

AYUNTAMIENTO DE MIENGO_CANTABRIA

Plan Parcial del Sector Residencial B-UA2 "Palacio El Somo"
Documento de Aprobación Inicial



DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL, PLAN PARCIAL del Sector B, Unidad de Actuación 2, "El Somo" (B-UA 2, El Somo), de suelo urbano no consolidado del Municipio de Miengo, junto con el informe de Sostenibilidad definitivo.

Que hago yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento es el que ha figurado en el expediente que ha sido aprobado, con carácter inicial, por Resolución de la Alcaldía de fecha 9 de noviembre de 2018. MIENGO A 12 de noviembre de 2018. EL SECRETARIO. (El presente documento consta de 69 páginas)

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA	3
I. Memoria Informativa	5
II. Memoria Descriptiva y Justificativa.	24
DOCUMENTO Nº 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA	40
I. Disposiciones Generales	41
II. Régimen Urbanístico del Suelo	42
III. Ordenanzas de la Edificación	46
III.1. Ordenanza1. VLC_ Vivienda Libre Colectiva _ Residencial Condominio	
III.2. Ordenanza 2. VPC_ Vivienda Pública Colectiva _ Residencial Condominio	
III.3. Ordenanza 3. T _ Terciario	
III.4. Ordenanza 4. SG _ Sistemas Generales de Equipamientos y Zonas Verdes Públicas	
III.5. Ordenanza 5. SL _ Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos	
III.6. Ordenanza 6. Red Viaria y Aparcamientos	
IV. Normas Urbanísticas del PGO de Miengo	51
DOCUMENTO Nº 3.- PLAN DE ETAPAS	55
I. Estrategia de Fases (3)	
II. Estrategia de Lotes edificables privados (5)	
DOCUMENTO Nº 4.- ESTUDIO COSTES URBANIZACION E IMPLANTACION DE SERVICIOS	57
DOCUMENTO Nº 5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA	60
I. Estudio Económico-Financiero	
II. Informe de Sostenibilidad Económica	
III. Viabilidad Económica	

DOCUMENTO Nº 6.- PLANOS (24)**69****PLANOS DE INFORMACION_GENERALES (5)**

- IG.1. PLANO de SITUACION y EMPLAZAMIENTO
- IG.2. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE
- IG.3. TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL_DELIMITACION
- IG.4. ORTOFOTO ESTADO ACTUAL_DELIMITACION
- IG.5. PLANO PARCELARIO

PLANOS DE INFORMACION_REDES EXISTENTES (3)

- IR.1. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE
- IR.2. RED DE ABASTECIMIENTO AGUA
- IR.3. RED GENERAL DE ELECTRIFICACION_ALUMBRADO

PLANOS DE ORDENACION_GENERALES (10)

- OG.1. ORDENACION GLOBAL_PROPUESTA_ (IMAGEN FINAL NO VINCULANTE)
- OG.2. CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO_ORDENACION PORMENORIZADA
- OG.3. ORDENANZAS URBANISTICAS.DEFINICION GEOMETRICA ORDENACION_ALINEACIONES
- OG.4. USO PUBLICO/ CESIONES:
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES, EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- OG.5. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS. RASANTES Y PENDIENTES
- OG.6. PLANTA MOVIMIENTO DE TIERRAS_PROPUESTA TOPOGRAFICA
- OG.7. SECCIONES PERFILES_RELLENOS Y DESMONTES
- OG.8. ESTRATEGIA DE FASES_PROPUESTA
- OG.9. ESTRATEGIA DE PARCELACION_PROPUESTA
- OG.10. PROPUESTAS DE MOBILIARIO URBANO Y PAISAJE

PLANOS DE ORDENACION_REDES PROPUESTAS 80)

- OR.1. RED SANEAMIENTO (SEPARATIVA) Y DRENAJE
- OR.2. RED ABASTECIMIENTO AGUA
- OR.3. RED ELECTRICIDAD_MEDIA Y BAJA TENSION
- OR.4. RED ALUMBRADO PUBLICO
- OR.5. RED TELECOMUNICACIONES
- OR.6. RED SUMINISTRO DE GAS

DOCUMENTO Nº1_MEMORIA



ÍNDICE DE LA MEMORIA**MEMORIA INFORMATIVA****5**

1.- INTRODUCCIÓN

6

2.- AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

6

3.- OBJETO, CONTENIDO Y PLAZOS DEL PLAN PARCIAL.

6

3.1.-OBJETO DEL PLAN PARCIAL

6

3.2.-CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

6

3.3.-PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS

7

4.- TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA

8

5.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

8

5.1.- TRAMITACION DE EXPEDIENTES

8

5.2.- LEGISLACION REGULADORA

11

6.- ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN

12

7.- ANALISIS DEL LUGAR. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

12

7.1.- CLIMATOLOGÍA

14

7.2.- TOPOGRAFÍA

15

7.2.-GEOLOGÍA, GEOTECNIA Y GEOMORFOLOGIA DEL SUELO

15

7.3.-VEGETACIÓN Y PAISAJE

16

7.5.-USOS DEL SUELO

16

7.6-EXPOSICIÓN SOLAR. EXPOSICIÓN A VIENTOS

16

7.7.-CALIDAD AMBIENTAL

16

7.8.-VALORACION SOCIOECONOMICA

16

7.9.-PREEXISTENCIAS. EL PALACIO DE SOMO

17

8.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

18

8.1.-DELIMITACIÓN

18

8.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

18

8.3.-DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL Y REGIONAL

21

8.4.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL

21

8.4.1.- USOS, CESIONES E INSTRUCCIONES DE DISEÑO

21

8.4.2.- REQUISITOS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

23

MEMORIA JUSTIFICATIVA**24**

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

25

9.1.-OBJETIVOS DE LA ORDENACION

25

9.2.-CRITERIOS DE LA ORDENACION

26

10. JUSTIFICACIÓN, PARAMETROS, GESTION Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

27

10.1.-JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

27

10.2.-RESUMEN DE SUPERFICIES del SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO

27

10.3.-CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

28

10.4.-JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO STÁNDARES MÍNIMOS DE DOTACIONES Y CESIONES

29

10.5-CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE MIENGO

29

10.6-CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

29

10.7-CESIONES PARA ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

30

10.8-CESIONES PARA RED VIARIA y APARCAMIENTO PÚBLICO

30

10.9-APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

30

10.10-DIVISION EN SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

30

10.11-SISTEMA DE ACTUACION

30

11. ESTRUCTURA URBANA DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

31

11.1.-SUELO RESIDENCIAL y Terciario (lucrativo). TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

31

11.2.-VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS

31

11.3.-ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

32

11.4.-RESERVAS DE SUELO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

33

11.6.-INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS

33

11.7.-ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN FUERA DEL ÁMBITO

33

12. COMPATIBILIDAD DEL OBJETO DEL PLAN CON LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

34

12.1.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS

34

12.2.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO

34

12.3.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS de CANTABRIA

34

12.4.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

34

12.5.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DEL SECTOR ELÉCTRICO.

34

12.6.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AVIACIÓN CIVIL

34

12.7.-LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RUIDOS

34

13.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

35

13.1.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

35

13.2.-RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

36

13.3.-RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

37

12.4.-ALUMBRADO PÚBLICO.

37

12.5.-RED DE TELECOMUNICACIONES.

37

12.6.-RED DE SUMINISTRO DE GAS.

37

14.- JUSTIFICACION NORMATIVA

38

15.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, CONSERVACION Y PLAZOS

39

16- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

39

17.- PUBLICIDAD

39

18.- CONCLUSIONES

39

MEMORIA INFORMATIVA

DATOS GENERALES

Nombre del Promotor	ARTECLIO SL
Domicilio a efectos notificación:	Navas De Tolosa 21 Bajo, 31002 en Pamplona (Navarra), España.
Equipo redactor del proyecto:	DIEGO DIEZ ARQUITECTOS SL.
Domicilio a efectos notificación:	C/ Sanchidrián nº 31. POZUELO DE ALARCÓN. MADRID
Título del Plan Parcial:	Plan Parcial del Sector Residencial B-UA2 “Palacio El Somo”
Planeamiento superior:	Plan General de Ordenación Urbana / 30 de octubre de 2015
Tipo de Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado. Residencial de baja densidad.
Situación:	En el cruce de CA-232 y la calle Fuente Vieda. MIENGO
Superficie del ámbito:	34.901m2

1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial, cuya naturaleza jurídica es la de Plan Parcial, nace con el objeto de proceder al desarrollo de las determinaciones establecidas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Miengo, municipio de Cantabria, y tiene por objeto desarrollar el ámbito denominado Sector B - Unidad de Actuación 2, "El Somo" incluyendo todas las determinaciones propias de un Plan Parcial.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 30 de octubre de 2015, acordó aprobar definitivamente el Plan General. En dicho documento se delimita un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, denominado Sector B-UA 2, cuyo desarrollo daría lugar a un nuevo ámbito residencial de baja densidad, al contemplarse la tipología de Vivienda Unifamiliar como uso característico.

Dicho Plan Parcial se ha de redactar en cumplimiento de las determinaciones previstas en la LEY 2/2001, 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA) y Ley 6/2010 de 30 de julio, de Medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, así como las disposiciones del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Miengo.

También se tiene en cuenta a nivel estatal, en lo que sea procedente, el 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 y toda la normativa urbanística vigente actualmente.

2. AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

Autor del Encargo

El Plan Parcial del Sector B-UA-2 (Palacio el Somo) en Miengo es de iniciativa particular y está promovido por ARTECLIO (SL y SA), propietario único de los terrenos del Sector.

Su representante en este Expediente es D. Víctor Arredondo Fernández, con CIF 15.762.340-A y domicilio a los efectos oportunos en la calle Navas De Tolosa 21 Bajo, 31002 en Pamplona (Navarra), España.

Equipo Redactor

El presente documento ha sido redactado por DIEGO DIEZ ARQUITECTOS SL, Estudio de Arquitectura y Urbanismo con sede a efectos de notificaciones en C. Sanchidrián, 31, Pozuelo de Alarcón, 28224, Madrid.

Equipo Básico de Trabajo:

Angel de Diego Rica, colegiado COAM 9439_angel@diegodiez.net_Tfo:913527118

Blanca Inés Diez Diez, colegiado COAM 18937_blanca@diegodiez.net

3. OBJETO, CONTENIDO y PLAZOS del PLAN PARCIAL

3.1. Objeto del Plan Parcial.

La figura del Plan Parcial ha sido regulada en la legislación del Gobierno de Cantabria, Sección 4ª, Artículos 53 a 58 de la LEY 2/2001, 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSCA).

Tal y como recoge el Artículo 54 de la LOTRUSCA, los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.

El presente Plan Parcial contiene también las determinaciones establecidas en el artículo 55 de la LOTRUSCA: delimita las unidades de actuación, definiendo sólo una, fija el sistema de actuación, asigna usos, intensidades, tipologías, y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del sector y en su caso el de la unidad de actuación.

El Plan, además, precisa o define la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y establece los coeficientes de ponderación correspondientes a los diversos usos para garantizar el justo reparto de los aprovechamientos.

Además, establece las dotaciones locales, vinculadas a la unidad de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes. El Plan contiene también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y prevé, con carácter indicativo, los plazos de ejecución con especial referencia al cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

Por último, dado que se trata de un Plan de iniciativa particular, se plantea un Estudio Económico Financiero sobre los costos del desarrollo de la unidad.

3.2. Contenido del Plan Parcial.

De acuerdo con los artículos 56 de la LOTRUSCA y 58, dado que se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular, las determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria de información y ordenación.
- Planos de información y ordenación.
- Ordenanzas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costos de urbanización y de implantación de los servicios.
- Estudio Económico-Financiero
- Informe de Sostenibilidad Económica
- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuentan para llevar a cabo la actuación
- Relación de afectados con expresión de las direcciones postales actualizadas.
- Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras, modo de ejecución de las obras de urbanización.

- Fianza o aval equivalente al 2 % del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

Memoria de información y ordenación.

La Memoria de Información incluye una serie de aspectos previos, emplazamiento, ámbito.... así como unos cuadros resumen, que definen numéricamente la ordenación y establecen un estudio comparativo con las determinaciones del P.G.O.U. y las reservas dotacionales solicitadas por la LOTRUSCA.

Uno de los anexos recoge el listado de parcelas catastrales incluidas en el ámbito, indicando los nombres de los propietarios y las superficies aproximadas.

La Memoria de Ordenación contiene la descripción y justificación de la ordenación propuesta, verificando la adecuación a las directrices y determinaciones del P.G.O.U. de Miengo, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica las previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

La Memoria de Ordenación se refiere a los diversos extremos especificados en el artículo correspondiente del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, refiriéndose de manera expresa a la información urbanística, convenientemente analizada, objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento y de la información urbanística analizada y el examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas estudiadas en el desarrollo, justificando la solución elegida que constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con la estructura urbana.

En el Plan Parcial se asignan usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector y se concretan las dotaciones locales vinculadas a la única unidad de actuación propuesta, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

Planos de información y ordenación.

Los Planos de Ordenación definen la zonificación de usos pormenorizados, precisando la nueva localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, los sistemas de espacios libres y equipamientos, la red viaria con alineaciones y rasantes, los planos de asiento de la edificación, las redes de infraestructuras y la delimitación de una única unidad de actuación que incluye todo el Sector.

Ordenanzas urbanísticas y Plan de etapas.

Las Ordenanzas Urbanísticas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación, diferenciando diversas áreas.

El Plan de Etapas determina el orden de prioridades en la ejecución de los polígonos y el sistema de actuación para cada uno.

Evaluación de los costos de urbanización y de implantación de los servicios.

Tal y como recoge el Artículo 56 de la LOTRUSCA, entre la documentación se incluye los catálogos de edificios preexistentes a proteger, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios. (Ley 7/2007).

La Evaluación de los Costos de Urbanización y de Implantación de los Servicios establece los costos de la implantación de los servicios básicos de las infraestructuras y la urbanización, incluyendo las acometidas de las redes, el tratamiento de los espacios libres públicos, las medidas de protección ambiental, el derribo de las edificaciones existentes y las indemnizaciones a sus propietarios.

Dado que se está redactando el Proyecto de Urbanización por parte del mismo equipo redactor, la evaluación se efectúa con el presupuesto definido en el mismo.

Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica

El Estudio Económico Financiero incluye la mencionada evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y precisa, con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación y estima la inversión necesaria para el desarrollo del Plan Parcial, adaptando los datos a la situación actual.

El Informe de Sostenibilidad Económica verifica la viabilidad de la propuesta para las arcas municipales con criterios de sostenibilidad.

Se aportará acreditación de la voluntad de las personas, que ejercen la iniciativa, y de los medios económicos con que cuentan para llevar a cabo la actuación.

Se aporta también relación de propietarios y afectados, con expresión de las direcciones postales actualizadas.

El Estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras y modo de ejecución de las obras de urbanización, se desarrolla en capítulos posteriores de esta Memoria.

El grado de detalle de cada uno de estos documentos es el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica (1/500) permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Tal y como recoge el Artículo 58 de la LOTRUSCA, al existir un propietario único, el presente Plan Parcial de iniciativa particular puede contener ya las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica EAE y Estudio de Integración Paisajística

El EAE es todo el documento, tanto el anexo específico como el resto de la documentación del Plan. Se considera adecuado unificar el contenido del Estudio Ambiental Estratégico y del Estudio de Integración Paisajístico en un único documento anexo al Plan Parcial.

3.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Artículo 58 bis. LOTRUSCA)

1. Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior a la mitad del plazo establecido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta o sustitución forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento. (Ley 7/2007)

4.-TRAMITACIÓN URBANISTICA DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA

La tramitación de este tipo de instrumentos ha de sustanciarse en los términos previstos en el artículo 75 de la Ley 2/2001, 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

Artículo 75. Procedimiento de los Planes de iniciativa privada.

Presentado el proyecto de Plan, el Alcalde sólo podrá denegar su aprobación inicial por infracción manifiesta de las exigencias formales o materiales previstas en la Ley o en el Plan General de Ordenación.

Si transcurren tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal el Plan se entenderá inicialmente aprobado y se abrirá el trámite de información pública a iniciativa de los interesados. En lo demás se seguirá lo dispuesto en el artículo 74.

Artículo 74. Procedimiento de los Planes de iniciativa pública.

a) De este modo, y como norma general, se habrán de someter a las mismas determinaciones previstas para los Planes Generales de Ordenación, de modo que se producirá una aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, a la que sucederá un período de información pública, previo anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional, que este caso será tan sólo de un mes, a diferencia de lo dispuesto para los Planes Generales de Ordenación.

b) Una vez concluido el período de información pública, el Ayuntamiento Pleno aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y se remitirá el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo (Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según la Disposición Final de la Ley 2/2003, 23 julio), en papel y debidamente diligenciado, así como a la Consejería competente en materia de medio ambiente en el caso de que fuese necesaria la tramitación ambiental, para la emisión del correspondiente informe (no vinculante) en el plazo de dos meses.

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. El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

c) Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Urbanismo (Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según la Disposición Final de la Ley 2/2003, 23 julio), emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo. Transcurrido dicho plazo y otros dos meses sin que haya resolución expresa del Ayuntamiento el Plan se entenderá definitivamente aprobado. Aprobado el Plan y en caso de disconformidad, la Comunidad Autónoma podrá recurrirlo de acuerdo con lo previsto en la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa.

d) Si el Plan hubiera de aprobarlo definitivamente la Comisión Regional de Urbanismo (Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según la Disposición Final de la Ley 2/2003, 23 julio), transcurridos tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquélla se entenderá producida la aprobación. En tales casos, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

e) No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.

Finalmente, la aprobación definitiva será competencia municipal.

5.-TRAMITACIÓN AMBIENTAL

5.1. TRAMITACION DE EXPEDIENTES:

Es de aplicación la Ley del Estado 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su sección 1ª, "Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica", en sus artículos siguientes:

CAPITULO I: Evaluación ambiental estratégica

Sección 1.a Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica

Artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1

La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio.
- Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- Elaboración del estudio ambiental estratégico.
- Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- Análisis técnico del expediente.
- Declaración ambiental estratégica.

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas en el artículo 19.1 y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico regulado en el artículo 19.2.

3. El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de quince meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

4. Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de cuatro meses, prorrogable por dos meses más, por razones justificadas debidamente motivadas desde la recepción del expediente completo y comunicadas al promotor y al órgano sustantivo.

Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

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

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
- c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un plan o programa sustancialmente análogo al presentado.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 19. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción.

Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas competentes que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo previsto en el artículo 17.2.

En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

3. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

Artículo 20. Estudio ambiental estratégico.

1. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa.

2. El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan o programa y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.
- b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.

3. Para la elaboración del estudio ambiental estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras Administraciones públicas.

Artículo 21. Versión inicial del plan o programa e información pública.

1. El promotor elaborará la versión inicial del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, y presentará ambos documentos ante el órgano sustantivo.

2. El órgano sustantivo someterá dicha versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles.

La información pública podrá realizarla el promotor en lugar del órgano sustantivo cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al promotor la tramitación administrativa del plan o programa.

3. La documentación sometida a información pública incluirá, asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

4. El órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Artículo 22. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

1. Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19.

Estas consultas podrá realizarlas el promotor en lugar del órgano sustantivo cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al promotor la tramitación administrativa del plan o programa. La consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

2. Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas dispondrán de un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles desde que se les somete la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Artículo 23. Propuesta final de plan o programa.

Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas, el promotor modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final del plan o programa.

No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos en los artículos 21 y 22.

Artículo 24. Análisis técnico del expediente.

1. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- a) La propuesta final de plan o programa.
- b) El estudio ambiental estratégico
- c) El resultado de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas así como su consideración.
- d) Un documento como resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

2. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático.

3. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental estimara que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a lo establecido en esta ley, requerirá al órgano sustantivo para que subsane el expediente de evaluación ambiental estratégica en el plazo máximo de tres meses. En estos casos se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurridos tres meses el órgano sustantivo no hubiera remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

4. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica solicitará al promotor la información que sea imprescindible, informando de ello al órgano sustantivo, que complete el expediente. Esta solicitud suspende el plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada, o si una vez presentada ésta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

5. El órgano ambiental continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica.

Si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en el artículo 22, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe para que, en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

Si transcurrido el plazo de diez días el órgano ambiental no hubiese recibido el informe, comunicará al órgano sustantivo y al promotor la imposibilidad de continuar el procedimiento. En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe a través del procedimiento previsto en el artículo 29 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 25. Declaración ambiental estratégica.

1. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por dos meses más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al promotor y al órgano sustantivo.

2. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, en su caso, los de las consultas transfronterizas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte.

3. La declaración ambiental estratégica, una vez formulada, se remitirá para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan o programa.

Artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

1. El promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo.

2. En el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

- a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
 - 1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
 - 2. Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - 3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Artículo 27. Vigencia de la declaración ambiental estratégica.

1. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.

2. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior.

3. A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

4. El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de seis meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental solicitará informe a las Administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica. Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de dos meses, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por un mes más.

5. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

5.2. LEGISLACIÓN REGULADORA:

(a) Ley del Estado 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

(b) En el ámbito regional, Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado

- Órgano PARLAMENTO DE CANTABRIA
- Publicado en BOC núm. 243 de 21 de diciembre de 2006 y BOE núm. 15 de 17 de enero de 2007
- Vigencia desde 22 de diciembre de 2006. Esta revisión vigente desde 01 de marzo de 2017

6.- ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN

El ámbito del presente Plan Parcial se localiza en el municipio de Miengo, sitio de El Somo, Barrio de Poo, próximo a los barrios de la Cotería y la Arena.

El ámbito del Plan Parcial tiene una superficie de 34.901m² según datos cartográficos y numéricos aportados por el PGO de Miengo y chequeados "in situ" mediante una comprobación taquimétrica inicial por el equipo redactor del proyecto, Propiedad y Servicios Técnicos Municipales.

Tiene una geometría sensiblemente rectangular, aunque irregular. La dimensión media en sentido este-oeste es de 270 metros y la norte-sur es 135 metros.

Está delimitado al sur por la Carretera Autonómica CA-232, al este por la calle Fuente Vieda que conecta la CA-232 con la playa de Usgo, al norte por terrenos de pradera y al oeste, en el barrio de La Arena, por una parcela privada, una dotación municipal y terrenos de la empresa Solvay.



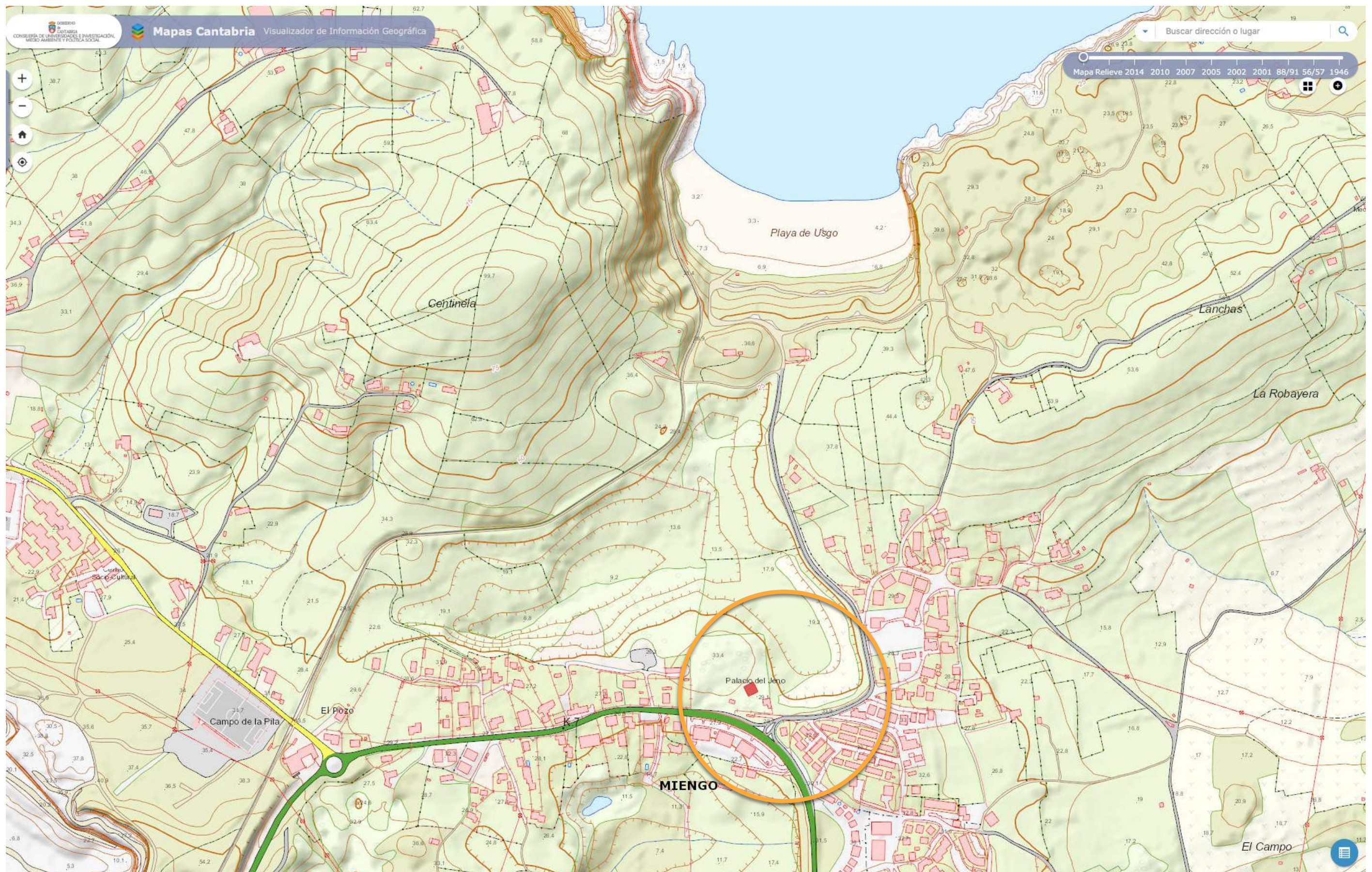
7.- ANALISIS DEL LUGAR. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

De acuerdo con el Art. 59 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y las condiciones concretas del ámbito, la información incluye entre otros los siguientes aspectos: la topografía, la estructura de la propiedad, la actividad urbana, la población, las condiciones de la edificación, los sistemas de espacios libres y equipamientos, las infraestructuras, el medio natural y la vegetación, la estructura del entorno y las previsiones del planeamiento.

La base topográfica empleada se considera suficientemente adecuada, tratándose de un levantamiento preciso del ámbito elaborado a escala 1/500. La base del ámbito se ha ajustado a la base municipal del entorno.

Entre los aspectos más relevantes de su entorno cabe destacar la cercanía a la playa de Usgo, un espacio de excelencia medioambiental y también la proximidad del itinerario peatonal cántabro del PESC y también del Camino de Santiago, que transcurre muy cerca del ámbito, al sur del mismo.





7.1.- CLIMATOLOGÍA

La mayor parte de las tierras de Cantabria están bajo la influencia de un clima oceánico o atlántico, cuyas dos principales características son la de disponer de un régimen de temperaturas suaves y templadas, con una limitada oscilación térmica, y la abundancia de lluvias repartidas a lo largo de todo el año, con máximos en invierno.

El clima de Miengo se clasifica como cálido y templado, con precipitaciones significativas. Incluso en el mes más seco hay mucha lluvia.

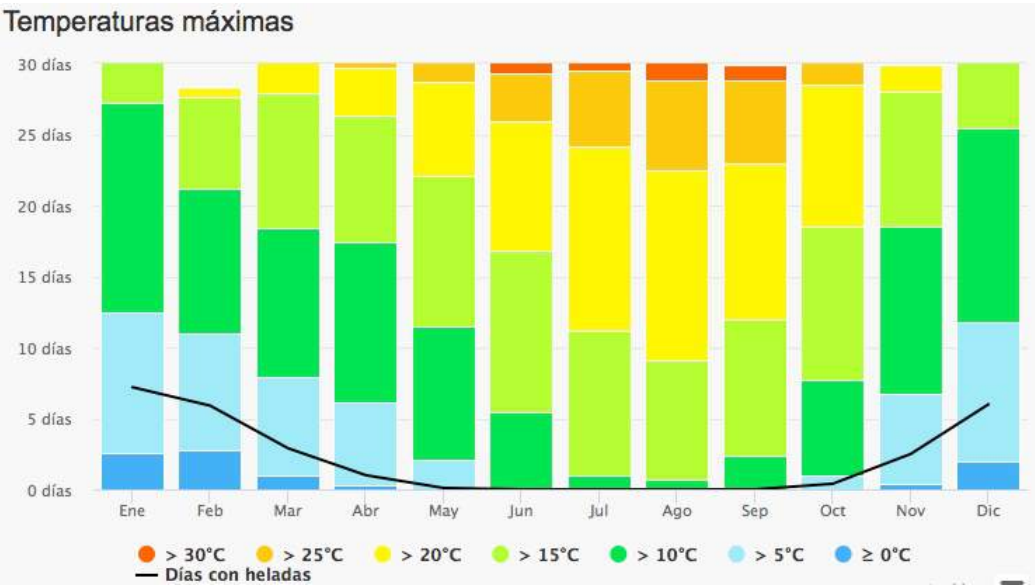
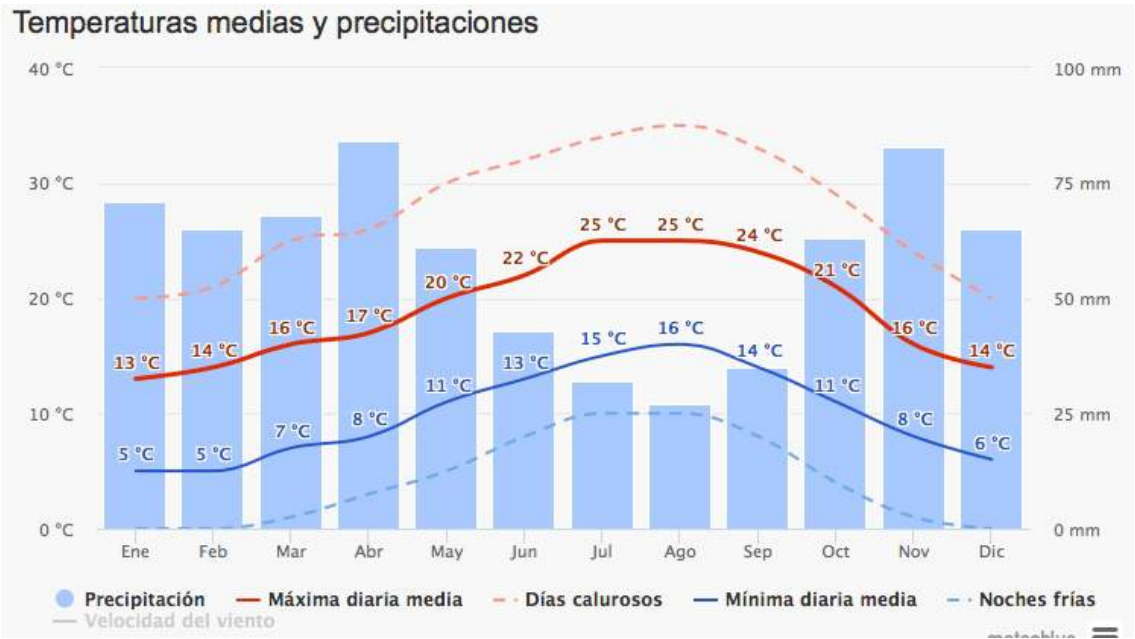
De este modo, en Miengo la temperatura media del mes más frío (febrero) está en torno a los 9 grados centígrados; la temperatura media del mes más cálido (agosto) se suele aproximar a los 20 grados centígrados y la temperatura promedio en Miengo es 14.1 ° C.

Las precipitaciones totales anuales superan los 1.200 mm.

CLIMA MIENGO	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	
Temperatura máx. en °C	13	14	15	16	19	21	23	24	23	20	16	14	18
Temperatura mín. en °C	6	6	7	8	11	13	16	16	14	11	8	7	10
Precipitaciones en mm	123	104	105	125	89	62	52	72	85	135	146	117	1.215
Días con precipitaciones	13	12	12	13	11	8	7	7	9	12	13	12	129
Horas de sol	88	100	134	147	169	174	189	182	157	127	98	74	1.639

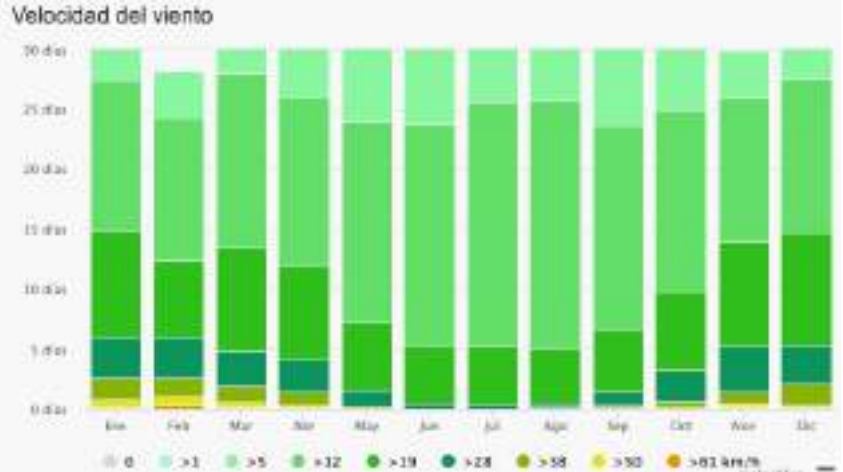
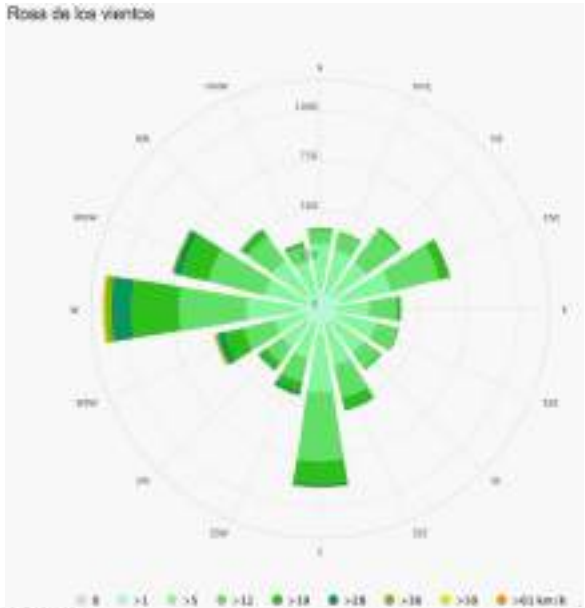
La menor cantidad de lluvia ocurre en julio. El promedio de este mes es 42 mm. La mayor parte de la precipitación aquí cae en noviembre, promediando 127 mm. La variación en la precipitación entre los meses más secos y más húmedos es 85 mm. A lo largo del año, las temperaturas varían en 10.4 ° C.

TABLA CLIMÁTICA // TEMPERATURAS MEDIAS Y PRECIPITACIONES EN MIENGO_CANTABRIA



Rosa de los vientos

La Rosa de los Vientos para Miengo muestra el número de horas al año que el viento sopla en la dirección indicada. La tabla inferior muestra la velocidad del viento.

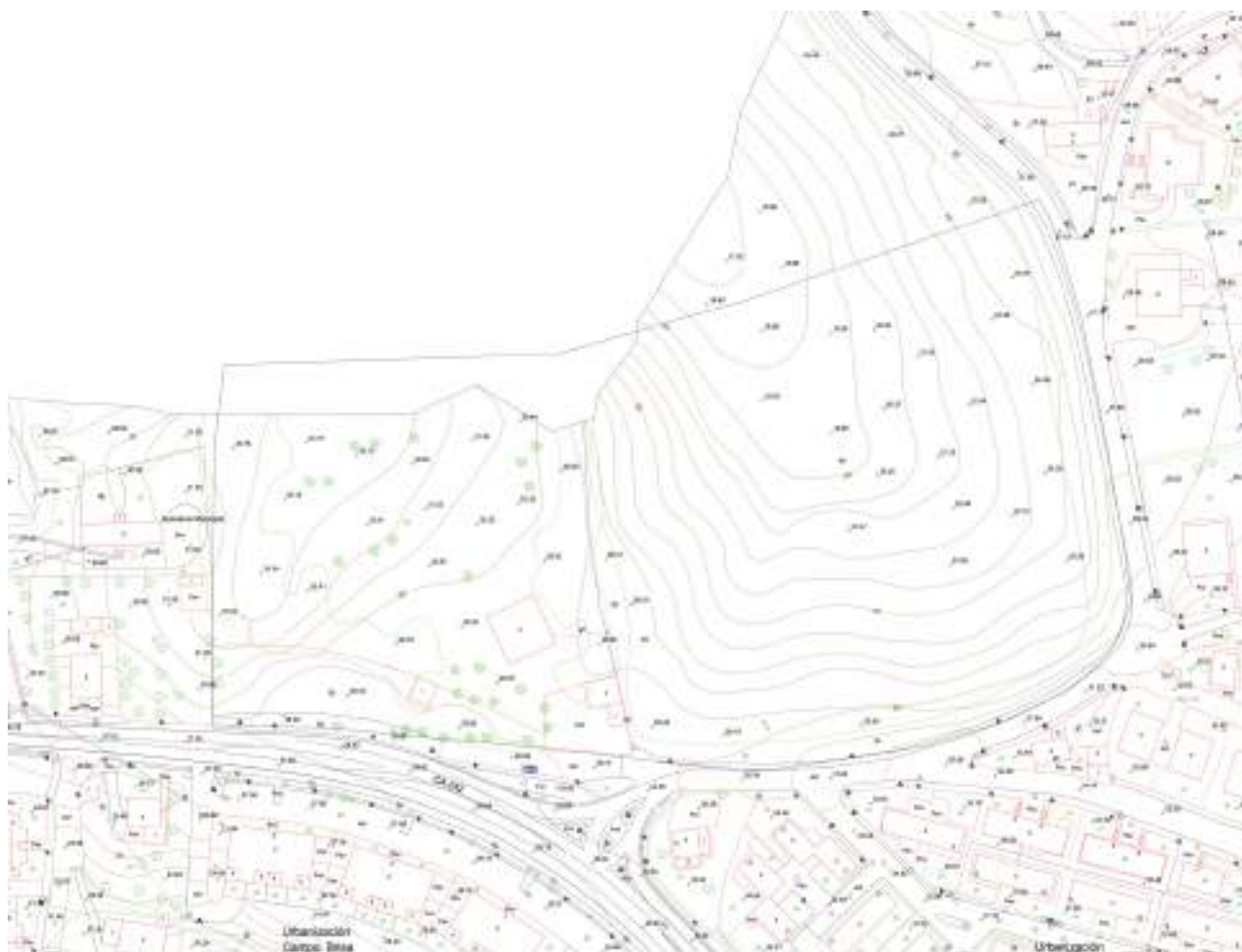


7.2.- TOPOGRAFÍA

Los terrenos se encuentran en un suave declive que, desde el sur, próximo a la Carretera CA-232 cae hacia el norte, en dirección al mar. La pendiente de la ladera condiciona la futura ordenación, que debe resolver los problemas de implantación, accesibilidad y funcionalidad, aprovechando al mismo tiempo las posibilidades de las vistas.

La parte oeste del ámbito, más llana, es una de las zonas elevadas del declive, y también el lugar donde se ubica la edificación del Palacio del Somo y su parcela vallada. La parte este del ámbito es una pradera con ligera pendiente en caída hacia el norte sin elementos topográficos relevantes.

La topografía de la ladera resuelve de forma natural el drenaje de las aguas pluviales. La ordenación y urbanización del ámbito debe resolver la recogida de las aguas de lluvia, que en la actualidad se efectúa de una forma natural.



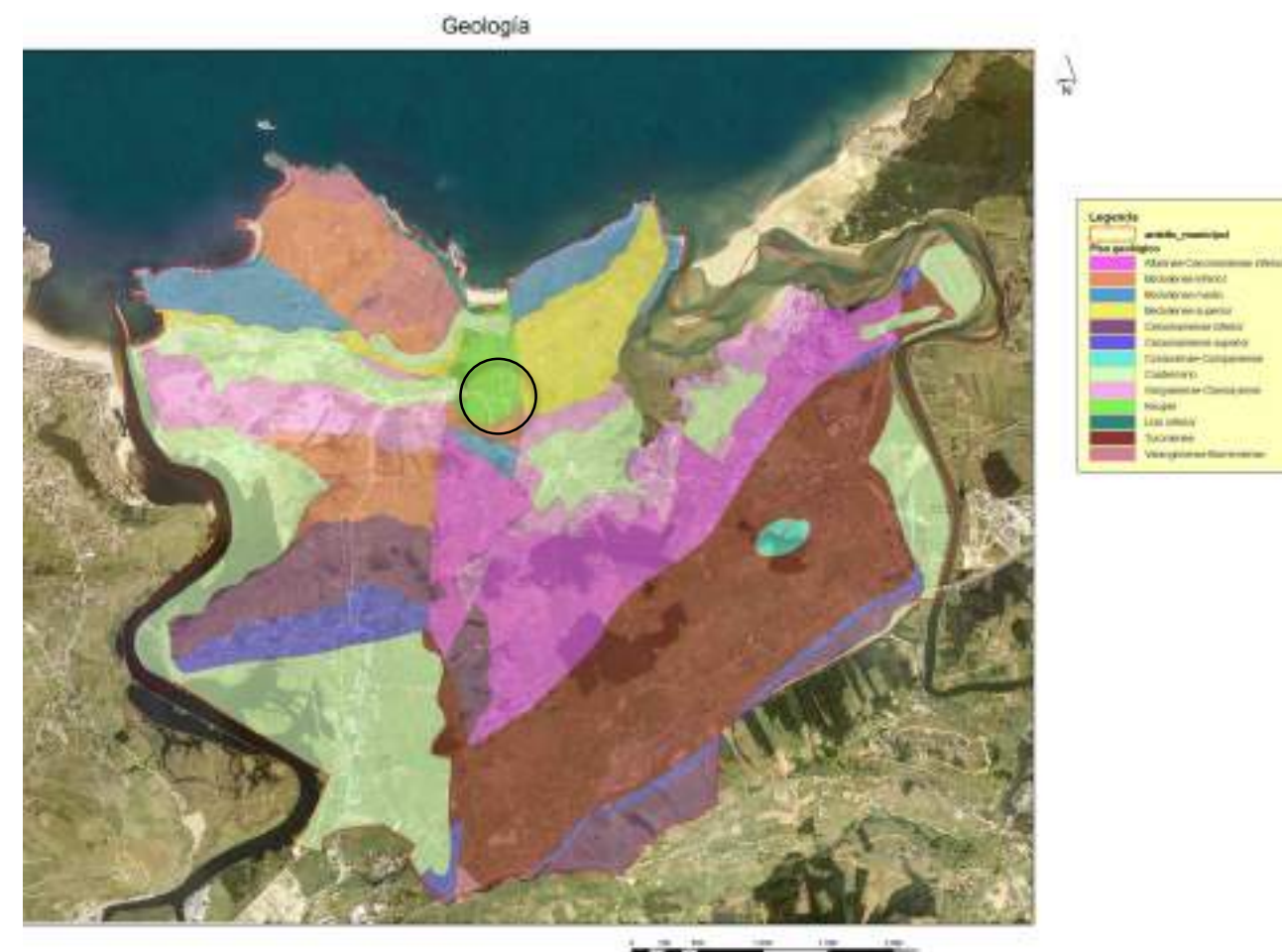
7.3.- GEOLOGÍA, GEOTECNIA y GEOMORFOLOGIA DEL SUELO

El área considerada en este Estudio se localiza en un margen occidental de la denominada "Franja Móvil Intermedia". La zona objeto de estudio se localiza la Hoja Nº 34 - Torrelavega, del Mapa Topográfico Nacional (M.T.N.) y del Mapa Geológico Nacional (MAGNA) a escala 1:50.000.

Se trata de terrenos con declives al norte y una pequeña elevación hacia el oeste, de morfología cárstica, en parte también de acción de las aguas superficiales e, incluso, de acción humana. Su uso es actualmente la pradería, con una edificación de interés arquitectónico que se pretende rehabilitar, el Palacio de Somo. No existen masas arbóreas de entidad, ni cultivos especializados o huertas de especial relevancia.

Geológicamente el sector está dentro de la calificación Triásico (Keuper). Están constituidos por arcillas plásticas, de tonos abigarrados, con intercalaciones de yesos variolados (negros, blancos o rojos) y sal en profundidad ocasionalmente. Localmente pueden presentar masas o bloques de materiales de formaciones más modernas, principalmente "carniolas" o dolomías del Lías inferior que, por situarse caóticamente sobre los materiales plásticos del Keuper, así como por su reducida extensión, no pueden separarse en la cartografía de este último. Dado el carácter acusadamente diapírico de esta unidad, su potencia real no puede estimarse.

Desde el punto de vista geotécnico, no parece presentar inconvenientes mayores para los movimientos de tierras, para las canalizaciones previsibles en las obras de urbanización ni para las cimentaciones de la edificación, aunque en este caso, deberán efectuarse estudios específicos.



7.4.- VEGETACIÓN y PAISAJE

El clima húmedo y templado de las tierras de Cantabria favorece la existencia de una abundante vegetación arbórea y de praderías naturales que son, sin duda, las formas más características de la flora de la región y también del ámbito del Plan parcial. En el Atlas de los Paisajes de España, el municipio de Miengo se incluye en la unidad XX, perteneciente al tipo “Marinas, montes y valles del litoral cántabro”.

En los alrededores del Sector destacan las praderas típicas del litoral cántabro, con algunas masas arbóreas o bosquetes de eucaliptos y otras especies frondosas, pero sobre todo el paisaje de costa, especialmente la cercana playa de Usgo, al norte del ámbito y la playa de las dunas de Liencres al noreste, algo más alejada, un espacio de excelencia ambiental.



En el ámbito este del Sector destaca una superficie importante de pradera usada en la actualidad como pasto para ganado vacuno, con una ligera pendiente en caída desde el sur hasta el norte del ámbito.

Al oeste del Sector predominan especies invasoras como eucaliptos, plumeros y bambus proponiéndose su sustitución por especies autóctonas más frecuentes y propias del bosque atlántico caducifolio: robles, hayas, castaños, tilos, olmos, fresnos, avellanos o arces.

En la parcela acotada del Palacio del Somo destacan algunos ejemplares arbóreos de gran porte que se respetarán e incorporarán a la propuesta global de paisaje.



7.5.- USOS DEL SUELO

La mayor parte del suelo del ámbito se destina a usos agrícolas con predominio de praderas. El resto corresponde a uso residencial del Palacio El Somo de Miengo, compuesto por una casona con amplia parcela ajardinada y diversas construcciones auxiliares.

7.6.- EXPOSICIÓN SOLAR: EXPOSICIÓN A VIENTOS

La orientación general facilita la exposición solar. No existen obstáculos al soleamiento. La zona está relativamente bien protegida de los vientos predominantes.

7.7.- CALIDAD AMBIENTAL

Se trata de una zona de terrenos con aprovechamiento de pastos en los que la actividad tradicional de la ganadería, hoy prácticamente desaparecida, ha conformado el paisaje, al igual que la propiedad, los cultivos, la vegetación, etc.

El Planeamiento, a través de la ordenación de usos y de las disposiciones relativas a la disminución de impactos, se ha propuesto integrar la zona en la trama urbana de Miengo.

La calidad paisajística de la zona es alta, manteniéndose en plenitud los elementos referenciales del paisaje como elevaciones, colinas, masas arbóreas, perspectivas y visuales, pese a la incorporación de la urbanización.

No existe ninguna fuente de producción de ruidos significativos, como no sean las relativas a la circulación vial, para lo que las NN.SS. han dispuesto la colocación de barreras de espacios libres con arbolado, que se consideran suficientes para su mitigación.

No existe en la zona colisión con otros usos que pudieran producir inconvenientes al uso previsto, el residencial. De igual forma, el uso residencial previsto en el Sector no produce incidencia significativa en el medio ambiente

7.8.- VALORACION SOCIOECONOMICA

El Planeamiento propone para la zona la constitución de un entramado de tipo residencial de baja densidad. La zona fue considerada a tal efecto como adecuada por el Plan, por su proximidad a zonas urbanas consolidadas, por ofrecer excelentes comunicaciones, líneas de transporte público de viajeros, etc., por lo idóneo de su situación en relación a la costa (entre 0,5 y 3 Km. de distancia a las playas de Usgo, Liencres, etc.), sin que esto suponga una presión inmediata sobre ella, por su cercanía a todo el sistema residencial - productivo - comercial - de ocio - de servicios - etc., de la comarca de la Bahía, por la importancia y dimensión de los servicios de infraestructura, de los equipamientos, etc.

En conclusión, de la estimación de los distintos aspectos relacionados con el desarrollo del Sector, se desprende que la valoración socioeconómica es positiva y contribuirá a la creación de un entorno urbano de calidad y de agregación de usos de forma armónica.

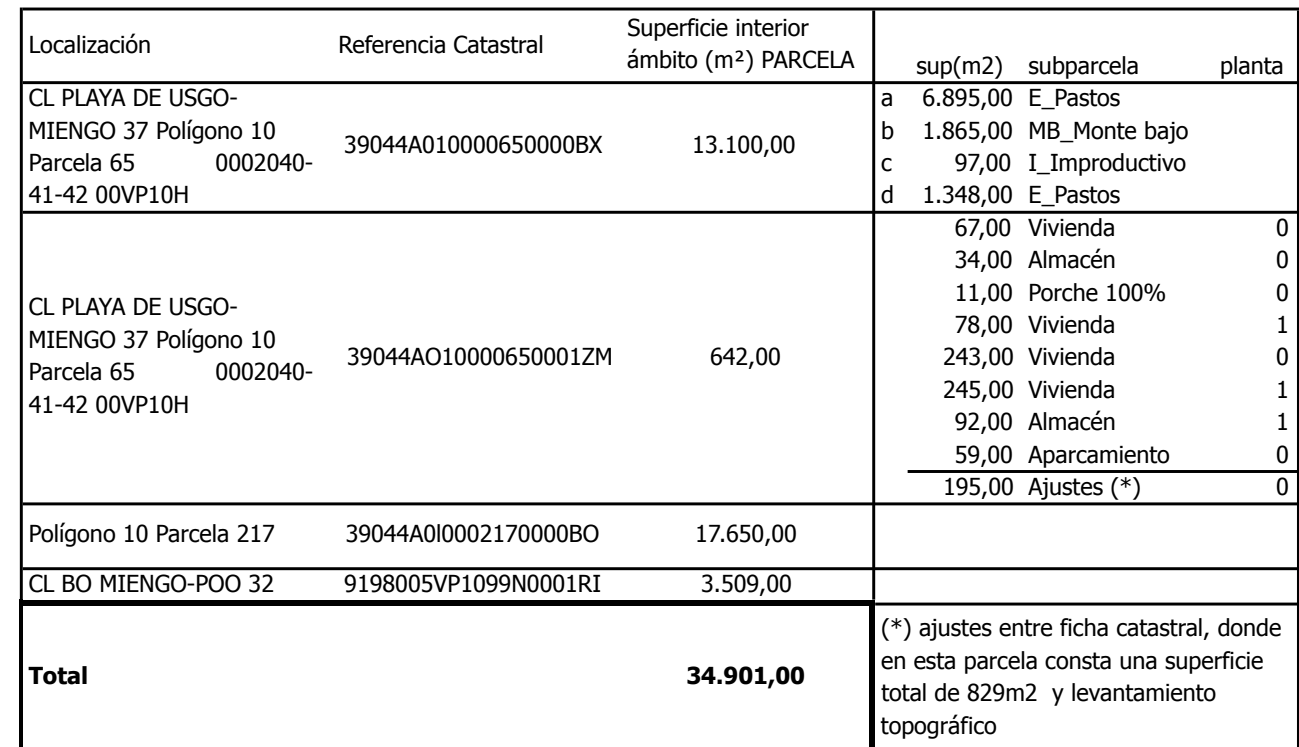
7.9- PREEXISTENCIAS

En el ámbito tan sólo destaca la existencia de una edificación de interés arquitectónico, el Palacio El Somo de Miengo, cuya ficha urbanística del PGO de Miengo adjuntamos a continuación.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE VALOR:			CASA 9
CATEGORÍA DE PROTECCIÓN 2		PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS	
DENOMINACIÓN:	USO:	UBICACIÓN:	CONSERVACIÓN:
PALACIO	RESIDENCIAL	BARRIO DE POD (MIENGO)	REGULAR
ELEMENTOS DE VALOR:		NORMAS DE PROTECCIÓN:	
FACHADAS:		CONSERVAR CON POSIBLES MODIFICACIONES DE HUECOS PERO MANTENIENDO EL MATERIAL Y EL ORDEN DE HUECOS	
DE MAMPOSTERÍA Y SILLERÍA		CONSERVAR Y RESTAURAR	
CUBIERTAS Y ALEROS:		CONSERVAR Y RESTAURAR	
CUBIERTA DE TEJA CURVA		CONSERVAR Y RESTAURAR	
ESCUDOS, ARCOS Y OTROS:		CONSERVAR Y RESTAURAR	
CERRRES Y REJAS		CONSERVAR Y RESTAURAR	
TIPOLOGÍA:		MANTENER (SALVO LIGERA MODIFICACIÓN) EL ESQUEMA DE: NÚCLEO DE ESCALERAS Y ACCESOS A LOCALES EN PLANTAS	
ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL EDIFICIO:			
Restauración, consolidación, rehabilitación con modificación de uso, conservación con renovación interior, modificación parcial de la envoltura y/o cubierta. Las obras respetarán los elementos de valor y no desvirtuarán su carácter ambiental			
DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRAS:			
Restauración:			
Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.			
Consolidación:			
La constituyen las operaciones de construcción que mejoran la conservación de un edificio histórico, recurriendo a técnicas modernas cuya eficacia haya sido demostrada y garantizada por la experiencia.			
Rehabilitación:			
Consiste en la adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo otras características formales o estructurales.			
Conservación parcial de la envoltura.			
Son aquellas que, mantienen el aspecto exterior del edificio, conservando la composición de la fachada y adecuándose a los materiales originales. Los huecos podrán ser parcialmente modificados y aumentar su número para dotar al edificio de condiciones de habitabilidad, pero manteniendo el carácter del edificio.			
Renovación interior:			
Son obras de adecuación y transformación del espacio interior del edificio incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución de sus elementos estructurales y divisiones. Es complementaria de la operación de Conservación de la envoltura.			



De acuerdo con lo anterior se configura el siguiente cuadro en el que se relacionan y cuantifican las parcelas incluidas.





HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Fecha y hora

Fecha 24/4/2017

Hora 13:11:28

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 39044A0100006500008X

CL PLAYA DE USGO-MIENGO 37 Polígono 10 Parcela 65 0002040-
Localización 41-42 00VP10H
MIENGO. 39310 MIENGO (CANTABRIA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

Año construcción 1900

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

CL PLAYA DE USGO-MIENGO 37 Polígono 10 Parcela 65
Localización 0002040-41-42 00VP10H
MIENGO. MIENGO (CANTABRIA)

Superficie gráfica 13.100 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	00	6.895
b	MB Monte bajo	00	1.865
c	I- Improductivo	00	97
d	E- Pastos	00	1.348



HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Fecha y hora

Fecha 24/4/2017

Hora 13:11:52

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 39044A0100006500012M

CL PLAYA DE USGO-MIENGO 37 Polígono 10 Parcela 65 0002040-
Localización 41-42 00VP10H
MIENGO. 39310 MIENGO (CANTABRIA)

Clase Urbano

Uso principal Residencial

Superficie construida(*) 829 m²

Año construcción 1900

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

CL PLAYA DE USGO-MIENGO 37 Polígono 10 Parcela 65
Localización 0002040-41-42 00VP10H
MIENGO. MIENGO (CANTABRIA)

Superficie gráfica 13.100 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	67
ALMACEN	1	00	02	34
PORCHE 100%	1	00	03	11
VIVIENDA	1	01	01	78
VIVIENDA	2	00	01	243
VIVIENDA	2	01	01	245
ALMACEN	2	+1	01	92
APARCAMIENTO	3	00	01	59

HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Fecha y hora:

Fecha: 24/4/2017

Hora: 13:12:37

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

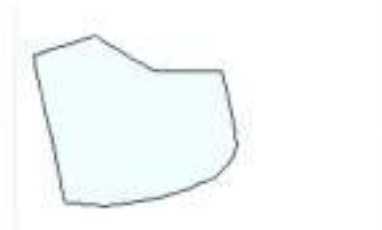
Referencia catastral: 39044A010002170000B0

Localización: Polígono 10 Parcela 217
MIENGO, MIENGO (CANTABRIA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización: Polígono 10 Parcela 217
MIENGO, MIENGO (CANTABRIA)

Superficie gráfica: 17.650 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PD Prados o praderas	01	17.650

HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Fecha y hora:

Fecha: 24/4/2017

Hora: 13:13:02

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 9198005VP1099N0001RI

Localización: BO MIENGO-PD0 32 Suelo
39310 MIENGO (CANTABRIA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización: BO MIENGO-PD0 32
MIENGO (CANTABRIA)

Superficie gráfica: 3.509 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	1- Improductivo	00	3.509

8.3.- DETERMINACIONES Y REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

Al tener el Sector B-UA-2, suelo objeto del presente documento, la **Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado**, será de aplicación el régimen jurídico y determinaciones derivadas de los artículos 96, 99 y 100 de La Ley de Ordenación del Territorio (LOTUSCA).

Artículo 96. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

Artículo 99. Derechos en el suelo urbano no consolidado.

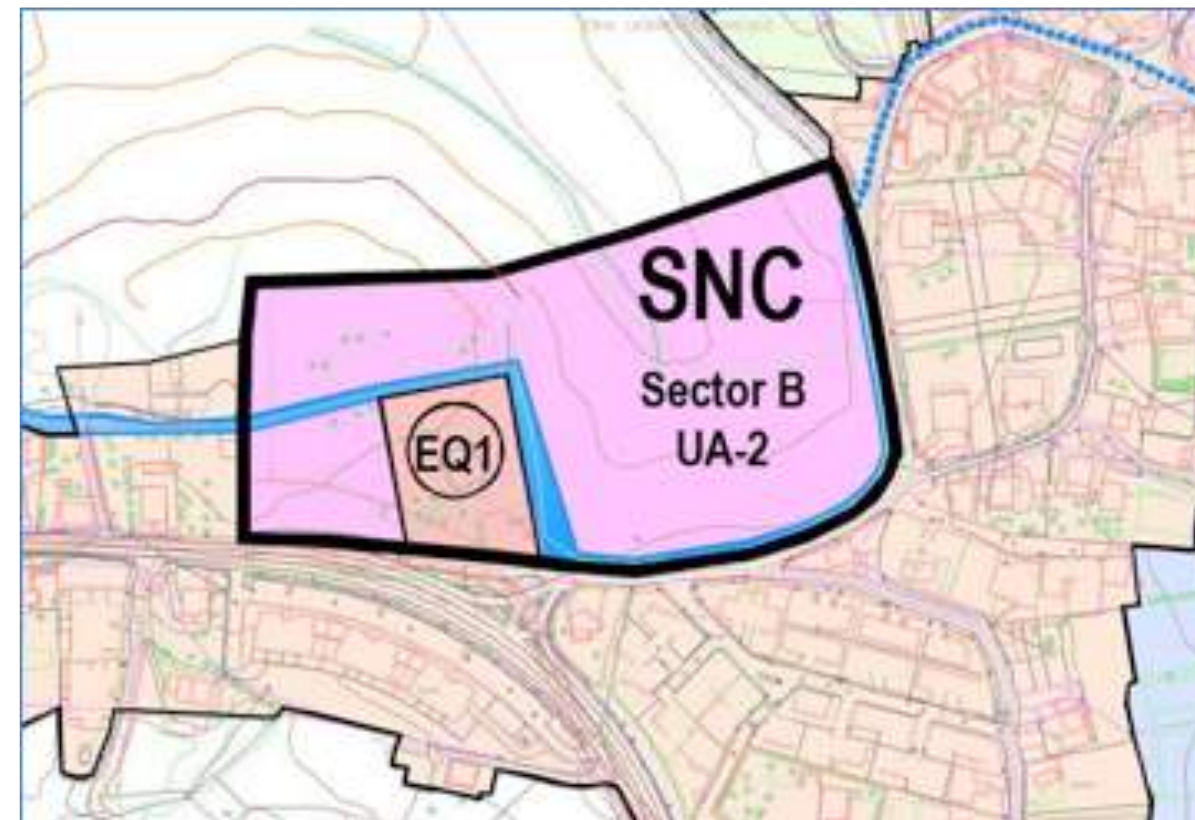
Los promotores (según Ley 7/2007, en lugar de "los propietarios") de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 100.

Artículo 100. Deberes en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición desolar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d.) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.
- e) Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica. (Ley7/2007).
- e) Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

8.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL



Sector B - Unidad 2. Sector "El Somo", en Miengo.

Superficie total: 34.901 m2

Desarrollo: Mediante Plan Parcial que completará la ordenación de acuerdo con las determinaciones establecidas en este apartado, Proyecto de Compensación ó Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Este Sector y la Unidad, se rigen por la Ordenanza O2, en la cual se establecen unas determinaciones específicas que se respetarán en el Plan Parcial.

8.4.1. Usos, Cesiones e Instrucciones de Diseño:

Usos permitidos e incompatibles.

Se permiten los usos establecidos en la Ordenanza O2: Vivienda familiar, vivienda colectiva, terciario, comercio y hostelería.

Usos incompatibles: Industria autónoma, industria media y almacenes

Uso Global.

El uso global es residencial (unifamiliar y colectiva libre y protegida) e incluye todos los usos permitidos por la Ordenanza específica, siendo el uso predominante o característico el residencial unifamiliar y el resto son usos complementarios. No se establece limitación para el porcentaje máximo de usos complementarios.

Vivienda protegida.

Se respetará el porcentaje para reserva de vivienda protegida que establece la legislación urbanística. En este sentido se deberá reservar al menos un 30% de la superficie construida residencial. En caso de modificación legal se estará a la nueva situación. No obstante, el Ayuntamiento podrá disminuir este porcentaje en atención a las circunstancias existentes al tiempo de su desarrollo, pero siempre que, en el cómputo global de la edificabilidad para vivienda en todo el municipio, se cumpla el estándar legalmente exigible.

Cesión del aprovechamiento a la administración.

De acuerdo con la legislación urbanística, será obligatoria la cesión del 15% de aprovechamiento a la administración (o la que fuese vigente al tiempo de su desarrollo) y dicha cesión se materializará en el correspondiente instrumento de equidistribución

Intensidad del uso.

La intensidad del uso se establece mediante la edificabilidad, calculada de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza O2.

Edificabilidad / Aprovechamiento Urbanístico máximo.

Será el establecido de acuerdo con la Ordenanza O2: 0,30 UAs/m2 de superficie bruta, siendo UAs las Unidades de Aprovechamiento resultantes de multiplicar las superficies en m2 construidos de los diferentes usos por sus diferentes coeficientes de aprovechamiento (ver cuadros).

Densidad.

La densidad máxima expresada en viv/ha se establece como el valor del número máximo de viviendas determinado por la Ordenanza O2 dividido por la superficie total del ámbito medida en has. Su valor no superará en ningún caso 30 viv/ha.

Sectores

La totalidad de la superficie delimitada corresponderá a un único sector y unidad de actuación.

Altura máxima.

Será la establecida de acuerdo con la Ordenanza O2.

Condiciones de actuación:

Desarrollo Mediante Plan Parcial, que establecerá la ordenación de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Ordenanza O2 establecida en el Art. 10.2 de las presentes Normas Urbanísticas y resto de ordenanzas en aquello que le afecte.

Esquema de sistemas generales y redes de comunicación y servicios:

El esquema de sistemas generales y redes de comunicación y servicios se incluye en los planos de detalle 4.1 a 4.11 del PGO de Miengo y los criterios de aplicación en las Instrucciones de Diseño que siguen a continuación.

En ellos se indican los puntos de conexión con los espacios urbanos y redes preexistentes que podrán ser modificados, de forma razonada, por el Plan Parcial. Para las infraestructuras eléctricas los puntos de conexión los determinará la empresa suministradora de los servicios.

Sistema de Ejecución:

Compensación, cooperación y, adicionalmente y de forma optativa, Convenio de gestión con el Ayuntamiento.

Instrumentos de desarrollo:

Plan Parcial, Proyecto de Compensación ó reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Dotaciones locales mínimas.

Cesiones mínimas para espacios libres públicos, equipamiento, dotación de aparcamientos, infraestructuras y redes urbanas y refuerzo de sistemas generales: El Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo respetarán las cesiones mínimas para espacios libres públicos, equipamiento y dotación de aparcamientos establecidos por la legislación urbanística vigente al tiempo de la actuación (actualmente Art. 40 de la Ley de Cantabria 2/2001) así como aquellas otras que, adicionalmente se señalan en el PGOU.

De forma orientativa, y sin perjuicio de las cifras que resulten de la aplicación de la legislación vigente, las cesiones para espacios públicos, equipamiento y aparcamientos son:

- A. Espacios libres públicos: reserva suelo > 10% de la superficie total del sector >3.490 m2
- B. Equipamiento: reserva suelo > 12% edificabilidad total residencial del sector
- C. Aparcamientos (al menos 50% en espacio público)> 2 plazas cada 100m2 de superficie construida total del sector

Igualmente establecerá los sistemas y redes urbanas necesarias incluyendo la parte que corresponda de reforzamiento de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento de fecales y pluviales, infraestructuras eléctricas, telecomunicaciones, etc., desarrolladas según se especifica en el Art. 11.1 de la Normativa Urbanística.

Los sistemas de protección de la naturaleza incluidos en el sector se califican como sistema local de espacio libre público y podrán computar dentro de las cesiones legalmente exigibles salvo si se especifica lo contrario en las Instrucciones de Diseño del sector.

Cesiones adicionales:

Este Sector deberá plantear la cesión del sistema general incluido en el Sector y grafiado en planos denominado "Palacio el Somo", que incluye la edificación existente y los terrenos de su entorno con una superficie de 3.967 m2 y establecer el itinerario para el anillo verde incluido en su ámbito, con al menos 2.880 m2 como zona de protección de la naturaleza.

Plazos y prioridades:

Los plazos para el desarrollo no se establecen y el sector se considera no prioritario.

Criterios formales para el desarrollo:

Se establecen mediante las siguientes Instrucciones de Diseño. Se deberán respetar las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que se refiere al suelo urbano no consolidado que se resumen a continuación:

De manera general:

1. Se aplicarán las presentes condiciones particulares, la Ordenanza O2 y en la medida en que le afecte, la Ordenanza O8. Igualmente se aplicarán las determinaciones que establezca el plan parcial, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano número 6 sobre Calificación del Suelo del PGO de Miengo.
2. Se permiten sótanos para usos de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.
3. El desarrollo se realizará mediante Plan Parcial y los correspondientes instrumentos de equidistribución y urbanización.

De manera específica:

1. El plan parcial y el proyecto de urbanización identificarán los itinerarios viarios peatonales necesarios para garantizar la accesibilidad de personas con minusvalías físicas con posibilidad de que éstas accedan a todos los servicios de carácter público respetando la legislación vigente en esta materia.
2. El plan parcial fijará los módulos de reserva para dotaciones que establece la legislación y el Plan General, siendo los grafiados en planos parte de éstos y con carácter orientativo, debiendo respetar lo establecido en el Art. 14 del POL.
3. Será vinculante el establecimiento de los itinerarios peatonales y sendas de acceso a la naturaleza grafiados, pero podrá modificarse el trazado, pudiendo el Ayuntamiento establecer criterios adicionales y nuevas rutas para tales itinerarios.
4. El Plan Parcial establecerá para el proyecto de urbanización las determinaciones precisas para que los sistemas de saneamiento previstos se ejecuten mediante sistema separativo, separen las aguas blancas y manantiales de la red de alcantarillado y las conduzcan a cauces naturales, así como que en dichos sistemas de saneamiento se planteen y ejecuten tanques de tormenta.
5. En caso de que se detecten suelos que podrían estar afectados por procesos de riesgos, el plan parcial establecerá para el proyecto de urbanización las determinaciones precisas para que se evite o controle este fenómeno.
6. El plan parcial deberá resolver las aportaciones o vertido de escombros o tierras dentro de su ámbito de actuación, y deberá fijar expresamente las zonas donde se han de aportar los vertidos dentro de su ámbito de la actuación, todo ello sin perjuicio de los posibles Planes Especiales que al amparo del artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, puedan plantearse. En todo caso estará sometido al trámite ambiental que corresponda.
7. Medidas para la integración paisajística: para garantizar las previsiones establecidas por el artículo 34.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, en el Plan Parcial **se incorporará un Estudio de Integración Paisajística** en la valoración de alternativas de la correspondiente evaluación ambiental estratégica con el doble objetivo de mantener la calidad paisajística y de minimizar el previsible impacto visual.

El estudio recogerá una valoración de los aspectos asociados a la situación, masa, altura de los edificios y elementos de urbanización, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos con el fin de mantener una armonía del paisaje natural, rural o urbano, según los entornos, y de colaborar con el mantenimiento de las perspectivas de los mismos.

Dicho Estudio deberá incorporar una simulación paisajística o fotomontaje de la ordenación planteada. Para la realización del mismo se utilizarán las escalas adecuadas para la mejor comprensión de sus contenidos.

8.4.2. Requisitos particulares para los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

Los Sectores de suelo urbano no consolidado delimitado están definidos en el plano número 5 del PGO, y los Planes Parciales que se desarrollen deberán cumplir todas las determinaciones legales, las establecidas en el Plan General y, los requisitos pormenorizados que se exponen a continuación.

(En caso de error o imprecisión del cálculo, éste será corregido por el Ayuntamiento sin necesidad de modificación del Plan General Municipal).

- a) Delimitación y superficie: La superficie del sector definida en las fichas es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser concretada con precisión en la aprobación del correspondiente Plan Parcial. La superficie de los Sistemas Generales internos del sector constituye una cifra inalterable, salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la aprobación del Plan Parcial procederá a ser determinada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.
- b) Edificabilidad: La edificabilidad de usos lucrativos será la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad del sector por la superficie real del mismo. Para el supuesto que no hubiera variación en la superficie del sector, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, siempre con sujeción a las siguientes condiciones:
 - En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie del sector señalada en la ficha o, en caso contrario, el resultante del proceso expuesto en el párrafo anterior.
 - El número de viviendas es meramente indicativo a los efectos de cálculo aproximado de la población residente.
- c) Trazados y alineaciones: Los trazados y alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes, salvo que constituyan determinación propia del planeamiento parcial. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes, pudiendo ser modificadas en el planeamiento de desarrollo.
- d) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

En cuanto al régimen jurídico de aplicación, una vez aprobado el Plan Parcial, el PGO remite a la legislación urbanística en vigor ya analizada en un epígrafe anterior.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

9.1. Objetivos de la Ordenación

El Plan Parcial ordena un fragmento del territorio municipal, que hasta la fecha se ha mantenido como un espacio rural, con escasas edificaciones, al margen de los procesos de crecimiento desarrollados en otras zonas próximas en las últimas décadas.

El objetivo fundamental es diseñar un espacio urbano de excelencia ambiental en un lugar de gran valor ambiental en la que destaca la presencia de una edificación de interés arquitectónico, el Palacio de Somo, que da nombre a la actuación y que se pretende pueda llegar a convertirse en un Museo importante para el municipio y su entorno tras su rehabilitación arquitectónica (no incluida en el presente proyecto) y la instalación en sus dependencias de la importante colección de arte del municipio.

Dicha edificación se encuentra aislada dentro de un gran jardín conformando un conjunto, denominado PARQUE CULTURAL ROBAYERA con vocación de ser referencia obligada en las rutas de interés turístico de la zona.

La villa de Miengo, tiene un notable déficit de equipamientos públicos. La ordenación propuesta del ámbito puede contribuir a resolver este problema ya que propone crear un pequeño Museo donde poder exponer la valiosa colección de arte del Municipio.

Un pequeño núcleo urbano con una escala similar a los núcleos tradicionales de su entorno con mezcla de usos residencial (su uso principal), equipamientos y también usos terciarios complementarios, como por ejemplo un pequeño alojamiento hotelero con encanto o espacios para usos deportivos, próximos al museo y que pudieran mejorar la escasa oferta del entorno en una zona turística como la que nos ocupa, donde la cercanía de las Playas del municipio, especialmente la de Usgo y la de Liencres así como el paso del Camino de Santiago ya justifican su necesidad, que consideramos será mayor tras la puesta en funcionamiento del Museo.

Se plantea que estas parcelas terciarias puedan tener usos comerciales y de restauración (pequeña tienda de barrio, cafetería, prensa, etc) ya que puede ser muy positivo tanto para las viviendas como para los futuros visitantes del museo. Se propone que si se ubicaran instalaciones deportivas (piscina, pistas de paddle, etc), en las zonas comunes de los condominios residenciales, éstas pudieran llegar a usarse por los usos terciarios y por los vecinos de las viviendas mediante un acuerdo previo entre todas las partes.

Se contempla un tratamiento paisajístico muy cuidado de los jardines del Palacio, avanzado en el presente Plan Parcial y que se detallará en el Proyecto de Urbanización, así como una ambiciosa ampliación de estos jardines con el diseño de nuevos espacios verdes de uso público conformando todo ello un gran Parque Central, el Parque Robayera, como elemento más relevante del diseño urbano del conjunto.

También se plantea como opción la idea de equipar dicho Parque Central con pequeñas instalaciones deportivas y áreas recreativas con zonas para actividades para mayores y también juegos infantiles para niños de diversas edades que pueden ser usados tanto por los residentes del condominio residencial como por los visitantes del Museo y vecinos de la zona.

Todo el conjunto, tanto el ámbito actualmente previsto de la parcela del Palacio como su ampliación, conformaría el Sistema General de Equipamientos.

En torno a este Parque Central se disponen las diferentes parcelas para edificar condominios residenciales de viviendas colectivas de diferentes tipologías arquitectónicas de manera que todas ellas disfrutaran de magníficas vistas tanto hacia al exterior como hacia el interior de la urbanización, además de una gran visibilidad desde las carreteras y caminos del entorno.

Se plantea una flexibilidad en el diseño arquitectónico de los condominios residenciales: casas-patio, casas-jardín, casas patio y también casonas que agrupan 4 viviendas, viviendas en hilera, etc, de manera que puedan llegar a compartir espacios e instalaciones comunes (planta de garaje y sótano, instalaciones y servicios comunes, etc).

Al oeste, y al norte del Parque Central, se propone ubicar, en cumplimiento de la normativa legal, pequeñas edificaciones de viviendas colectivas de pequeña escala cuyas características tipológicas, dimensionales y económicas las hagan susceptibles de poderse acoger al régimen de ayudas a las viviendas de protección oficial, de manera que su impacto ambiental sea el menor posible.

Opcionalmente, se deja abierta la posibilidad que, tal y como recoge la ley, las viviendas de protección puedan sustituirse por una residencia para mayores, o también alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, personas dependientes u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

Tal y como recoge el Plan General de Ordenación de Miengo se ha diseñado un anillo verde peatonal y paisajístico que conecta con las urbanizaciones del entorno y los tránsitos peatonales característicos del lugar y que se integra perfectamente tanto con el Parque Central como en los caminos peatonales que bordean la propuesta conectando todo ello hacia el oeste con el camino que llega a la zona de equipamientos municipales desde donde se puede seguir la ruta peatonal de la costa de Miengo.

También se plantea la continuidad del carril para bicicletas existente en la actualidad al este del ámbito, en la carretera que lleva hacia la playa de Usgo, de manera que pueda adentrarse en el Parque Central del Museo y conectar por el Oeste con itinerarios públicos de gran valor paisajístico.

Al este del parque Central y en las zonas próximas al futuro Museo y el pequeño establecimiento hotelero se ubican zonas para aparcamiento público.

El soleamiento es otro factor muy importante en el diseño y se resuelve precisamente a partir de este Parque Central ya que todas las viviendas se disponen en una única alineación, orientadas hacia el sur y poniente, sin edificaciones que pudieran tapar tanto el sol como sus vistas o proyectar sombras sobre edificaciones y jardines.



9.2. Criterios de la Ordenación

Los criterios fundamentales a la hora de establecer la ordenación del área han sido los siguientes:

1. La idea fundamental es crear un gran Parque Central, el PARQUE CULTURAL ROBAYERA, ampliando los antiguos jardines del Palacio en el que se ubica el Museo, así como integrar paisajísticamente en su entorno usos terciarios que dinamicen vitalmente el conjunto y también equipamientos complementarios como zonas deportivas y áreas infantiles, todos ellos rodeados de naturaleza y creando un espacio interior fantástico al que se asoman las parcelas residenciales con diferentes tipologías arquitectónicas: condominios residenciales de viviendas con amplias zonas comunes, casas patio y casonas, etc
2. La idea de dinamizar el conjunto mediante el PARQUE+ MUSEO+ USOS TERCIARIOS (Hotel, Residencia de Mayores, etc) + DEPORTE+ AREAS RECREATIVAS+ PAISAJE ayudará a crear, sin duda, un PROYECTO SINGULAR.
3. Integración de Arquitectura, Paisaje y Entorno Urbano: los espacios públicos marcan una transición suave entre la diversidad y calidad ambiental de lo preexistente y el nuevo espacio generado, permitiendo, no obstante, el uso común de los mismos por los habitantes de unos y otros, como garantía de la integración funcional y social del nuevo fragmento urbano.
4. Resolver la urbanización con criterios de economía y funcionalidad, de modo que la repercusión de la misma sobre el precio del producto inmobiliario permita mantener este dentro de los módulos aplicables a las viviendas, tanto libre como de protección pública.
5. Imagen Urbana: El Palacio/Museo y el Parque van a ser el centro del proyecto, creando una fachada arquitectónica y urbana a la calle que puede ser muy representativa, con las 2 plazas conectadas y el volumen del Museo y las masas de árboles al fondo.
6. Vida y Calidad Urbana: Los usos terciarios planteados, si finalmente son viables, pueden ayudar a mejorar el conjunto tanto por temas de imagen como de función: cafetería, aseos, alojamiento, salones, etc. y puede ser, junto al Museo, vitales para que esta iniciativa pueda llevarse a cabo ya que dotará de vida y calidad urbana (así como el Parque Central planteado en esta propuesta) al Proyecto.
7. Crear un fondo paisajístico singular: La ordenación del ámbito debe potenciar las visuales sobre el singular fondo paisajístico del Sector que disfruta la ladera. La topografía facilita esta solución.
8. Alternativas de tipologías y morfologías: los parámetros establecidos en el planeamiento (edificabilidad, densidad, altura de la edificación...) y la posibilidad de utilizar diversas tipologías (casas jardín, casas patio, casonas, etc) permite ordenar el ámbito con diversas alternativas morfológicas. Estas morfologías deben adaptarse a la topografía del lugar.
9. La estructura viaria: La ordenación debe resolver la conexión del ámbito con la estructura viaria de su entorno, especialmente con la CA-232, y estructurar el tejido interno con un único. Tanto el viario como los ejes peatonales deben diseñarse con criterios de accesibilidad y las pendientes ajustarse a la topografía del terreno, minorando su impacto en el paisaje.

10. Viarios y aparcamiento: La mayor parte de los viales deben tener la sección suficiente para emplazar aparcamientos en línea o batería, a fin de resolver las exigencias legales al respecto.



La idea es ampliar sustancialmente la Parcela de SG del Palacio delimitada por la normativa y convertirlo en el elemento urbano más representativo del Plan Parcial, en conexión con el conjunto de sendas peatonales del entorno de Miengo, especialmente el Camino de Santiago y el Paseo litoral.

Pensamos que, si hay usos terciarios con una Plaza Central que conecta con la entrada al Museo y que se ven desde la carretera, así como un gran Parque con gran interés paisajístico, será más fácil conseguir un buen proyecto.

El principio básico que fundamenta la ordenación propuesta es el de habilitar terrenos para el desarrollo de una zona residencial de baja densidad que se integre adecuadamente en el territorio atendiendo a sus características, a las edificaciones preexistentes, al entorno y también al planeamiento y la legislación vigente.

De acuerdo con la ordenación determinada por el PGOU, el sector ordenado se presentará como borde urbano, límite con el suelo no urbanizable y abierto a un paisaje agrario. Es por esto que, con la ordenación propuesta, se busca una graduación de la intensidad o carácter de las actuaciones de urbanización en sentido sur y este (mayor densidad junto al núcleo urbano) – norte y oeste (menor densidad en contacto con los paisajes agrarios del entorno).

Otro de los criterios tenidos en cuenta es el de agrupar y dotar de centralidad estratégica las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Miengo correspondientes a las dotaciones públicas (zona verde y equipamiento), evitando su dispersión y la colocación en lugares periféricos.

10.- JUSTIFICACION, PARÁMETROS, GESTIÓN y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

10.1. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

El PGOU de Miengo clasifica el ámbito objeto de este Plan Parcial como Suelo Urbano No Consolidado con la tipología residencial de Vivienda Unifamiliar como uso característico. Las determinaciones y parámetros específicos de la ordenación del ámbito objeto de debate se establecen, además de en las disposiciones de carácter general previstas en la Memoria y sobre todo en la Normativa, en la Ficha de Gestión propia del sector.

En la misma se determina como criterio y objetivo, la ordenación de un sector de suelo urbanizable de baja densidad, donde se facilite el reparto de cargas y beneficios. A continuación, se plasma el esquema de ordenación reflejado en la ficha del PGOU.

Además de procedente, el desarrollo de este Plan Parcial resulta necesario, dada la escasez de terrenos residenciales en el término municipal, y conveniente en una situación de crisis económica como la actual, pudiendo contribuir a reactivar la actividad constructora y económica del municipio y la comarca.

Su ejecución permitirá por un lado mejorar la estructura viaria del entorno y obtener un gran espacio verde y un equipamiento al servicio de los futuros vecinos y los de los barrios colindantes, ayudando a mitigar el déficit existente en Miengo. Y, por otro, permitirá la construcción de 80 viviendas ampliables a 104 según normativa, con un alto porcentaje de viviendas protegidas (>30% de los m2t totales residenciales de la ordenación según ley).

10.2. RESUMEN DE SUPERFICIES del SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Determinaciones numéricas del planeamiento y la legislación:

- Superficie del ámbito: 34.901 m2
- Aprovechamiento Urbanístico Máximo: 10.470,30 UAs (0,30 UAs/m2 de superficie total del ámbito).
- Edificabilidad Total: 11.130,30m2t= 0,32 m2t/m2s de superficie total del ámbito.
- Edificabilidad Residencial Total: 8.640,00 m2t(*)
(*) De esta superficie, 8.640,00 m2t, conforme a la legislación vigente, el 30%, 2.592 m2t deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (o usos permitidos por ley)
- Edificabilidad Residencial Protección Pública Total: 3.300,00 m2t (38,19%) (**)
- Número máximo de viviendas = 80 viviendas (1) = 24,64 viv./ha < 30 viv/ha = 104
- Edificabilidad Terciario_Opción Residencial Total: 2.490,30 m2t (38,19%)
- Altura máx. edificación 8m.
- Número máx. de plantas B+1+Bajocubierta

USOS PÚBLICOS NO LUCRATIVOS	Proyecto	Normativa
Reserva Suelo SG Equipamientos	3.967,00 m2	3.967,00 m2
Equipamiento	1.402,83 m2	1.335,64 m2
Zonas verdes y Espacios libres	5.830,23 m2	3.409,00 m2
SLV_Sistema Local Viario	2.582,80 m2	
Aparcamientos públicos	112	112
Aparcamientos privados	112	112

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

(**) En principio, conforme a la legislación vigente, el 10% de estas superficies deben destinarse a viviendas sometidas a régimen especial, el 40% a régimen general y el resto se plantea destinar a viviendas sometidas a régimen autonómico, si bien se estará a lo dispuesto por ley en el momento de su trámite.

Las parcelas de usos terciarios pueden albergar también usos residenciales, pudiendo transferirse los aprovechamientos urbanísticos entre todo el conjunto de parcelas destinadas a usos residenciales siempre que se respeten los parámetros globales del conjunto (10.470,30 UAs), así como el porcentaje mínimo del 30% del total edificable residencial para viviendas con algún régimen de protección pública.

Aprovechamiento bajo rasante: En este techo edificable, no se considera el aprovechamiento bajasante, siguiendo el mismo criterio que el PGOU. El aprovechamiento máximo bajasante no se define de manera expresa en el Plan Parcial, quedando condicionado exclusivamente por la geometría de la parcela, los retranqueos establecidos y el número máximo de plantas.

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES del SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El aprovechamiento del Sector en términos de superficie edificable, de acuerdo con los cálculos desarrollados en el capítulo de Información Urbanística se cifra en los siguientes parámtros urbanísticos básicos:

USOS LUCRATIVOS		Superf.parcela Suelo (m²)	% del total	Sup.Construida techo(m²t)	% sup. lucrativa
Superficie Total ámbito		34.901,00	100 %		100,00 %
VLC_VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	OR-1.1	4.468,73	12,80 %	2.850,00	25,61 %
VLC_VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	OR-1.2	7.462,37	21,38 %	2.490,00	22,37 %
VPC_VIVIENDA PUBLICA COLECTIVA_RESIDENCIA MAYORES	OR-2	4.987,71	14,29 %	3.300,00	29,65 %
50% Vivienda Protección Régimen Autonómico	VP-RA			1.650,00	
40% Vivienda Protección Régimen General	VP_RG			1.320,00	
10% Vivienda Protección Régimen Especial	VP_RE			330,00	
TERCIARIO_1/RESIDENCIAL VL	OR-3.1	1.795,13	5,14 %	1.250,00	11,23 %
TERCIARIO_2/RESIDENCIAL VL	OR-3.2	1.761,16	5,05 %	1.240,30	11,14 %
TOTAL		20.475,10	58,67 %	11.130,30	100,00 %
USOS NO LUCRATIVOS					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS		13.782,86	39,49 %		
		PROYECTO		NORMATIVA	
Sistema General Equipamiento	SGE	3.967,00	11,37 %	3.967,00	
Sistema General Equipamiento	SGE	1.402,83	4,02 %	1.335,64	>12% ^m 2t
Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres	SL	5.830,23	16,71 %	3.490,10	>10% ^m 2
Viales_Sistema Local Viario (*)	SLV	2.582,80	7,40 %		
(*) Incluye 20 m2 Infraestructura Servivios IP					

10.3. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

PLAN PARCIAL SECTOR B-UA.2 _PALACIO EL SOMO/MIENGO(CANTABRIA)										1,00	VIV UNIF y COLECTIVA			
APROVECHAMIENTO:										0,12	SUELO VIV UNIF			
0,30		34.901,00		10.470,30		UAS				1,00	TERCIARIO			
										0,80	VPO			
				Nº				SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		
								M2s	M2t	5.340,00 M2t				
		VLC_VIVIENDA LIBRE COLECTIVA												
OR-1.1	CONDOMINIOS CASAS PATIO	7	A.1			4.468,73	150,00	m2t/viv.	1.050,00	M2t	1,00	1.050,00		UAS
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	20	A.2				90,00	m2t/viv.	1.800,00	M2t	1,00	1.800,00		UAS
OR-1.2	CONDOMINIOS CASAS PATIO	7	B.1		(1)	7.462,37	150,00	m2t/viv.	1.050,00	M2t	1,00	1.050,00		UAS
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	16	B.2				90,00	m2t/viv.	1.440,00	M2t	1,00	1.440,00		UAS
		VPC_VIVIENDA PUBLICA COLECTIVA_RESIDENCIA MAYORES								3.300,00 M2t				
OR-2	CONDOMINIOS CASAS PATIO	10	C.1			4.987,71	150,00	m2t/viv.	1.500,00	M2t	0,80	1.200,00		UAS
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	20	C.2				90,00	m2t/viv.	1.800,00	M2t	0,80	1.440,00		UAS
		TERCIARIO/RESIDENCIAL		VL-EQUIV.						2.490,30 M2t				
OR-3.1	TERCIARIO_1/RESIDENCIAL VL	12	D			1.795,13			1.250,00	M2t	1,00	1.250,00		UAS
OR-3.2	TERCIARIO_2/RESIDENCIAL VL	12	E			1.761,16			1.240,30	M2t	1,00	1.240,30		UAS
		SUMA	TOTAL VIVIENDAS		80		20.475,10		TOTAL	11.130,30	M2t		10.470,30 UAS	
		1.050,00	VL	50			11.931,10			5.340,00	M2		0,00	
			VP	30			4.987,71	>	30 %	3.300,00	M2	38,19		
		(*) 30% VP sobre edificación total residencial						>	12 %	1.335,64	M2			
		VL-EQUIV.		24		(1)	INCLUYE ZONAS VERDES COMUNES DE TODOS LOS CONDOMINIOS PRIVADOS							
				104										
					PROYECTO	NORMATIVA								
OR-4.1	SGE.1_PALACIO EL SOMO				3.967,00	=	3.967,00							
OR-4.2	SGE.2_PARQUE ROBAYERA MUSEO-PALACIO				1.402,83									
					1.402,83	>	1.335,64	Art.40.2.LOTRUSC (>12m2s/100M2t Edif.total)						
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS y ZONAS DE PROTECCION DE LA NATURALEZA														
OR-5.1	SL.ZV_PARQUE ROBAYERA				2.436,87									
	SL.EL_ANILLO VERDE_ITINERARIO				3.393,36	>	2.886,00	(zona protección naturaleza en itinerario anillo verde)						
OR-5.2	EL_ANILLO VERDE_PLAZA		2.144,51											
OR-5.3	EL_ANILLO VERDE		1.248,85			>	2.226,06	Art.40.1.LOTRUSC (>20m2s/100M2t Edif.total)						
		TOTAL ZV+EL			5.830,23	>	3.490,10	Art.40.1.LOTRUSC (>10% del ámbito total)						
		SLV_VIARIO+PLAZAS DE APARCAMIENTO			2.582,80									
OR-6.1	SLV.1_VIARIO+PLAZAS DE APARCAMIENTO			1.983,12	72,00									
OR-6.2	SLV.2_VIARIO+PLAZAS DE APARCAMIENTO			403,32	27,00									
OR-6.3	SLV.3_VIARIO+PLAZAS DE APARCAMIENTO			196,36	13,00									
		Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO		públicas	112		112	Art.40.3.LOTRUSC (1 cada 100m2 edificabilidad)						
				privadas	112		112	Art.40.3.LOTRUSC (1 cada 100m2 edificabilidad)						
		(**)Zona exterior sur parcela, hasta carretera CA232			1.094,89		no incluida							

10.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO STÁNDARES MÍNIMOS DE DOTACIONES Y CESIONES

Determinaciones de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, LOTRUSCA, 2/2001 de 25 de Junio y sus modificaciones a través de la Ley 7/2007 de 27 de Diciembre.

La ley además de articular las determinaciones y documentación que deben tener los planes parciales, así como los procedimientos de formación y aprobación, establece los siguientes estándares urbanísticos mínimos:

- Superficie mínima de espacios libres públicos: 20 m2 por cada 100 m2. de superficie construida de cualquier uso o el 10 % de la superficie total del sector.
- Superficie mínima de equipamientos sanitarios, educativos, deportivos y otros de carácter social o asistencia: 12 m2 por cada 100 m2 de vivienda.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: 2 plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100 m2 de superficie construida de cualquier uso
- Los propietarios del suelo deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el 15% del aprovechamiento del sector. La cesión gratuita de los terrenos conlleva la urbanización a costa de los propietarios.
- Superficie construida residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública: 30% de la superficie construida residencial, de dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

La totalidad de los espacios anteriores, destinados a dotaciones y red viaria serán públicos, obtenidos por cesión, en los plazos estipulados en el plan de etapas. Los usos que se localicen sobre ellos serán públicos, gestionables de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las parcelas sobre las que se localice el 15% del aprovechamiento de cesión municipal, tendrán el carácter de bien patrimonial. Su situación en el sector se fijará en los correspondientes proyectos de compensación.

USOS NO LUCRATIVOS					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS		13.782,86	39,49 %		
		PROYECTO		NORMATIVA	
Sistema General Equipamiento	SGE	3.967,00	11,37 %	3.967,00	
Sistema General Equipamiento	SGE	1.402,83	4,02 %	1.335,64	>12% ^{m2} t
Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres	SL	5.830,23	16,71 %	3.490,10	>10% ^{m2}
Viales_Sistema Local Viario (*)	SLV	2.582,80	7,40 %		
(*) Incluye 20 m2 Infraestructura Servivios IP					

10.5.- CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE MIENGO

En cuanto a las cesiones a favor del Ayuntamiento de Miengo, serán públicos los terrenos siguientes:

- a) La superficie de 3.967 m2 integrante del Sistema General de Equipamientos SGE.1 correspondiente a la parcela donde ubica la edificación de interés arquitectónico denominada Palacio El Somo.

- b) La parcela denominada SGE.2, con una superficie total de 1.402,83 m2, ampliación hacia el oeste de la parcela SGE-0 y destinada a Parque o Zona Verde, espacio libre de uso y dominio público.
- c) La parcela denominada SL_ZV.1, con una superficie de 2.436,87 m2 y destinada también a Parque o Zona Verde, espacio libre de uso y dominio público en continuidad con las parcelas anteriores, conformando en su conjunto un Parque de gran escala y valor paisajístico.
- d) Las 2 parcelas denominadas SL-EL, Espacios Libres Públicos con una superficie total de 5.380,23 m2 y destinadas a una Plaza Peatonal Central como espacio pavimentado de Relación y una zona perimetral al este de 3.393,36 m2 para continuar el anillo verde del Plan General de Miengo, itinerario peatonal que incluye trazados para bicicletas. Son espacios libres de uso y dominio público en continuidad con los existentes en el entorno.
- e) Las superficies SLV destinadas a viario, sistema local con una superficie total de 2.582,80 m2.

El conjunto de Sistemas Locales que incluye zonas verdes SL-ZV y espacios libres públicos SZ-EL, equivale a la superficie del sector destinada a espacios libre públicos y zonas de protección de la naturaleza, y tiene una superficie total de 5.830,23 m2, superior a los estándares urbanísticos de la normativa urbanística vigente (en cumplimiento de las reservas mínimas de suelo según el PGO de Miengo y LOTRUSCA), que son:

$$5.830,23 \text{ m}^2 > 3.490,10 \text{ m}^2 = 10\% \text{ de la superficie total del sector}$$

$$3.393,36 \text{ m}^2 > 2.880,00 \text{ m}^2 = \text{zona de protección de la naturaleza en itinerario anillo verde}$$

Los usos que se localicen sobre los anteriores espacios serán públicos, gestionables de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Igualmente serán públicas las parcelas sobre las que se localice, en su caso, el aprovechamiento municipal, de acuerdo con lo que establezca el Proyecto de Compensación, excepto si existe acuerdo entre las partes, propiedad y Ayuntamiento de Miengo, para monetarizar económicamente la cesión del 15% del aprovechamiento del Sector.

Las mismas tendrán la consideración de bien patrimonial y su gestión o transmisión se regulará por su legislación específica y por lo establecido en la Ley del Suelo.

10.6.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

La edificabilidad total del Sector es 11.130,30 m2t.

La legislación urbanística aplicable establece:

12 m2 por vivienda, lo que conduce a 1.248 m2s (12 x 104) o, en una interpretación más estricta,

$$12 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ de edificación total del sector} = 0,12 \times 11.130,30 = 1.335,64 \text{ m}^2\text{s}$$

Se contempla una cesión o reserva de suelo SGE.2 de 1.402,83 m2s como ampliación hacia el oeste de la parcela del Palacio El Somo, por lo tanto, se cumplen las exigencias legales.

10.7.- CESIONES PARA ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

La superficie total del Sector es 34.901 m². La legislación urbanística aplicable establece un 10% de la superficie ordenada (condición que prevalece, por más exigente en el caso que nos ocupa, sobre las demás), esto es 3.490,10 m².

Se ceden realmente 2.436,87 m²s como SL-ZV, zonas verdes en continuidad con el Parque Cultural Robayera, así como 3.393,36 m² para espacios libres públicos complementarios que forman parte de manera conjunta del anillo verde y una Plaza Central, como zona del anillo verde con una superficie total de 5.830,23 m²s, cifra que supera en un 67% las exigencias legales (3.490,10m²).

Dado que el numero estimado de viviendas es de 80 unidades, el porcentaje de cesión de zonas verdes y espacios libres públicos es de 5.830,23 / 80 = 73 m²s por vivienda

Ahora bien, los espacios libres deben cumplir ciertas condiciones dimensionales, de modo que:

1. Un mínimo de 15 m² por vivienda deben estar comprendidos en un paquete de superficie igual o mayor que 1.000 m² en el que pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro.
2. Un mínimo de 3 m² por vivienda debe estar comprendido en un paquete de superficie igual o mayor que 200 m² en el que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Todas las parcelas cumplen las condiciones del punto 1) y cualquiera de las otras dos las del punto 2). Por tanto, también se cumplen las condiciones de forma y dimensionales que deben tener los espacios libres de cesión.

Por su ubicación y características, las zonas reservadas para la ejecución de zonas verdes, tienen condiciones adecuadas de soleamiento en relación con la edificación circundante y para la plantación de especies vegetales.

10.8.-CESIONES PARA RED VIARIA y APARCAMIENTO PÚBLICO

Son espacios destinados a la ejecución de viales rodados y peatonales y aparcamientos superficiales.

Carecen de edificabilidad.

En los planos de Ordenación OG.5 y OG.7 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes" se identifican los distintos tipos de viales, definiendo su trazado, su sección y las rasantes, cuyo detalle se especificará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan parcial.

Se complementa con las sendas peatonales que discurren por los espacios libres de dominio y uso público, garantizando la accesibilidad a las diversas áreas del ámbito y la conexión con el entorno a las personas con determinadas minusvalías físicas.

Con los datos que corresponden al presente Plan Parcial, la dotación mínima de aparcamiento se ajustará a lo siguiente:

Superficie construida máxima..... 11.130,30 m²t

Nº mínimo de plazas totales (2/100 m² construidos).....112 plazas

Nº mínimo de plazas en espacios públicos (1/2 del total).....112 plazas

La dotación dispuesta es la siguiente:

1. Plazas Públicas en anexos a la red viaria: 112 plazas (según plano OG.5) >1 plaza por cada 100m² de edificabilidad total del sector)=112 plazas
2. Plazas Privadas en interior parcelas: > 112 plazas >= 1 plaza por cada 100m² de edificabilidad total del sector) =112 plazas

Total: 224 plazas: Por tanto, la superficie reservada de aparcamientos en las vías públicas en el presente Plan Parcial) cumple el mínimo legal establecido incluso con la posible reducción por la disposición de vados de acceso de vehículos a las parcelas. La solución adoptada cumple todos los parámetros exigibles.

10.9.- APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El aprovechamiento total del Sector es 10.470,30 UAs, que equivale conforme a los coeficientes de aprovechamiento del PGO de Miengo y a los usos propuestos por el Plan Parcial, a 11.130,30 m²t

Conforme a la legislación vigente y el PGOU de Miengo, le corresponde a el Ayuntamiento como administración actuante, de forma obligatoria y gratuita el equivalente al 15% del aprovechamiento del sector, es decir, 1.669,55 m²t.

La localización concreta de la zona de cesión o su monetarización económica se determinará en el proyecto de compensación o mediante acuerdo entre las partes.

10.10. DIVISION EN SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En principio, siguiendo las determinaciones correspondientes a la ficha de la Unidad Urbanística Integrada, se plantea el desarrollo mediante un único sector y una única unidad de actuación o ejecución.

Sin embargo, dada la actual coyuntura económica, se plantea la posibilidad de ejecutar la urbanización en 3 fases, iniciando la misma por el área más próxima a la carretera de acceso CA-232, resolviendo en una primera fase las conexiones o acometidas de la red viaria y las infraestructuras con las redes e infraestructuras exteriores existentes.

10.11. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación será bien por convenio urbanístico entre el propietario único y el Ayuntamiento de Miengo, o bien por compensación, desarrollado en los artículos 149 a 157 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística. Puede adoptarse el sistema de compensación por ser una iniciativa privada y existir un único propietario, que es quien promueve el Plan, con mayoría suficiente para poder desarrollar dicho sistema.

El propietario del sector aportará los terrenos de cesión obligatoria: dotaciones, viales y porcentaje de aprovechamientos, costeará y ejecutará las obras de urbanización, incluyendo las que afectan a las dotaciones locales, solicitará la licencia de edificación en los plazos establecidos y edificará los solares en el plazo fijado, garantizándose el justo reparto de beneficios y cargas. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas por parte del propietario.

Si se considera oportuno las obras de urbanización podrán quedar a cargo de una Entidad Urbanística Colaboradora.

El sistema de actuación establecido podrá ser sustituido de oficio por la Administración actuante o a petición de los interesados, siguiendo los trámites establecidos en la legislación.

A efectos de regular en el tiempo las obligaciones y facultades anteriores, el Proyecto de Compensación y/o Estudio de Detalle complementario al Plan Parcial establecerá en el Plan de Etapas el calendario para el desarrollo de cada polígono: actos previos, cesiones de las reservas dotacionales, obras de urbanización y obra de edificación, con referencia expresa a la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Dada la actual situación económica, a fin de facilitar el desarrollo del ámbito, se plantean en principio dos fases de urbanización y edificación.

El Ayuntamiento podrá en cualquier caso ocupar los terrenos destinados a Sistemas Locales, mediante expropiación.

11.- ESTRUCTURA URBANA DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

11.1.- SUELO RESIDENCIAL Y TERCIARIO (LUCRATIVO). TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

La mayor parte de la superficie edificable lucrativa se califica como vivienda libre colectiva VLC, planteando tres/cuatro tipologías diferentes: casas en hilera, jardín, casas patio agrupadas en pequeños conjuntos de unidades y, por último, casonas formadas por agrupaciones o condominios residenciales de viviendas colectivas.

Todas ellas pueden llegar a compartir además de planta soterrada para aparcamientos privados (1 por vivienda / cada 100 m²), instalaciones, accesos comunes o incluso zonas exteriores comunes como itinerarios peatonales, zonas verdes, áreas deportivas, etc.

El conjunto de las parcelas para viviendas libres ocupa una superficie total de 11.931,10m², un 34% aproximadamente del total de la parcela.

Complementariamente, se plantea una gran parcela al noroeste donde ubicar en pequeños volúmenes arquitectónicos las viviendas colectivas de protección pública VPC, un total de 30 viviendas de 90 a 150m² aproximadamente de superficie total construida, con accesos y zonas comunes. La Superficie total de la parcela para VP es de 4.987,71 m², un 14% del total del ámbito.

Tal como se determina en las Ordenanzas de este Plan Parcial, la tipología edificatoria dominante será la vivienda unifamiliar, desarrollada en un máximo de dos plantas (Bajo + 1) con eventual aprovechamiento del espacio bajo cubierta.



En resumen, las superficies lucrativas del Sector, 20.475,10 m² suponen el 59% del total del Ambito.

Se tendrán en cuenta las disposiciones del Plan General referentes a frentes continuos máximos de fachada en continuidad, así como sobre la separación entre las fachadas laterales de dos cuerpos edificados consecutivos que, en cualquier caso, será como mínimo, de 6 metros.

En el proyecto de reparcelación se ha de materializar tanto el aprovechamiento correspondiente a los agentes privados (propietarios de los terrenos) como el de cesión obligatoria y gratuita a la administración actuante y equivalente al 15% del aprovechamiento del sector, así como si esta cesión se materializa económicamente o a través de la cesión de parcelas.

11.2.- VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS

La red viaria es utilizada como instrumento de ordenación, estructurando el ámbito, conectando las diversas zonas del mismo, y éstas con los barrios contiguos.



Por último, se proponen dos parcelas lucrativas de 1.795,13 y 1.761,16 m² para usos terciarios y de actividad económica donde puedan plantearse actividades polivalentes: comerciales, deportivas, o por ejemplo un pequeño hotel con encanto y excelencia arquitectónica muy integrado en el paisaje que conforme, junto con el Palacio Museo Robayera y el Parque, un Centro Cultural de escala regional. Estas parcelas suponen un 10% del total del Sector. Ambas pueden albergar también usos residenciales VLC si no fuera posible por razones de viabilidad económica la implantación de usos terciarios.



La red viaria queda definida en los planos de Ordenación OG.5 "Red Viaria", y Ordenación OG.7 "Red Viaria. Alineaciones y rasantes. Secciones Longitudinales" en los que se explicitan en planta y secciones transversales y longitudinales los diversos tipos de viales atendiendo al dimensionado de las secciones destinadas a tráfico rodado, peatonal, a la disposición de los aparcamientos y a la posibilidad de incluir arbolado en el diseño de los mismos.

El esquema director del sector se articula sobre un eje vial de seis (6) metros de anchura perimetral al parque Central que conecta todas las parcelas con el viario del entorno. Los criterios han sido:

- A. Acomodar la red viaria a la topografía del ámbito, con especial consideración a la importante pendiente en dirección suroeste (más elevada) - noreste (menos elevada), minimizando los movimientos de tierra necesarios para su ejecución y los elementos de contención, regulando su altura máxima.
- B. Limitar la pendiente de los nuevos viales a 6% para garantizar las necesarias condiciones de accesibilidad a personas con minusvalías y la comodidad del tránsito peatonal y rodado.
- C. Creación de franjas de aparcamiento público, muy escaso en el área circundante, que, además de permitir aparcar con facilidad a vecinos, usuarios del pequeño hotel y visitantes, puedan dar respuesta a la posible demanda generada por los potenciales visitantes del Centro Cultural Robayera.

Conforme con lo expuesto en el apartado anterior, el viario público viene condicionado por su integración con la red viaria existente, la carretera autonómica AS-232 al norte y al oeste del ámbito, así como las determinaciones del PGOU de Miengo referentes a la continuidad del anillo verde peatonal atravesando el ámbito de actuación y la propuesta de prolongación de la ruta ciclista que conecta actualmente el borde este del ámbito con la playa de Usgo.

La red viaria propuesta se compone de un eje de nueva creación de doble sentido que, partiendo de la AS-232 se interna en el ámbito al este del Parque Central del Museo Palacio del Centro Cultural Robayera, permitiendo una adecuada distribución de zonas y acceso a las parcelas y dotar de aparcamiento público al conjunto según las cuantías mínimas legales.

El trazado y dimensiones de la red viaria propuesto, con una anchura total de 6,00 metros (3 por cada sentido), aparcamiento en batería de 5,00 metros de anchura y aceras de 2,00 metros a ambos lados de las calzadas se considera ajustado y adecuado con la magnitud del ámbito, su escasa relevancia con respecto a una trama de periferia urbana, y su carácter residencial de baja densidad.

El arranque de este vial se plantea por razones de seguridad vial mediante un acceso alejado del nodo de conexión con la AS-232.

Este esquema viario permite distribuir el área edificable en 3 fases (ver plano OG.8. Estrategia Fases)

Los aparcamientos tienen la dimensión de 2,20 x 5,00 metros. Se han estimado criterios de conveniencia al delimitar las zonas de aparcamiento público próximas a las zonas edificadas.

Se propone una localización de la reserva de plazas de aparcamiento de minusválidos (>2% = 4 plazas), establecida por ley, correspondiendo la precisión de su emplazamiento al Proyecto de Urbanización.

Se adjuntan Perfiles longitudinales de los diversos viales y caminos, especialmente de los caminos peatonales, que tienen una anchura mínima de 1,5 m y unas pendientes máximas del 6% para adaptarse a la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El acceso a las parcelas se efectuará siempre desde los sistemas locales.

11.3.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

En un lugar estratégico y central del ámbito se ha fijado un importante área verde, que resolverá las necesidades de ocio y recreo de los habitantes del sector y las de los vecinos de los barrios contiguos, ayudando a definir el tejido urbano poco denso, denominado Parque Cultural Robayera, destinada a acoger

la dotación de espacios libres públicos, con una superficie total de 7.806,7 m², equivalente al 22% de la superficie total ordenada.

Esta superficie incluye tanto la parcela del sistema general de equipamientos del Palacio del Somo (3.967 m² incluyendo edificaciones), como su ampliación propuesta por el presente Plan Parcial como sistema general de equipamiento, SGE.1, con una superficie de 1.402,83 m², así como una importante zona verde anexa SL.ZV.1 de 2.436,87 m² que se plantea en continuidad con las anteriores con el fin de conformar un Parque Público con una escala e interés paisajístico y urbano notable.



Este parque, que será accesible al público por todo su perímetro, es sensiblemente llano, más elevado hacia el oeste y con una pendiente ligeramente descendiente en dirección oeste-este. La elección de esta zona tiene como finalidad agrupar las zonas verdes y de equipamiento en las proximidades de las zonas de mayor actividad urbana.

Se propone un pequeño modelado del terreno en las zonas verdes para conseguir una mejor adaptación a la topografía de las zonas verdes, debiendo cumplir con unas pendientes aceptables para su uso, al menos la superficie de reservas exigidas en la Ley 2/2001. Existe una total accesibilidad de las zonas verdes tanto desde los viales interiores como desde el anillo verde exterior que rodea al sur el Sector.

En cuanto a las especies seleccionadas, se propone el uso de ejemplares autóctonos, destacando la plantación de tilos de hoja pequeña en las alineaciones de calles y la creación de bosquetes de abedules en el Parque Central, mezclados orgánicamente con alineaciones más ordenadas de melias, castaños de indias, y otras especies más decorativas o caracterizadas por su floración como mimosas, serbales o albizzias en las zonas estanciales como pequeñas plazas, o límites entre parque u jardines privados de las viviendas.

Asimismo, se propone la plantación de una importante cantidad de arbustos característicos de esta zona como photinias rojas, camelias, hortensias, etc y plantas de flor en parterres y también en todas las calles según se detalla en el plano de ordenación.

En el Plano 1 Ordenación. "Zonificación. Usos pormenorizados" se definen las áreas de espacios libres. Preferentemente se utilizarán tipologías blandas, parques y jardines, con zonas de juego y pistas deportivas. En la medida de lo posible se mantendrán los árboles existentes. El diseño de los espacios libres planteado minimiza los movimientos de tierras y la aparición de elementos de contención, facilitando su accesibilidad y uso.

Los Sistemas de Integración o Protección de la Naturaleza planteados, planteados" que son elementos que pretenden conseguir una integración positiva entre los sistemas humanos (SH) y los sistemas naturales (SN), son los siguientes:

- A. El anillo verde.

- B. La red de sendas peatonales y caminos verdes, circuitos de carril bici y red de itinerarios culturales.
- C. Las infraestructuras de protección de la naturaleza.

A. El "anillo verde".

El "anillo verde" planteado desde el PGO de Miengo es un circuito que rodea el área litoral del Municipio de Miengo. En su recorrido adopta la forma de senderos de acercamiento a la naturaleza o de espacios que se ensanchan para la transición entre los sistemas naturales y los asentamientos urbanos. En algunos de estos lugares estratégicos es donde se implantan ciertas actividades para equipamiento de gran valor simbólico, dotacional o cultural.

El "anillo verde" es un caso típico de Sistema de Integración con la Naturaleza que se plantea para resolver un "conflicto de borde", en este caso entre el borde costero y los desarrollos residenciales. El anillo verde es un espacio de transición y amortiguación entre el sistema natural y el sistema humano, mejorando desde este último la percepción del medio natural y permitiendo un mayor disfrute de la naturaleza. Igualmente, desde la perspectiva del sistema natural se consigue integrar los asentamientos humanos como una componente más del paisaje.

Desde el Plan Parcial se plantea un conjunto de espacios que forman parte del anillo verde que permite la continuidad de itinerarios peatonales por el litoral de la costa de Miengo, incluyendo en este conjunto de espacios libres públicos el Parque Cultural Robayera.

B. La red de sendas peatonales y caminos verdes, circuitos de carril bici y red de itinerarios culturales.

Se propone la continuidad este-oeste de los recorridos peatonales del anillo verde del litoral y también la continuidad de las rutas ciclistas que conectan el oeste del Sector con la playa de Uso y otros circuitos para bicicletas, todos ellos conectados con el Parque Cultural Robayera.

C. Las infraestructuras de protección de la naturaleza.

Se proponen asimismo amplias zonas e infraestructuras de protección de la naturaleza, como la implantación de zonas verdes amplias y con un tratamiento paisajístico muy cuidado y la protección de todos los paisajes al norte del ámbito hasta llegar a la Costa, a la playa de Uso, generando así un espacio de gran calidad medioambiental.

Tal y como reflejamos en el apartado 11.3 y anteriores, se califican como Sistema General de equipamiento (SGE) los terrenos del Palacio del Somo (3.967 m²) y sus contiguos, la ampliación de la zona verde hacia el norte del ámbito, denominados SG.ZV1, con una superficie de 1.402,83 m². El presente plan no le asigna una edificabilidad específica, regulándose conforme a las estipulaciones del PGOU de Miengo.

La elección del emplazamiento es concordante con lo expuesto en apartados anteriores. Se sitúan principalmente en la zona central del sector, conformando el PARQUE CULTURAL ROBAYERA y se prolongan mediante el denominado anillo verde, itinerario que forma parte del espacio de protección de la naturaleza destinado a generar una continuidad en las rutas peatonales y para bicicletas diseñadas desde el PGO de Miengo para recorrer el litoral del municipio.

11.5.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En el borde sur del ámbito, en una posición central junto al viario exterior de conexión CA-232, se reserva una pequeña parcela de aproximadamente 20m² de titularidad pública para la disposición de un centro de transformación y los equipos de control del alumbrado público, así como cualquier otro que pueda ser necesario para las instalaciones del conjunto. De acuerdo con la normativa del PGOU esta construcción no computa a los efectos de aprovechamiento.

11.6.- ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN FUERA DEL ÁMBITO

Se propone urbanizar de manera integrada con el resto del Sector una pequeña franja longitudinal al sur del ámbito, entre éste y la CA-232 por su importancia en temas referentes a la continuidad de las conexiones peatonales, carril para bicicletas, la existencia de una parada de autobuses, de cruces peatonales con las calles adyacentes, etc como por su incidencia en la imagen del conjunto y su protagonismo visual.

Esta actuación tiene una superficie de 1.094,89 m².

11.4.- RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO



12.- COMPATIBILIDAD DEL OBJETO DEL PLAN CON LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En este apartado, atendiendo a la situación de los terrenos y al destino que se le daría, se tratará de modo sucinto la compatibilidad del Plan Parcial con las diversas legislaciones sectoriales que, por regular pertenencias demaniales de otras Administraciones Públicas, pudieran tener una incidencia en el instrumento urbanístico a desarrollar.

12.1.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS

En el Ambito el Sector no existen riberas ni cauces públicos por lo que no procede delimitar zonas de servidumbre ni policía de las mismas, por lo que la ordenación planteada es perfectamente compatible con esta legislación sectorial.

12.2.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO

La presente actuación se encuentra ubicada en una zona ajena al régimen de servidumbres, afecciones o limitaciones de la propiedad derivadas de la legislación de carreteras del Estado. A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de lo que al respecto se disponga en los preceptivos informes sectoriales, la actuación planteada no afecta a ningún vial subsumido dentro del ámbito de aplicación de este cuerpo normativo, por lo que se puede afirmar que la actuación planteada es perfectamente compatible con la legislación de carreteras del Estado vigente.

12.3.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA

La Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras del GOBIERNO DE CANTABRIA, publicada en BOC núm. 258 de 25 de diciembre de 1996 y BOE núm. 51 de 28 de febrero de 1997, con Vigencia desde 14 de Enero de 1997 y revisión vigente desde 01 de Marzo de 2017, define el concepto de carretera, clasificándolas en regionales, comarcales, y locales (de primer y segundo orden).

En el citado cuerpo normativo, se delimitan y definen los conceptos de zona de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación, dentro de las cuales se establecen una serie de limitaciones a los derechos derivados de la propiedad, la más significativa de las cuales, es la limitación o prohibición de llevar a cabo obras o edificaciones.

El ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector B-UA-2 no se ubica en ninguna zona de afección derivada del régimen jurídico de las carreteras del Gobierno de Cantabria, ya que tan solo al Sur limita con un carril de servicio de la CA-232, por lo que se puede afirmar, sin perjuicio de lo dispuesto en los preceptivos informes sectoriales, que la actuación planteada es perfectamente compatible con la legislación reguladora en vigor.

12.4.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Sin perjuicio de lo que, al respecto pudiera poner de manifiesto la Consejería de Cultura en el correspondiente informe sectorial, en el ámbito objeto de desarrollo no existen elementos integrantes del patrimonio cultural, subsumidos dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Patrimonio Cultural del Gobierno de Cantabria.

Tras la consulta de la Carta Arqueológica del Ayuntamiento de Miengo, se ha comprobado que en el ámbito del Plan Parcial no existen yacimientos arqueológicos catalogados.

Los bienes inmuebles o muebles más relevantes son el conjunto del Palacio del Somo, catalogado como Edificio de Interés Arquitectónico. La propuesta del Ayuntamiento de Miengo es, a este respecto, contemplar la rehabilitación del volumen edificado y también un cuidado tratamiento paisajístico del

conjunto de la parcela, que pudiera llegar a integrarse en la urbanización propuesta para el conjunto del sector.

Respecto al BIC del Camino de Santiago, tras la consulta de la cartografía oficial, existe un itinerario que discurre próximo al ámbito, al sur del mismo, y que también se pretende potenciar.

12.5.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DEL SECTOR ELÉCTRICO

El ámbito del Plan Parcial no se encuentra afectado por ninguna línea aérea de Media Tensión, siendo por tanto la ordenación propuesta compatible con la legislación en esta materia.

12.6.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AVIACIÓN CIVIL

En este sentido, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de estudio, incluidos sus elementos, no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, por lo que sin perjuicio de opinión en sentido contrario de la Administración competente en materia de Seguridad Aérea y, teniendo en cuenta la altura máxima de las edificaciones susceptibles de edificarse conforme al presente plan (similares a las ya existentes en el ámbito y en el entorno) se considera que se ha adoptado una ordenación acorde con la mencionadas servidumbres.

12.7.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RUIDOS

Con la entrada en vigor de la Ley 37/2003, de 27 de noviembre, del ruido, así como de su reglamento de desarrollo, el Real Decreto 1367/2007, se ha pretendido regular un ámbito que no ha sido convenientemente valorado a nivel urbanístico hasta el momento actual.

El artículo 4 de la Ley 37/2003, en adelante LR, enumera las acciones y medidas a llevar a cabo por parte de las administraciones con competencias en este ámbito, otorgando la competencia a la Administración del Estado en materia de infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias y portuarias de competencia estatal, quedando adscritas el resto, conforme a las disposiciones de la legislación autonómica, o en su defecto a la administración municipal o autonómica, según la extensión del mapa de ruido sea municipal o supramunicipal.

El ámbito de la actuación está situado en el marco de la legislación de ruidos como ámbito de Suelo Urbanizable Residencial. Conforme al reglamento, se incluyen en este tipo de área los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para el uso residencial, con sus zonas ajardinadas privas, así como las zonas de complemento para su habitabilidad, como parques urbanos, zonas verdes, etc.

El ámbito del Sector se encuentra muy alejado de la Autovía Santander-Torrelavega-Asturias y, por ello, alejados de las zonas sensibles al ruido establecidas por el PGO de Miengo. Conforme a lo expuesto, y sin perjuicio de lo dispuesto en los informes sectoriales pertinentes, se ha de entender que el presente documento cumple con la legislación sectorial en materia de ruidos.

13.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

Al sur del sector se encuentra el contacto con el núcleo urbano de Miengo, donde se han ido desarrollando en los últimos años diversas actuaciones de viviendas de tipo unifamiliar, en conjunción con las peculiaridades del núcleo urbano tradicional característico del lugar.

Las infraestructuras existentes próximas al sector son la Red de abastecimiento municipal de agua para consumo y riego, Red de saneamiento municipal de carácter unitario, Red eléctrica de baja y media tensión, Red de Telefónica, Red de Gas Natural y Red de telecomunicaciones. Dada la buena inserción del Sector en el sistema urbano de Miengo, las infraestructuras existentes bordean el área e, incluso, sirven parcialmente las necesidades de la misma.

De acuerdo con el articulado del Reglamento de Planeamiento, el Plan se limita a definir de manera esquemática el trazado de las redes de abastecimiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público y establecer una serie de determinaciones que deben ser contempladas en la redacción de los preceptivos Proyectos de Urbanización. Estas determinaciones se completan con las condiciones exigidas en las Ordenanzas Reguladoras.

La totalidad de las redes discurren por terrenos de dominio y uso público y en la medida de lo posible se hace coincidir su trazado en zanjas unitarias. Las redes citadas discurrirán todas ellas subterráneas.

Teniendo en cuenta estas premisas se han dibujado en los planos correspondientes las trazas de las diferentes redes de servicio consideradas: abastecimiento de agua, alcantarillado separativo, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, suministro de gas y telefonía.

13.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento, las directrices de los Servicios Técnicos Municipales y las Normas del CTE.

En el interior del ámbito de actuación, existe una red general de abastecimiento de FC de Ø150 mm que atraviesa el sector de oeste a Este (si bien da servicio público) así como algunos ramales de la red municipal próximos al entorno de ese mismo diámetro. La canalización que atraviesa la parcela abastece a las edificaciones colindantes con este sector, por lo que se considera necesario reemplazar esta red general que atraviesa suelos privados.

Por ello, el equipo redactor del proyecto, de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales sobre la capacidad de las infraestructuras municipales de abastecimiento de aguas y alcantarillado para el Sector y su entorno, consideran necesario sustituir dicha canalización de FC Ø150mm por una nueva canalización subterránea exterior al ámbito cuyo trazado discurra por suelo público planteándose mediante tubería de fundición dúctil FD Ø200mm que pueda dar servicio a las demandas del ámbito y también ayudar a satisfacer demandas de agua del entorno próximo tanto en la actualidad como en una hipótesis de futuro. Esta conducción abastece también a los hidrantes y a las redes de riego.

No se considera preciso la previsión de un depósito regulador diario, considerándose garantizado que el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la disponibilidad real del recurso de agua. Tampoco se considera necesario incorporar el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cuanto a la suficiencia del recurso, considerando suficiente los criterios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Miengo.

El dimensionado de las conducciones, la elección de los diversos materiales de la red y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales y los requerimientos de consumo determinados en el planeamiento.

El abastecimiento de la nueva ordenación, planteado con tubería de fundición dúctil de Ø100mm se conectará con ese nuevo colector de la red general de FDØ200mm mediante una única conexión que incorporará un contador. Además, se plantea una conexión independiente para la parcela de SGE del Palacio del Somo mediante FDØ63mm.

Como parte integrante de la red, y además de las válvulas, bocas de riego, ventosas y desagües, se proyecta un hidrante contra incendios en una posición central de la ordenación, al sur del ámbito.

La determinación de los caudales de cálculo se efectuará por aplicación del coeficiente de punta a los caudales medios obtenidos a partir de las dotaciones consideradas.

De acuerdo con las prescripciones de las Ordenanzas Reguladoras vigentes se adoptan las dotaciones incluidas en el siguiente cuadro, a partir de las cuales se determinarán los caudales de agua necesarios para abastecer la urbanización.

TIPO	DOTACION
Dotación media	300 litros por habitante y día
Equipamiento social, comercial y deportivo	100 m³ Ha neta y día
Parques y zonas verdes	40 m³ Ha neta y día
Hidrante	1000 l/min = 16,67 l/seg

Si consideramos una dotación de agua de 300 l/hab/día, y una población de 3 habitantes por vivienda (104 viviendas) más el Palacio Museo y su anexo como viviendas, el caudal punta (consumo en 10 horas) para el conjunto será:

$Q_v = 300 \times 106 \times 3 / 3.600 \times 10 = 2,65 \text{ l/sg.}$

Por otra parte, estaremos un volumen de 40 m3/día por hectárea de zona verde o calle. Supondremos que el espacio libre de edificación es de 3 Ha., con lo cual el caudal punta (consumo en 10 horas) para usos de riego será:

$Q_r = 40.000 \times 3 / 3.600 \times 10 = 3,33 \text{ l/sg.}$

Por tanto, el caudal total a efectos del predimensionamiento de la red será:

$Q_T = Q_v + Q_r = 2,84 + 3,33 = 6,17 \text{ l/sg.}$

Para el cálculo se la red se definen las siguientes hipótesis de cálculo:

- A. Hipótesis de funcionamiento normal, combinación de consumos de parcelas, sin considerar los hidrantes.
- B. Hipótesis de incendio, con diferentes combinaciones de hidrantes en funcionamiento.

El caudal requerido por los hidrantes de incendio (Hipótesis B) = 16,67 l/seg. es, por tanto, el que condiciona el dimensionamiento de la red de abastecimiento de agua. Este caudal puede ser conducido por una tubería de fundición dúctil de diámetro Ø100mm a una velocidad de 0,7 m/seg.

Se plantea, por tanto, un diámetro mínimo en toda la red principal interior en Fundición Dúctil de Ø100 mm. para la conexión y la red principal del ámbito en razón de las siguientes consideraciones:

- A. Permite mejor comportamiento hidráulico frente a puntas de consumo en los ramales pequeños.
- B. Permite la realización de acometidas de 30 mm, evitándose la necesidad de realizar dos acometidas en paralelo para el suministro de parcelas con consumos altos.
- C. Permite la utilización de hidrantes de Ø100 mm (70 + 2x40).
- D. En las conducciones de pequeño diámetro, el precio de la tubería representa un porcentaje pequeño dentro del costo total de la instalación.
- E. El precio de las tuberías decrece mucho más lentamente de lo que aumenta la pérdida de carga cuando se disminuyen los diámetros.

La red será de fundición dúctil con uniones del mismo material. Las válvulas serán de compuerta de cierre elástico, tal como indica el Plan General de Ordenación de Miengo para válvulas de abastecimiento hasta diámetro interior de 200 mm.

La red será del tipo mallado. Con esta disposición se logran varios objetivos: menores diámetros, un mejor reparto de caudales y presiones y una explotación mejor, con menores trastornos a los usuarios en el caso de averías ya que permite suministros alternativos por otros ramales de la malla, aunque sea a costa de perder algo de presión. La ubicación de la red proyectada será bajo aceras, siempre que sea posible, para evitar siempre que sea posible tener que actuar sobre las calzadas.

13.2.- RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento, las directrices de los Servicios Técnicos Municipales y las Normas del CTE.

En la actualidad, existe un colector de saneamiento de Ø250mm, de titularidad municipal, que discurre próximo a la CA-232, al sur del ámbito, recogiendo las aguas residuales generadas por las edificaciones de carácter residencial existentes en las inmediaciones y las aguas pluviales de escorrentía de los caminos próximos a la zona.

El equipo redactor del proyecto, de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales sobre la capacidad de las infraestructuras municipales de alcantarillado para el Sector y su entorno, no considera necesario ampliar o reforzar las redes generales existentes.

Se considera garantizado que el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la capacidad de evacuación y tratamiento de las aguas residuales.

El alcantarillado se proyecta de modo separativo. Ambas redes discurren básicamente por el vial principal del sector, debiendo adaptarse a las condiciones de la topografía.

En la red de pluviales, se recogen las aguas del viario y los espacios públicos mediante sumideros, con colectores que acometen al colector general. La red de pluviales de escorrentía de los futuros viales se dispone siguiendo por gravedad la topografía y las cotas de las rasantes de los viarios de la ordenación de manera que en su mayor parte se desagua hacia el punto más bajo del sector, ubicado al noroeste del sector, desde donde se plantea una salida a cauce natural existente actualmente.

Una pequeña zona del sector ubicada al oeste, más elevada, incluyendo la parcela pública del SGE del Palacio del Somo sí puede desagua por gravedad a la red municipal que discurre próxima a la CA-232 sin necesidad de bombeos. Se proyecta basándose en conducciones de 300 y 250 mm. de diámetro en PVC.

Para eliminar el vertido directo de las primeras aguas contaminadas se plantea una arqueta de separación de grasas, previa al vertido al arroyo.

La red de aguas residuales, que recoge los vertidos de las edificaciones de las diversas unidades residenciales y los equipamientos, se dispone en paralelo a la de pluviales, siguiendo por gravedad las cotas marcadas por las rasantes de los viarios hasta el punto más bajo, donde se plantea una arqueta de bombeo para poder subir el agua hasta la arqueta de acometida antes de verterlas a la red de saneamiento pública próxima a la CA-232.

También se propone, por razones de seguridad, un aliviadero o bypass con salida directa al cauce natural existente de esta red de fecales en caso de problemas de funcionamiento de los mecanismos de las arquetas de bombeo.

El dimensionado de los colectores, la elección de los diversos materiales de la red, arquetas, colectores, etc y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales y los requerimientos de consumo determinados en el P.G.O.U.

Para la estimación de caudales de aguas pluviales se adoptan los siguientes coeficientes de escorrentía:

ZONIFICACION	COEF. C
Zona urbanizada con edificación unifamiliar (promedio de aislada y adosada)	0,60
Parques y zonas verdes	0,10
Viario y aparcamiento	1,00

Para el cálculo de la red se adopta como base un aguacero tipo correspondiente a un periodo de retorno de 10 años (T=10), suficiente para el diseño de una red de drenaje superficial.

A partir de las máximas precipitaciones anuales en 24 horas de la estación pluviométrica más cercana a la zona de proyecto, vamos a obtener la Intensidad media de precipitación para el periodo de retorno y duración de aguacero considerados.

MÉTODO DE CÁLCULO	Precipitación diaria máxima
Método de Gumbell	87,30 mm/día

En la siguiente tabla se resume un precálculo de los caudales resultante de la propuesta

CALCULO CAUDALES					
Zona	Superficie	% drenado	Sup. drenada (Si)	C	Ci×Si
Vivienda Libre Colectiva	11.931,10	75 %	8.948,33	0,60	5.369,00
Vivienda Pública Colectiva	4.987,71	75 %	3.740,78	0,60	2.244,47
Terciario	3.556,29	75 %	2.667,22	0,60	1.600,33
Viario y aparc. público	2.582,80	75 %	1.937,10	1,00	3.073,95
Equipamientos	3.967,00	50 %	1.983,50	0,25	495,88
Equipamientos	1.402,83	50 %	583,91	0,25	173,35
Zonas Verdes y Espacios Libres	5.839,23	50 %	2.915,12	0,25	728,78
Superficie total drenada (Sumatorio Si)			15.2917	0,52	7.990
Superficie en Ha			1.53		0.80
Cmedio = coeficiente medio de escorrentía (adimensional) = Σ(Ci×Si)/Σ(Si)					
Ic = Intensidad media de precálculo = 155,14 mm/s.Ha					
Qp = Caudal precalculado = Σ(Si)× Cmedio× Ic = 124 l/s					
Longitud total de viales a			130,00 ml		
qp(l/sxm) =			0,95		

La red de colectores proyectada (SEPARATIVA) en el interior del ámbito se ejecutará en PVC en diámetros mínimos aconsejables de Ø250mm.

En el proyecto de urbanización se cuantificarán los caudales generados por el ámbito a desarrollar, dimensionado la red unitaria de saneamiento a ejecutar, justificando pendientes, resaltos y diámetros de los colectores, así como posibles renovaciones de la red existente que en su caso pudieran ser necesarias.

13.3.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El diseño del trazado de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios del planeamiento y las directrices de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Miengo y la compañía suministradora Viesgo Distribución S.L. Su concreción definitiva se definirá en el proyecto de Urbanización previo informe emitido por la empresa suministradora en contestación a la petición formulada por el equipo redactor a petición de la Propiedad, y conforme a las Normas Tecnológicas del CTE.

A partir de dicho Informe de la compañía suministradora de energía eléctrica en la zona se concretarán las infraestructuras que son necesarias ejecutar para atender el suministro eléctrico requerido en el desarrollo de la unidad. En principio, como hipótesis preliminar tras contactos técnicos con EDP, para el suministro eléctrico en Baja Tensión al nuevo ámbito a desarrollar será necesaria la instalación de un nuevo Centro de Transformación para 580kW, a ubicar dentro del ámbito, junto a uno de los nuevos viales y en parcela de titularidad particular. Se propone la ubicación de este Centro en la parcela denominada CT.

Para determinar la potencia a instalar del Centro de Transformación se considera una electrificación media de las viviendas, según la instrucción MIBT 010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Número máximo de viviendas: 80 (104 según normativa)

Edificación terciaria y resto usos > 24 viviendas equivalentes

Total aproximado de viviendas = 104, tomamos por seguridad 150 viviendas como referencia

Potencia instalada: 5 Kw por cada 100 m2 edificados

Potencia para otras superficies: 100 w/m2

Coeficiente de simultaneidad en grupos de 100 viviendas: 0,6

Potencia a instalar: $150 \times 5 \times 0,6 = 450$ Kw (suponiendo 10.000 m2 edificados)

Considerando un factor de potencia de 0,85, y para una superficie de 2,8 Ha, resultará una demanda para alumbrado público de $28.000\text{m}^2/100 \times 100\text{w} = 280\text{kw}$, tomamos por seguridad 300 kw

Se dispondrá 1 CT > 750 kW. La conexión en alta se efectuará desde dos CTs existente en las inmediaciones, al sur del Sector.

El Plan Parcial se limita a plantear la localización de dicho centro de transformación (750 KW) y el esquema general de las conducciones en Media Tensión enterradas bajo los viales de nueva ejecución y caminos existentes, que conectan dicho CT para su abastecimiento eléctrico con dos centros de transformación próximos al Sector al sur del ámbito.

No existen líneas aéreas de Media Tensión que atraviesen el ámbito en la actualidad.

Como planteamiento general, se procederá al soterramiento de la línea de baja tensión con la disposición de canalización formada por seis tubos polietileno de alta densidad de 160 mm de diámetro. Se colocarán arquetas en puntos de cambios de dirección, cruces y zonas de acometida de 600x1200 mm. de dimensiones interiores.

El soterramiento, dimensionado de las conducciones y el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo en todo momento los criterios y prescripciones de los servicios técnicos de la compañía suministradora.

13.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El diseño de la red se ha efectuado de acuerdo con los criterios de del CTE. El Proyecto plantea el alumbrado de viales, zonas verdes y espacios libres públicos. Las conducciones de alumbrado parten del centro de transformación localizado en el ámbito del Plan, al sur junto a la CA 232, donde se ubicará un armario de mando y protección así como un estabilizador de tensión y reductor de flujo.

El dimensionado de las conducciones, definir con exactitud la iluminación de los viales públicos y la elección de materiales, tipos de líneas, luminarias... así como el diseño de los detalles constructivos, se efectuará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales y los

requerimientos lumínicos determinados en el P.G.O.U, considerando especialmente la adecuada iluminación de los espacios verdes.

Se dotará a los viales de la urbanización de un adecuado sistema de alumbrado en cumplimiento del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Los criterios de iluminación aplicados serán los niveles reflejados en la normativa vigente en cuanto a valores mínimos en servicio y uniformidad media para cada una de los tipos de viario y espacios públicos definidos. La disposición de los puntos de luz se efectuará de forma que el nivel técnico de la iluminación y la uniformidad de la misma satisfaga los objetivos visuales deseados en función de la zona a iluminar.

Los niveles de iluminancia y uniformidad mínima serán fijados por los servicios técnicos municipales, recomendándose los siguientes valores:

En vías públicas de tráfico rodado: 25 a 30 lux y 40%

En intersecciones y glorietas: 50 lux y 40%.

En aceras, carriles bici y zonas peatonales: 15 lux y 30 %.

Se resuelve mediante columnas de altura limitada a 5/6 m para mitigar su impacto visual y modelo Simes Park con LEDs o similar cada 22 metros en las calles públicas y farolas de 3/4 m de altura, con la opción de balizas antivandálicas y proyectores soterrados, cada 15 a 25 metros y colocadas al tresbolillo, en los espacios libres públicos interiores. El tipo concreto de luminarias, todas ellas con lámparas LEDs, se define en el Proyecto de Urbanización complementario al Presente Plan Parcial.

13.5.- RED DE SUMINISTRO DE GAS.

Tras diversos contactos e indicaciones de la compañía suministradora de gas de la zona, EDP ENERGIA, se plantea el suministro de gas natural al futuro ámbito a desarrollar desde una canalización existente al sur del ámbito de PEAD Ø110mm., bajo la CA-232.

Para desarrollar la urbanización, se realizará únicamente la obra civil necesaria para instalar la red de gas bajo los nuevos viales y caminos existentes hasta el punto de entronque con la tubería de suministro, (apertura de zanjas y posterior relleno de las mismas).

La instalación "obra mecánica" (canalizaciones, arquetas, acometidas, etc) la realizará la propia compañía suministradora, a su coste. En principio, se contempla la ejecución de dicha red mediante una tubería de polietileno de 63 mm. de diámetro, tipo SDR 11 que discurrirá canalizada bajo la acera próxima a las viviendas dando servicio a acometidas al otro lado de la calle mediante cruces de calzada.

La tubería estará embebida en arena hasta 20 cm. por encima de su generatriz superior, rellenándose posteriormente de suelo seleccionado hasta el firme. Las arquetas de registro en las acometidas domiciliarias contarán con el correspondiente ramal de polietileno de 32 mm. de diámetro y válvula de corte.

13.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

La red Teléfonos existente se encuentra al sur del sector, bajo la CA-232, en dirección este-oeste, y al este del sector en dirección norte-sur. Desde dicha red, según indicaciones de la compañía, se dará suministro de telecomunicaciones al futuro ámbito a desarrollar.

Se ejecutará una red soterrada bajo los nuevos viales a construir según las especificaciones y normativa de la compañía operadora, relativa a canalizaciones, arquetas, repartidores de acometidas, pedestales y demás elementos que sean precisos para la adecuada oferta del servicio. Los elementos de la red proyectada incluyen las canalizaciones, arquetas tipo "M" y "H", y un pedestal para un armario de distribución. Para la red telefónica, la canalización mínima necesaria es de 2 N 63, aunque las normas de la Compañía pueden exigir otra sección de mayor capacidad en previsión de la implantación de nuevos servicios telemáticos.

El Proyecto de urbanización preverá arquetas de toma para la implantación de una infraestructura común propia para cada conjunto de viviendas.

14. JUSTIFICACION NORMATIVA.

14.1. EL PLAN Y LA LEGISLACION.

El Plan Parcial se ajustan a los artículos correspondientes de la Ley de Cantabria 2/2001 LOTRUSCA, de la Ley de Cantabria 7/2007 y del antiguo Reglamento de Planeamiento, en la medida en que es aplicable.

De manera sectorial el Plan Parcial se adapta a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y anexo de Bases Técnicas. En este sentido, el Documento Modificado hace especial hincapié en la conexión peatonal con el bulevar ronda.

De manera complementaria en la redacción del Plan Parcial y este Modificado se han considerando las determinaciones y criterios de las Normas Urbanísticas Regionales, publicadas en el BOC del 8 de octubre de 2010.

En paralelo a la redacción del Plan y conforme a lo que establece la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado. se ha elaborado la Memoria de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y el Estudio de Integración Paisajística (EIP) que especifica el PGO de Miengo

14.2. EL PLAN Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan se adapta a las determinaciones del P.G.O.U. de Miengo.

14.3. EL PLAN Y LOS CRITERIOS DE LA CROTU.

El Plan Parcial cumple los criterios requeridos por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

14.4. OTRAS NORMATIVAS. LEY DE CANTABRIA 3/1996, DE 24 DE SEPTIEMBRE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.

El contenido del Plan Parcial y los proyectos que le desarrollen, se adapta o adaptarán a la normativa vigente, tanto en lo que respecta a la legislación urbanística ya citada como a otros aspectos más particulares, normas sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas o las características exigibles a las diversas redes de infraestructuras.

Merece especial atención reseñar el cumplimiento de las normas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas. El Plan Parcial se adapta a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y anexo de bases técnicas.

La ordenación planteada, con las condiciones impuestas por la topografía, se adapta a los criterios generales expuestos en la legislación y propone varias sendas o caminos peatonales, que discurren por los espacios libres y conectan todas las áreas del ámbito, permitiendo una correcta accesibilidad a todas las unidades residenciales, el área productiva, el equipamiento y las zonas verdes, así como la conexión con el entorno, garantizando recorridos alternativos cuando las pendientes de los viales unitarios son superiores al 6%.

El plano Ordenación OG5. Red viaria. Alineaciones y Rasantes define el trazado y las rasantes de estas sendas así como las secciones transversales se grafían las secciones longitudinales con las pendientes de dichas sendas, junto con el resto de los viales. Tan solo algunos tramos alcanzan la pendiente del 6%, las demás tienen pendientes variables inferiores al 6%, cumpliendo los requerimientos de la Ley.

Igualmente ocurre con los tramos que tienen que ser utilizados por los peatones, con pendiente máxima del 6%.

En las ordenanzas urbanísticas referidas a los Espacios Libres de Dominio y Uso Público, a la Red Viaria de Sistemas Locales, se establecen las condiciones de urbanización para adaptarse a la Ley de Cantabria 3/1996.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver pormenorizadamente las soluciones apuntadas en este Plan Parcial, garantizando la accesibilidad.

El Plan Parcial también se adapta a las determinaciones de la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

En este sentido, y dada la topografía del terreno, cuando los viales generales no pueden cumplir las condiciones exigidas en la orden, especialmente las relativas a la pendiente, se plantean sendas peatonales alternativas, que garantizan la accesibilidad a todas las unidades residenciales, al área productiva, al equipamiento y a los espacios libres y la conexión con el entorno.

15.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS, Y PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA.

A efectos del cumplimiento del Artículo XX del Reglamento de Planeamiento Urbanístico LOTRUSCA, se reseñan a continuación las determinaciones a que se refiere el mencionado Artículo:

a) Al existir un único propietario, las obras de urbanización se llevarán a cabo y correrán a cuenta de dicho propietario, quien será por tanto el promotor tanto del plan parcial como del posterior proyecto de urbanización. Dichas obras de urbanización comprenderán el desarrollo de todas las dotaciones infraestructurales de carácter local: calles, redes de servicio (incluso sus conexiones a las generales del municipio), y acondicionamiento de espacios libres de cesión obligatoria.

b) El Ayuntamiento de Miengo no participará en los costes básicos de urbanización e implantación de servicios (ver estudio de viabilidad económica), de conformidad con lo dispuesto en el artículo XX de la Ley 2/2001, lo que se tendrá en cuenta a efectos de valorar la posible contraprestación económica sustitutoria de la adjudicación de los derechos edificables que le corresponden.

c) Los plazos de ejecución de las obras de urbanización serán los que figuran en el Plan de Etapas que forma parte de este documento.

d) La conservación de la urbanización será:

- Por cuenta de los particulares, cuando se trate de espacios de titularidad privada.
- A cargo del Ayuntamiento en lo referente a espacios públicos cuya cesión sea obligatoria por así venir impuesto en este Plan Parcial o en el Plan General.

e) Los Promotores del Plan Parcial estarán obligados a presentar fianza o aval equivalente al importe del 2% del importe de las obras de urbanización, según la evaluación que figura en el estudio económico-financiero de este Plan Parcial, cuando sean requeridos para ello, formalmente, por el Ayuntamiento de Miengo y, en cualquier caso, antes de la aprobación definitiva de este documento.

f) Justificada la viabilidad económica del Plan Parcial, se estima que la propiedad de los terrenos es garantía suficiente de la capacidad económica de los promotores para acometer las obras necesarias, con recurso a las fuentes ordinarias de financiación del mercado inmobiliario.»

16. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.

Las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes establecen el período de vigencia del Plan Parcial, las causas que pueden originar la revisión del mismo y el sistema de introducir en él modificaciones puntuales originadas por el interés general.

17. PUBLICIDAD.

Las Normas Urbanísticas correspondientes establecen las normas que garantizan la publicidad de la totalidad de los documentos que constituyen el Plan Parcial.

18.- CONCLUSIONES

El presente documento establece los argumentos en derecho que justifican la adecuación al ordenamiento urbanístico de la actuación, mediante la justificación del Plan Parcial y las actuaciones que en él se contemplan, en beneficio del interés público y en los términos previstos en la legislación vigente.

Miengo, junio de 2018

DIEGO DIEZ ARQUITECTOS SL

LOS AUTORES DEL PLAN

ARQUITECTOS

Fdo.: Angel de Diego Rica (COAM 9.439) Blanca Inés Diez Diez (COAM 18.937)

DOCUMENTO Nº2_NORMAS URBANISTICAS

I.	Disposiciones Generales	41
II.	Régimen Urbanístico del Suelo	42
III.	Ordenanzas de la Edificación	46
	III.1. Ordenanza1. VLC_ Vivienda Libre Colectiva _ Residencial Condominio	
	III.2. Ordenanza 2. VPC_ Vivienda Pública Colectiva _ Residencial Condominio	
	III.3. Ordenanza 3. T _ Terciario	
	III.4. Ordenanza 4. SG _ Sistemas Generales de Equipamientos y Zonas Verdes Públicas	
	III.5. Ordenanza 5. SL _ Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos	
	III.6. Ordenanza 6. Red Viaria y Aparcamientos	
IV.	Normas Urbanísticas del PGO de Miengo	51

NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas quedan redactadas en los siguientes términos:

I. DISPOSICIONES GENERALES.

I.1 Objeto y ámbito

1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el Sector B-UA 2 de Suelo Urbano No Consolidado denominado Palacio El Somo, en el Ayuntamiento de Miengo, Cantabria, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plano de Calificación del Suelo se delimitan las zonas en que se divide el ámbito de este Plan Parcial. Las condiciones particulares de las distintas zonas se incluyen en el apartado II.3. y se basan en las generales de edificación y uso que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Miengo.

3. La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en las citadas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas Municipales.

I.2. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados en la legislación urbanística.

I.3. Contenido del documento

1. El alcance normativo del Plan Parcial será el comprendido en los documentos que lo integran y que de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento son:

a) La Memoria, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del área y se expresan y justifican la necesidad de formulación del Plan Parcial y los criterios para la adopción de las determinaciones que éste establece.

b) Las Normas Urbanísticas, que constituyen el documento normativo por excelencia del Plan, fijando las condiciones para su desarrollo.

c) El Plan de Etapas, que ordena temporal y espacialmente la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

d) El Estudio Económico-Financiero, que evalúa el coste económico de la ejecución de tales determinaciones.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan Parcial.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

I.4. Vigencia

Este Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOC. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el Artículo IV.1.6. de estas Normas.

I.5. Modificación

1. Se entiende por modificación del Plan Parcial cualquier alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que pueda realizarse sin contemplar o alterar la globalidad del mismo, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2. Se considerará modificación en todo caso:

a) Las referidas a las condiciones volumétricas de los edificios.

b) Las referidas a alteraciones de las alineaciones obligatorias y máximas.

c) La alteración de los límites de los espacios públicos de cesión que supongan una reducción de la superficie de los mismos en más de un 10 por ciento.

3. No se considerará modificación ni revisión del Plan Parcial la modificación de las rasantes a través del Proyecto de Urbanización.

I.6. Revisión

1. La alteración de aquellas determinaciones que no pueden ser consideradas modificación del Plan Parcial supondrá la revisión del mismo.

2. Se considerará en todo caso como revisión:

a) El cambio o sustitución de la tipología edificatoria asignada a alguna de las parcelas, por otra no incluida en el Plan Parcial.

b) La alteración sustancial del sistema viario rodado y/o peatonal. Se entenderá producido un cambio sustancial cuando como consecuencia de la nueva ordenación los itinerarios de acceso más corto a una manzana o a un equipamiento se incrementen en más de un veinte por ciento.

I.7. Legislación supletoria

Todos aquellos aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo que resultase de aplicación una norma de mayor rango.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

II.1. DETERMINACIONES GENERALES

1. El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como suelo urbano no consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de Miengo.
2. El uso global fijado para este sector es el residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
3. Son usos permitidos los que se especifican para cada zona en las correspondientes Ordenanzas particulares.
4. En el plano de red viaria se define la sección de las calles del Plan Parcial. En ellas se permite la implantación del arbolado, vegetación y mobiliario urbano que se considere adecuado así como la instalación de los elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras enterradas o aéreas.

II.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La gestión y ejecución de las determinaciones de este Plan Parcial se llevará a efecto por el Sistema de Compensación previsto en los artículos 149 a 157 de la Ley de Cantabria 2/2001.

II.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización cumplirá estrictamente el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

Deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- a) Excavación y movimiento de tierras
- b) Pavimentación de viario
- c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Canalizaciones de telecomunicación
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- i) Alumbrado público

2. Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales de la ciudad, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. El contenido del Proyecto de Urbanización será el establecido en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, complementado con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado básicas previstas en el Plan Parcial, de manera justificada y siempre que ello suponga mejora objetiva de la calidad global.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse ligeramente si las características del saneamiento así lo requieren o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

El proyecto de urbanización deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente. También verificarán la sección y estado de los arroyos, garantizando su evacuación, a los que se vierta las aguas pluviales en la red separativa.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

II.4. DOCUMENTACIÓN DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Se aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos. Se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado. Asimismo, se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica de las zonas verdes, que será retirada y tratada para asegurar su correcto uso en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.

II.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de la red viaria, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que forman parte de las redes locales y generales, serán por cuenta de la entidad promotora. El coste de las infraestructuras comprende la redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

Normas técnicas de urbanización: Remitidas a las determinaciones establecidas en el capítulo XX "Normas generales de la urbanización" del vigente Plan General y a las Instrucciones Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Miengo para las obras de urbanización

II.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Los Proyectos de Edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

II.7. PARCELACIONES

El proyecto o los proyectos de parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

La parcelación determinada por el presente Plan Parcial se considera orientativa siendo susceptibles de segregación, o agregación de acuerdo a las condiciones específicas recogidas en la normativa.

Accesos rodados a parcelas: Se realizarán desde el viario interior de la urbanización, no permitiéndose directamente desde la carretera exterior CA-232 ni desde el ramal que comunica ésta con la playa de Uso.

El Proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

II.8. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Alcance y contenido.

Los siguientes apartados comprenden la regulación de los siguientes aspectos:

- A. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección paisajística y de la escena urbana.

Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad ya la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan el término municipal.

II.9. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

Aspectos de Protección Medio Ambiental.

Estas Normas regulan las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y el medio natural y se refieren a los siguientes puntos:

- Vertidos sólidos (basuras).

- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas.

Vertidos sólidos (basuras). Definición

El destino de los residuos inertes producidos en el sector deberá cumplir lo dispuesto por:

1. Programa Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020
2. Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, y a propuesta del la Ministra de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, se ha aprobado el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022
3. Plan Nacional Integral de Residuos de España (PNIR)
4. Plan de Residuos de Cantabria 2016/2022.
5. Documento guía de la Comisión Europea para la la elaboración de Planes de Gestión de Residuos

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

La recogida de los residuos orgánicos procedentes de la actividad urbana futura habrá de integrarse en el sistema municipal. Los residuos de papel y cartón, vidrio y la fracción de residuos de envases y el resto, exigen la disposición de contenedores específicos en la vía pública y su ubicación deberá ser tenida en cuenta por el proyecto de urbanización.

Los contenedores para residuos de vidrio y papel-cartón (con un máximo de 1 para cada tipo de residuos por 500 habitantes) no exigen un espacio determinado para su colocación. Los contenedores para las otras dos fracciones se situarán en espacios diferenciados, fácilmente accesibles y reconocibles y protegidos del estacionamiento de automóviles.

El Proyecto de Urbanización recogerá las decisiones que la administración municipal adopte sobre el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos producidos en el área.

Vertidos líquidos (aguas residuales).

Todo vertido a terreno o cauce público deberá contar con la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica y al abono del canon correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo. Serán de aplicación el Código de Buenas Prácticas y la Directiva 91/676 CEE de 12 de diciembre de 1999 así como el Reglamento CEE 2078/92 del Consejo de 30 de junio.

Deberán definirse completamente en el Proyecto de Urbanización tanto la red de aguas pluviales como los puntos de vertido de tales aguas a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, en particular de los laminadores propuestos, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Se asegurará que las recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasa y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para lo cual en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

Las aguas residuales habrán de cumplir las condiciones de vertido especificada en la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Se hace especial hincapié en la importancia de mantener las distancias mínimas entre la red de saneamiento de aguas residuales y la red de evacuación de aguas pluviales para prevenir la posible filtración de aguas residuales hacia la red de las aguas pluviales y evitar la contaminación de estas últimas. En todo momento, debe mantenerse la solera del tubo de la red de aguas pluviales al menos 1 m por encima de la clave del tubo de la red de aguas residuales. Es importante asegurar el sellado de las juntas, principales puntos de fuga del agua.

La red de Saneamiento de aguas residuales precisará de los informes de viabilidad siguientes:

- Informe de conexión exterior de aguas residuales y puntos de estanque a la red general de colectores y emisores de saneamiento gestionados por el Ayuntamiento de Miengo.
- Informe de depuración del volumen de vertidos de aguas negras

Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Contaminación acústica y vibratoria

Desarrollado en el Artículo II-10.

Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación CTE "seguridad en caso de incendio" y resto de normativa oficial de obligado cumplimiento en materia de prevención de incendios por tipo de actividad.

Desarrollo de actividades diversas.

Los tipos de proyectos, obras y actividades relacionadas en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, se someterán a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde.

II.10. PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA.

Conservación de los espacios exteriores no accesibles al público en general.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindivisos etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Mobiliario urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de madera o piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro. Los modelos serán consensuados con el Ayuntamiento.

Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente, justificación que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de vehículos o peatones. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En los edificios no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en las Normas de Urbanización del presente plan parcial.

Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones de Protección y las Estéticas en cada caso.

Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

El Ayuntamiento podrá exigir la protección de dicha vegetación mediante la inclusión de soluciones específicas o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

En el caso de permitir la supresión de la vegetación se obligará al propietario a la plantación de cómo mínimo cinco nuevos ejemplares por cada unidad arbórea derribada, de una especie autóctona. En cualquier caso se estará en lo dispuesto en la norma Granada.

En todo caso, deberán ajardinarse preferentemente con las especies locales o autóctonas las superficies exteriores no accesibles que lo permitan.

Los espacios exteriores no accesibles, deberán plantar, conservar y mantener en buen estado la vegetación y especies arbóreas autorizadas.

Protección del medio nocturno

Se cumplirán las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Incidencia Ambiental (uso de luminarias VSAP de acuerdo a la norma CENELEC 60.598, orden de 6/6/89 del Ministerio de Industria R.D. 07/1988 y con 89/336 UE RD 444/1994.) y cuyo desarrollo específico se llevará a cabo en el Proyecto de Urbanización.

II.11. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

No existen zonas de sensibilidad acústica. No obstante, se determinan las siguientes recomendaciones:

- Instalación de pasos de cebra con badén
- crear zonas de esparcimiento con plantaciones de vegetación para aumentar la atenuación de las ondas
- limitar la velocidad de los vehículos (en principio ya limitada con carácter general a 50 km./h)
- utilizar firmes absorbentes del sonido
- reducir en lo posible las pendientes

III ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

A fin de regular la asignación pormenorizada de los usos contemplados y la ejecución de las obras de edificación, se definen las siguientes Ordenanzas, cuyo ámbito concreto de aplicación será el definido en el Plano de Calificación del Suelo:

ORDENANZA Nº 1: VLC_VIVIENDA LIBRE COLECTIVA_RESIDENCIAL

ORDENANZA Nº 2: VPC_VIVIENDA PUBLICA COLECTIVA_RESIDENCIAL

ORDENANZA Nº 3: TERCARIO

ORDENANZA Nº 4: EQUIPAMIENTOS

ORDENANZA Nº 5: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ORDENANZA Nº 6: SISTEMA VIARIO

III.1. ORDENANZA Nº 1: VLU_VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR_ RESIDENCIAL**III.1.1. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Responde a la tipología de edificación residencial colectiva libre en bloque abierto, o manzana semicerrada/cerrada.

III.1.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial.

III.1.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Vivienda Libre Unifamiliar y Viviendas Públicas en cualquiera de sus tipologías.
- b) Garajes, en plantas bajas de los edificios:
- c) Espacios libres
- d) Equipamientos deportivo al aire libre
- e) Aparcamiento
- f) Infraestructuras al servicio del Sector

III.1.4. Posición de la edificación en la manzana

Dentro de cada manzana resultante de la ordenación del Plan Parcial, los retranqueos mínimos de la edificación serán:

- a) A vía pública tres (3) metros
- b) A restantes linderos la mitad de altura a cornisa de edificación, y mínimo de tres (3) metros.

III.1.5. Ocupación de la manzana

No se establece ocupación máxima de la manzana neta. En el cómputo de la ocupación se excluyen los patios abiertos o cerrados. La limitación de ocupación no afecta a planta bajo rasante o sótanos.

III.1.6. Longitud máxima de las edificaciones

Los edificios que se proyecten no podrán tener una longitud de fachada superior a cuarenta (40) metros. En caso de edificios que presenten quiebras en la directriz de la fachada (por ejemplo, edificios en "L" o en "U") será la suma de los distintos tramos rectos la que no podrá sobrepasar la longitud máxima.

III.1.7. Edificabilidad

El índice de edificabilidad neta se establece en la siguiente tabla:

PLAN PARCIAL SECTOR B-UA.2 PALACIO EL SOMO/MIENGO(CANTABRIA)						1,00	VIV UNIF y COLECTIVA			
APROVECHAMIENTO:						0,12	SUELO VIV UNIF			
0,30	34.901,00	10.470,30	UAS			1,00	TERCIARIO			
						0,80	VPO			
		Nº		SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO		
	VLC_VIVIENDA LIBRE COLECTIVA			M2s	M2t	5.340,00	M2t			
OR-1.1	CONDOMINIOS CASAS PATIO	7	A.1	4.468,73	150,00	m2t/viv.	1.050,00	M2t	1,00	1.050,00 UAS
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	20	A.2		90,00	m2t/viv.	1.800,00	M2t	1,00	1.800,00 UAS
OR-1.2	CONDOMINIOS CASAS PATIO	7	B.1	(1) 7.462,37	150,00	m2t/viv.	1.050,00	M2t	1,00	1.050,00 UAS
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	16	B.2		90,00	m2t/viv.	1.440,00	M2t	1,00	1.440,00 UAS

Vivienda Libre Colectiva: Edificabilidad Máxima Total de 1.920 m2t, equivalente a 24 viviendas de 80,00 m2t sobre rasante, a ubicar en una parcela de 2.030,21 m2 de superficie según planos de ordenación.

A efectos de cálculo de la superficie computable a efectos de edificabilidad se incluirá toda la superficie construida con altura igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros), con independencia de su situación respecto a la rasante.

III.1.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, incluida la planta baja, con ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera al alero.
2. La altura máxima de pisos será de cuatro (4) metros en planta baja y tres (3) metros en las demás.
3. Se permite la construcción de una planta sótano dedicada a garaje, cuartos técnicos o almacén de las viviendas que no computará como edificabilidad.
4. Se autoriza la construcción de áticos o bajo cubierta, siempre que se den las circunstancias siguientes:
 - a) No dispongan de acceso directo desde el exterior de la vivienda.
 - b) Satisfacer las condiciones generales de volumen e higiénicas de las Normas Urbanísticas del Plan General, en caso de destinarse a piezas habitables.
 - c) Si la edificación tiene cubierta inclinada, los locales situados bajo ella no podrán rebasar el espacio definido por los planos a 40º de pendiente máxima y 25º de pendiente mínima, trazados desde la intersección de la línea de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta, permitiéndose los miradores o galerías por encima del plano de cubierta, según regulación del Artículo 2.6.5. de las Normas Urbanísticas del PGO. La altura máxima de cumbrera será de 2,5 metros por encima del borde del alero.
 - d) Cuando la cubierta sea azotea, podrán disponerse torreones o áticos que deberán estar comprendidos en los planos de cubierta del apartado anterior. La altura máxima por encima de la cara inferior del último forjado será de 4 metros.

III.1.9. Condiciones higiénicas y de calidad

Serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General.

III.1.10. Dotación de aparcamiento

Se construirá en el interior de la parcela privada un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

III.1.11. Condiciones estéticas y Constructivas

El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Responde a la tipología de edificación residencial colectiva en bloque abierto para algún fin de protección.

En principio, conforme a la legislación vigente, el 10% de estas superficies deben destinarse a viviendas sometidas a régimen especial, el 40% a régimen general y el resto se plantea destinar a viviendas sometidas a régimen autonómico, si bien se estará a lo dispuesto legalmente en el momento de redactarse el Proyecto de Reparcelación y/o Compensación que será el que definitivamente plantee una propuesta pormenorizada de los usos y sus parámetros edificatorios.

- Aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, personas dependientes u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.
- Garajes, en plantas bajas de los edificios:
- Espacios libres
- Equipamientos deportivos al aire libre
- Aparcamiento
- Infraestructuras al servicio del Sector

- a) A vía pública tres (3) metros
- b) A restantes linderos la mitad de altura a cornisa de edificación, y mínimo de tres (3) metros.

Los edificios que se proyecten no podrán tener una longitud de fachada superior a cuarenta (40) metros. En caso de edificios que presenten quiebros en la directriz de la fachada (por ejemplo, edificios en "L" o en "U") será la suma de los distintos tramos rectos la que no podrá sobrepasar la longitud máxima.

PLAN PARCIAL SECTOR B-UA.2_PALACIO EL SOMO/MIENGO(CANTABRIA)										1,00	VIV UNIF y COLECTIVA		
APROVECHAMIENTO:								0,12	SUELO VIV UNIF				
0,30	34.901,00	10.470,30	UAS					1,00	TERCIARIO				
								0,80	VPO				
				Nº	SUR. PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD			APROVECHAMIENTO			
OR-2	VPC_VIVIENDA PUBLICA COLECTIVA_RESIDENCIA MAYORES						3.300,00	M2t					
	CONDOMINIOS CASAS PATIO	10	C.1		4.987,71	150,00	m2t/viv.	1.500,00	M2t	0,80	1.200,00	UAS	
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	20	C.2			90,00	m2t/viv.	1.800,00	M2t	0,80	1.440,00	UAS	

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, incluida la planta baja, con ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera al alero.
2. La altura máxima de pisos será de cuatro (4) metros en planta baja y tres (3) metros en las demás.
3. Se permite la construcción de una planta sótano dedicada a garaje, cuartos técnicos o almacén de las viviendas que no computará como edificabilidad.
4. Se autoriza la construcción de áticos o bajo cubierta, siempre que se den las circunstancias siguientes:
 - a) No dispongan de acceso directo desde el exterior de la vivienda.
 - b) Satisfacer las condiciones generales de volumen e higiénicas de las Normas Urbanísticas del Plan General, en caso de destinarse a piezas habitables.
 - c) Si la edificación tiene cubierta inclinada, los locales situados bajo ella no podrán rebasar el espacio definido por los planos a 40° de pendiente máxima y 25° de pendiente mínima, trazados desde la intersección de la línea de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta, permitiéndose los miradores o galerías por encima del plano de cubierta, según regulación del Artículo 2.6.5. de las Normas Urbanísticas del PGO. La altura máxima de cumbrera será de 2,5 metros por encima del borde del alero.
 - d) Cuando la cubierta sea azotea, podrán disponerse torreones o áticos que deberán estar comprendidos en los planos de cubierta del apartado anterior. La altura máxima por encima de la cara inferior del último forjado será de 4 metros.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

III.3.ORDENANZA Nº 3: TERCARIOIII.3.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Tipología arquitectónica libre

III.3.2. Uso característico

El uso característico es el uso terciario en todas sus modalidades: hotelero, comercial, residencia de mayores, oficinas, etc.

III.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial, en cualquiera de las modalidades contempladas en las ordenanzas 1, 2 y 3.
- b) Garajes, en plantas bajas de los edificios
- c) Espacios libres y Equipamientos deportivos al aire libre
- d) Aparcamiento
- e) Infraestructuras al servicio del Sector

III.3.4. Posición de la edificación en la manzana

Dentro de cada manzana resultante de la ordenación del Plan Parcial, los retranqueos mínimos de la edificación serán:

- a) A vía pública tres (3) metros
- b) A restantes linderos la mitad de altura a cornisa de edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

III.3.5. Ocupación de la manzana

La ocupación máxima de la manzana neta se establece en el cincuenta (50) por ciento. En el cómputo de la ocupación se excluyen los patios abiertos o cerrados. La limitación de ocupación no afecta a planta bajo rasante o sótanos.

III.3.6. Longitud máxima de las edificaciones

Los edificios que se proyecten no podrán tener una longitud de fachada superior a cuarenta (40) metros. En caso de edificios que presenten quiebros en la directriz de la fachada (por ejemplo, edificios en "L" o en "U") será la suma de los distintos tramos rectos la que no podrá sobrepasar la longitud máxima.

III.3.7. Edificabilidad

Terciario: Edificabilidad Máxima Total de 1.673,85m²t en dos parcelas de 2.609,49m², lo que equivale a una edificabilidad aproximada de 0,64m²t/m²s. El índice de edificabilidad neta se establece en esta tabla:

TERCIARIO	2.609,28	1.793,85 m²t	1.793,85
TERCIARIO POLIVALENTE_1	1.757,64	1.543,85 m ² t	1.543,85 UAS
TERCIARIO POLIVALENTE_2	851,64	250,00 m ² t	250,00 UAS

A efectos de cálculo de la superficie computable a efectos de edificabilidad se incluirá toda la superficie construida con altura igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros), con independencia de su situación respecto a la rasante.

III.3.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, incluida la planta baja, con ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera al alero.
2. La altura máxima de pisos será de cuatro (4) metros en la planta baja y de tres (3) metros en las demás.
3. Se permite la construcción de una planta sótano dedicada a garaje o almacén de la vivienda que no computará como edificabilidad.
4. Se autoriza la construcción de áticos o bajo cubierta, siempre que se den las circunstancias siguientes:
 - a) No dispongan de acceso directo desde el exterior de la vivienda.
 - b) Satisfacer las condiciones generales de volumen e higiénicas de las Normas Urbanísticas del Plan General, en caso de destinarse a piezas habitables.
 - c) Si la edificación tiene cubierta inclinada, los locales situados bajo ella no podrán rebasar el espacio definido por los planos a 40º de pendiente máxima y 25º de pendiente mínima, trazados desde la intersección de la línea de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta, permitiéndose los miradores o galerías por encima del plano de cubierta, según regulación del Artículo 2.6.5. de las Normas Urbanísticas del PGO. La altura máxima de cumbrera será de 2,5 metros por encima del borde del alero.
 - d) Cuando la cubierta sea azotea, podrán disponerse torreones o áticos que deberán estar comprendidos en los planos de cubierta del apartado anterior. La altura máxima por encima de la cara inferior del último forjado será de 4 metros.

III.3.9. Condiciones higiénicas y de calidad

Serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General.

III.3.10. Dotación de aparcamiento

Se construirá en el interior de la parcela privada un mínimo de una plaza de garaje por cada 50m² de superficie edificable.

III.3.11. Condiciones estéticas y Constructivas

El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

III.4.ORDENANZA Nº 4: EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

III.4.1. Ámbito de aplicación

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el plano de Ordenación OG_5 del Plan Parcial "Sistema de espacios libres y dotaciones" como Sistema General de equipamientos, códigos (SGE) y Sistema Local de equipamientos SLE.

Las áreas calificadas como red General y local serán de cesión gratuita y obligatoria de uso público y titularidad municipal.

III.4.2. Usos

Serán susceptibles de implantación todos los usos de equipamiento público señalados en el Plan General de Ordenación Urbana.

III.4.3. Condiciones de edificación

La posición de la edificación se considera libre siempre que no queden medianeras al descubierto, debiendo retranquearse un mínimo de tres metros a calle y la mitad de la altura a los colindantes.

III.4.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la rehabilitación de las edificaciones existentes actualmente consideradas como SGE_Museo Palacio del Somo, tanto la edificación principal como el conjunto de las edificaciones secundarias, permitiendo su ampliación en función de las necesidades de funcionamiento del equipamiento previsto.

La superficie edificable resultante de est posible ampliación, calificada como sistema general de euipamientos públicos, no computará a efectos de edificabilidad en los parámetros urbanísticos lucrativos del sector, y estrá limitada mediante Estudio de Detalle y de Integración Paisajística que deberá someterse a aprobación urbanística previa y contemplar la catalogación del conjunto de l Palacio como conjunto de interés arquietctónico (ver Memoria 7.9).

III.4.5. Altura de la edificación

Se establece la limitación de 2 alturas y 8 metros al alero.

III.5. ORDENANZA Nº 5: ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

III.5.1. Ámbito de aplicación

La zona señalada como destinada a tal fin en el plano de Calificación del Suelo.

III.5.2. Usos

Esta ordenanza comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería y las áreas de juego y recreo para niños.

Se admiten como complemento los usos Socioculturales y Recreativos en categoría I y Deportivo, ambos al aire libre, permitiéndose que el escenario y dependencias anexas estén cerrados con elementos fijos.

Podrá destinarse hasta un máximo del 0,5 % de la superficie total a la implantación de servicios de infraestructura necesarios para el desarrollo del sector.

III.5.3. Condiciones de edificación

1. Serán las necesarias para llevar a cabo los usos complementarios permitidos.
2. Las edificaciones no podrán tener una altura mayor de 6 metros.

III.6. ORDENANZA Nº 6: RED VIARIA

III.6.1. Ambito de aplicación

Calzadas, aceras e itinerarios peatonales señalados en los planos. Espacios que se destinen de forma efectiva a estacionamiento público.

III.6.2. Usos permitidos

Se permite el desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como la permanencia de estos últimos estacionados. En las áreas peatonales será admisible la circulación restringida de vehículos con objeto de acceder a garajes y áreas de estacionamiento, así como facilitar las operaciones de carga y descarga.

III.6.3. Condiciones de urbanización

Las secciones serán las señaladas en los planos correspondientes. Las aceras, farolas y demás elementos de mobiliario urbano se atenderán a los criterios municipales, a fin de mantener la armonía con el entorno.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIENGO.

Capítulo 1.

NORMAS SOBRE APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y AREAS DE REPARTO.

Art. 1. Aspectos normativos.

El presente Plan General de Miengo se adapta y está sometido a la legislación urbanística autonómica y estatal en sus ámbitos de competencia, a las determinaciones del planeamiento territorial que le afecta y, complementariamente, a la legislación sectorial que resulte aplicable.

Art. 2. El derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.

En terrenos clasificados como Suelo Urbano ó Urbanizable, el derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de dichos terrenos será el establecido por la legislación urbanística vigente (Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, Ley de Cantabria 2/2004 sobre el Plan de Ordenación del Litoral y legislación urbanística estatal).

Cuando exista aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, este aprovechamiento se materializará en forma de parcelas edificables o bien se monetizará económicamente, de acuerdo con la legislación urbanística.

Cuando dentro de una Unidad de actuación, el porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración no dé como resultado la parcela mínima edificable permitida por el planeamiento, su materialización se podrá realizar mediante compensación en metálico.

Art. 3. Materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Para el caso de terrenos incluidos en Unidades de actuación, la materialización del aprovechamiento Urbanístico correspondiente a la Administración tendrá lugar antes o durante el primero de estos actos, ó en el siguiente (ó siguientes) en defecto del anterior (ó anteriores):

- a) En las autorizaciones de Licencias y Actas de Reparcelación, Parcelación ó División y Normalización de fincas urbanas conforme al planeamiento.
- b) En las autorizaciones de Licencias de Obras de Urbanización.
- c) En las autorizaciones de Licencias de Obras de Edificación.

Art. 4. Valoración sustitutoria del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

El importe económico sustitutorio del aprovechamiento Urbanístico correspondiente a la Administración se determinará mediante los criterios establecidos en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, de Cantabria y legislación urbanística estatal.

El Ayuntamiento establecerá los criterios necesarios para su aplicación.

Art. 5. Clasificación del suelo.

El suelo que compone la totalidad del Plan Parcial bien la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

Según el PGO de Miengo, todos los sectores y planteados en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado serán desarrollados mediante Planes Parciales y éstos mediante los instrumentos correspondientes de equidistribución y urbanización.

Todas las unidades de actuación previstas o que se planteen en suelo urbano y urbanizable serán desarrolladas mediante los instrumentos correspondientes de equidistribución y urbanización.

Art. 6. Normas sobre edificación en suelo urbano y urbanizable.

A) Normas en Suelo urbano y urbanizable:

Se aplicará la Ordenanza O2, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano número 6 sobre Calificación del Suelo siendo el aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado el resultante de dicha aplicación a las alineaciones establecidas en los planos núm. 4 del presente Plan General y a las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas. El aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

Se permiten sótanos para usos de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable el desarrollo se realizará mediante Planes Parciales y los correspondientes instrumentos de equidistribución y urbanización.

Los suelos urbanos o urbanizables afectados por alguna de las normas, categorías o figuras de protección ambiental o de otro tipo establecidas en el PGOU, deberán respetar las limitaciones establecidas para dichas normas, categorías o figuras de protección.

En todas las clases y categorías de suelo incluidas en el LIC de Las Dunas de Liencres se aplicarán los criterios y limitaciones establecidos para el LIC.

En todas las clases y categorías de suelo incluidas en el ámbito que en cada momento sea vigente para el PORN de Las Dunas de Liencres se aplicará lo establecido en el Art. 3 de la Orden GAN 67/2006, la Orden GAN 51/2012, en especial lo que determina su Art. 5.1, o la norma que le corresponda en cada momento. Con independencia de lo anterior, a partir de su aprobación definitiva esta figura vinculará al planeamiento.

Los Planes Parciales, Planes especiales y los Proyectos de Urbanización que se redacten en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, así como los Proyectos de Edificación para cualquier clase de suelo incluirán las oportunas medidas de integración paisajística, así como las determinaciones que procedan, con el objeto de minimizar los movimientos de tierras y evitar la transformación sustancial del terreno. Todo ello con el fin de fomentar la calidad paisajística de los distintos elementos, ambientes interiores y escena urbana. La normativa o recomendaciones se referirán, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, que armonizarán con las edificaciones residenciales de los núcleos próximos, de forma que se eviten situaciones tipológicas disonantes.
- b) Características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes.

En aquellas zonas del municipio de Miengo sometidas a riesgos de hundimientos kársticos o deslizamientos superficiales en ladera que pueden afectar a suelos clasificados como urbanos o urbanizables, será obligatorio la elaboración de estudios geotécnicos específicos, dependiendo de la tipología de la actividad, residencial o productiva, de manera previa a la autorización de cualquier tipo de actuación urbanizadora o edificatoria en estas zonas.

B) Normas en Suelo urbano no consolidado:

1. El plan parcial fijará los módulos de reserva para dotaciones que establece la legislación y el Plan General, siendo los grafiados en planos parte de éstos y con carácter orientativo.

2. Será vinculante el establecimiento de los viales grafiados (origen y destino) y la anchura mínima de éstos, pero no el trazado, pudiendo el Ayuntamiento eximir alguno de estos requisitos en casos especiales.
3. Será vinculante el establecimiento de los itinerarios peatonales y sendas de acceso a la naturaleza grafiados, pero podrá modificarse el trazado, pudiendo el Ayuntamiento establecer criterios adicionales y nuevas rutas para tales itinerarios.
4. El plan parcial establecerá para el proyecto de urbanización las determinaciones precisas para que los sistemas de saneamiento previstos se ejecuten mediante sistema separativo, separen las aguas blancas y manantiales de la red de alcantarillado y las conduzcan a cauces naturales, así como que en dichos sistemas de saneamiento se planteen y ejecuten tanques de tormenta.
5. Si en el ámbito existen suelos que podrían estar afectados por procesos de riesgos, el plan parcial establecerá para el proyecto de urbanización las determinaciones precisas para que se evite o controle este fenómeno.
6. El plan parcial deberá resolver las aportaciones o vertido de escombros o tierras dentro de su ámbito de actuación, y deberá fijar expresamente las zonas donde se han de aportar los vertidos dentro de su ámbito de la actuación, todo ello sin perjuicio de los posibles Planes Especiales que al amparo del artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, puedan plantearse. En todo caso estará sometido al trámite ambiental que corresponda.
7. El plan parcial y/o la unidad de actuación, respetará los porcentajes de reserva de vivienda protegida que establece la legislación urbanística. En este sentido deberá reservar un 30% de la superficie construida residencial planteado en cada Sector, que será del 35% cuando se trata del área periurbana definida en el POL. En caso de modificación legal de tales porcentajes se estará a la nueva situación.
8. El plan parcial recogerá las determinaciones vinculantes que establece el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral (D 51/2010).

Art. 7. La gestión en suelo urbano no consolidado.

La gestión en suelo urbano no consolidado se llevará a efecto mediante las Unidades de Actuación previstas y/o definidas en el planeamiento de desarrollo.

Art. 8. La condición de solar para edificar en suelo urbano.

Para que un terreno situado en suelo urbano pueda ser edificado es requisito necesario que posea la condición de solar o que esté en condiciones de obtenerlo simultáneamente a la realización de las obras, prestando en este último supuesto las garantías que, a tal efecto, el Ayuntamiento determine de acuerdo con la legislación urbanística.

Igualmente será requisito necesario haber cumplido todas las exigencias y cargas sobre gestión de suelo establecidas en este Plan General y en la legislación vigente sobre la materia.

Art. 9. Ordenanzas de edificación en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Las Ordenanzas de edificación que se aplicarán en suelo urbano y urbanizable una vez desarrollado éste, serán las siguientes:

NORMATIVA: ADECUACION A LA ORDENANZA 2 del PGO de MIENGO.

Definición.

Es la Ordenanza para el Suelo Urbano No Consolidado Residencial, a aplicar en las Unidades de actuación definidas en el presente Plan General y en aquellas otras que se definan posteriormente.

Algunas de las presentes determinaciones para la Ordenanza 2 están modificadas por las determinaciones específicas que se establecen para cada sector de planeamiento y unidad de actuación definidos por el Plan General en suelo urbano no consolidado, que serán prioritarias sobre las contenidas en esta Ordenanza.

Desarrollo de las Unidades de actuación.

Las Unidades de actuación definidas en el presente Plan General se desarrollarán mediante Plan Parcial que establecerá la ordenación de acuerdo con las determinaciones establecidas en la presente Ordenanza. Para las Unidades de actuación que se definan posteriormente el Ayuntamiento determinará la necesidad o no de su desarrollo mediante Plan Parcial o Especial.

Condiciones de uso. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos, prohibiéndose el resto:

Vivienda unifamiliar (es el uso característico).

Vivienda colectiva (libre o protegida).

El número máximo de viviendas admisible es el que resulte de dividir la edificabilidad máxima admisible destinada a vivienda (sin incluir garajes, locales de otros usos y trasteros) entre 100 m².

Comercios, hostelería, terciario en general y pequeños talleres para actividades artesanales. . Estos últimos cumplirán los siguientes requisitos: a) superficie máxima 300 m²; b) potencia máxima instalada 20C.V.=15.000W; c) nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda según horario siguiente: de 22h a 8h 2 dB y de 8h a 22h 30dB.

Equipamiento e infraestructuras y usos complementarios al residencial (despachos profesionales y similares). El diseño deberá estar integrado con el contexto urbano y respetará su carácter.

Equipamiento e infraestructuras y usos complementarios al residencial (despachos profesionales, zonas de recreo en la parcela privada, y similares). El diseño deberá estar integrado con el contexto urbano y respetará su carácter.

Aparcamientos y Garajes.

En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por la Ley del Suelo o el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.

Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento.

Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.

Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento, alcorques y arbolado. El espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas no

contabilizará como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.

Se deberá alojar dentro de la parcela ó del edificio al menos un aparcamiento por vivienda y otro en suelo público.

Parcela Mínima, frente mínimo de parcela y Normas sobre división de fincas.

Se establecerán en el Plan Parcial, pero la parcela mínima será de 200 m2 y uno de sus linderos a calle será de al menos 10 m.

Condiciones de edificabilidad.

- Para el cómputo de la Edificabilidad máxima, esta se medirá en m2 contruidos, incluyendo vuelos cerrados al 100% y balcones al 50%, pero sin incluir sótanos ni la parte de bajocubierta (ó cámara) que cumpla estas dos condiciones: tener una altura interior libre menor de 1,5 metros y que en ese punto desde la cara superior del forjado de su suelo hasta la placa o forjado de cubierta la altura sea menor o igual a 1,6 metros.

Tendrá la consideración de semisótano el sótano o la parte de que tenga una altura en fachada igual o superior a 1,0 metro (medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de techo de esa planta. El semisótano computa al 100% a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el Aprovechamiento Medio a la superficie total de la Unidad corregida con los coeficientes de homogeneización.

El Aprovechamiento Medio para todas las Unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado será el siguiente:

Aprovechamiento Medio = 0,3 UAS/ m2 de superficie total de la Unidad referida al m2 de vivienda unifamiliar.

Edificabilidad Máxima:

La edificabilidad máxima se obtiene a partir de los siguientes coeficientes de homogeneización:

M2 de Viv. Unifamiliar:	1,00 UA/m2
M2 de Suelo privado de viv. unifamiliar (toda la parcela):	0,12 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva:	1,00 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva VPO:	0,80 UA/m2
Sótanos de colectivas para garaje, trasteros e instalaciones	0.00 UAS/m2.
Otros usos tolerados incluidos en parcelas destinadas a alguno de los usos anteriores: Será el valor	1,0 UA/m2.

Las parcelas de viviendas colectivas no computan.

Los sótanos de viviendas unifamiliares no computan.

Número máximo de viviendas y de viviendas protegidas.

El número máximo de viviendas será el establecido en las condiciones de uso, y el de viviendas protegidas será el mínimo legalmente establecido.

El aprovechamiento máximo (en UAS) de cada Unidad será distribuido libremente por el Plan Parcial entre los usos planteados, pero respetando las limitaciones establecidas y los estándares de cesiones de espacio libre, equipamiento, y aparcamientos que exige la legislación urbanística.

Condiciones de volumen y forma. Alturas.

Deberá definirse en el Plan Parcial respetando una altura máxima de 2 plantas más cámara en viviendas colectivas y unifamiliares. Las cámaras podrán utilizarse para el uso principal y computarán en edificabilidad para los espacios de más de 1,50 m. de altura libre y/ó de 1,60 entre forjados.

Condiciones de actuación.

Se actuará mediante Plan Parcial que definirá la ordenación del sector y la Unidad de ejecución, que se ejecutará mediante los instrumentos equidistribución y urbanización que correspondan.

Instrucciones de Diseño para la Ordenanza 2.

Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas Municipales de Edificación en lugar de Normas Urbanísticas. Su interpretación corresponde al Ayuntamiento y su modificación se llevará a efecto mediante los trámites reglamentados para las Ordenanzas Municipales.

Instrucciones sobre alturas, volúmenes y vuelos: Volumen envolvente de la edificación.

Las edificaciones quedarán inscritas en un volumen definido por la envolvente máxima de la edificación, expresada en los gráficos adjuntos, y trazada a partir de las fachadas principal y posterior del edificio.

Los valores del gráfico, en metros se consideran máximos para la envolvente:



Criterios para la aplicación de la envolvente.

La envolvente se contará de manera que incluya los forjados de cubierta (hasta material de cobertura), pero no aleros, vuelos o miradores que sobresalen de los planos de fachadas en los pisos inferiores a la cámara y tampoco las buhardas, chimeneas e instalaciones necesarias que sobresalen del plano de cubierta.

Para la altura en fachada de las secciones envolventes se aplicará la cifra que corresponda según la Ordenanza, tal como se refleja en el gráfico. Estas cifras máximas son:

- Ordenanza O2: H = 8 m. H2 = 2,5 m. Pendiente P% = 40%

Para calles en pendiente se medirá en el punto medio de la fachada cuando ésta no supere 20 m., y a los 10 m. del extremo más bajo en los demás casos. En calles muy pendientes el Ayuntamiento podrá tolerar en algún punto de la edificación que ésta rebase la envolvente.

Alturas mínimas de las plantas de los edificios.

Las alturas mínimas de las diversas plantas de las edificaciones serán las reguladas por las Normativas genéricas aplicables en cada momento.

Cubiertas.

Las cubiertas se proyectarán a dos ó más aguas, con pendientes entre el 25% y el 40%, y los materiales deberán ser tejas cerámicas de colores similares a los existentes. Se permiten las buhardas con ancho hasta 1,20 m. exteriores siempre que se integren con la composición y carácter del edificio donde se ubiquen y con el entorno.

Cuando los edificios formen parte de una manzana cerrada que, en conjunto, presente un volumen con varias aguas, se podrá admitir que la cubierta tenga un agua siempre que el conjunto tenga una envolvente con varias aguas.

Alineaciones , Areas de Movimiento y retranqueos.

Las alineaciones de las parcelas y las alineaciones a calles y espacios públicos de los edificios se considerarán envolventes máximas y se definen en el Plano OG.3, al igual que los retranqueos que establecen la relación propuesta entre el viario y el cierre de parcelas.

En el Plan no se ordenan áreas con morfologías estrictas, por lo que no se utilizan alineaciones de fachadas.

En la mayor parte de las morfologías se definen áreas de movimiento de las futuras edificaciones. En otras zonas, las edificaciones quedan reguladas mediante los retranqueos definidos en las ordenanzas correspondientes.

El área de movimiento de la edificación bajasante, coincide en la mayor parte de los casos con el área de las edificaciones sobrasante.

Como se ha indicado anteriormente, dado el carácter flexible de la morfología propuesta de edificación abierta, en el Plan Parcial, se plantean ordenaciones tan solo orientativas con la disposición de los edificios.

Composición arquitectónica.

La composición arquitectónica de las edificaciones y de las parcelas donde estas se ubican debe respetar el carácter de su entorno urbano, armonizando con el resto de edificios y espacios públicos sin que ello implique necesariamente que su composición arquitectónica deba repetir los elementos compositivos de otros edificios, y de manera que su diseño contribuya de forma positiva a la definición del carácter del espacio urbano y a la conservación de sus valores históricos y tradicionales.

La tipología de las edificaciones para todos los usos planteados responderá a los parámetros de edificación tradicionales adaptados a las necesidades actuales, y su tratamiento exterior se integrará con el entorno en los términos anteriormente establecidos.

Cierres de fincas.

Los cierres de fincas tendrán como máximo una parte ciega hasta un valor de 1 m. de altura media sobre la rasante de la acera y una altura total de hasta 2,00 m., con su parte superior ejecutada mediante malla ó reja metálica, forja de aspecto simple o seto.

El material de la parte inferior ciega podrá ser piedra y fábrica revocada ó revestida con tratamiento similar a la fachada. También podrán ser toda la altura de reja metálica de forja de aspecto simple, o de seto, todo ello sin sobrepasar las alturas indicadas.

Si existen desniveles entre la rasante de la calle con el terreno de la parcela situado a mayor altura, se permite elevar la altura del muro hasta el nivel de la parcela siempre que el muro se ejecute en piedra de mampostería y no sobrepase 2,00 metros de altura.

Rasantes interiores y tratamiento de los bordes de las parcelas.

En los bordes perimetrales de las parcelas el terreno deberá acomodarse a las pendientes del terreno exterior, en continuidad con el espacio circundante no creando desniveles que rebasen las siguientes limitaciones:

Deberá respetarse la rasante exterior en todo el perímetro de la parcela. A partir de ese nivel podrán existir taludes al interior de las parcelas con pendiente máxima del 50 por 100.

Se permiten muros de contención de 1,0 metro máximo de altura siempre que respete el retranqueo mínimo de 3 metros tanto a linderos como a alineación de parcela a viario. En caso de terrenos cuya rasante natural presente un desnivel con la vía pública y deban retranquearse para cumplir con la alineación fijada para la parcela, se permite que el muro de contención tenga la altura requerida por el desnivel natural. Sobre este muro, el cierre de parcela deberá ser diáfano en su totalidad y limitar su altura al mínimo exigido por la normativa de aplicación.

En este sentido, resulta fundamental la imagen que puedan ofrecer las edificaciones, parcelas y cierres, por ello, los linderos de las parcelas deberán tratarse respetando la imagen que se ofrece desde el exterior. A tal efecto una vez replanteadas por el promotor las rasantes de dichos linderos deberán solicitar al Ayuntamiento la comprobación de dichas rasantes antes de su ejecución.

Además, se pueden generar relaciones de simbiosis si se plantean funciones centrales, de equipamiento o representativas de la ciudad abiertas al anillo verde. A diferencia de lo que sucede con las áreas residenciales, que presionan sobre los sistemas naturales, las funciones centrales se integran simbióticamente en estos bordes generando espacios de transición de gran valor.

La red de sendas y caminos verdes, circuitos de carril bici y red de itinerarios culturales.

La "red de sendas y caminos verdes" es el complemento lógico planteado en el espacio interior de Miengo al "anillo verde" que recorre el espacio costero y crea junto a este una malla de recorridos peatonales y acceso a la naturaleza, conectando los diversos espacios para actividades que se han planteado, las principales vías de conexión y los lugares de mayor valor ambiental.

En general todos los nuevos desarrollos planteados en suelo urbanizable están bordeados por la "red de sendas y caminos verdes", de manera que estos espacios sirven de forma directa a los nuevos desarrollos, tanto residenciales como de actividades productivas. Esta red no es un elemento aislado, ya que se complementan con la red de circuitos para carril bici y de itinerarios culturales, que se describe a continuación:

En la propuesta que se realiza para el modelo de asentamientos tradicionales dispersos, se crea una red mallada para la vía de acceso a los asentamientos rurales que se aprovecha también para establecer sobre la misma la "red de sendas y caminos verdes", de manera que este uso se mezcla con el de asentamientos rurales dispersos. A tal efecto se establece que los caminos de acceso dispongan de por una banda paralela a la vía rodada destinada a este uso y a paseo y carril bici.

También, a través de esta red se tiene acceso a los itinerarios culturales y de restos arqueológicos, creándose, de esta manera, un mallado completo para el acceso a la naturaleza, movilidad sostenible y desarrollo de itinerarios culturales.

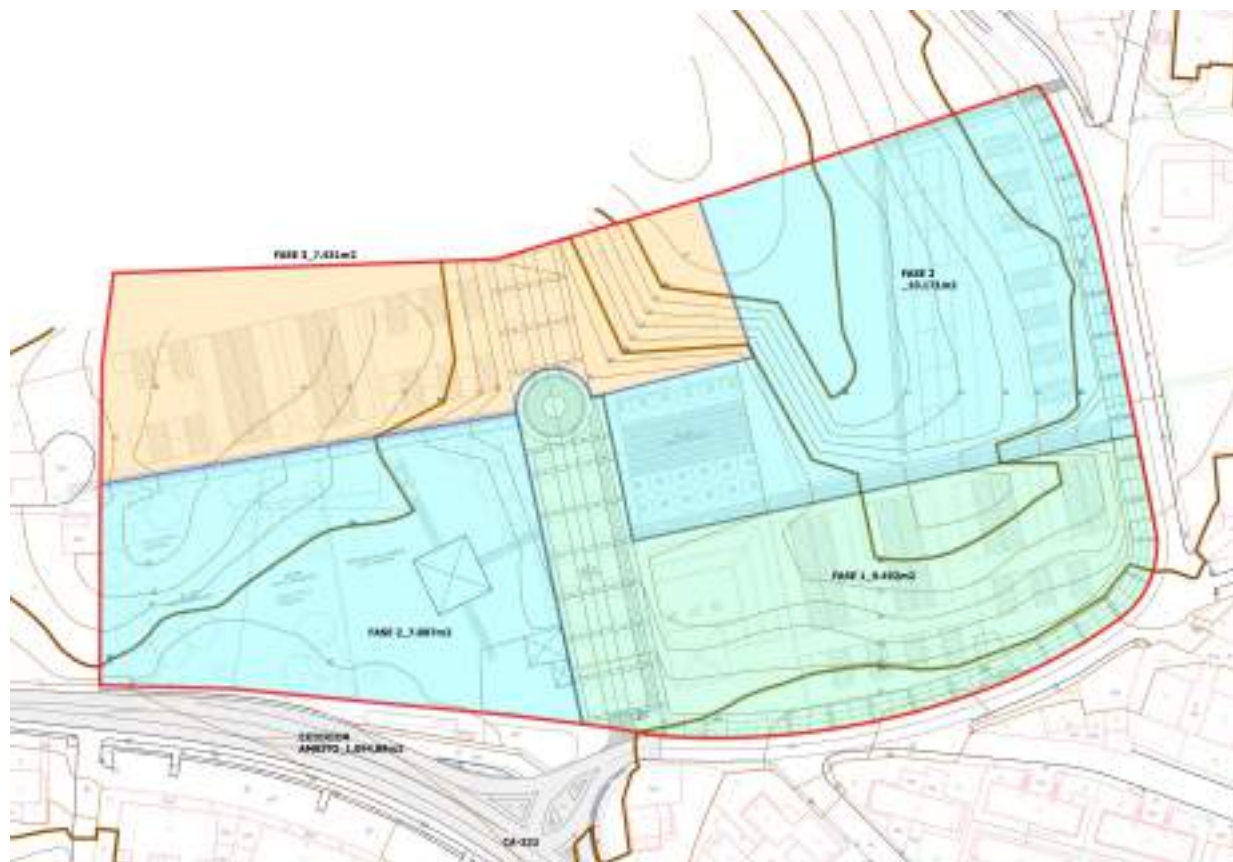
Las infraestructuras de protección de la naturaleza.

Las "Infraestructuras de Protección de la Naturaleza" son elementos necesarios para resolver conflictos puntuales que se plantean entre los corredores ecológicos y las vías de transporte. Se concretan en criterios para el tratamiento de todos estos cruces o puentes de manera que se evite el efecto negativo que suelen tener las vías de tráfico cuando se cruzan con los corredores ecológicos y se deben plantear en los proyectos de urbanización.

DOCUMENTO Nº3_PLAN DE ETAPAS

- I. Estrategia de Fases (3)
- II. Estrategia de Lotes edificables privados (5)

ESTRATEGIA DE FASES (3)



Se plantea una estrategia de 3 fases para la urbanización global de la ordenación, para garantizar la viabilidad económica del proyecto.

En una primera fase (en verde) se plantea realizar las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras para garantizar el suministro de electricidad, telecomunicaciones y alumbrado, abastecimiento de agua y gas así como urbanizar el viario principal de manera que pueda funcionar como una fase autónoma del resto. Esta primera fase incluye una parcela para viviendas libres colectivas. En esta primera fase se acometerían gastos importantes en materia de viarios e infraestructuras o redes que se pueden ir equilibrando con los ingresos obtenidos por la venta de dicha parcela, con una posición muy buena, así como como de la parcela para usos terciarios (posible hotel, cuya puesta en marcha se considera muy positiva para dinamizar el resto de la ordenación), o bien para más viviendas libres colectivas.

Con los ingresos obtenidos en esta primera fase, se puede plantear un rápido desarrollo de la fase 2 (en azul), que incluye el parque Cultural Robayera y el Palacio-Museo y se plantea el cierre de la urbanización al oeste del ámbito. La segunda fase incluye también una gran parcela o condominio residencial para viviendas libres colectivas unifamiliares y la parcela para la implantación de las zonas comunes de jardines e instalaciones deportivas para todas las parcelas lucrativas.

Esta fase inicial incluiría también la urbanización muy cuidada desde el punto de vista paisajístico del espacio verde central.

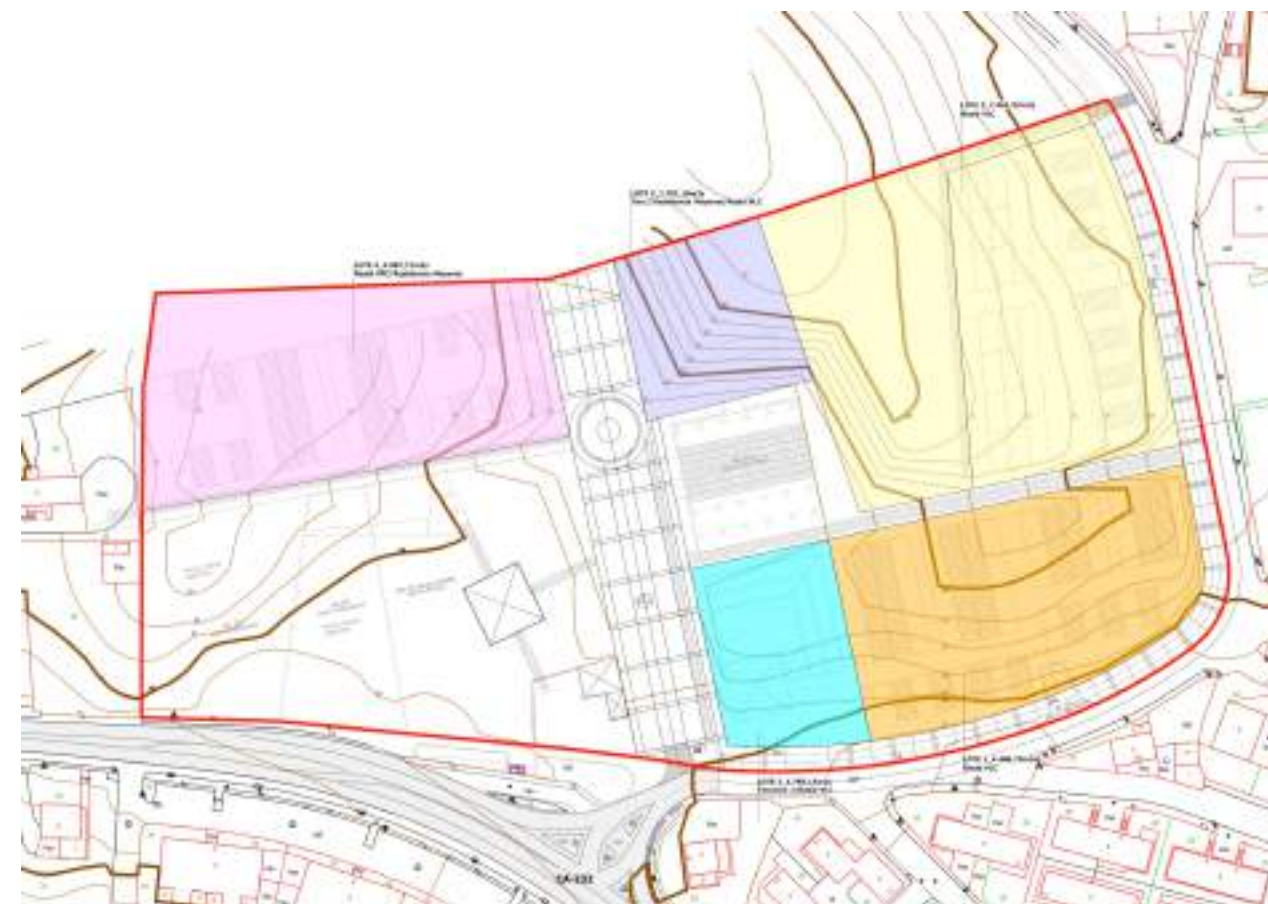
Por último, se plantea el desarrollo de la fase 3 (en naranja), que incluye la parcela para la implantación de las viviendas colectivas de protección, que opcionalmente se propone puedan ser sustituidas por una Residencia de mayores o CoHousing que pueda disfrutar de la cercanía del Parque Robayera.

La duración de la Urbanización de la Fase 1 se estima en dos años contándose desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las Fases 2 y 3 se estima puedan desarrollarse en 1 año cada una, lo cual significa un plazo total de 4 años para la finalización de todas las obras de urbanización, si bien en función del cumplimiento de objetivos y la coyuntura económica, las Fases 2 y 3 pueden solaparse entre sí.

ESTRATEGIA DE LOTES EDIFICABLES (5)

Se plantea también una estrategia de división flexible en lotes edificatorios compatibles y complementarios con las 3 fases propuestas para la urbanización global de la ordenación, también para garantizar la viabilidad económica del proyecto y poder acometer con prontitud las posibles obras de ejecución de las diferentes arquitecturas planteadas.

En la primera fase se plantea la subdivisión en 2 lotes edificatorios: VLC_Condominio Residencial (1), y Terciario (2). En la segunda se plantea 1 lotes edificatorios: VLC_Condominio Residencial (3). En tercera fase se plantea la subdivisión en 2 lotes edificatorios: VLC_Condominio Residencial (4), y Terciario (5).



PARCELA SUPERFICIE TOTAL 34.901M2	
ESTRATEGIA DE PARCELACION LOTES	
FASE 1	
LOTE 1 4.466,73 m2a_VLC 2.856,00 m2i 2.856,00 UAs	
LOTE 2 1.795,13 m2a_T1/VLC 1.250,00 m2i 1.250,00 UAs	
FASE 2	
LOTE 3 7.462,37 m2a_VLC 2.450,00 m2i 2.450,00 UAs	
FASE 3	
LOTE 4 4.567,71 m2a_VFC/RM 3.306,00 m2i 3.306,00 UAs	
RM = Residencia Mayores /CoHousing	
LOTE 5 1.761,15 m2a_RM/VL 1.240,30 m2i 1.240,30 UAs	
RM = Residencia Mayores /CoHousing	

DOCUMENTO Nº4_ECUIIS_PRESUPUESTO OBRAS URBANIZACION

ECUIIS_ESTUDIO COSTES DE LA URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

El presente documento contiene la evaluación económica de la implantación de servicios, incluyendo las conexiones con las redes generales y en su caso la ampliación o refuerzo de dichas redes, así como la valoración de las partidas correspondientes a la protección ambiental y a las obras de urbanización de los sistemas viarios, zonas verdes y espacios libres públicos.

Incluye las 3 fases planteadas en la estrategia de etapas del ámbito del Sector, exceptuando la urbanización de las reservas de suelo para Sistemas Generales de Equipamientos y Zonas Verdes englobadas en el Parque Cultural Robayera.

PROYECTO URBANIZACION		27.094,30					P.E.M	635.773 €
1	TRABAJOS PREVIOS							4.730
ud	PARTIDA ALZADA TOPOGRAFICO+GEOTECNICO	1,00 ud		1,00	3.000,00		1,00	3.000 €
m2	DESBROCE TERRENO+LIMPIEZA MECANICA	24.594,30m2		0,50	12.297,15		0,25	1.230 €
ud	PA. DEMOLICIONES	1,00 ud		1,00	500,00		1,00	500 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS							71.735
m3	RETIRADA CAPA VEGETAL M/MEC.,ACOPIO Y POSTERIOR EXTENDIDO	12.297,15m2		0,10	1.229,72			3.074 €
m3	EXCAVACION MED.MEC.					8.055,00m3	2,50	20.138 €
8	SECCION S8	150,50		25,00	3.762,50			
9	SECCION S9	132,20		20,00	2.644,00			
10	SECCION S10	24,70		20,00	494,00			
11	SECCION S11	17,30		20,00	346,00			
12	SECCION S12	21,30		20,00	426,00			
13	SECCION S13	12,00		20,00	240,00			
14	SECCION S14	14,25		10,00	142,50			
m3	EXCAVACION ZANJAS MED.MEC.					1.344,40	0,70	4.235 €
	RED AGUA	377,00	0,50	1,00	188,50		COEF.	
	RED SANEAMIENTO	494,00	1,00	1,00	494,00			
	RED ELECTRICIDAD	603,80	0,50	1,00	301,90			
	RED ALUMBRADO PUBLICO	528,00	0,50	0,50	132,00			
	RED TELECOMUNICACIONES	228,00	0,50	1,00	114,00			
	RED SUMINISTRO GAS (SOLO ZANJAS, RESTO A CARGO EDP)	228,00	0,50	1,00	114,00			
m3	RELLENOS TIERRAS EXCAVACION + APORTE OBRA PROXIMA					10.622,00m3	4,00	42.488 €
1	SECCION S1	39,60		20,00	792,00			
2	SECCION S2	4,25		20,00	85,00			
	SECCION S2	4,60		20,00	92,00			
3	SECCION S3	7,80		20,00	156,00			
4	SECCION S4	1,00		20,00	20,00			
	SECCION S4	32,80		20,00	656,00			
5	SECCION S5	156,80		20,00	3.136,00			
6	SECCION S6	156,85		20,00	3.137,00			
7	SECCION S7	127,40		20,00	2.548,00			
m3	VERTEDERO/RETIRADA ESCOMBROS DEMOLICIONES+RESTO OBRA a vertedero legalizado	300,00m3		1,00	300,00		6,00	1.800 €
3	FIRMES Y PAVIMENTOS							269.138
m2	CALZADA_BASE HORMIGON 15cm+25cm ZAHORRA COMPACTADA	627,00m2		1,00	627,00		17,50	10.973 €
m2	CALZADA_PAV.SOLERA HORMIGON DESACTIVADO OXIDO	627,00m2		1,00	627,00		17,50	10.973 €
	SLV1_Viario Local Fase 1	412,00						
	SLV1_Viario Local Fase 1	184,00						
	SLV1_Viario Local Fase 1	31,00						
m2	CALZADA_BASE HORMIGON 15cm+25cm ZAHORRA COMPACTADA	247,00m2		1,00	247,00		17,50	4.323 €
m2	CALZADA_PAV.TACO PREF.HORM.BREINCO.MARFIL GRANALL 10x10x10cm	247,00m2		1,00	247,00		25,00	6.175 €
	Crossing Fase 1	190,00						
	Crossing Fase 1	57,00						
m2	BASE HORMIGON 15cm+25cm ZAHORRA COMPACTADA	1.431,00m2		1,00	1.431,00		17,50	25.043 €
m2	APARCAMIENTOS+VADOS_PREF.HORM+CESPED_TRAMA BREINCO_MARFIL+CESPED	1.431,00m2		1,00	1.431,00		25,00	35.775 €
	APARCAMIENTOS+VADOS+carga-descarga, etc EJE Fase 1	614,00						
	APARCAMIENTOS+VADOS+carga-descarga, etc EJE Fase 2	275,00						
	APARCAMIENTOS+VADOS+carga-descarga, etc EXTERIOR	542,00						
m2	BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	1.931,00m2		1,00	1.931,00		15,00	28.965 €
m2	PAV.ACERAS_SOLADO ADOQUIN PREFAB. BREINCO	1.931,00m2		1,00	1.931,00		25,00	48.275 €
	Aceras_SLV1_Viario Local Fase 1	306,00						
	Aceras_SLV1_Viario Local Fase 1	377,00						
	Aceras_SLV1_Viario Local Fase 1	558,00						
	CARRIL BICICLETA	690,00						
m2	BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	1.485,00m2		1,00	1.485,00		15,00	22.275 €
m2	PAV.PLAZAS_LOSAS PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR+TACOS IDEM	1.485,00m2		1,00	1.485,00		30,00	44.550 €
	Plaza Central	1.485,00						
m2	BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	31,45m2		1,00	31,45		15,00	472 €
m2	PAV.CAMINOS_LOSAS PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR	31,45m2		1,00	31,45		25,00	786 €
	Camino Oeste a Acera Sur	31,45						
ml	RIGOLAS VIARIO	103,00ml		1,00	103,00		30,00	3.090 €
ml	BORDILLOS VIARIO	150,00ml		1,00	150,00		15,00	2.250 €
ml	BORDILLOS VIARIO	16,00ml		1,00	16,00		15,00	240 €
ml	BORDILLOS VIARIO	550,00ml		1,00	550,00		15,00	8.250 €
ml	BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	287,00ml		1,00	287,00		15,00	4.305 €
ml	BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	551,00ml		1,00	551,00		15,00	8.265 €
ml	BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	277,00ml		1,00	277,00		15,00	4.155 €

4	RED AGUA						24.774€
ud	CONEXION RED GENERAL	2,00 ud	1,00	2,00		400,00	800 €
ud	CONTADOR AGUA Ø100	1,00 ud	1,00	1,00		1.000,00	1.000 €
ml	DEMOLICION RED EXISTENTE	155,00 ml	1,00	155,00		25,00	3.875 €
ml	TUB.FDØ200mm	202,00 ml	1,00	202,00		50,00	10.100 €
		50,00					
		122,00					
		30,00					
ud	POZOS RED GENERAL, inc. Anclaje Hormigón	3,00 ud	1,00	3,00		300,00	900 €
ml	TUB.FDØ100mm	98,00 ml	1,00	98,00		27,50	2.695 €
		59,00					
		39,00					
ml	TUB.PEØ63mm inc.Zanjas	72,00 ml	1,00	72,00		7,00	504 €
		39,00					
		23,00					
	(5*2m)	10,00					
ud	HIDRANTE Ø100mm/Mod.Avilés/1Ø70mm+2Ø40mm	1,00 ud	1,00	1,00		800,00	800 €
ud	ARQUETAS RED INTERIOR, inc. Anclaje Hormigón	4,00 ud	1,00	4,00		150,00	600 €
ud	ACOMETIDAS	6,00 ud	1,00	6,00		250,00	1.500 €
ud	PIEZAS T FDØ200, inc. Anclaje Hormigón	4,00 ud	1,00	4,00		400,00	1.600 €
ud	PIEZAS T FDØ100, inc. Anclaje Hormigón	2,00 ud	1,00	2,00		200,00	400 €
5	RED SANEAMIENTO						24.986€
ud	CONEXION RED GENERAL	1,00 ud	1,00	1,00		1.000,00	1.000 €
ml	TUB.PVCØ315mm	10,00 ml	1,00	10,00		30,00	300 €
	Aliviadero Pluviales	10,00					
ml	TUB.PVCØ250mm	463,00 ml	1,00	463,00		22,00	10.186 €
	Fecales Fase 1	20,00					
	Fecales Fase 1	44,00					
	Fecales Fase 1	34,00					
	Fecales Fase 1	88,00					
	Fecales Fase 1(6*3)	18,00					
	Pluviales Fase 1	80,00					
	Pluviales Fase 1	48,00					
	Pluviales Fase 1	12,00					
	Pluviales Fase 1	21,00					
	Pluviales Fase 1	10,00					
	Pluviales Fase 1	70,00					
	Pluviales Fase 1(6*3)	18,00					
ud	POZOS RED GENERAL	2,00 ud	1,00	2,00		600,00	1.200 €
ud	ARQUETAS REGISTRO y POZOS RED INTERIOR	18,00 ud	1,00	18,00		225,00	4.050 €
	Fecales	8,00					
	Pluviales	10,00					
ud	REJILLAS, SUMIDEROS, ETC	15,00 ud	1,00	15,00		150,00	2.250 €
ud	EQUIPO+ARQUETA BOMBEO FECALES	1,00 ud	1,00	1,00		4.000,00	4.000 €
ud	ARQUETA VALVULA DESCARGA/ FECALES	1,00 ud	1,00	1,00		1.000,00	1.000 €
ud	ALIVIADERO PLUVIALES	1,00 ud	1,00	1,00		1.000,00	1.000 €
6	RED ELECTRICIDAD						90.565€
ud	CONEXION RED GENERAL/2 CTs	2,00 ud	1,00	2,00		500,00	1.000 €
ud	CENTRO TRANSFORMACION_OBRA CIVIL	1,00 ud	1,00	1,00		7.500,00	7.500 €
ud	CENTRO TRANSFORMACION	1,00 ud	1,00	1,00		52.500,00	52.500 €
ml	TUB.FLEX.PVCØ160mm+CABLE UNIPOLAR ALUMINIO RV 3X240mm2+1x150mm2+cinta señal.+mat.aux.	227,80 ml	1,00	227,80		50,00	11.390 €
	Conexión CT entorno 1	70,50					
	Conexión CT entorno 1	27,20					
	Conexión CT entorno 2	24,90					
	Conexión CT entorno 2	48,20					
	Conexión CT entorno 2	44,10					
	Conexión CT entorno 2	12,90					
ud	ARQUETAS	4,00 ud	1,00	4,00		125,00	500 €
	Conexión CT entorno 1	1,00					
	Conexión CT entorno 2	3,00					
ml	TUB.FLEX.PVCØ160mm+CABLE UNIPOLAR ALUMINIO RV 3X240mm2+1x150mm2+cinta señal.+mat.aux.	322,00 ml	1,00	322,00		50,00	16.100 €
	Circuito 1_Fase 1	50,00					
	Circuito 1_Fase 1	17,00					
	Circuito 2_Fase 1	50,00					
	Circuito 2_Fase 1	80,00					
	Circuito 2_Fase 1	5,00					
	Circuito 3_Fase 1	50,00					
	Circuito 3_Fase 1	39,00					
	Circuito 3_Fase 1	19,00					
	Circuitos_6 Acometidas x2m	12,00					
ud	ARQUETAS	3,00 ud	1,00	3,00		125,00	375 €
	Circuitos	3,00					
ud	ACOMETIDAS	6,00 ud	1,00	6,00		200,00	1.200 €
	Circuitos	6,00					

7	RED ALUMBRADO PUBLICO							52.610€
ud	CUADRO PROTECCION Y CONTROL	1,00 ud	1,00	1,00			1.500,00	1.500 €
ud	ESTABILIZADOR TENSION+REDUCTOR FLUJO	1,00 ud	1,00	1,00			3.000,00	3.000 €
ml	TUB.FLEX.Ø110mm inc.Zanjas	528,00 ml	1,00	528,00			15,00	7.920 €
ml	CABLEADO TRIPOLAR 1x16	528,00 ml	1,00	528,00			5,00	2.640 €
	Circuito C1F1	12,00						
	Circuito C1F1	75,00						
	Circuito C1F1	3,00						
	Circuito C1F1	16,00						
	Circuito C1F1	3,00						
	Circuito C1F1	75,00						
	Circuito C1F1 (16*1m)	16,00						
	Circuito C1F2	50,00						
	Circuito C1F2	6,00						
	Circuito C1F2	31,00						
	Circuito C1F2	37,00						
	Circuito C1F2	37,00						
	Circuito C1F2	83,00						
	Circuito C1F2(12*1m)	12,00						
	Circuito C2F2	30,00						
	Circuito C2F2	3,00						
	Circuito C2F2	30,00						
	Circuito C2F2	3,00						
	Circuito C1F3(6*1m)	6,00						
ud	ARQUETAS	12,00 ud	1,00	12,00			125,00	1.500 €
ud	ACOMETIDAS	1,00 ud	1,00	1,00			250,00	250 €
ud	FAROLAS CALLES SIMES MEGASLOT_PARK_AVENUE	28,00 ud	1,00	28,00			1.000,00	28.000 €
	FAROLAS Fase 1	16,00						
	FAROLAS Fase 2	6,00						
	FAROLAS Fase 2	6,00						
ud	CIMEN HORMIGON*ANCLAJES FAROLAS CALLES	28,00 ud	0,50	0,50	0,50	200,00	25,00	700 €
ud	ARQUETAS TIERRA INC.PICA	28,00 ud	1,00	28,00			50,00	1.400 €
ud	BALIZAS JARDINES SIMES MINICOLUMN 800mm	12,00 ud	1,00	12,00			200,00	2.400 €
ud	PROYECTORES EMPOTRADOS_SIMES MINIPLANO	18,00 ud	1,00	18,00			100,00	1.800 €
ud	ARQUETAS TIERRA INC.PICA+ CIMEN HORMIGON	30,00 ud	1,00	30,00			50,00	1.500 €
8	RED TELECOMUNICACIONES							4.036€
ud	CONEXION RED GENERAL	1,00 ud	1,00	1,00			1.000,00	1.000 €
ud	PRISMA CANAL.TELEFONICA 2PVCØ63mm+TRITUBO	228,00 ml	1,00	228,00			12,00	2.736 €
	Circuito Fase 1	95,00						
	Circuito Fase 1/2	98,00						
	Circuito Fase 3	23,00						
	Acometidas (6*2m)	12,00						
ud	ARQUETAS	3,00 ud	1,00	3,00			100,00	300 €
	Circuitos	3,00						
ud	ACOMETIDAS+ARMARIOS	6,00 ud	1,00	6,00			0,00	0 €
	Circuitos	6,00						
9	RED SUMINISTRO GAS (SOLO ZANJAS, RESTO A CARGO EDP)							0 €
ud	CONEXION RED GENERAL	1,00 ud	0,00	0,00			1.000,00	0 €
ml	CANAL.GAS 2PVCØ110mm+TRITUBO	228,00 ml	0,00	0,00			18,00	0 €
	Circuito Fase 1	95,00						
	Circuito Fase 1/2	98,00						
	Circuito Fase 3	23,00						
	Acometidas (6*2m)	12,00						
ud	ARQUETAS	3,00 ud	0,00	0,00			375,00	0 €
	Circuitos	3,00						
ud	ACOMETIDAS	6,00 ud	0,00	0,00			660,00	0 €
	Circuitos	6,00						
10	PAISAJISMO				OPCIONES			44.450€
ud	TILIA CORDATA_TILO Ø20-25CM	22,00 ud	1,00	90,00	ARCE REAL		90,00	1.980 €
	Tilos Fase 1	16,00			CASTAÑOS INDIAS			
	Tilos Fase 2	6,00						
ud	MELIA AZEDARACH_Ø30-35CM	9,00 ud	1,00	90,00	ARCES		120,00	810 €
ud	ACACIA CONSTANTINOPLA_Ø30-35CM	18,00 ud	1,00	90,00	CEREZOS		90,00	1.620 €
ud	PRUNUS CERACIFERA PISARDII_Ø20-25CM	34,00 ud	1,00	60,00	CERCIS		2.040,00	2.040 €
ud	SETOS ARBUSTOS: PHOTINIAS, ABELIAS, HORTENSIAS, ETC	200,00 ud	1,00	200,00			35,00	7.000 €
ud	ARBUSTOS: MAGNOLIAS, CAMELIAS, ARCES	100,00 ud	1,00	100,00			20,00	2.000 €
ud	PLANTACIONES	500,00 m2	1,00	500,00			10,00	5.000 €
ud	MUROS DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA CALIZA	300,00 m2	1,00	300,00			80,00	24.000 €
11	MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION							36.750€
ud	BANCOS_JARDINERA_225x225CM_MOON	12,00 ud	1,00	1,00			2.000,00	24.000 €
ud	PAPELERAS	5,00 ud	1,00	1,00			150,00	750 €
ud	P.A.SEÑALIZACION	1,00 ud	1,00	1,00			2.000,00	2.000 €
ud	PARTIDA ALZADA ALCORQUES + ENCINTADOS PARTERRES	125,00 ud	1,00	125,00			80,00	10.000 €
12	RSU							12.000€
ud	PARTIDA ALZADA CONJUNTO CONTENEDORES SOTERRADOS	1,00 ud	1,00	1,00			12.000,00	12.000 €

	TOTAL P.E.M. PROYECTO URBANIZACION							635.773 €
GG	GASTOS GENERALES			13,00%			635.773 €	82.651 €
BI	BENEFICIO INDUSTRIAL			6,00%			635.773 €	38.146 €
SS	SEGURIDAD Y SALUD			1,00%			635.773 €	6.358 €
CC	CONTROL DE CALIDAD			0,50%			635.773 €	3.179 €
PA	PLAN AMBIENTAL			1,40%			635.773 €	8.893 €
	PAISAJISMO ZONAS VERDES CESION + MEDIDAS INTEGRACION AMBIENTAL							
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA				37,57 €/m2s	P.E.C		775.000 €

DOCUMENTO N°5 EVALUACION ECONOMICA

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANALISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

VIABILIDAD ECONOMICA

VALORACION PARA LA MONETARIZACION DE LA CESION DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE MIENGO, DEL SECTOR B-UA.2 PALACIO EL SOMO.

El Plan Parcial del Sector B-UA.2 Palacio Somo establece un aprovechamiento urbanístico de 10.470,30 UAS, en función al coeficiente individual de 0,3 UAS/m2 sobre los 34.901 m2 de su superficie.

El artículo 100 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, dispone que en el suelo urbano no consolidado los promotores deberán ceder al Municipio el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento medio del sector o de la unidad de ejecución, si bien el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico, previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

Para el cálculo de la cesión en nuestro caso al Ayuntamiento le corresponderían 396,00 UAS para viviendas de protección oficial y 1.174,55 UAS para los usos de vivienda libre y de terciario.

Las primeras, en razón al coeficiente de transformación en edificabilidad del 0,8, suponen 495,00 m2 edificables, y las segundas, con coeficiente 1, 1.174,55 m2 edificables.

Para su valoración nos remitimos al artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo – Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que señala que los valores de repercusión del suelo en cada uno de los usos considerados se determinaran por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{VRS (€/m2)} = (\text{valor en venta m2 edificable/coeficiente gastos (1,4)}) - \text{valor costo}$$

En el caso de la edificabilidad en viviendas de protección el precio de venta por metro cuadrado útil, en sistema general, está establecido en un importe de 1.394,72 € (modulo (758) x 1,6 x 1,15), que aplicado a metro cuadrado construido, en función a un coeficiente del 1,25, supone un importe de 1.115,78 €/m2 construido.

A su vez, para el uso de vivienda libre e incluso en terciario, son numerosos los análisis de mercado que indican que en la actualidad no existen apenas diferencias entre los precios para las viviendas de protección y las libres, dándose incluso algún caso, especialmente en Cantabria, en que las primeras están mas altas que las segundas.

Con independencia de algunos artículos que aportamos en el sentido expuesto, nos parecen claramente objetivos los datos del Consejo General del Notariado, que se deducen de transacciones realmente formalizadas, y cuyos últimos indicadores, de septiembre de 2016, actualizados a junio de 2018, establecen unos precios orientativos en Cantabria de 1.254,22 €/m2 para la vivienda libre y de 1.192,50 €/m2 para la de protección.

Con ello y aplicando la formula señalada por el Reglamento de valoraciones, incluso reduciendo el coeficiente K del general de 1,4 al 1,3, obtendremos los siguientes importes referidos a las cesiones concretas de nuestro caso:

$$\text{VRS (VPO)} = (1.192,50 \text{ €/m2} / 1,3) - 825 \text{ €/m2 (costos generales)} = 92 \text{ €/m2} \times 495,00 \text{ m2 (Ayuntamiento)} = \mathbf{45.540.- \text{ €}}.$$

$$\text{VRS (VL)} = (1.254,28 \text{ €/m2} / 1,3) - 875 \text{ €/m2 (costos generales)} = 90 \text{ €/m2} \times 1.174,55 \text{ m2 (Ayuntamiento)} = \mathbf{105.710.- \text{ €}}.$$

Si se pretendiera señalar un mayor valor para el precio de venta/m2 de la vivienda libre -cuestión discutible- habría que considerar que el coeficiente K se puede situar en el 1,4, en razón a los importantes costes de urbanización que se plantean en nuestro caso, y los generales de construcción, incluidos proyectos, licencias y varios, en función al mayor precio de aquel, seguro que alcanzarían los 1.000 €/m2. De este modo, en el caso de la vivienda libre VL obtenemos la misma repercusión de suelo -90 €/m2- para un precio de venta de 1.526 €/m2 de vivienda.

En consecuencia, consideramos correctos los importes antes deducidos y por ello el importe total resultante de la monetarización de la cesión asciende a un total de ciento cuarenta y un mil seiscientos setenta y cuatro euros (**151.250.- €**).

La cantidad es similar a los precios máximos de mercado habituales en este tipo de propuestas urbanísticas en el momento actual, estimados en 100€/m2t para una ubicación y tipología de ordenación como la propuesta. Serían 100€/m2 x 11.130m2t = 1.113.000 € x 15% cesión = 166.950 €, cantidad que se estima adecuada para el estudio de viabilidad económica.

COSTE URBANIZACION

La estimación de los costes de contrata sin IVA de urbanización e implantación de servicios, incluyendo las indemnizaciones por los derribos de las edificaciones existentes, según la evaluación efectuada en la Evaluación de los Costos de Urbanización y de Implantación de Servicios ECUIS, asciende a **50.000 €** lo que supone una repercusión aproximadas en **coste de urbanización sobre UAs (10.470,30 UAs) de 71,63 €/UAs.**

En esta cantidad no se incluye la urbanización de las reservas de suelo municipales para sistemas generales del Museo-Palacio y su ampliación ni tampoco el tratamiento paisajístico cuidado de las zonas verdes de cesión ni su equipamiento: áreas de juegos infantiles y zonas para mayores, instalaciones deportivas, mobiliario urbano e iluminación no básicos, etc.

Esta cantidad, que resulta elevada a causa de la gran superficie de espacios verdes que se deben urbanizar, puede ser asumida en la promoción considerando el producto que se pretende construir, a pesar del gravamen que implican las condiciones impuestas por la nueva legislación (15% de cesión y 30% de viviendas sometidas a algún régimen de protección) y la actual coyuntura económica, considerando siempre una previsible mejoría del mercado inmobiliario de los próximos años, coincidiendo con la construcción de las viviendas y la puesta en venta de las mismas.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El coste real de partida del suelo, 3.000.000€ es alto. Si consideramos las superficies de los diversos tipos y/ o usos que se pueden construir en el ámbito del Plan Parcial, 5.340,00 UAs de vivienda libre colectiva en condominio residencial, 2.640,00 UAs de vivienda protegida colectiva (VP) en condominio residencial, y 2.490,00 UAs de actividades terciarias (T); y los nuevos coeficientes de ponderación de los diferentes tipos de superficies anteriores, 1 (VLU) - 0,80 (VP) y 1 (T), resulta que las repercusiones de los costos de urbanización para los diferentes tipos de suelos son las siguientes:

DATOS PRELIMINARES GLOBALES		
COSTE TOTAL SUELO	3.000.000 €	
COSTE TOTAL URBANIZACION	775.000 €	(*)
EDIFICABILIDAD TOTAL M2T		11.130,30
ESTIMACION ECONOMICA 15% CESION	166.955 €	(**)
COSTES FINANCIEROS+GESTION+IMP.	96.875 €	(***)
COSTES PROYECTOS+LICENCIAS	96.875 €	(****)
BENEFICIOS PROMOCION	0 €	
TOTAL	4.135.705 €	

(*) Dato ECUIS

(**) Se estima una monetarización económica máxima del 15% sobre la cantidad de 100€/m2t

(***) Costes Financieros, Gestión y Administración, Imprevistos e Impuestos, etc =12,5% s/coste urbanización

(****) Honorarios y Estudios técnicos, Licencias de Obra, etc =12,5% s/coste urbanización

	VIABILIDAD ECONOMICA POR UAs	UAS	€/UAs_ Co ste Suelo	€/UAs_ Coste Urban.	€/UAs_ Coste Resto (*)	€/UAs_ Coste TOTAL	UAs_ Unidad	Repercusi ón Unidad	Nº Ud	Ingresos Totales Unidades
	VLC_Vivienda Libre Colectiva (Coefic.=1)	5.340								
OR-1.1	CONDOMINIOS CASAS PATIO	1.050	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	414.744 €	59.249 €	7	414.744 €
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	1.800	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	710.989 €	35.549 €	20	710.989 €
OR-1.2	CONDOMINIOS CASAS PATIO	1.050	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	414.744 €	59.249 €	7	414.744 €
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	1.440	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	568.791 €	35.549 €	16	568.791 €
	VPC_Vivienda Pública Colectiva VP (Coefic.=0,8)	2.640								
OR-2	CONDOMINIOS CASAS PATIO	1.200	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	473.993 €	47.399 €	10	473.993 €
	CONDOMINIOS CASAS JARDIN	1.440	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	568.791 €	28.440 €	20	568.791 €
	Terciario (Coefic.=1)	2.490								
OR-3.1	TERCIARIO_1/RESIDEN CIAL VL	1.250	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	493.742 €	493.742 €	1	493.742 €
OR-3.2	TERCIARIO_2/RESIDEN CIAL VL	1.240	286,52 €	74,02 €	34,45 €	394,99 €	489.911 €	489.911 €	1	489.911 €
	TOTAL	10.470					4.135.705			4.135.705

Ante la dificultad de establecer unos datos contrastables y fiables de viabilidad económica en el marco económico y coyuntural actual, establecemos como hipótesis preliminar que el proyecto será viable si se consigue una ordenación de calidad, de manera que los ingresos generados por la venta de las diferentes parcelas lucrativas destinadas a viviendas libres unifamiliares, vivienda pública colectiva y dos parcelas para terciario puedan llegar a equilibrar los gastos generados por la compra del suelo, más los costes de las obras de urbanización, además de contemplar una estimación económica por la cesión municipal obligatoria del 15% y resto de gastos inherentes a cualquier promoción: gastos financieros y de gestión,

Consideramos los siguientes datos preliminares de partida:

1. El coste total del suelo y de la urbanización, así como la cesión del 15% y los costes financieros, de gestión de honorarios y estudios técnicos, obtención de licencias, etc se repercuten entre todas las superficies lucrativas en función de sus coeficientes de aprovechamiento urbanístico UAs.
2. Se considera como punto de partida para la viabilidad que no existirán beneficios.
3. Se propone una estimación de la repercusión por parcela lucrativa en función de su aprovechamiento urbanístico en UAs. La hipótesis de partida consiste en equilibrar los supuestos ingresos obtenidos por la venta total de las parcelas con el gasto que conllevaría su puesta a la venta, incluyendo todos los costes, obteniéndose los datos de precios de venta mínima de cada parcela para equilibrar los costes generados por su puesta en venta.
4. El resumen de los precios mínimos de venta para cada tipo de suelo lucrativo es el siguiente:
 - a. Condominios Residenciales de Vivienda Libre Colectiva con amplias zonas comunes con tipología de casa patio de 150m2t >=59.249 € de repercusión del suelo por vivienda
 - b. Condominios Residenciales de Vivienda Libre Colectiva con amplias zonas comunes con tipología de casa jardín de 90m2t >=35.549 € de repercusión del suelo por vivienda
 - c. Condominios Residenciales de Vivienda Pública Colectiva con amplias zonas comunes con tipología de casa patio de 150m2t >=47.399 € de repercusión del suelo por vivienda
 - d. Condominios Residenciales de Vivienda Libre Colectiva con amplias zonas comunes con tipología de casa jardín de 90m2t >=28.440 € de repercusión del suelo por vivienda
 - e. Parcela superficie 1.795,13 para terciario de 1.250 m2t >= 493.742 €, equivalente a una repercusión por unidad de VLC de 41.145€ en caso de uso alternativo residencial
 - f. Parcela superficie 1.761,16 para terciario de 1.240,30 m2t >= 489.911 €, equivalente a una repercusión por unidad de VLC de 40.826€ en caso de uso alternativo residencial

Las superficies en m2t son construidas máximas sobre rasante y no incluyen las construidas bajo rasante ni bajocubierta según las especificaciones marcadas por las ordenanzas urbanísticas.

Se estima que dichos precios son razonables y, por tanto, se considera la propuesta económicamente viable.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

En cumplimiento del artículo 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en el que se impone que “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 productivos”, se redacta este epígrafe que tiene por objeto evaluar el impacto económico-financiero de todas y cada una de las actuaciones urbanizadoras como:

- Inversiones a cargo del Ayuntamiento en infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores: no son necesarias.
- Gastos de puesta en marcha: no son necesarios.
- Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios, a compensar por los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes que exceden a los gastos de funcionamiento, es decir con balance fiscal municipal positivo.
- Inversiones a cargo de otras administraciones con competencias sectoriales de financiación general a los municipios: no son necesarias.

Dado que la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, se determina que existe sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo

En cuanto a viabilidad económica, la actuación presenta un adecuado balance entre los recursos empleados para obtenerla y aquellos de los que se dispone que vienen determinados por los que produce el propio Plan como rendimiento o rentabilidad interna, entre lo se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El objetivo del ISE es el análisis de cuales son las Haciendas Publicas afectadas, de las nuevas infraestructuras que se implantan, de sus costes de mantenimiento, de los ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación y, finalmente, el impacto global de la actuación.

Administraciones afectadas en la actuación.

La Administración Pública más directamente concernida es el Ayuntamiento de Miengo.

INGRESOS 2017			GASTOS 2017		
Capítulo	Importe (€)	%	Capítulo	Importe (€)	%
Impuestos directos	2.272.160,00	51,67%	Gastos personal	1.161.562,00	26,41%
Impuestos indirectos	30.000,00	0,68%	Gastos bienes y servicios	2.199.521,64	50,01%
Tasas y otros ingresos	952.170,00	21,65%	Gastos financieros	33.600,00	0,76%
Traniferencias Corrientes	1.096.415,00	24,93%	Transferencias Corrientes	210.140,00	4,78%
Ingresos Patrimoniales	27.000,00	0,61%	Fondo de Contingencia	19.553,00	0,44%
Transferencias de capital	0,00	0,00%	Inversiones Reales	288.368,36	6,56%
Activos financieros	20.000,00	0,45%	Activos financieros	20.000,00	0,45%
			Pasivos financieros	465.000,00	10,57%
Total	4.397.745 €	100,00%	Total	4.397.745 €	100,00%

Presupuesto Municipal 2017:

Características del SECTOR :

Número de viviendas: 80. Número estimado de habitantes: 240 (3 por vivienda).

Número de habitantes: 4.741. (ICANE_2016) Incremento 5 %.

Superficie construida Lucrativa: 9.653,85 m2

Superficie zonas verdes y espacios libres públicos a mantener por Ayuntamiento: 8.992,53 m2

Estimación coste proyecto urbanización: 750.000 € (ver ECUIS)

Estimación costes proyectos edificación: 11.130,30 m2t * aprox.PEM 750 €/m2t =8.347.725 €

ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN:

Para el potencial incremento de habitantes que determina el desarrollo del Sector, estimaremos el incremento de costes municipales debido a la actuación.

a) Urbanización:

Obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. El promotor privado de la actuación financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de parcelas edificables.

En estos costes se incluyen la participación que le corresponde en las infraestructuras generales que se plantean a escala superior del sector que se esta desarrollando y que sirven para garantizar la capacidad de suministro de abastecimientos de agua y energía, que se repercuten entre todos los sectores en desarrollo de manera proporcional.

Este apartado no supone coste para la Administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y no participará en los costes de urbanización

b) Ejecución de sistemas generales:

En estos costes se incluyen la extensión de las conexiones exteriores de la red de abastecimiento de agua y saneamiento separativo y la red viaria y la parte que corresponda del plan de despliegue eléctrico, para contribuir a las obligaciones de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica de Miengo, cuyo coste total se repercute de manera proporcional a los aprovechamientos de los sectores. Todo ello no supone coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y no participará en los costes de urbanización.

c) Ejecución de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos:

Se trata de urbanizar las zonas verdes y espacios libres públicos del Parque Cultural Robayera, tanto de los jardines del Museo Palacio incluidos en la parcela calificada como SGE como de su ampliación y de las zonas verdes conexas. También de una ampliación hacia el sur del ámbito, entre éste y la CA-232, de titularidad municipal, costes a determinar concretamente por el Ayuntamiento.

Los costes estimados son los determinados en las tablas siguientes.

2A URBANIZACION JARDINES DEL PALACIO-MUSEO						
					3.967,00	P.E.M
						83.181 €
1 TRABAJOS PREVIOS						
						6.967 €
DESBROCE TERRENO+LIMPIEZA MECANICA	1,00	ud	1,00	3.967,00	1,00	1,00
PA. DEMOLICIONES	1,00	ud	1,00	1,00	1,00	3.000,00
						3.000 €
2 PAVIMENTOS JARDINES DEL MUSEO PALACIO						
						36.528 €
BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	233,13	m2	1,00	233,13		15,00
PAV.CAMINOS_LOSAS PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR	233,13	m2	1,00	233,13		30,00
						6.994 €
Pequeña Plaza Jardines Museo Palacio	88,79					
Caminos Jardines Museo Palacio	31,78					
Caminos Jardines Museo Palacio	20,41					
Caminos Jardines Museo Palacio	29,80					
Caminos Jardines Museo Palacio	36,22					
Caminos Jardines Museo Palacio	26,13					
BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	381,18	m2	1,00	381,18		15,00
PAV.PLAZAS_LOSAS PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR+TACOS IDEM Plaza Museo Palacio	381,18	m2	1,00	381,18		41,50
						15.819 €
BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	300,00	ml	1,00	300,00		15,00
						4.500 €
3 RED ALUMBRADO PUBLICO						
						19.154 €
Circuito C2F2_TUB.FLEX.CØ75mm inc.Zanjas	262,00	ml	1,00	262,00		12,00
Circuito C2F2_CABLEADO TRIPOLAR 1x16	262,00	ml	1,00	262,00		5,00
						3.144 €
Circuito C2F2	20,50					
Circuito C2F2	17,70					
Circuito C2F2	80,00					
Circuito C2F2	21,80					
Circuito C2F2	16,30					
Circuito C2F2	7,60					
Circuito C2F2	17,80					
Circuito C2F2	7,70					
Circuito C2F2	26,00					
Circuito C2F2	7,10					
Circuito C2F2	18,00					
Circuito C2F2	19,50					
Circuito C2F2	1,00					
Circuito C2F2	1,00					
FAROLAS PARK JARDINES MUSEO SIMES	10,00	ud	1,00	10,00		1.000,00
PARK LEDs						
BALIZAS JARDINES MUSEO SIMES	6,00	ud	1,00	6,00		400,00
MINICOLUMN 800mm						
PROYECTORES EMPOTRADOS_SIMES	6,00	ud	1,00	6,00		200,00
MINIPLANO						
ARQUETAS TIERRA INC.PICA+ CIMEN HORMIGON	22,00	ud	1,00	22,00		50,00
						1.100 €
4 PAISAJISMO JARDINES DEL MUSEO PALACIO						
						10.512 €
ZONAS VERDES_PREP+HIDROSIEMBRA	3.005,46	m2	1,00	3.005,46		1,50
_SUP<10.000m2						
INC. MODELADO DEL TERRENO, GRAVAS y DETALLES						

Jardines Museo Palacio	1.492,15					
Jardines Museo Palacio	436,11					
Jardines Museo Palacio	877,24					
Jardines Museo Palacio	199,96					
RED RIEGO	3.005,46	ml	1,00	3.005,46	0,75	2.254 €
BETULA ALBA_ABEDUL Ø20-25CM	5,00	ud	1,00	60,00	ENCINAS	60,00 300 €
AESCLUS HIPPOCASTANUM_CASTAÑO INDIAS_Ø20-25CM	4,00	ud	1,00	120,00	ROBLES	120,00 480 €
ACACIA DEALBATA_MIMOSA	2,00	ud	1,00	90,00	KANZAN	90,00 180 €
SORBUS AUCUPARIA_SERBAL CAZADORES_ Ø20-25CM	12,00	ud	1,00	120,00	CEREZOS	120,00 1.440 €
PICEAS AZULES_ALTURA 200CM	3,00	ud	1,00	300,00	PINSAPOS	300,00 900 €
CUPRESSUS SEMPERVIRENS_CIPRESSES_ALTURA 4-5M	3,00	ud	1,00	150,00	CEDROS	150,00 450 €

5 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION						10.020 €
BANCOS_MOON DOBLES CON/SIN RESPALDO	8,00	ud	1,00	8,00	1.250,00	10.000 €
P.A.SEÑALIZACION	1,00	ud	1,00	1,00	20,00	20 €

2A URBANIZACION JARDINES DEL PALACIO-MUSEO				3.967,00	P.E.M	83.181 €
---	--	--	--	-----------------	--------------	-----------------

GG GASTOS GENERALES	13,00%			83.180,81		10.814 €
----------------------------	--------	--	--	-----------	--	-----------------

BI BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%			83.180,81		4.991 €
--------------------------------	-------	--	--	-----------	--	----------------

SS SEGURIDAD Y SALUD	0,75%			83.180,81		624 €
-----------------------------	-------	--	--	-----------	--	--------------

CC CONTROL DE CALIDAD	0,25%			83.180,81		208 €
------------------------------	-------	--	--	-----------	--	--------------

2A TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	€/m2s	25,16		P.E.C		99.817 €
--------------------------------------	-------	-------	--	--------------	--	-----------------

2B URBANIZACION AMPLIACION SG JARDINES DEL PALACIO MUSEO					3.839,70	P.E.M	77.775 €
---	--	--	--	--	-----------------	--------------	-----------------

1 TRABAJOS PREVIOS							1.920 €
---------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------

DESBROCE TERRENO+LIMPIEZA MECANICA	3.839,70	m2	1,00	3.839,70	1,00	0,50	1.920 €
------------------------------------	----------	----	------	----------	------	------	---------

2 PAVIMENTOS JARDINES DEL MUSEO_PALACIO							35.700 €
--	--	--	--	--	--	--	-----------------

BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	705,00	m2	1,00	705,00		15,00	10.575 €
---	--------	----	------	--------	--	-------	----------

PAV.CAMINOS_LOSAS PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR	705,00	m2	1,00	705,00		25,00	17.625 €
---	--------	----	------	--------	--	-------	----------

Caminos Ampliación Jardines Museo Palacio 210,00

CARRIL BICICLETA 210,00

Caminos Ampliación Jardines Museo Palacio 285,00

BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	500,00	ml	1,00	500,00		15,00	7.500 €
---	--------	----	------	--------	--	-------	---------

3 RED ALUMBRADO PUBLICO							15.032 €
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	-----------------

Circuito C2F2_TUB.FLEX.CØ75mm inc.Zanjas	196,00	ml	1,00	196,00		12,00	2.352 €
--	--------	----	------	--------	--	-------	---------

Circuito C2F2_CABLEADO TRIPOLAR 1x16	196,00	ml	1,00	196,00		5,00	980 €
--------------------------------------	--------	----	------	--------	--	------	-------

Circuito C2F2 5,00

Circuito C2F2 21,90

Circuito C2F2 76,20

Circuito C2F2 39,60

Circuito C2F2 29,30

Circuito C2F2 24,00

FAROLAS PARK JARDINES MUSEO SIMES PARK LEDs	8,00	ud	1,00	8,00		1.000,00	8.000 €
--	------	----	------	------	--	----------	---------

BALIZAS JARDINES MUSEO SIMES MINICOLUMN 800mm	4,00	ud	1,00	4,00		400,00	1.600 €
--	------	----	------	------	--	--------	---------

PROYECTORES EMPOTRADOS_SIMES MINIPLANO	6,00	ud	1,00	6,00		200,00	1.200 €
---	------	----	------	------	--	--------	---------

ARQUETAS TIERRA INC.PICA+ CIMEN HORMIGON	18,00	ud	1,00	18,00		50,00	900 €
---	-------	----	------	-------	--	-------	-------

4 PAISAJISMO JARDINES DEL MUSEO_PALACIO						OPCIONES	12.123 €
--	--	--	--	--	--	-----------------	-----------------

ZONAS VERDES_PREP+HIDROSIEMBRA_SUP<10.000 m2	3.134,70	m2	1,00	3.134,70		1,50	4.702 €
--	----------	----	------	----------	--	------	---------

INC. MODELADO DEL TERRENO, GRAVAS y
DETALLES
Ampliación SG Palacio 3.134,70

RED RIEGO	3.134,70	m2	1,00	3.134,70		0,75	2.351 €
-----------	----------	----	------	----------	--	------	---------

BETULA ALBA_ABEDUL Ø20-25CM	20,00	ud	1,00	60,00	ENCINAS	60,00	1.200 €
-----------------------------	-------	----	------	-------	---------	-------	---------

AESCLUS HIPPOCASTANUM_CASTAÑO INDIAS_Ø20-25CM	8,00	ud	1,00	120,00	ROBLES	120,00	960 €
--	------	----	------	--------	--------	--------	-------

ACACIA DEALBATA_MIMOSA	4,00	ud	1,00	90,00	KANZAN	90,00	360 €
SORBUS AUCUPARIA_SERBAL CAZADORES_Ø20-25CM	10,00	ud	1,00	120,00	CEREZOS	120,00	1.200 €
PICEAS AZULES_ALTURA 200CM	3,00	ud	1,00	300,00	PINSAPOS	300,00	900 €
CUPRESSUS SEMPERVIRENS_CIPRESES_ALTURA 4-5M	3,00	ud	1,00	150,00	CEDROS	150,00	450 €

5 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION							13.000 €
---	--	--	--	--	--	--	-----------------

BANCOS_MOON DOBLES CON/SIN RESPALDO	8,00	ud	1,00	8,00		1.500,00	12.000 €
P.A.SEÑALIZACION	1,00	ud	1,00	1,00		1.000,00	1.000 €

2B URBANIZACION AMPLIACION SG JARDINES DEL PALACIO MUSEO							P.E.M 77.775 €
---	--	--	--	--	--	--	-----------------------

GG GASTOS GENERALES				13,00%	77.774,93	10.111 €
----------------------------	--	--	--	--------	-----------	-----------------

BI BENEFICIO INDUSTRIAL				6,00%	77.774,93	4.666 €
--------------------------------	--	--	--	-------	-----------	----------------

SS SEGURIDAD Y SALUD				0,75%	77.774,93	583 €
-----------------------------	--	--	--	-------	-----------	--------------

CC CONTROL DE CALIDAD				0,25%	77.774,93	194 €
------------------------------	--	--	--	-------	-----------	--------------

2B TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA				€/m2s	24,31	P.E.C 93.330 €
--------------------------------------	--	--	--	-------	-------	-----------------------

3A URBANIZACION AMPLIACION SUR URBANIZACION HASTA CA-232				1.094,89	P.E.M	37.603 €
---	--	--	--	----------	--------------	-----------------

1 TRABAJOS PREVIOS							1.774 €
---------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------

DESBROCE TERRENO+LIMPIEZA MECANICA	1.094,89	m2	0,50	547,45	1,00	0,50	274 €
PA. DEMOLICIONES	1,00	ud	1,00	1.500,00	1,00	1,00	1.500 €

2 PAVIMENTOS AMPLIACION SUR URBANIZACION HASTA CA-232							27.860 €
--	--	--	--	--	--	--	-----------------

BASE HORMIGON 10cm+20cm ZAHORRA COMPACTADA	584,00	m2	1,00	584,00		15,00	8.760 €
PAV.CAMINOS_LOSAS	584,00	m2	1,00	584,00		25,00	14.600 €
PREF.HORM.BREINCO VULCANO GRAN ESPESOR							
BORDILLOS PLAZAS, CAMINOS, ACERAS Y JARDINERAS	300,00	ml	1,00	300,00		15,00	4.500 €

3 PAISAJISMO AMPLIACION SUR URBANIZACION HASTA CA-232				OTRAS OPCIONES		4.669 €
--	--	--	--	----------------	--	----------------

ZONAS VERDES_PREP+HIDROSIEMBRA_SUP<10.000m2	215,40	m2	1,00	215,40		3,00	646 €
INC. MODELADO DEL TERRENO, GRAVAS y BORDILLOS							
RED RIEGO	215,40	ml	1,00	215,40		3,00	646 €
PRUNUS CERACIFERA PISARDII_Ø20-25CM	11,00	ud	1,00	11,00	CERCIS	65,00	715 €
MELIA AZEDARACH_Ø30-35CM	8,00	ud	1,00	120,00	FRESNOS, MAGNOLIOS	120,00	960 €
ARBUSTOS: PHOTINIAS, ABELIAS, HORTENSIAS, ETC	25,00	ud	0,50	12,50		25,00	313 €
ARBUSTOS: MAGNOLIAS, CAMELIAS, ARCES	25,00	ud	0,50	12,50		25,00	313 €
PLANTACIONES	143,60	m2	0,50	71,80		15,00	1.077 €

4 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION AMPLIACION HASTA CA-232							3.300 €
---	--	--	--	--	--	--	----------------

BANCOS_MOON DOBLES CON/SIN RESPALDO	1,00	ud	1,00	1,00		1.500,00	1.500 €
PAPELERAS	1,00	ud	1,00	1,00		150,00	150 €
P.A.SEÑALIZACION	1,00	ud	1,00	1,00		750,00	750 €
BOLARDOS	6,00	ud	1,00	6,00		150,00	900 €

3A URBANIZACION AMPLIACION SUR URBANIZACION HASTA CA-232				1.094,89	P.E.M	37.603 €
---	--	--	--	----------	--------------	-----------------

GG GASTOS GENERALES				13,00%	37.603,12	4.888 €
BI BENEFICIO INDUSTRIAL				6,00%	37.603,12	2.256 €
SS SEGURIDAD Y SALUD				0,75%	37.603,12	282 €
CC CONTROL DE CALIDAD				0,25%	37.603,12	94 €

				€/m2s		
3A TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA				42,04	P.E.C	46.024 €

RESUMEN COSTES DE URBANIZACION :		P.E.C. sin IVA	Sup(m2) €/m2	
1	PROYECTO URBANIZACION	775.000 €	34.901	22,21 €
2	PROYECTOS COMPLEMENTARIOS	193.147 €		
2A	URBANIZACION JARDINES DEL PALACIO-MUSEO	99.817 €	3.967	25,16 €
2B	URBANIZACION AMPLIACION SG JARDINES DEL PALACIO MUSEO	93.330 €	3.840	24,31 €
3A	MEJORAS PROYECTO AMPLIACION SUR URBANIZACION HASTA CA-232	46.024 €	1.095	42,03 €
MONETARIZACION PROPUESTA 15% CESION AYUNTAMIENTO		166.955 €		
PROPUESTA COSTE EXTRAS URBANIZACION A DESCONTAR DE INGRESOS AYTO.		26.192 €		

d) Mantenimiento:

Costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la vialidad, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

En cuanto a los servicios urbanos, Será el Ayuntamiento de Miengo o empresa a la que adjudique el servicio, el que corra con los gastos de suministro y mantenimiento, repercutiendo a los usuarios las debidas tasas. Los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento son:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras

El mantenimiento de las infraestructuras públicas, tales como viales, zonas verdes, elementos urbanos, etc. tienen un coste estimado:

1. Espacios libres de uso público o zonas verdes: Coste de mantenimiento de espacios libres, 0.08 €/m2 por actuación. Actuaciones estimadas 20 al año. Coste 1,6 €/m2 anuales. El sistema de Espacios Libres y Sistemas Generales que desarrolla este plan totaliza una superficie de 7.685 m2. Su coste anual de mantenimiento es de 16.220 m2 x 1,60 €/m2 = 25.952 €/año.
- Alumbrado: El presupuesto del Ayuntamiento de Miengo contempla un gasto en Energía de eléctrica de 400.000 €/anuales para todo el municipio. Según se estima, 100.000 € corresponden al alumbrado público. Por el coste concreto de la actuación corresponden 5 % de 200.000 €, es decir 10.000 €/año.
 - Mantenimiento de la pavimentación y jardinería: Se estima un coste anual de unos 200.000 € para todo el municipio, correspondiendo el 5%, 10.000 €/año a la actuación.
 - Limpieza viaria: Se estima un coste de limpieza imputable a espacios públicos (no edificios) anual de unos 200.000 €/año Para el sector supondrá un 5%, es decir, 10.000 €/año.
 - Los servicios de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Recogida de basuras se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen ninguna carga económica para el municipio.

ESTIMACION DE COSTES E INGRESOS INGRESOS DE LA ADMINISTRACION:

Igualmente, para el potencial incremento de habitantes que determina el desarrollo del Sector, estimaremos el incremento de ingresos municipales debido a la actuación.

Los impuestos y tasas que percibe el Ayuntamiento son:

- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras 4%
- Tasa por licencia urbanística 2%
- Tasa por recogida de basuras
- Tarifas del servicio de alcantarillado
- Tarifas de suministro de agua
- Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

BALANCE FAVORABLE AL AYUNTAMIENTO DE MIENGO:

Durante la ejecución (único):

Costes Previstos: Por construcción EC/V: 26.192 €

Ingresos Previstos: 547.364€

Saldo total único favorable al Ayuntamiento: 521.172€

Anuales:

Costes Previstos: 55.952 €/año

Ingresos Previstos: 348.056 €/año

Saldo total anual favorable al Ayuntamiento: 292.104 €

Como puede verse, el balance económico es claramente favorable a la Administración, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, sin contar con las sinergias que el incremento poblacional genera en la actividad económica y, en particular, el empleo. Además, el incremento patrimonial de la Administración es sumamente importante, con la incorporación de EL, EC, la urbanización e infraestructuras y las parcelas lucrativas correspondientes al aprovechamiento urbanístico del 15% correspondiente a la Administración.

En contra, el efecto negativo que pudiera atribuirse a la pérdida de suelo, aumentos de consumos de agua y energía, contaminación, etc (profusamente analizados en los instrumentos ambientales), resulta muy limitado, tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo, habiéndose establecido medidas correctoras suficientes para que su incidencia en el ISE pueda considerarse mínima.

Para la cuantificación económica se ha tenido en cuenta íntegramente las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito, así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes.

Por último, el PGO de Miengo ha determinado suficiente suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar el equilibrio en relación al suelo residencial, terciario e industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan. Con ello se asegura la pluralidad de uso, evitando los desarrollos dormitorio y, además, se asegura unos ingresos más elevados para la Hacienda Local y Autonómica que serán los titulares principales del mantenimiento y servicios públicos a prestar.

CUADRO RESUMEN de INGRESOS y GASTOS PREVISTOS				
INGRESOS PREVISTOS			348.056 €	547.364 €
			€/año (2)	único (1)
Por IBI Parcelas	4.135.705 €	0,04	165.428 €	
Por IBI EDIFICACIONES (*)	4.135.705 €	* 0,04	165.428 €	
Impuesto vehículos	200 €	* 86	17.200 €	
IC construcciones y obras				
proyecto urbanización s/ECUIS	775.000 €	* 0,04		31.000 €
proyectos edificación (PEM 750€ /m2t)	8.347.725 €	* 0,04		333.909 €
Tasa por licencia urbanística				
proyecto urbanización s/ECUIS	775.000 €	* 0,02		15.500 €
proyectos edificación (PEM 750€ /m2t)	8.347.725 €	* 0,02		166.955 €
Tasa recogida basuras	se costea por los usuarios			
Tarifas Alcantarillado	se costea por los usuarios			
Tarifas Suministro Agua	se costea por los usuarios			
(*) se estima un 100% del valor de la edificación sobre el precio de la parcela				
COSTES PREVISTOS			55.952 €	26.192 €
			€/año (2)	único (1)
Obras Urbanización Equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos	26.192 €	* 1		26.192 €
Mantenimiento Urbanización Equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos	16.220 €	* 1,6	25.952 €	
Mantenimiento Alumbrado	200.000 €	* 0,05	10.000 €	
Mantenimiento Pavimentación y Jardinería, con riego y plantaciones anuales	200.000 €	* 0,05	10.000 €	
Mantenimiento Limpieza	200.000 €	* 0,05	10.000 €	
Tasa recogida basuras	se costea por los usuarios			
Tarifas Alcantarillado	se costea por los usuarios			
Tarifas Suministro Agua	se costea por los usuarios			
			€/año (2)	único (1)
SALDO TOTAL FAVORABLE AYUNTAMIENTO			292.104 €	521.172 €

DOCUMENTO Nº6_LISTA DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION_GENERALES (5)

- IG.1. PLANO de SITUACION y EMPLAZAMIENTO
- IG.2. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE
- IG.3. TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL_DELIMITACION
- IG.4. ORTOFOTO ESTADO ACTUAL_DELIMITACION
- IG.5. PLANO PARCELARIO

PLANOS DE INFORMACION_REDES EXISTENTES (3)

- IR.1. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE
- IR.2. RED DE ABASTECIMIENTO AGUA
- IR.3. RED GENERAL DE ELECTRIFICACION_ALUMBRADO

PLANOS DE ORDENACION_GENERALES (10)_Escala 1:500(A1)_1:1.000(A3)

- OG.1. ORDENACION GLOBAL_PROPUESTA_ (IMAGEN FINAL NO VINCULANTE)
- OG.2. CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO_ORDENACION PORMENORIZADA
- OG.3. ORDENANZAS URBANISTICAS.DEFINICION GEOMETRICA ORDENACION_ALINEACIONES
- OG.4. USO PUBLICO/ CESIONES:
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES, EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- OG.5. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS. RASANTES Y PENDIENTES
- OG.6. PLANTA MOVIMIENTO DE TIERRAS_PROPUESTA TOPOGRAFICA
- OG.7. SECCIONES PERFILES_RELLENOS Y DESMONTES
- OG.8. ESTRATEGIA DE FASES_PROPUESTA
- OG.9. ESTRATEGIA DE PARCELACION_PROPUESTA
- OG.10. PROPUESTAS DE MOBILIARIO URBANO Y PAISAJE

PLANOS DE ORDENACION_REDES PROPUESTAS (6)_Escala 1:500(A1)_1:1.000(A3)

- OR.1. RED SANEAMIENTO (SEPARATIVA) Y DRENAJE
- OR.2. RED ABASTECIMIENTO AGUA
- OR.3. RED ELECTRICIDAD_MEDIA Y BAJA TENSION
- OR.4. RED ALUMBRADO PUBLICO
- OR.5. RED TELECOMUNICACIONES
- OR.6. RED SUMINISTRO DE GAS