

ENTRADA

202000017618

16/04/2020 17:59

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



10000998a310100acff07e413404113b0

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER
Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE NUEVAS ALINEACIONES
CALLE LA FOLIA 9 SANTANDER
Encargante: Rafael Gutiérrez de la Fuente**



Redactado por Luis María Celada González Arquitecto, nº 1140 en el Colegio de Arquitectos de Cantabria

LMCELADA
arquitecto

Documento firmado por:
LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

Santander.
16/04/2020 17:59

ENTRADA

202000017618

16/04/2020 17:59

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER
Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.- DATOS GENERALES.
- 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS.
4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 6.- JUSTIFICACION Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

PLANOS

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

10000098a310100adff07e413404113b0

LMCELADA
arquitecto

Documento firmado por:

LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

Santander,

16/04/2020 17:59

ENTRADA	
202000017618	16/04/2020 17:59
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Santander	



10000098a310100adff07e413404113b0

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacion/Doc>

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER
Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.-DATOS GENERALES.

Autor del encargo:
Rafael Gutiérrez De la Fuente

Situación y Emplazamiento:
Calle Folia nº 9 39007 Santander Cantabria

Referencia Catastral:
3927802VP3132F00011Y

Autor del Estudio de Detalle:
Luis Maria Celada González. Arquitecto

Marco Normativo Municipal:
Plan General de Ordenación Urbana de Santander de 1997

2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este estudio de Detalle se redacta por encargo de Rafael Gutiérrez. De La Fuente quien determina el programa de necesidades y tiene como finalidad la ordenación de la parcela sita en el nº 9 de la calle Folia de Santander, formada por una sola finca catastral y que da frente a dicha calle.

La superficie de la parcela según la Ficha del catastro es de 508,00 m²; según medición en la cartografía catastral 507,6338 m²

Terreno situado en el Barrio de Valbuena de esta ciudad de Santander, que formó la parte Oeste de una finca o lote de mayor cabida señalado con el número dieciséis en el plano particular levantado por los señores Riva Gamba, posteriormente denominado Travesía de Antonio Mendoza y actualmente calle La Folia, número nueve.

Mide el terreno cuatro áreas y setenta y nueve centiáreas, equivalente a tres carros y diecinueve céntimos.

Linda: Por su fondo al Sur, con terreno propiedad de los hermanos Riva Gamba, en una línea de catorce metros con sesenta centímetros; por su frente al Norte, con calle para servicio particular de varias fincas en que fue dividida la de mayor cabida de que se segregó la de este número, en una línea de dieciséis metros con diez centímetros; por el Este o izquierda entrando, con terreno que se reservaron los vendedores en una línea de treinta y dos metros; y por el Oeste o derecha entrando, con terreno de los hermanos Ramos en dos líneas, una de cuatro metros con veinte centímetros y otras de veinticinco metros con cuarenta centímetros.

Dentro de dicho terreno existe edificado un Hotel de familia (hoy destinado a vivienda unifamiliar), que consta de sótano, planta baja, piso y ático, mide de frente ocho metros por siete de fondo, ocupando por tanto una superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, hallándose rodeado del resto del terreno que está dedicado a jardín.

LMCELADA
arquitecto

Documento firmado por:	Santander,
LUIS MARIA CELADA GONZALEZ	16/04/2020 17:59



10000098a310100adff07e413404113b0

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER

Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

La necesidad de redactar Estudio de Detalle viene fijada por la propia normativa municipal, al determinar el estudio de alineaciones así como la reordenación de volúmenes. Dicho documento se redacta teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001 del 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, sus posteriores modificaciones, así como las ordenanzas y normativas contenidas en el Plan General de Santander.

3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La parcela esta clasificada como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander Ordenanza Edificación Abierta A2A.

CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EDIF. ABIERTA RESIDENCIAL MEDIA	
Edificabilidad	0,70 m2/m2
Profundidad de la edificación/longitud max.	<25 m/<55 m
Distancia colindantes	≥h/2 – 4,5 m
Frente/fondo/circulo/fondo max	20/25/20/75
Distancia afrente de parcela	≥h/2 – 4,0 m
Ocupación máxima sobre rasante	35%
Plantas	III plantas, minimo V max.

USOS DOMINANTES PRIORITARIOS Y PERMISIBLES

Residencial
Productivo de oficinas en parcela independiente
Productivo comercial, en su modalidad de salas de reuniones, teatros y cines en parcela independiente.
Productivo comercial y de reunión en parcela independiente o como uso dotacional.
Infraestructuras básicas.

4.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE .

La figura del Estudio de Detalle se redacta para debida aplicación del Plan General con algunos de los siguientes objetivos:

Art. 11.2.8. Estudios de detalle

1. Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento patrimonializable, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente, mediante Estudio de Detalle.

Con algunos de los siguientes objetivos:

LMCELADA
arquitecto

ENTRADA

202000017618



10000098a310100acff07e413404113b0

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacion/Doc>

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

16/04/2020 17:59

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER
Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

A.- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

B.- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los planes.

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

En este caso concreto, las determinaciones son:

- A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.
- B.- Definición de alineaciones y rasantes.
- C.- Ordenar los volúmenes edificatorios.

A.- Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la superficie integrada por las siguientes parcelas:

Nº parcela catastral	Coordenadas	Superficie
3927802VP3132F00011Y	433.760 UTM Huso30 ETRS89	507,6338 m ²

Parcela	Propietario	Dirección
3927802	Rafael Gutiérrez De la Fuente	C/ Portugal nº 5 3º dcha. 39007 Santander

B.- Definición de alineaciones y rasante.

La actual configuración de la calle La Folia y el trazado propuesto en el Plan General para la determinación del ancho de vial, hace que cualquier intervención en la parcela objeto del presente Estudio, pase por la compra o expropiación de las parcelas de las viviendas situadas en los números pares de dicha calle, o la obligación de retranquear el cierre en caso de obra mayor. Teniendo en cuenta que se trata de edificaciones protegidas por el Planeamiento, no parece ser la mejor solución.

Consensuado con los servicios Técnicos y Jurídicos de ese Ayuntamiento de Santander, se llegó a la conclusión que la mejor solución sería la presente, mediante Estudio de Detalle proponer una nueva alineación en la parcela objeto, como continuación de la parcela precedente, proporcionando así un ancho mayor también en el frente del número 9 de dicha calle.

Con este instrumento quedaría la alineación más regular y definida, a la vez que se haría viable cualquier intervención en la parcela objeto del Estudio

LMCELADA
arquitecto



10000098a310100adff07e413404113b0

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER

Para Rafael Guillérrez De La Fuente

No está previsto ningún tipo de viario interno por la parcela. Las rasantes de los viales colindantes no se varían.

Complementando las alineaciones de viario, en la documentación gráfica, se han reflejado las líneas que definen el área de movimiento posible de la edificación.

Se establece una cesión en la nueva alineación, en continuidad de la existente con sup. 56,1238 m²

Cesiones en calle Folia 9	56,1238 m ²
---------------------------	------------------------

Coordenadas de la porción cedida:

X=433746.0108 Y=4812548.3569
 X=433747.5600 Y=4812545.3108
 X=433732.7701 Y=4812537.3164
 X=433731.3000 Y=4812540.2266
 X=433738.6404 Y=4812544.2867
 X=433746.0108 Y=4812548.3569

La parcela neta resultante es de una superficie de **451,51 m²**.

C.- Ordenar los volúmenes edificatorios

	M ²	OCUP. 35% SOBRE R.	APROVECHAMIENTO R.24	S. EDIFICABLE 0,70	TOTAL MAX. EDIFIC.
			0,7982		
SUPERFICIE PARCELA (NETA)	451,51	158,03 m ²	360,40 u.a.	316,06 m ²	
SUPERFICIE A CEDER	56,1238				
SUPERFICIE BRUTA	507,6338				
					316,06

5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

	Plan General de Santander	Estudio de Detalle
Edificabilidad	0,70 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²
Profundidad de la edificación	<25 m/<55 m	<25 m/<55 m
Distancia colindantes	≥h/2 – 4,5 m	≥h/2 – 4,5 m
Distancia a frente de parcela	≥h/2 – 4,0 m	≥h/2 – 4,0 m
Frente/fondo/circulo/fondo max	20/25/20/75 m	20/25/20/75 m
Ocupación máxima sobre rasante	35%	35%
Plantas	III plantas, mínimo V max	III plantas, mínimo V max

6.- JUSTIFICACION y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

La solución adoptada viene condicionada por las edificaciones protegidas que existen en los números 10-12 de la calle La Folia, así como el 13 y 15 de la calle Las Marzas.

De esta manera para poder intervenir en el número 9 de esta calle se hace prácticamente inviable la operación, al tenerse que ajustar a las alineaciones definidas en el PGOU de 1997. Como he dicho

LMCELADA
arquitecto

ENTRADA

202000017618

16/04/2020 17:59

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



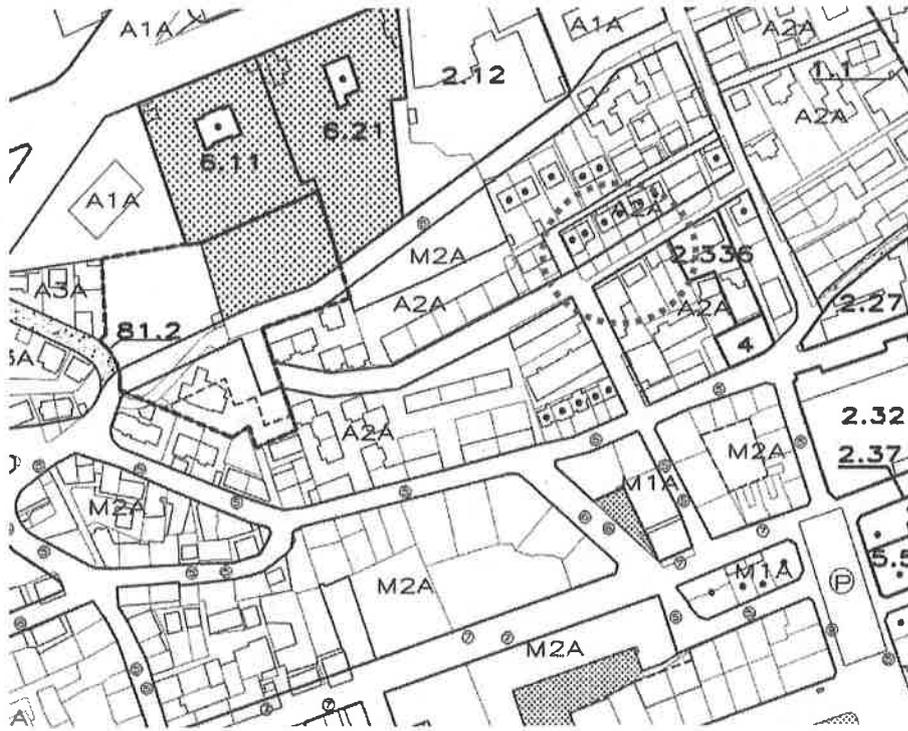
10000098a310100adff07e413404113b0

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

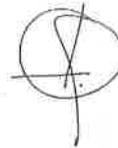
ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER Para Rafael Gutiérrez De La Fuente

anteriormente, mediante este Estudio de Detalle se unifican las alineaciones, proporcionando un ancho mayor a la calle, casi en la mitad de esta manzana.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del suelo de Cantabria, dado que no se modifica ni clasificación del suelo, ni edificabilidad de parcela, respecto de lo previsto en el Plan General vigente.
Tampoco se modifican, alturas, volumetría, ocupación ni usos compatibles en el planeamiento. Se respetan las separaciones a colindantes y a la vía pública.



Santander, Abril de 2020.



Firmado digitalmente por LUIS MARIA CELADA GONZALEZ
DN: cn=LUIS MARIA CELADA GONZALEZ gn=LUIS MARIA CELADA GONZALEZ c=España I=ES e=arquilmis@coacan.es
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2020-04-16 17:44:02:00

Luis Maria Celada González.
arquitecto

LMCELADA
arquitecto



10000098a310100adff07e413404113b0



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3927802VP3132F00011Y

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL LA FOLIA 9

39007 SANTANDER [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1928

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

292

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL LA FOLIA 9

SANTANDER [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

292

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

508

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escolera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	00	SM	01	36
VIVIENDA	01	00	01	89
VIVIENDA	01	01	01	86
VIVIENDA	02	02	01	81

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



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.

433.760 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 16 de Abril de 2020

1.5

ENTRADA

202000017618

16/04/2020 17:59

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Santander

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA SITA EN CALLE LA FOLIA Nº9 DE SANTANDER
Para Rafael Gutiérrez De La Fuente



10000098a310100adff07e413404113b0

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

LISTADO DE PLANOS

- 01 SITUACION Y PLANEAMIENTO
- 02 PLANEAMIENTO CATASTRAL
- 03 PLANO DE NUEVA ALINEACIÓN GEOREFERENCIADO
- 04 PARCELA NETA-AREA DE MOVIMIENTO
- 05 PERFILES COLINDANTES Y DE PARCELA

LMCELADA
arquitecto

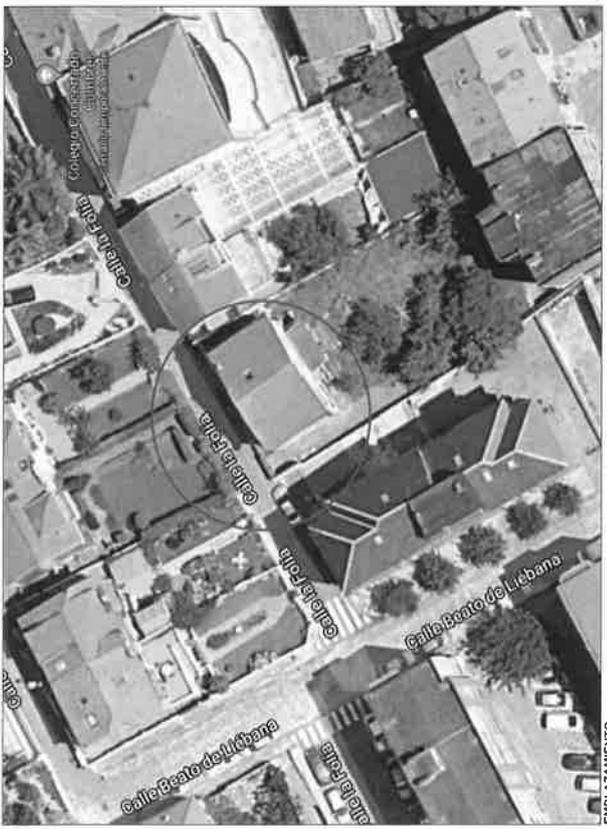
Documento firmado por:
LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

Santander,
16/04/2020 17:59

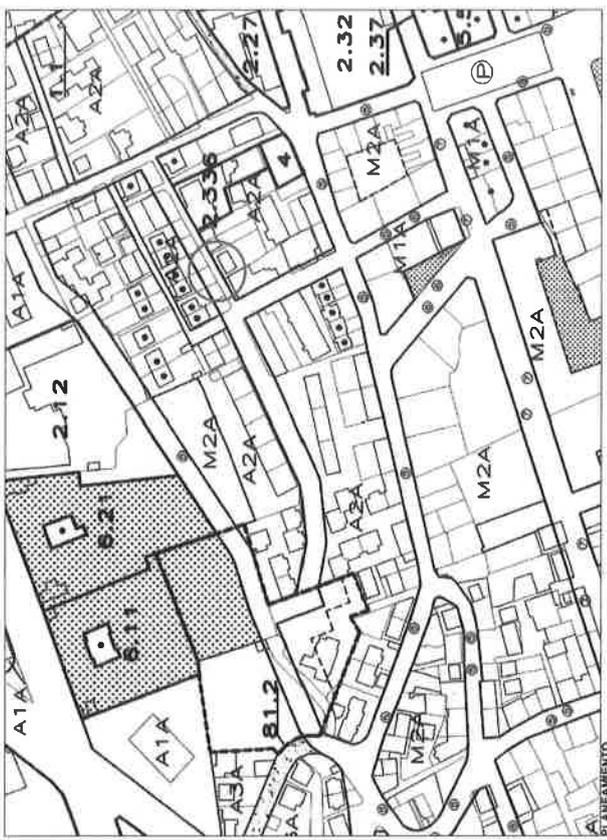
ENTRADA	202000017618	16/04/2020 17:59
REGISTRO GENERAL		Ayuntamiento de Santander

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

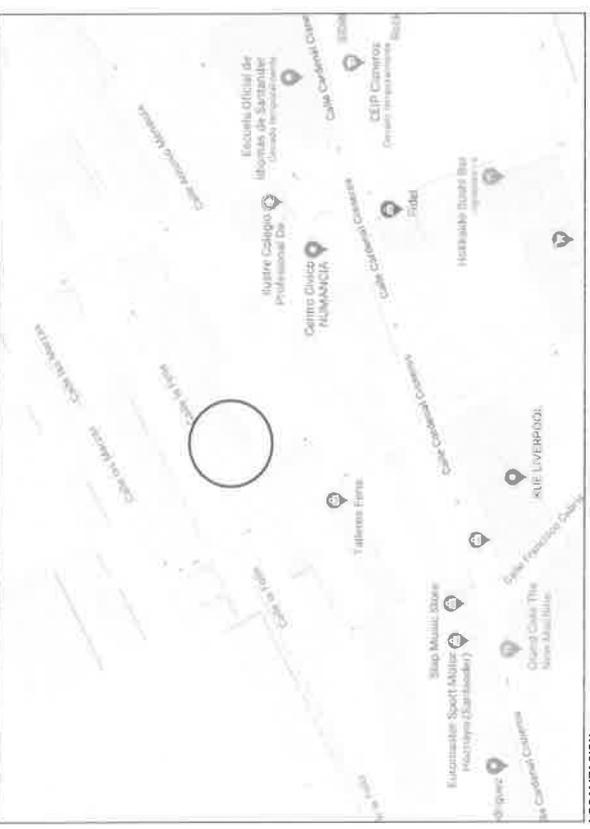
K000098a3f01014a2b07e416904113bl

EMPLAZAMIENTO



PLANEAMIENTO



LOCALIZACION



ESTUDIO DE DETALLE DEFINICION DE ALINEACIONES
CALLE FOLIA Nº 9 SANTANDER - AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
 04/2020

01PU 01
SITUACION Y PLANEAMIENTO

Promotor: Rafael Guzmán de la Fuente Arquitecto: Luis María Celada González

ENTRADA

202000017618

16/04/2020 17:59

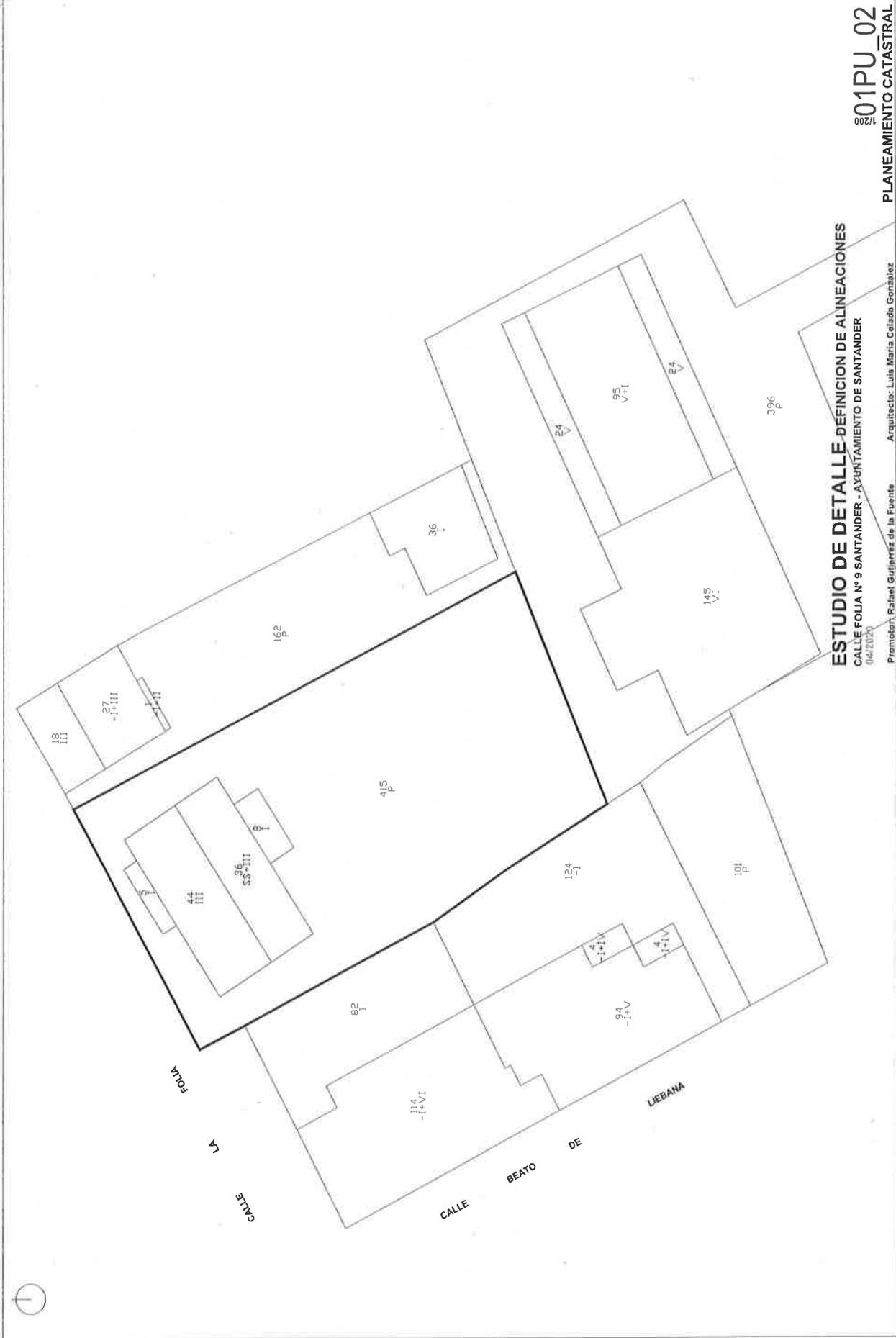
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Santander



T000098a31010144207e423004113b2

COPA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



ESTUDIO DE DETALLE - DEFINICION DE ALINEACIONES
CALLE FOLIA Nº 9 SANTANDER - AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
 04/2020

Promotor: Rafael Gutiérrez de la Fuente Arquitecto: LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

01PU_02
 PLANEAMIENTO CATASTRAL

Documento firmado por:
 LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

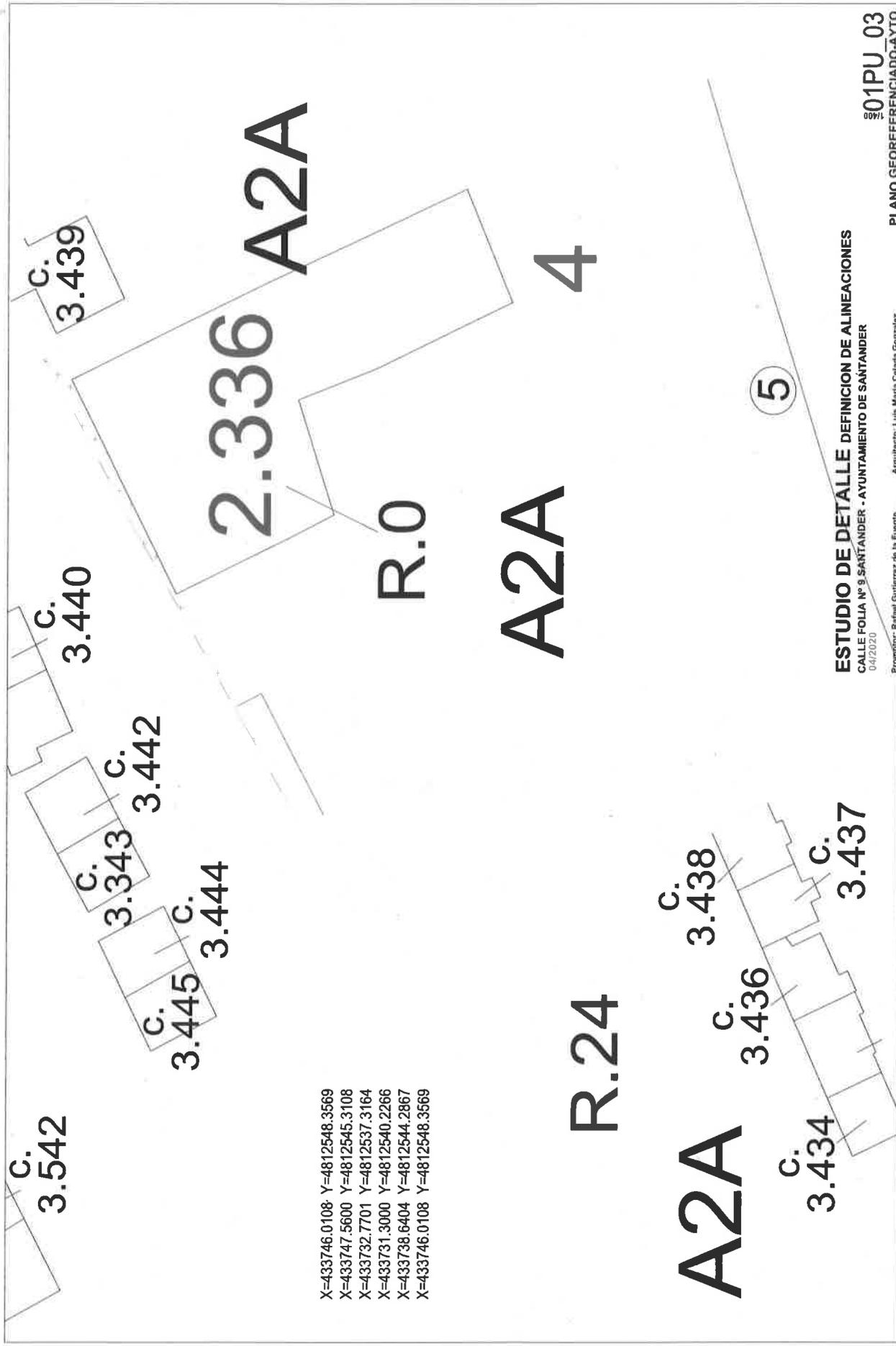
Santander.
 16/04/2020 17:59

1.7

ENTRADA	202000017618	16/04/2020 17:59
REGISTRO GENERAL		
Ayuntamiento de Santander		



COPA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



ESTUDIO DE DETALLE DEFINICION DE ALINEACIONES
 CALLE FOLIA Nº 9 SANTANDER - AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
 04/2020

PLANO GEOREFERENCIADO -AYTO. 01PU 03

Promotor: Rafael Guzmán de la Fuente Arquitecto: Luis María Celada González

Documento firmado por:
 LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

Santander.
 16/04/2020 17:59

ENTRADA

16/04/2020 17:59

202000017618

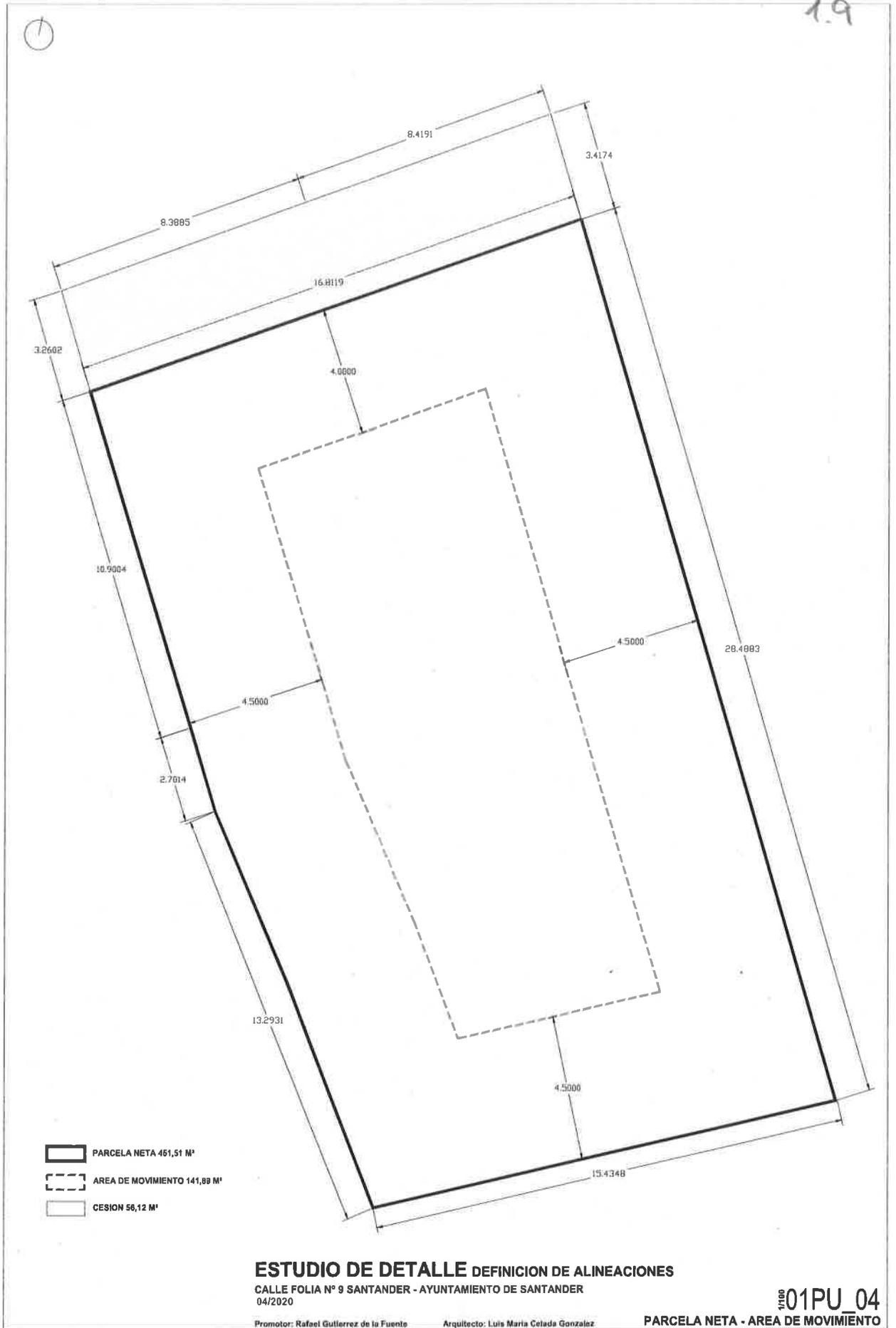
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Santander



00000098a310100008207e429104113bg

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>



Documento firmado por:

LUIS MARIA CELADA GONZALEZ

Santander,

16/04/2020 17:59

