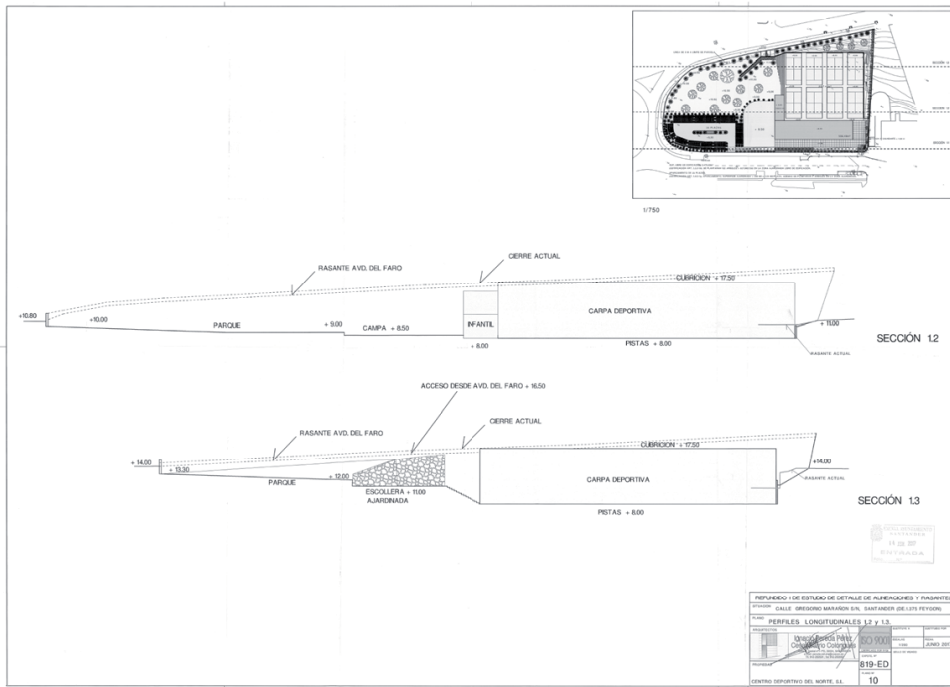
CVE-2017-8127

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179



CVE-2017-8127

LUNES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 179



2017/8127

CVE-2017-8127