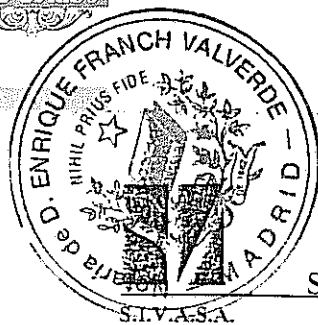


4X8171221

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

S.I.V.A.S.A.

INFORME DE TASACIÓN

SUELO URBANIZABLE PENDIENTE DE GESTIÓN
Y URBANIZACIÓN DE USO RESIDENCIAL

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

Emplazamiento
suelo urbanizable residual

Término Municipal
39310 - MIENGO

Provincia
CANTABRIA



**APARTADO PREVIO DE SOLARES Y OTROS TERRENOS
SUELO URBANIZABLE PENDIENTE DE GESTIÓN Y**

Nº DE EXPEDIENTE 2003 - 013355 - 01 - 14
REFERENCIA SANTANDER CENTRAL HISPANO
SOLICITANTE ANGEL RICOTE
FINALIDAD Asesoramiento
EMPLAZAMIENTO suelo urbanizable residual
Nucleo postal: MIENGO.
39310 - MIENGO (CANTABRIA)

1 IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN
suelo urbanizable residual

MUNICIPIO
39310 MIENGO

PROVINCIA
CANTABRIA

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad de

Unidad _____ Finca Registral
Residencial
Adosado
adosado, pareado ---

Según información facilitada suelo formado por 2 fincas registrales-Finca registral 10769 y finca registral 10770.

2 MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS

Residencial Adosado
adosado, pareado

Residual Dinámico

3 VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m ²)	V. UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
Residencial Adosado adosado, pareado	95.283	84,26	8.028.545,58
TOTAL			8.028.545,58 €

El VAN obtenido y el valor de tasación podrían no coincidir debido al redondeo efectuado al repercutir este valor a cada una de las unidades/tipologías, que componen el grupo de terreno valorado

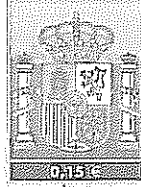
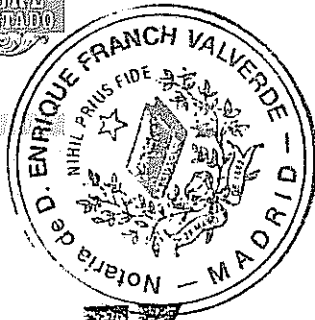
4 OBSERVACIONES

CONDICIONANTES
TASACION NO VALIDA PARA EL MERCADO HIPOTECARIO, SOLO VALIDA A EFECTOS INFORMATIVOS.

NO SE HA REALIZADO VISITA A LA ZONA Y NO SE APORTA NINGUN TIPO DE DOCUMENTACION REGISTRAL.

4X8171220

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

S.I.V.A.S.A.

pag 2/2

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

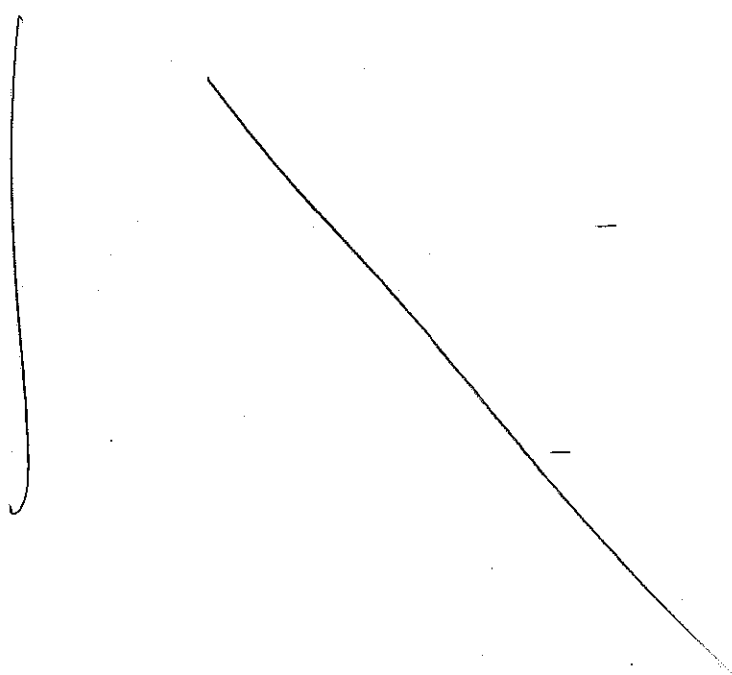
CONDICIONANTES

LOS DATOS URBANISTICOS QUE CONSTAN EN LA TASACION SON LOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE (SUPERFICIE EDIFICABLE Y DOCUMENTACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS) NO HABIENDOSE REALIZADO LA CORRESPONDIENTE GESTION PARA SU COMPROBACION.

LA SUPERFICIE EDIFICABLE ADOPTADA ES LA OBTENIDA DE DEDUCIR A LA EDIFICABILIDAD BRUTA CONTENIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (0,30 PARA EL USO RESIDENCIAL) EL 10%.

SE DESCONOCE LA SITUACION URBANISTICA DE ESTE SUELO SEGUN PLAN GENERAL EN LA ACTUALIDAD APROBADO PROVISIONALMENTE.

NO SE APORTAN PLANOS URBANISTICO, CEDULA URBANISTICA O DOCUMENTO QUE ACREDITE EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.





**INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS
SUELO URBANIZABLE PENDIENTE DE GESTIÓN Y**

Nº DE EXPEDIENTE 2003 - 013355 - 01 - 14
REFERENCIA SANTANDER CENTRAL HISPANO
SOLICITANTE ANGEL RICOTE
FINALIDAD Asesoramiento
EMPLAZAMIENTO suelo urbanizable residual
Nucleo postal: MIENGO.
39310 - MIENGO (CANTABRIA)

1 **IDENTIFICACIÓN**

DATOS REGISTRALES

Unidad Finca

Residencial Adosado
adosado, pareado

Registro de la Propiedad nº 0 de

Según información facilitada suelo formado por 2 fincas registrales-Finca registral 10769 y finca registral 10770.

2 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

El municipio de Miengo cubre la franja costera entre la ría de San Martín de la Arena (SUANCES) y la de Mogro. Ocupa una de las zonas turísticas menos explotadas de la región, si bien las playas de Cuchía, Usgo o Mogro y el golf del Abra del Pas son lugares de enorme atractivo y concurrencia, Mogro-playa puede considerarse como unos de los lugares de veraneo del turismo procedente de Castilla.

Ocupación Laboral y Nivel de Renta

Otras actividades de la comarca son la agricultura y la ganadería asociadas a un territorio que conserva en buena parte su carácter rural. Mención aparte merece la actividad industrial, ligada básicamente a la implantación de la empresa SOLVAY, que tiene en las canteras de Cuchía una de las principales fuente de suministro. La existencia de pequeños talleres y una pujante actividad constructora completan la oferta ocupacional de Miengo.

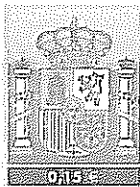
POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2001: 3.682 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 1996 es creciente..

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

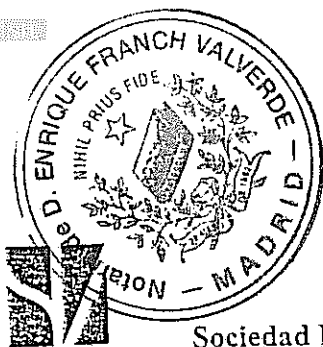
El movimiento de población municipal es, en el último decenio claramente creciente con un índice de crecimiento en torno al 24 por ciento.

La densidad de la población no es alta y se reparte entre los municipios de Mogro y Miengo principalmente.



4X8171239

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

pag. 2/6

S.I.V.A.S.A.

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Núcleo rural diseminado, que conserva su condición tradicional agrícola y ganadera y que en los últimos años por la mejora de sus comunicaciones y su proximidad a la playa ha crecido como zona de residencia habitual.

El mayor desarrollo inmobiliario se ha producido en la tipología de vivienda unifamiliar principalmente pareada y aislada. La zona en la que se ubica el suelo a valorar es un ámbito en el que la trama existente corresponde prioritariamente a edificación unifamiliar aislada o adosada de carácter tradicional, con apenas un par de actuaciones inmobiliarias de sustitución hasta hace unos años.

El desarrollo reciente que se está produciendo puede vincularse al agotamiento de las posibilidades de las zonas más propias de playa y la ocupación, ahora de las zonas más urbanas.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La zona cuenta con un nivel de infraestructuras adecuado a su carácter urbano en el medio rural.

EQUIPAMIENTO

El nivel de equipamientos puede considerarse como suficiente, dado el carácter de capital municipal del núcleo, si bien la proximidad a Torrelavega y a la propia Santander hace que las grandes dotaciones y servicios sean las de estos núcleos, aunque Miengo cuenta con las instalaciones de todo tipo en las cercanías, como colegios, centro de salud, iglesia, zonas deportivas, comercios, oficinas bancarias etc....

COMUNICACIONES

Las comunicaciones de Miengo son buenas, tanto en la costa como en el resto de la provincia gracias a la presencia de la autovía A.67 de Santander a Torrelavega en su propio municipio.

3

EL TERRENO

SUPERFICIES

Registral : 352.900 m²

Proyecto : - - - m²

Adoptada : 352.900 m²

DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS A LAS SUPERFICIES. Solar formado por 2 fincas registrales y 4 fincas catastrales, según información falicitada.

Finca registral 10.769 con una superficie de 18 Hectáreas y finca registral 10.770 con una superficie de 17,29

4

SITUACIÓN URBANÍSTICA



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO GENERAL. Normas Subsidiarias de MIENGO.

En proceso de revisión como Plan General de MIENGO, aprobado ya provisionalmente y publicada la aprobación inicial en BOC de 30 de diciembre de 2000.

FASE APROBACIÓN. Normas subsidiarias aprobadas definitivamente y publicadas en el BOC de 25 Julio de 1996 y actualmente vigentes.

GESTIÓN URBANÍSTICA

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Se desconoce pero al tratarse de un único propietario posiblemente se trate de un procedimiento abreviado, no siendo necesario constituir una Junta de compensación.

ELEMENTOS Y TRÁMITES NIVEL 1. Proyecto de delimitación, Plan parcial, proyecto de compensación, proyecto de urbanización y ejecución de la urbanización.

PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD. No se establecen plazos al tratarse tal y como figura en las normas subsidiarias de SUELO URBANIZABLE RESIDUAL. Por lo tanto no se establece plazos concretos para su desarrollo.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. Según información facilitada Ordenanza 1. Residencial agrupada, edificación colectiva y unifamiliar.

USOS COMPATIBLES. Los contenidos en dicha ordenanza.

USOS PROHIBIDOS. Los contenidos en dicha ordenanza.

ALTURA MÁXIMA. Los contenidos en dicha ordenanza.

RETRANQUEOS. Según consta en Norma subsidiarias, los sectores se regularán a través de Ordenanzas similares a las definidas en estas Normas para el suelo urbano, sin que puedan superarse las edificabilidades brutas de 0,30 m²/m² para uso residencial

5

REG. DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

Destino previsto :

Desconocido

Se desconoce la situación actual del mismo ya que no se aportan datos al respecto.

6

NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel III

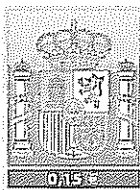
7

INFORMACIÓN DE MERCADO

OFERTA

El mercado inmobiliario en Miengo ha estado volcado tradicionalmente a la ocupación de las zonas del municipio más próximas a las playas. Mogro y Cuchía en su parte urbana de la playa han sido los dos núcleos de mayor actividad, especialmente el primero, que en un periodo de unos diez o doce años ha visto como se ha agotado prácticamente su suelo urbano.

En estos momentos en que las zonas más bajas e inmediatas a la playas ya tienen su



4X8171238

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

S.I.V.A.S.A.

pag. 4/6

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

capacidad residencial agotada la actividad constructora parece desplazarse hacia los núcleos más urbanos y tanto más interiores, aunque nunca a más de cuatro kilómetros de una de las playas del término municipal, centrándose de forma significativa en la capital, Miengo.

DEMANDA

La demanda parece responder hasta ahora de forma adecuada a la oferta y así se manifiesta en las promociones de la zona.

El comprador procede de otras Comunidades Autónomas en el caso de las promociones más cercanas a las playas, incorporándose el cliente local en el resto de los casos, que busca un mercado un tanto más bajo en precios que en ámbito de la Bahía de Santander.

REVALORIZACIÓN

Las expectativas de la actividad inmobiliaria es buena
Posible revalorización en los próximos años.

8 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

En la actualidad aunque conste en el informe como Nivel III de suelo se trata de un Nivel IV, pendiente de toda la gestión urbanística.

El método de valoración NO SERIA VALIDO si la finalidad de la tasación fuera diferente (GARANTIA HIPOTECARIA)

RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

Promoción de 706 viviendas unifamiliares destinadas a 1ª y 2ª residencia (según información facilitada por los solicitantes)

Se desarrollará en 10 fases de aproximadamente 70 viviendas cada 2 años, solapándose cada 12 meses.

El suelo en que se ubica está pendiente de toda la gestión urbanística.

TESTIGOS RESIDUAL DINÁMICO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V. VENTA	COEF.
2790303000004	la caleta	39310	Accsado	O	156	1.202,02	1,000
2790303000002	La Caleta	39310		O		1.202,02	1,000
2790303000005	La Cotera	39310		O		1.123,53	1,000
2790303000003	costa de miengo fase 1	39310		O		1.136,36	1,000
2790303000001	El Cabezón	39310		O		1.437,52	1,000
2790303000006	Prao Palacio	39310		O		1.055,20	1,000
Precio homogeneizado por m², Residencial						1.291,92	€



USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m²)	EDIFICABILI. (m²)	CONST.S/PLAN. (m²)	UNIDADES
-----------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------

Residencial Adosado adosado, pareado	---	95.283,00	---	---
-----------------------------------------	-----	-----------	-----	-----

Se adopta como superficie edificable la obtenida de deducir el 10% de cesiones a la edificabilidad bruta del 0,30 sobre el uso residencial(según consta en la Normas subsidiarias)

FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

SUELO

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	10.587.000,00	6.553.081,07
Gastos necesarios urbanización	1.058.700,00	756.672,05
Costes de construcción	51.452.820,00	14.963.677,59
Gastos necesarios construcción	7.717.923,00	2.523.759,31
Costes de comercialización	3.692.940,00	1.076.163,58
Costes financieros	3.692.940,00	1.048.500,47

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Residencial	123.098.585,06	34.950.184,25

RESIDUAL DINÁMICO

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
SUELO	19-03-2017	12,21	34.950.184,25	26.921.854,07	8.028.330,18

9 VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
Residencial Adosado adosado, pareado	95.283	84,26	8.028.545,58
TOTAL			8.028.545,58 €

El VAN obtenido y el valor de tasación podrían no coincidir debido al redondeo efectuado al repercutir este valor a cada una de las unidades/tipologías, que componen el grupo de terreno valorado

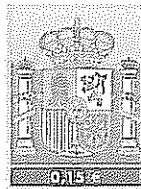
10 OBSERVACIONES

CONDICIONANTES

TASACION NO VALIDA PARA EL MERCADO HIPOTECARIO, SOLO VALIDA A EFECTOS INFORMATIVOS.

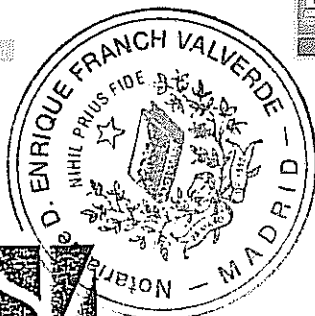
NO SE HA REALIZADO VISITA A LA ZONA Y NO SE APORTA NINGUN TIPO DE DOCUMENTACION REGISTRAL.

LOS DATOS URBANISTICOS QUE CONSTAN EN LA TASACION SON LOS APORTADOS POR



4X8171237

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

S.I.V.A.S.A.

pag. 6/6

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

CONDICIONANTES

EL SOLICITANTE (SUPERFICIE EDIFICABLE Y DOCUMENTACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS) NO HABIENDOSE REALIZADO LA CORRESPONDIENTE GESTION PARA SU COMPROBACION.

LA SUPERFICIE EDIFICABLE ADOPTADA ES LA OBTENIDA DE DEDUCIR A LA EDIFICABILIDAD BRUTA CONTENIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (0,30 PARA EL USO RESIDENCIAL) EL 10%.

SE DESCONOCE LA SITUACION URBANISTICA DE ESTE SUELO SEGUN PLAN GENERAL EN LA ACTUALIDAD APROBADO PROVISIONALMENTE.

NO SE APORTAN PLANOS URBANISTICO, CEDULA URBANISTICA O DOCUMENTO QUE ACREDITE EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.

El inmueble ha sido visitado por última vez al 19-03-2003
MADRID, 19-03-2003

Firmado por la Sociedad

Fdo: Luis H. Montero Rumbao
Director General

El presente informe consta de 6 páginas

TASADOR FACULTATIVO, 00279

Mª TERESA MUÑOZ GUTIERREZ.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. M^a TERESA MUÑIZ GUTIERREZ, colegiado con el número , ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por SANTANDER CENTRAL HISPANO a instancias de ANGEL RICOTE, referenciado con nº 2003 - 013355 - 01 - 14 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según O.M. del 30 de Noviembre de 1994, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método residual dinámico establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Asesoramiento del Suelo Urbanizable Pendiente de Gestión Y Urbanización de Uso Residencial en Suelo Urbanizable Residual de Miengo, Cantabria y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad, son detallados a continuación. Visitada el día 19 de Marzo de 2003 y que a fecha de grabación, tienen un valor de tasación que asciende en su conjunto a la cantidad de:

8.028.545,58 (OCHO MILLONES VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	B. DINÁMICO	SUELO	SEGURO
Grupo General		8.028.330,18	8.028.330,18	---

VALOR DE TASACION

FINCA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	V. UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
	SUELO	352.900		
	Suelo. Residencial Adosado			
	adosado, pareado	---	84,26	8.028.545,58
	TOTAL			8.028.545,58 €

El VAN obtenido y el valor de tasación podrían no coincidir debido al redondeo efectuado al repercutir este valor a cada una de las unidades/tipologías, que componen el grupo de terreno valorado

OBSERVACIONES REGISTRALES

Según información facilitada suelo formado por 2 fincas registrales-Finca registral 10769 y finca registral 10770.

Del presente valor de tasación habra que descontar, si procediera, cuantas cargas no recogidas en la documentación registral incorporada como anexo, pudieran recaer sobre el inmueble objeto de valoración.

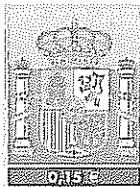
CONDICIONANTES

TASACION NO VALIDA PARA EL MERCADO HIPOTECARIO, SOLO VALIDA EFECTOS INFORMATIVOS. A

NO SE HA REALIZADO VISITA A LA ZONA Y NO SE APORTA NINGUN TIPO DE DOCUMENTACION REGISTRAL.

LOS DATOS URBANISTICOS QUE CONSTAN EN LA TASACION SON LOS

Nº SEGUIMIENTO: 20760877



4X8171236

04/2003



Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A.

Exp. nº: 2003 - 013355 - 01 - 14

pag. 2/2

CONDICIONANTES

APORTADOS POR EL SOLICITANTE (SUPERFICIE EDIFICABLE Y DOCUMENTACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS) NO HABIENDOSE REALIZADO LA CORRESPONDIENTE GESTION PARA SU COMPROBACION.

LA SUPERFICIE EDIFICABLE ADOPTADA ES LA OBTENIDA DE DEDUCIR A LA EDIFICABILIDAD BRUTA CONTENIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (0,30 PARA EL USO RESIDENCIAL) EL 10%.

SE DESCONOCE LA SITUACION URBANISTICA DE ESTE SUELO SEGUN PLAN GENERAL EN LA ACTUALIDAD APROBADO PROVISIONALMENTE.

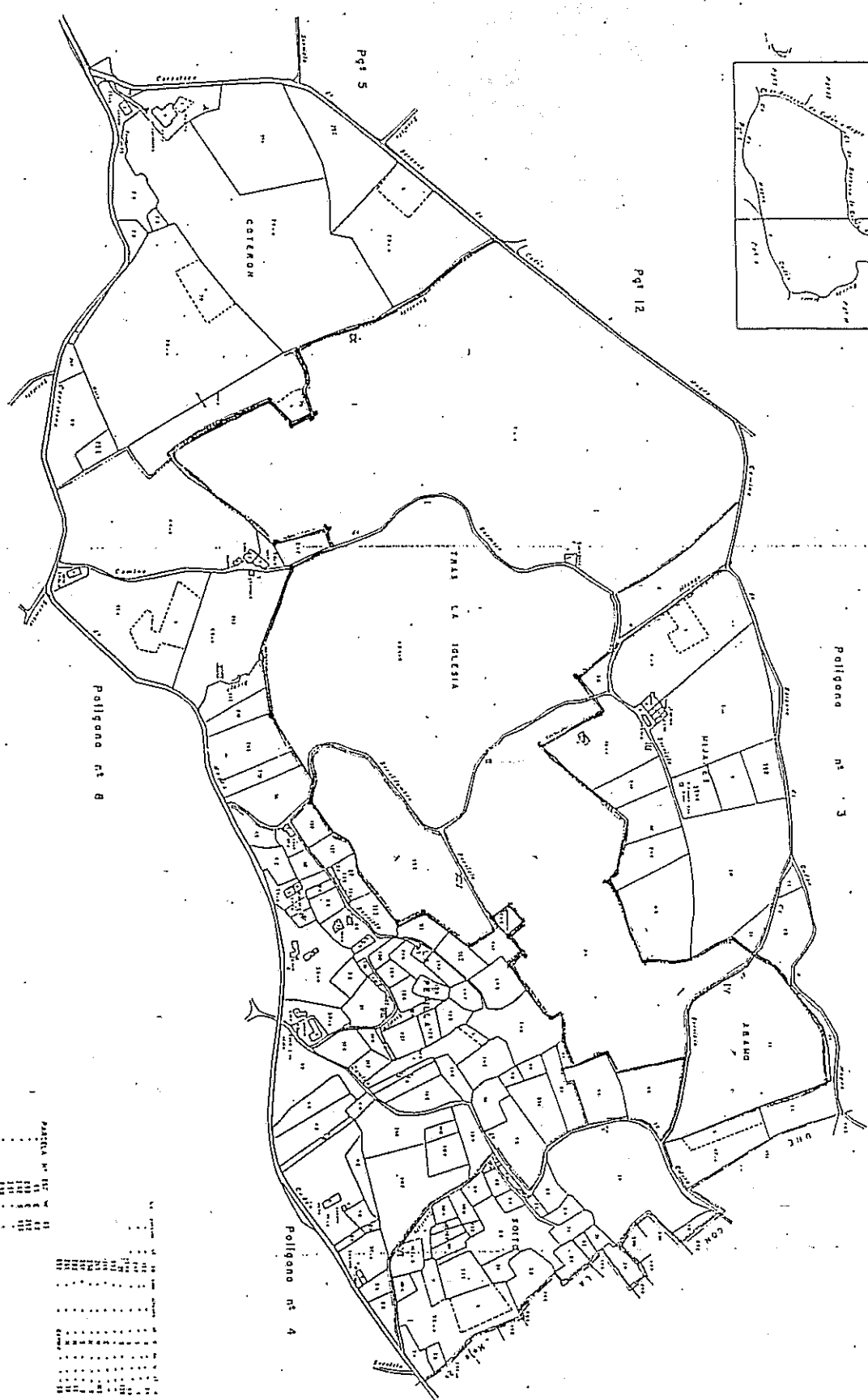
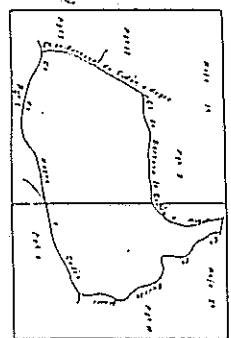
NO SE APORTAN PLANOS URBANISTICO, CEDULA URBANISTICA O DOCUMENTO QUE ACREDITE EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.

Este certificado consta de 2 páginas, se firma el día 02-04-2003 y tiene una validez de 6 meses a contar desde el día 19-03-2003.

Firma del Valorador

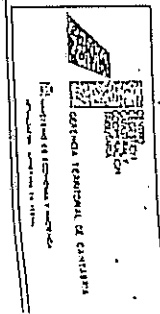
Firmado por la Sociedad

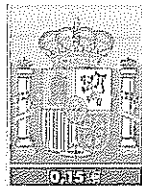
Nº SEGUIMIENTO: 20760877



1:5000
(1:2500)

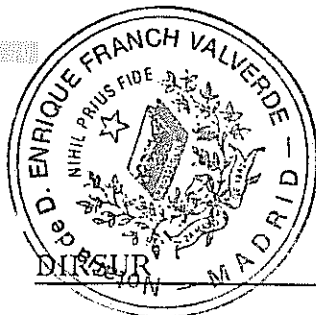
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----





4X8171235

04/2003



CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

VI.2.1. Definición del suelo urbanizable residual.

Constituyen el suelo urbanizable residual aquellos terrenos que estando clasificados como suelo urbanizable no estén incluidos en la categoría de suelo urbanizable delimitado. En principio, no se establecen plazos concretos para el desarrollo de los mismos.

VI.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable residual.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para esta categoría de suelo, a iniciativa privada o municipal, se podrán delimitar sectores dentro del suelo urbanizable residual para su desarrollo a través de Planes Parciales.
2. La delimitación de dichos sectores se realizará bajo las siguientes condiciones:
 - a) La superficie bruta de los sectores que se delimiten no será inferior a:
 - Cinco (5) hectáreas, para la implantación de uso productivo industrial
 - ~~Veinte (20) hectáreas, en los demás supuestos.~~

Excepcionalmente, y siempre por iniciativa pública, se podrá considerar la reducción de la referida superficie atendiendo al interés general de la actuación, a la naturaleza de la misma y siempre que se justifique la coherencia territorial, técnica y económica de la misma.

- b) La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de los núcleos de población y la conectividad entre las distintas áreas del territorio. En este sentido, el perímetro se determinará de forma preferente mediante ejes viarios, terrenos de dominio público y elementos geográficos.
- c) Se deberán expresar las obras que se compromete a realizar y financiar el promotor de la delimitación para garantizar la conexión a las infraestructuras de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, demostrando su capacidad para cubrir las necesidades del sector que se pretende desarrollar. El desarrollo de estos sectores deberá ser simultáneo a la ejecución del viario estructurante señalado en las Normas Subsidiarias, correspondiendo al Ayuntamiento establecer, razonadamente, las conexiones que se deberán realizar con cargo al sector delimitado
- d) El Proyecto de Delimitación deberá incorporar un estudio del medio físico en el que se identifiquen todos aquellos elementos susceptibles de protección y se establezcan las medidas oportunas para ello. Dicho estudio valorará el impacto de la actuación proyectada en el medio y señalará las pautas para la corrección de sus efectos negativos.
- e) Los sectores se regularán a través de Ordenanzas similares a las definidas en estas Normas para el Suelo Urbano, sin que puedan superarse las edificabilidades brutas de 0,30 m²/m² para los usos residenciales y 0,50 m²/m² para los usos productivos.

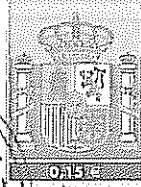
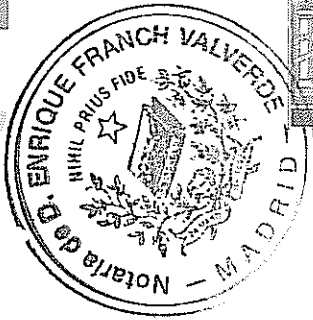
VI.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbanizable residual tendrán derecho a promover su transformación delimitando un sector de acuerdo a lo señalado en el punto VI.2.2. e instando de la Administración la aprobación del correspondiente Plan Parcial. En tanto en cuanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además de a lo contemplado por el artículo 18 de la Ley del Suelo, habrá de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado b) siguiente.
- b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 1 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes normas. No se autoriza la construcción de viviendas.
- c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

VI.2.4. Condiciones particulares de las áreas de suelo urbanizable residual.

1. Será susceptible de delimitación como sector con uso característico residencial cualquier área del término municipal clasificada por el planeamiento como suelo urbanizable, a excepción de la situada al sur de la Autovía Santander - Torrelavega.
2. A su vez, únicamente será susceptible de delimitación como sector con uso característico productivo industrial el área excluida del uso residencial en el punto precedente.
3. Los usos de equipamiento o los productivos no asimilables a usos industriales, podrán establecerse en cualquier área.



4X8171234

04/2003

DIRSUR

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: RESIDENCIAL AGRUPADA

X.2.1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de edificación colectiva, desarrollada en un máximo de dos plantas y bajo cubierta, de modo que en cada una de las plantas piso pueda desarrollarse una vivienda independiente; el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial vinculado al de la planta inmediatamente inferior, o a trastero de uso independiente. En el ámbito de esta Ordenanza es compatible, sin restricciones, la edificación en tipología Residencial Unifamiliar, por lo que ambas se consideran como uso característico.

SECCION 1ª : CONDICIONES DE USO

X.2.2. Uso característico.

El uso característico es el residencial desarrollado tanto en edificio plurifamiliar como unifamiliar.

X.2.3. Usos compatibles.

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

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categorías I, II y III	Planta baja y/o edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
	Salas de Reunión	Planta baja, semisótano y/o edificio exclusivo. Las discotecas necesariamente se dispondrán en régimen de edificio exclusivo
Equipamientos	Educativo Socio-Cultural Sanitario-Asistencial Público-Administrativo	Cualquiera

SECCION 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACION

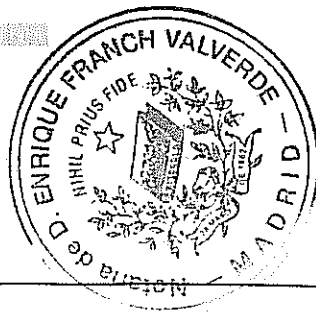
X.2.4. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de



4X8171233

04/2003



DIRSUR

- a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial efectivo
- b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no-estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En cualquier caso el edificio resultante de adosar las dos edificaciones medianeras deberá cumplir las condiciones que se señalan en el artículo X.2.11 de estas Normas.

X.2.8. Separación entre edificios.

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, etc., deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

X.2.9. Ocupación de la parcela.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante los coeficientes de ocupación neta asignados a cada grado:
 - Grado 1: Treinta por ciento (30%).
 - Grado 2: Treinta y cinco por ciento (35%).
2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en ambos grados, un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela bruta.

X.2.10. Coficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1: Sesenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela ($0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
 - Grado 2: Treinta y cinco centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

X.2.11. Profundidad y longitud máxima del edificio.

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.
2. La edificación no podrá rebasar la medida de veinticinco (25) metros de profundidad ni

de longitud máxima de fachadas.

3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinticinco (25) metros.

X.2.12. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas. No se considerará fuera de ordenación, en edificios existentes, la tercera planta erigida al amparo de lo establecido en la antigua Ordenanza SU-7.
2. La altura máxima de cornisa será de seis (6) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5.
3. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbre no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

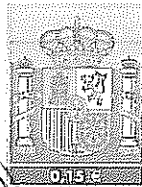
X.2.13. Usos productivos compatibles

Aquellos usos compatibles, que deban implantarse en régimen de edificio exclusivo y/o parcela independiente, cumplirán las condiciones generales de esta Ordenanza, con las salvedades siguientes:

1. Requerirán una parcela mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
2. La longitud máxima de fachada de las edificaciones podrá alcanzar los cuarenta (40) metros.
3. El uso hospedaje se regirá por lo dispuesto específicamente para él en la Ordenanza N°4.

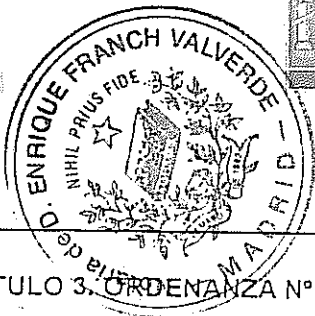
X.2.14. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de espacio libre.



4X8171232

04/2003



DIRSUR

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

X.3.1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.3.2. Uso característico.

El uso característicos es el uso residencial en edificio unifamiliar.

X.3.3. Usos compatibles.

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

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Comercial, categorías I, II y III	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
	Salas de Reunión	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.3.4. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. El Grado-1 se corresponde, básicamente, con áreas consolidadas que en las anteriores Normas estaban reguladas por la Ordenanza SU-5.

X.3.5. Condiciones de la parcela.

1. A cada vivienda deberá vincularse una superficie neta de parcela no inferior a:

- Cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en Grado-1
- Quinientos (500) metros cuadrados en Grado-2

En el supuesto de viviendas agrupadas en hilera, resultantes de un proyecto unitario, la parcela vinculada resultante lo podrá ser en su totalidad o en parte al conjunto de las viviendas, localizándose de modo que mantenga la continuidad física con los edificios.

2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo acceso a vía pública sea inferior a seis (6) metros. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:
 - Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
 - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.
3. En actuaciones asistemáticas no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones; segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

	GRADO-1	GRADO-2
Superficie mínima de parcela (descontadas cesiones y viario)	450 m ²	500 m ²
La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no inferior al valor siguiente	6 metros	6 metros

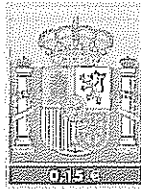
X.3.6. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación se define en ambos grados de igual modo, en base a:

- a) La separación de linderos.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

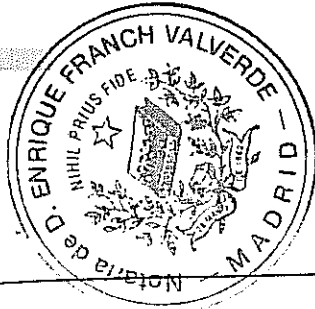
X.3.7. Separación a linderos.

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los grados, retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.
2. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.



4X8171231

04/2003



DIRSUR

3. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de tres (3) metros.
4. En ambos grados, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales:
 - a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial efectivo
 - b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En cualquier caso el edificio resultante de adosar las dos edificaciones medianeras deberá cumplir las condiciones que se señalan en el artículo X.3.11 de estas Normas.

X.3.8. Separación entre edificios.

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en U, en L, etc., deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del más alto, con un mínimo de seis (6) metros.

X.3.9. Ocupación de la parcela.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del treinta por ciento (30%) de la superficie neta de parcela.
2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en ambos grados, un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela bruta.

X.3.10. Coefficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1: Cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,50 m²/m²).
 - Grado 2: Treinta y cinco centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,35 m²/m²).

X.3.11. Profundidad y longitud máxima del edificio.

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

2. La edificación no podrá rebasar la medida de veinticinco (25) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.
3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinticinco (25) metros.

X.3.12. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas.
2. La altura máxima de cornisa será de seis (6) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5.
3. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbrera no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.

X.3.13. Usos productivos compatibles

Aquellos usos compatibles, que deban implantarse en régimen de edificio exclusivo y/o parcela independiente, cumplirán las condiciones generales de esta Ordenanza, con las salvedades siguientes:

1. Requerrán una parcela mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
2. La longitud máxima de fachada de las edificaciones podrá alcanzar los cuarenta (40) metros.

X.3.14. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de espacio libre.

