



DOCUMENTO 4
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

EQUIPO REDACTOR

EDUARDO RUIZ DE LA RIVA
EDUARDO CABANAS MORENO
PEDRO FERNÁNDEZ LASTRA

E.T.T., S.A.

DOCUMENTO Nº 4.
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Texto Refundido – Junio 2008

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

	Página
1. Introducción	2
2. Objetivos	5
3. Criterios de asignación de inversiones al sector privado y al sector público	7
4. Cuantificación de los criterios de asignación	10
5. Criterios del programa de actuación	14
6. Actuaciones programadas	16
7. Función y contenido del estudio económico financiero	17
8. Conclusiones sobre capacidad económica y financiera municipal	20
9. Gestión	22
10. El Plan de Excelencia Turística	24
11. Actuaciones a considerar para el Estudio Económico-Financiero del Plan General de Ordenación Urbana De Comillas	26
11.1.1. Actuaciones en el Casco Histórico	26
11.1.1.. Actuaciones en el municipio	30
11.2. Adquisición de suelo	35
11.3. Planeamiento	37
11.4. Sistemas generales equipamientos y espacios libres	38
11.5. Sistemas generales equipamientos y espacios libres suelo urbanizable	39
11.6. Sistemas generales equipamientos y espacios libres suelo urbano no consolidado	40
11.7. Sistemas locales equipamientos y espacios libres suelo urbano no consolidado	41
11.8. Sistemas locales equipamientos y espacios libres suelo urbano consolidado	42
11.9. Sistemas generales de urbanización e infraestructuras	43
11.10. Sistemas locales de urbanización e infraestructuras en suelo urbano consolidado	45
11.11. Sistemas generales de urbanización e infraestructuras en suelo rústico	46
11.12. Programa de recuperación de patrimonio edificado	47
11.13. Programa de recuperación de patrimonio natural	48
11.14. Programa de proyectos de urbanización en núcleos rurales	49

1. INTRODUCCIÓN

El contenido del Programa del Plan General se puede resumir en los siguientes puntos:

- 1.- Objetivos y estrategia del desarrollo urbano en su relación con la programación de las actuaciones e inversiones y con el programa de necesidades.
- 2.- Ordenación de las prioridades en la construcción de los Sistemas Generales según los operadores actuantes (Ayuntamiento, Gobierno Regional, Administración Central y Sector Privado) dando prioridad a los posibles “cuellos de botella” infraestructurales del crecimiento urbano.
- 3.- Ordenación de las prioridades de actuación pública en el suelo urbano tanto para la urbanización como para la promoción privada del suelo (instrumentos urbanísticos, económicos y fiscales).
- 4.- Ordenación de las prioridades públicas y privadas en el suelo urbanizable delimitado.
- 5.- Determinación de las repercusiones de la urbanización secundaria en el sector privado.
- 6.- Determinación de las situaciones que pueden dar lugar a la revisión del programa de actuación.
Este punto se ha desarrollado en la Normativa del Plan.

En relación al proceso de aprobación que va a llevar el presente Plan se establece: primero, que este Programa deberá revisarse en cualquier caso si entre la Aprobación Provisional y la Definitiva del Plan transcurre más de un año, y segundo, que a efectos de lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, no se considerará modificación sustancial del Plan, la modificación del Programa.

La función general de la programación urbanística y económica del Ayuntamiento y de otros organismos públicos actuantes, es mejorar la rentabilidad social de las decisiones públicas. Se trata principalmente:

- a) Asegurar la inversión en los sistemas generales que permitan poner en el mercado el suelo urbanizable que requiere el crecimiento urbano.

- b) Establecer y distinguir claramente la parte de inversión destinada a recuperar los déficits acumulados, de aquella otra parte destinada a las nuevas necesidades de crecimiento.
- c) Evitar la dispersión de las actuaciones e inversiones urbanísticas concentrándolas en elementos más prioritarios, a la vista de las estimaciones de “todas” las unidades.
- d) De determinar la aportación privada a las obras de urbanización, especialmente para financiar los déficits en suelo urbano y en función de las disponibilidades del Ayuntamiento.
- e) De transmitir a los departamentos del Gobierno Regional y Administración Central el detalle de necesidades urbanas que les ha correspondido según la distribución de competencias públicas.
- f) De facilitar la gestión y ejecución del Plan General al Ayuntamiento, y las asignaciones territoriales del Gobierno Regional y de la Administración Central.
- g) De establecer el orden de prioridades temporales de las actuaciones del Ayuntamiento, de las privadas y de otros organismos públicos actuantes (artículo 35 del Reglamento de Gestión).

Se ha de notar, adicionalmente, que la legislación urbanística solo condiciona la determinaciones del Programa (programación) a los recursos y capacidades de gestión previsibles. Esta exigencia de viabilidad NO ES NECESARIA para el conjunto de las determinaciones del Plan (planificación), porque el Plan es un instrumento “sin término fijo de vigencia” y, además, porque los recursos públicos y la situación económica a medio y largo plazo es diferente sustancialmente respecto a las previsiones a corto plazo.

La viabilidad económica financiera en el suelo urbano, es solo aplicable a las unidades de actuación programadas y por tanto, el artículo 87 de la Ley 2/2001 que hace referencia a las obligaciones expropiatorias del Ayuntamiento en el suelo urbano, debe entenderse que es aplicable exclusivamente a dichas unidades programadas.

“Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor de un Plan sin que se lleve a efecto la expropiación prevista en el mismo respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de los beneficios y cargas en los términos previstos en esta Ley, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriese otro año desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si pasaran tres meses sin que la Administración la acepte, podrá dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación u órgano equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable. La valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente.”

En conclusión, la argumentación financiera solo condiciona el Programa, pero no las determinaciones y contenidos del Plan General que se argumenta (también con argumentos económicos) por la necesidad de ordenar el fenómeno urbano y mejorar la calidad de vida. La conclusión es que el Programa supone prioridades y términos a la gestión y a la inversión del Ayuntamiento, y el Plan no. El “Programa de Actuación, es el documento en el que se desarrollan la determinaciones del planeamiento general para programar las actuaciones urbanísticas; esta programación se concreta en un conjunto de medidas que modulan la realidad y la ordenación física y territorial. Las previsiones de la programación afectan por igual al sector público y privado, y su finalidad última es hacer coincidir en el tiempo y en el espacio los recursos limitados, de manera que se aumente su eficacia y rentabilidad social”. La programación es un elemento sustancial de la propia ordenación, estableciendo prioridades o preferencias.

2. OBJETIVOS

En este apartado se establecen los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo urbano propuesto para Comillas, particularmente en aquellos aspectos en que el desarrollo urbano viene condicionado por la actividad inversora en equipamiento o urbanización pública y por el ritmo y localización de la actividad edificatoria.

Como criterio general se adopta la concentración de los esfuerzos urbanizadores en un número limitado de áreas del suelo urbano y urbanizable.

El suelo urbanizable delimitado, se localiza en el arco sur del casco actual, completando las ramificaciones de la villa a lo largo de la carretera de salida hacia Cabezón de la Sal y de los caminos próximos. Este área es el eje de todo el suelo programado por lo que se concentra en él todo el esfuerzo urbanizador, lo cual significa llevar a la práctica el objetivo general del Plan, consistente en completar y conectar las áreas de urbanización más desarticuladas.

La inversión en sistemas generales de equipamiento y urbanización se hace también de manera concentrada tanto en el suelo urbano como urbanizable. Estas inversiones se consideran como focos de calificación y mejora de la villa que poseen un efecto inductor. Se plantea pues realizar un número reducido de inversiones importantes que crecen espacios públicos de calidad que difundan sus efectos en un área mayor a la que estrictamente se realizan. Esto se consideran como inversiones que significan algo más que subsanar un mero déficit o necesidad local.

En el suelo urbano se opta en general por dejar que las unidades de actuación y áreas de intervención, sucedan en cualquier momento; de esta manera no se determina a priori el ritmo y localización de la actividad edificatoria en el suelo urbano. Sin embargo algunas de estas unidades de actuación o áreas de intervención se programan por su importancia para la coherencia del desarrollo urbano. Se programan un reducido número de ellas; en primer lugar aquellas que condicionan o aportan viario general o equipamientos estratégicos y en segundo lugar aquellas de localización estratégica o que cumplen una función de rótula e interconexión entre áreas más importantes.

También se programa la realización en suelo urbano de proyectos de urbanización para algunos espacios públicos o unidades completas de viario, como forma de dar coherencia a las actuaciones urbanizadoras dispersas y no programadas de la iniciativa privada, de manera que se asegure la calidad de la urbanización final del suelo urbano.

Las operaciones programadas de compra directa de suelo se dividen en dos clases, primero la compra de grandes paquetes de suelo para equipamientos y segundo la compra del suelo necesario para regularizar la red de calles de las áreas infraurbanizadas y para algunos equipamientos.

3. CRITERIOS DE ASIGNACION DE INVERSIONES AL SECTOR PRIVADO Y SECTOR PUBLICO

- 1.- “La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos aislados en suelo urbano” (artículo 36.1 del Reglamento de Gestión de 1978). “En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo 122.1 de la Ley 2/2001 ni se trate de actuaciones, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento”. “No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos la parte correspondiente de los indicados terrenos” (artículo 36.3 del Reglamento de Gestión). No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15% del aprovechamiento medio del correspondiente sector.” (artículo 122.2 de la Ley de Cantabria 2/2001).

- 2.- “Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán a favor de Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente...” (artículo 46.2 del Reglamento de Gestión). La facultad de edificación está condicionada a la realización efectiva de la obra urbanizadora (agua, saneamiento, pavimentación “desde el punto de enlace hasta las redes generales” y las áreas libres) por los propietarios de cada unidad de actuación. Las referencias legales anteriores especifican la forma de actuación y las obligaciones de los propietarios en suelo urbano, juntamente con las determinaciones generales de los artículos 58 y 59 a 62 del Reglamento de Gestión.

- 3.- Las obligaciones de los particulares en cuanto a cesiones de suelo y pago de la urbanización en el suelo urbanizable delimitado se harán según las determinaciones de los artículos 46 y 59 del Reglamento de Gestión y 128 de la Ley 2/2001 incluyendo en cualquier caso como parte de la urbanización, la urbanización de las Áreas Libres y la de las parcelas que corresponden al Ayuntamiento por cesión del 10% del aprovechamiento. Las propuestas de localización de los sistemas generales en estos tipos de suelo están ligados a los sectores de planeamiento y su financiación por parte de los particulares dependerá del grado de servicio a cada sector. En el suelo urbanizable todas las infraestructuras, incluidas las redes primarias de conexión son a cargo de la promoción.

Los costes que en cualquier caso deben ser satisfechos por los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 128 de la Ley, son los siguientes:

- “a) El coste de las obras de **vialidad**, incluida la pavimentación de calzadas y encintado de aceras, así como el **arbolado, jardinería y mobiliario urbano** que estén previstos en los planes.*
- b) La ejecución y urbanización de los **espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales**, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.*
- c) El abastecimiento de **agua potable**, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de **saneamiento**, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de **depuración**.*
- d) Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.*
- e) El suministro de **energía eléctrica y alumbrado público**, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución.*
- f) La canalización e instalación de las **redes de telecomunicaciones** y los demás servicios exigidos por el planeamiento.*
- g) Las **indemnizaciones** procedentes **por el derribo** de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por la ejecución de los planes.*
- h) Las **indemnizaciones** procedentes por la extinción de **arrendamientos, derechos de superficie** u otras ocupaciones, así como por el **cese de actividades o traslados** y las derivaciones de los derechos de retorno y realojo previstos en la Ley.*
- i) El coste de los planes parciales y de los **proyectos de urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación**.”.*

Para poder proceder al cobro de las cantidades correspondientes resulta evidente que será necesario proceder primero a la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, en el que se establecerá la cuantía de los derechos y obligaciones correspondientes a cada propietario, para luego, una vez elaborado el proyecto de urbanización, y conocidos, por tanto los costes en que se va a incurrir se pueda proceder a la ejecución de las obras.

Con el fin de no gravar innecesariamente las arcas municipales la Ley prevé que el Ayuntamiento pueda exigir el anticipo de las cantidades que deben satisfacer los propietarios por los conceptos antes reseñados. El artículo 159.2 de la Ley, sin embargo, limita la posibilidad de cobro anticipado a las cantidades correspondientes a las obras a realizar en los seis meses siguientes.

Cuando se trate de actuaciones pequeñas el plazo de seis meses será suficiente para que se exija el pago adelantado de todo el costo de las obras de urbanización, en tanto que en actuaciones de mayor envergadura deberán irse realizando cobros a cuenta en función de la programación semestral de las obras.

- 4.- Como sistemas de actuación se propone el de compensación para las unidades de actuación y planes parciales y el de cooperación para las inversiones en sistemas generales.
- 5.- El financiamiento de los equipamientos se imputa a los organismos públicos correspondientes no distinguiendo, en la mayoría de los casos, entre Gobierno Regional y Administración Central, debido a las disponibilidades limitadas de recursos por inversión del Ayuntamiento. Las asignaciones a los Planes de Obras y Servicios y de Cooperación del Gobierno Regional tienen el carácter de compromisos (excepto en Carreteras Autonómicas) para este organismo público y se basa en su comportamiento pasado. Todos los equipamientos propuestos son de gestión pública, y no se hace necesaria la distinción a que hace referencia el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.
- 6.- La determinación de prioridades se ha realizado siguiendo un procedimiento iterativo con la redacción y conclusiones del estudio económico-financiero, que asegura la viabilidad financiera del Programa.

4. CUANTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ASIGNACION

Se establecen con carácter general los siguientes porcentajes, los cuales han de ser contrastados en la exposición al público del Plan.

En cada unidad de actuación y en cada caso concreto podrán ser variados los porcentajes en función de las circunstancias particulares que concurran.

RED VIARIA Y COLECTORES. Obras de nueva urbanización.

- Asignación general en Suelo Urbano: . 100% Ayuntamiento en suelo urbano

- Asignación general en Suelo Urbanizable: . 100% propietarios de suelo

- Particulares:
 - . Red básica entre dos Unidades de Actuación o Planes Parciales: 100% de la obra, repartida según superficies o utilización. Son obras equivalente a las obligaciones de urbanización secundaria de cada unidad.

 - . Red básica entre suelo urbano consolidado y Plan Parcial: entre 25 y 45% Ayuntamiento, resto Plan Parcial.

 - . Red básica en áreas totalmente consolidadas y con abundancia de edificaciones antiguas: 100% Ayuntamiento.

 - . Red básica del suelo no urbanizable: Ayuntamiento y Gobierno Regional.

 - . Variantes de carreteras y mejora de carreteras: 100% al organismo público correspondiente: Gobierno Regional.

 - . Mejora de la urbanización de la Red básica de carreteras que deje de tener un papel interurbano: Gobierno Regional.

- Gestión del Suelo: . Planes Parciales y Unidades de Actuación: cesión.

- . Suelo Urbano: expropiación del Ayuntamiento.
- . Suelo no urbanizable: expropiación del Ayuntamiento u organismo actuante.
- Obras generales de Sanearamiento y Abastecimiento:
 - . Ayuntamiento 50%
 - . Gobierno Regional 50%
- Zonas verdes y parques urbanos:
 - . Sistemas Generales del suelo urbanizable: suelo de cesión y acondicionamiento a cargo de la gestión del Ayuntamiento.
 - . Sistemas Generales del suelo urbano: suelo y acondicionamiento a cargo de la gestión del Ayuntamiento.
 - . Sistemas Locales y Unidades de Actuación: cesión del suelo y acondicionamiento a cargo de los propietarios.
 - . Sistemas Locales en Suelo Urbano consolidado (adquisición del suelo y acondicionamiento): 100% a cargo del Ayuntamiento.
- Equipamientos:
 - . Suelo de Sistemas Locales en Planes Parciales y Unidades de Actuación: cesión de los propietarios.
 - . Suelo de Sistemas Locales en Suelo Urbano consolidado: adquisición del Ayuntamiento.
 - . Instalaciones de equipamientos:
 - Equipamientos asistenciales, culturales y recreativos a cargo del Ayuntamiento.
 - Equipamientos deportivos: 50% a cargo del Ayuntamiento y 50% a cargo del Gobierno Regional.

- Otros equipamientos (educativos, sanitarios...) a cargo del Gobierno Regional.

- Conservación del Patrimonio

Arquitectónico y Cultural:

. Una partida global de inversiones imputada al Ayuntamiento y a la Consejería de Cultura del Gobierno Regional.

- Urbanización secundaria

en Suelo Urbano Conso-

olidado:

. Unidades de Actuación y Planes Parciales imputables a la propiedad del suelo. Cálculo adicional de la repercusión sobre el suelo edificable.

. Suelo Urbano consolidado (según situación y causas del déficit):
100% Ayuntamiento.

- Urbanización secundaria

en Suelo Urbanizable:

. A cargo de la propiedad del suelo y de la promoción.

- Planes Especiales:

. Gastos de la redacción del Planeamiento: Ayuntamiento.

. Sin valorar la construcción de rehabilitación del hábitat.

. Valoración individualizada de los elementos públicos y aplicación de las imputaciones anteriores.

- Proyecto de Urbani-

zación:

. En unidades de actuación del suelo urbano a cargo de los propietarios del suelo.

. En suelo urbano en general la redacción a cargo del Ayuntamiento.

. En Planes Parciales a cargo de los propietarios del suelo.

- Actuaciones públicas

- en Suelo Rústico:
 - . Mejora de caminos rurales, adquisición de suelo y mejora de áreas verdes. Imputación al Ayuntamiento y Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno Regional.
 - . Partida global de inversión imputada al Ayuntamiento.

- Otras inversiones locales:
 - . A cargo del Ayuntamiento (redacción de proyectos, mecanización, transporte,...)

 - . Estimación para completar las necesidades totales de inversión.

5. CRITERIOS DEL PROGRAMA DE ACTUACION

En resumen, los criterios que sustentan la propuesta del Programa de Actuación del Plan General son los siguientes:

- Dimensionar el programa de actuación a la capacidad inversora de los sectores privados y públicos.
- Pronta realización de la mayor parte del planeamiento de detalle (planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización).
- Participación del Ayuntamiento en la financiación de las Redes Básicas del sistema viario y colectores, equivalente a la superior dimensión física respecto a las redes secundarias.
- Misma calidad de la urbanización primaria y de la urbanización secundaria; las diferencias entre una y otra son de dimensión y no de calidad.
- Obtención generalizada del suelo para cesiones adjunto de los sistemas generales, dentro de las unidades de actuación en el suelo urbano.
- Reducción de las “actuaciones aisladas” en suelo urbano para disminuir las necesidades municipales de gestión y financiamiento público.
- Establecimiento de cargas de urbanización secundaria a las Unidades de Actuación en suelo urbano compatibles con los precios de suelo y del mercado inmobiliario.
- Establecimiento de las Unidades de Actuación prioritaria en el primer cuatrienio.
- Determinación de “tramos” para la Red Viaria Básica y Colectores que permitan una periodicidad de las actuaciones.
- Especificación clara del carácter público y privado de la gestión de los equipamientos, así como de las actuaciones publicas que son necesarias “con y sin Plan”.
- Diferenciación de las inversiones en Sistemas Generales según sirvan para mejorar la calidad urbana del suelo consolidado, para el servicio de unidades de actuaciones concretas o si fueran inversiones imprescindibles (“cuellos de botella”) para el crecimiento

urbano. Esta diferenciación sirve para establecer las prioridades del Programa de Actuación.

La cuantificación de estos criterios es la que se sigue en los párrafos siguientes agrupados sectorialmente y distinguiendo entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, con las imputaciones correspondientes de financiación.

6. ACTUACIONES PROGRAMADAS

De acuerdo con los criterios expuestos en los apartados anteriores se ha realizado el Programa de Actuación inventariando las actuaciones que deben abordarse en los próximos 10 años.

Asimismo se han estimado los costos de adquisición de suelo y de construcción de cada uno de los elementos propuestos, en euros de 2004. Esta estimación se ha realizado con todo detalle para las que suponen inversión municipal.

Estos datos figuran en los cuadros de los apartados siguientes en los que se establece (en el caso de que alguno de estos datos no se consignen el espacio se deja en blanco):

- Nombre de la actuación
- Superficie en metros cuadrados
- Manera de obtención del suelo
- Presupuesto total en miles de euros de 2004
- Agentes a quienes se adjudican las diferentes inversiones

En el conjunto de las actuaciones consideradas no se han tomado en cuenta las relativas al desarrollo del suelo urbanizable, excepto aquellas que tienen relevancia para el conjunto de la villa. El resto de las actuaciones en suelo urbanizable se imputan, en cualquier caso, a sus propietarios o promotores en el marco de los correspondientes Planes Parciales.

7.- FUNCION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Una ordenación urbanística es una norma reguladora de usos del suelo que incorpora las previsiones de crecimiento y cambio de la villa y su término municipal. El desarrollo de la ordenación urbanística que es la construcción del territorio requiere inversiones privadas y públicas. Un Plan General incorpora objetivos de calidad en sus determinaciones de dimensionamiento, localización y normas que afectan al volumen de inversión necesaria. Las previsiones del Plan General deben ser realizables y financiables en un período de tiempo razonable y la principal función de Estudio Económico y Financiero es plantear esquemas posibles de financiación privada y pública para asegurar la realización efectiva de la ordenación urbanística. Esta aproximación no excluye el carácter atemporal de la ordenación urbanística con actuaciones sin plazo fijo de realización y que dependen de dimensiones no previsibles de crecimiento urbano.

El programa que complementa los aspectos económicos en el Plan General define las actuaciones prioritarias de desarrollo urbano en el contexto de las necesidades previsibles de nueva edificación privada y de las disponibilidades de las Administraciones Públicas para la obra pública. La financiación de la obra pública necesarias para la edificación y la mejora de la calidad urbana dependen en primer lugar de los diferentes campos competenciales y de la normativa urbanística pero también de las alternativas de inversión entre el Ayuntamiento y las restantes Administraciones de una parte, y entre el conjunto del sector público y el sector privado de otra.

El Plan General y Especial de Comillas tiene un importante contenido de gestión urbanística del Ayuntamiento que continúa las actuaciones iniciadas hace algunos años e incorpora otras nuevas. El resultado económico de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías del suelo de nuevo desarrollo será una importante fuente de ingresos del Ayuntamiento para obra pública. Ello es posible por la situación actual y previsible del mercado inmobiliario de Comillas que incluye productos de precio alto donde el Ayuntamiento participa en la proporción normativa 10% o superior. Dichos recursos no deberán generarse desde los ingresos corrientes de la Hacienda municipal y permitirán reducir el plazo de ejecución del Plan y limitar el endeudamiento del Ayuntamiento.

El nuevo Plan cuya idea básica es la ordenación urbana y la protección de su patrimonio, demandará un importante esfuerzo inversor público y privado. Los principales condicionantes económicos del Plan General son los siguientes:

- Construcción de una variante de tráfico que descongestione el centro urbano de la villa.

- Desarrollo de zonas industriales y de actividades terciarias que posibiliten la atracción y localización de actividad económica en el contexto de los cambios estructurales actuales.
- Ordenar y cualificar la oferta del suelo urbanizado residencial, cuya limitación ha contribuido a generar los altos precios del mercado inmobiliario.
- Desarrollo de una oferta de vivienda de iniciativa pública para ampliar la demanda solvente que queda excluida de las condiciones actuales del mercado.
- Mejora de la fachada marítima y terminación de la red de Saneamiento y Depuración, que constituye un déficit histórico de la villa.
- Resolución de los déficits de Equipamiento Comunitario de la villa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.e) de la Ley de Cantabria 2/2001, el Plan General debe contener un estudio económico-financiero, que incluya un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan, así como los medios financieros disponibles o previsibles. Se pueden programar las inversiones para definir sus prioridades.

Se trata en último término de complementar el planeamiento urbanístico, que ofrece una visión comprensiva de las necesidades de la villa con el proceso de inversión pública y privada y su distribución temporal. En el contexto de este objetivo general, el Estudio Económico y Financiero, y el Programa presentan los siguientes contenidos específicos:

- Valoración económica de todas las inversiones en nueva construcción pública y privada hasta la colmatación de las previsiones del Plan General a cargo de la iniciativa privada y de las Administraciones Públicas. Todas las estimaciones económicas del presente documento se realizan en valores del año 2004.
- Definición de esquemas posibles de financiación de las inversiones en obra pública y de iniciativa pública, justificables tanto en términos competenciales como en términos de recursos disponibles de todas las administraciones, y especialmente del Ayuntamiento, para que sirvan de base a la redacción de eventuales convenios de financiación.
- Estimación de los plazos teóricos de realización o ejecución de los compromisos atribuidos a las diferentes Administraciones Públicas, como indicadores de la coherencia o viabilidad económica del planeamiento urbanístico para las diferentes Administraciones con tratamiento diferente para

el Ayuntamiento, cuyos recursos futuros dependen de la evolución de la Hacienda Municipal y para el Gobierno Regional y la Administración Central, cuyas posibilidades de inversión en Comillas son alternativas a las inversiones en otros municipios.

A los efectos de establecer el esquema de financiación, las inversiones de desarrollo del Plan General, se dividen en los siguientes apartados:

- FINANCIACION PRIVADA DE USOS PRIVADOS, que corresponde a la edificación de usos residenciales y de actividad, al cual se le adscriben las obras de urbanización local, a pesar de su carácter de obra pública, como compromiso normativo mínimo asociado a la edificación. Las “cesiones de suelo” para viales y dotaciones a cargo de la propiedad del suelo no se han incluido en la valoración por la dificultad de atribuirles un coste para la propiedad. Las Administraciones participan en estas inversiones en tanto que urbanizadores.

- FINANCIACION PUBLICA DE USOS PRIVADOS, bajo el epígrafe de OPERACIONES PUBLICAS, y que no dependen exclusivamente de los recursos presupuestarios porque generan ingresos, especialmente para el caso del Ayuntamiento. La puesta en mercado de los correspondientes productos inmobiliarios puede incorporar diferentes niveles de subvención pública. Estas Operaciones se asignan a las administraciones correspondientes porque figuran en sus presupuestos de gasto, pero en la consolidación de la financiación del Plan se atribuyen al sector privado sin incluir ninguna subvención.

- FINANCIACION PUBLICA DE OBRA PUBLICA, que constituye la financiación más común de los presupuestos públicos generados por el ahorro de los recursos tributarios respecto de los costes corrientes de los servicios públicos. Dichas inversiones se clasifican en función de la Administración que posee su competencia y al carácter exclusivo o compartido de su financiación. La parte de financiación atribuida a la promoción inmobiliaria de los sectores de desarrollo, que incluye también como sector privado, las compañías de servicios públicos, las empresas concesionarias y la venta de infraestructura específica (aparcamientos...). Por no presentar déficits especiales se han excluido de la valoración las inversiones autofinanciables a cargo de las compañías de Gas, Electricidad y Telefonía.

8.- CONCLUSIONES SOBRE LA CAPACIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA MUNICIPAL

Para el conocimiento de las posibilidades económicas del Ayuntamiento en la financiación de las acciones previstas en el Plan General y Especial, se ha realizado un estudio informativo referente a los siguientes aspectos:

- Presupuestos Municipales de los últimos 10 años. Cantidad presupuestada y liquidada, presupuestos extraordinarios y porcentajes destinado a obras y urbanismo.
- Fuentes de financiación y de crédito.
- Relación de obras realizadas en los últimos 10 años, indicando año, clase de obra y emplazamiento, presupuesto y financiación explicitando los porcentajes de aportación privada, municipal, regional o estatal.
- Estado actual de la Hacienda Local. Créditos existentes y estado de los mismos.
- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, edificios y otros bienes. Estado de los mismos y rendimiento económico.
- Precio del suelo en diferentes zonas del municipio.
- Servicios y obras previstos actualmente.
- Posibilidades del Plan de Excelencia Turística.

Como resumen de todo ello se puede estimar que el ritmo de evolución de los presupuestos es de aproximadamente entre el 10 y 15% anual y que el porcentaje medio destinado a urbanismo y obras es del 20% del presupuesto total. El presupuesto para el año 2004 es de 3.465.000 euros y la consignación para urbanismo y obras es de 680.000 euros.

Del análisis realizado se desprende la importante capacidad de gestión del Ayuntamiento, no basándose en recursos propios que son escasos, sino en el establecimiento de sistemas de cooperación con otros organismos, tales como Gobierno Regional y Estatal y con los particulares mediante la cooperación negociada y las contribuciones especiales en algunos casos. También es de resaltar las posibilidades de préstamos oficiales que se utilizan en inversiones de gran magnitud y por último la capacidad económica de las Juntas Vecinales, apoyadas en recursos propios

derivados de los Montes Comunales y que son el soporte principal para la financiación de las obras de urbanización programadas en los diferentes pueblos del municipio.

9.- GESTIÓN

Desde el primer momento en que se inicia el trabajo ya se conoce que en Comillas son necesarias fuertes inversiones para solucionar problemas esenciales como el del tráfico, saneamiento y depuración de aguas residuales, mejora de sus dotaciones para equipamientos comunitarios o urbanización de espacios urbanos, etc. También se conoce que Comillas es un municipio pequeño, con un patrimonio cultural excepcional y con una presión turística y de segunda residencia en aumento, que generan problemas y necesidades muy difíciles de resolver desde la escasa capacidad económica municipal.

Por este motivo y con el objetivo de captar recursos financieros para sufragar las propuestas del Plan General y Especial, se gestiona desde el año 2002 la consecución de un Plan de Excelencia Turística para Comillas que supone una aportación importante de recursos económicos por parte del Gobierno Regional y Central, así como la financiación de la variante de tráfico por parte de la Consejería de Obras Públicas y el saneamiento integral por parte de la Consejería de Medio Ambiente. Proyectos y gestiones que al día de hoy se encuentran en pleno desarrollo.

En esta línea se ha trabajado, manteniendo reuniones con el Consejero y Director Regional de Obras Públicas, para tratar de conseguir financiación en las obras de reurbanización de las carreteras regionales a su paso por la villa y en la construcción de nuevas viviendas sociales, todo ello además de la variante de tráfico. Con el Consejero de Medio Ambiente se ha solicitado apoyo para completar la red de saneamiento municipal y mejorar partes de la existente que se encuentran deterioradas. Con el Consejero de Cultura para incorporar al Palacio de Sobrellano la parte de bosque que ahora es de propiedad privada y proceder a su rehabilitación e integración en el parque público. Con el Consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca, para obtener diversas inversiones en la mejora de caminos y espacios públicos en las zonas rurales del municipio. Con el Director Regional de Puertos para gestionar la mejora de todo el entorno portuario de Comillas, desde la zona de la playa hasta el malecón y la parte situada detrás de la lonja. Con el Consejero de Industria para recabar su apoyo en la construcción de una pequeña zona industrial y de servicios. En esta línea se han de continuar realizando gestiones por parte del Ayuntamiento, como forma de obtener compromisos y garantías para la financiación de las propuestas del Plan, sin menoscabo de la parte que corresponde al sector privado cuya participación es también imprescindible, según queda reflejado en el apartado de financiación y en las propias fichas de las Unidades de Actuación.

Las inversiones para las actuaciones previstas por el Plan General cuyos agentes no son ni el Ayuntamiento ni los propietarios, como puedan ser la Administración Regional o la del Estado, han sido acordadas con los mismos.

Las inversiones previstas por el Plan General a cargo de los presupuestos municipales se cifran en un importe aproximado de 5.923.805 euros/2005. Como se ha indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento destina una cantidad anual de 680.000 euros/2005, por lo que se aprecia que las propuestas presentadas pueden ser afrontadas en un periodo de 10 años, algo lógico y factible para las previsiones del Plan General.

El Ayuntamiento, a través de las cesiones obligatorias que corresponden a los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado o a los situados en Suelo Urbano No Consolidado, percibe una serie de cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento urbanístico del Sector, con los cuales puede obtener suelo para utilizarlo en la construcción de equipamientos, viviendas sociales, aparcamientos, parque públicos, etc., o puede, en otros casos en que la cesión es muy pequeña por el tamaño del Sector, hacer un fondo monetario con el cual puede comprar suelo para hacer frente a esas necesidades.

En otros casos, el Ayuntamiento asigna a través de la gestión, la consecución de pequeños espacios para espacios públicos, ensanchamiento de viales o dotaciones para aparcamientos públicos, tal y como en este Plan se hace para obtener suelo en el Parque de la Estatua, la zona de la Ermita de Santa Lucía, la acera de llegada a la Plaza de Fuente Real, los aparcamientos y zonas verdes en el Sector junto al cementerio o en la propuesta para la finca del Casal del Castro, por citar algunos ejemplos.

10.- EL PLAN DE EXCELENCIA TURISTICA

El Plan de Excelencia Turística para Comillas es un Convenio de Colaboración firmado el 9 de Junio de 2003 entre el Estado, la Consejería de Cultura de Cantabria y el Ayuntamiento, con la finalidad de impulsar proyectos que mejoren la calidad del medio urbano y natural del municipio. Su desarrollo supone un fuerte respaldo financiero para la mejora del casco histórico de la villa y un impulso para la realización de obras que permitan restaurar y recuperar piezas claves de su patrimonio cultural.

Las aportaciones previstas al Plan de Excelencia Turística de Comillas se financiarán conjuntamente por las tres Administraciones Públicas, con las siguientes participaciones:

Ejercicio Presupuestario	2003	2004	2005	2006	total aportación
Aportación del Estado	287.571 €	174.730 €	437.699 €	300.000 €	1.200.000 €
Aportación del Gobierno Regional	100.000 €	400.000 €	400.000 €	300.000 €	1.200.000 €
Aportación del Ayto. de Comillas	240.000 €	320.000 €	320.000 €	320.000 €	1.200.000 €
TOTAL	627.571 €	894.730 €	1.157.699 €	920.000 €	3.600.000 €

En el Plan de Actuaciones del P.E.T. para la primera anualidad se han incluido obras básicas para la mejora del Conjunto Histórico, tales como el soterramiento de contenedores, la reurbanización de las Plazas de Joaquín del Piélago, Corro de Campíos y Prado San José, y el proyecto de acondicionamiento de los tramos centrales de las antiguas travesías CA-131 y CA-135, entre la Fonda de La Colasa y el cruce del Bar Filipinas, y entre la Plaza de Fuente Real y la glorieta situada en la entrada principal al Palacio de Sobrellano.

Con esta primera fase, que esperamos tenga continuidad en la segunda anualidad del Plan de Excelencia, se saneará todo el espacio público del Casco Histórico de la villa.

La actuación comprende:

- Sustitución de la obsoleta red de alcantarillado
- Soterramiento del cableado eléctrico y telefónico
- Sustitución del asfalto por una nueva pavimentación acorde con la semipeatonalización de la zona.
- Sustitución de mobiliario urbano
- Reordenación de aparcamientos

Las inversiones correspondientes al P.E.T. para la reurbanización de los espacios públicos centrales en la primera anualidad ya aprobada es de 490.902 €.

El P.E.T. financia solo el proyecto de acondicionamiento de las travesías, ya que ha sido la Consejería de Obras Públicas quien financie esta obra a lo largo del año 2005.

Se adjuntan a continuación hojas resumen de las propuestas programadas inicialmente en el Plan de Excelencia.

11. ACTUACIONES A CONSIDERAR PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS

11.1.1. Actuaciones en el Casco Histórico

1. Urbanización de las Plazas de Joaquín del Piélago y del Corro de Campíos.
P.E.C.: 961.535 €
Financiación: P. E. T.

Ejecutado

2. Urbanización de la travesía urbana Antonio López y Antonio Sánchez de Movellán
P.E.C.: 795.947 €
Financiación: G. Regional / Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

3. Urbanización de la Plaza de Fuente Real y restauración depósito de agua
P.E.C.: 60.000 €
Financiación: Ayuntamiento

4. Urbanización del Prado San José y entorno antigua Cárcel
P.E.C.: incluido en P.E.C actuación nº 1
Financiación: P. E. T.

Ejecutado

5. Aparcamiento en el barrio de Veleció
P.E.C.: 33.000 €
Financiación: Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

6. Urbanización entorno Sagrado Corazón y parcela colindante
P.E.C.: 3.000 €
Financiación: P. E. T. / Ayuntamiento

Ejecutado

7. Espacio libre y urbanización en el barrio de Veleció
P.E.C.: 526.750 €
Financiación: Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

8. Urbanización de la Plaza de Corrientes
P.E.C.: 48.420 €
Financiación: Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

9. Plaza porticada. Punto información turismo
P.E.C.: 150.000 €
Financiación: Ayuntamiento

10. Urbanización en el barrio de La Moría
P.E.C.: 452.500 €
Financiación: Ayuntamiento

11. Urbanización en el barrio de La Campa
P.E.C.: 452.500 €
Financiación: Ayuntamiento

Ejecutado

12. Urbanización entorno del Asilo de Comillas
P.E.C.: 55.800 €
Financiación: Ayuntamiento

13. Espacio libre y urbanización entorno de la ermita de Santa Lucía
P.E.C.: 101.760 €
Financiación: Ayuntamiento

Ejecutado

14. Urbanización de las calles San Jerónimo y Carlos Díaz de la Campa
P.E.C.: 82.594 €
Financiación: P. E. T.

Ejecutado

15. Acondicionamiento del camino de El Tesoro a la playa
P.E.C.: 22.500 €

- Financiación: Ayuntamiento
16. Urbanización aparcamiento temporal parque La Estatua
P.E.C.: 10.000 €
Financiación: Ayuntamiento
17. Urbanización aparcamiento temporal parque La Garita
P.E.C.: 10.000 €
Financiación: Ayuntamiento
18. Espacio público y urbanización conexión entre el P. Sobrellano y el Paseo de Estrada
P.E.C.: 8.190 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
19. Espacio público y urbanización conexión entre el Corro de Campíos y la P. del Ángel.
P.E.C.: 26.100 €
Financiación: Propietarios / Ayuntamiento
20. Espacio público y urbanización de conexión entre la Cárcel y Paseo Garelly
P.E.C.: 6.000 €
Financiación: Propietarios / Ayuntamiento
21. Espacio público Parque Sobrellano (bosque)
P.E.C.: 90.000 €
Financiación: C. Cultura
22. Espacio público Parque La Estatua
P.E.C.: -
Financiación: Propietarios
23. Espacio público Paseo Garelly
P.E.C.: -
Financiación: Propietarios
24. Camino entre la variante y el polideportivo
P.E.C.: 18.000 €
Financiación: Ayuntamiento

25. Espacio público Casal del Castro
P.E.C.: -
Financiación: Convenio urbanístico
26. Pista deportiva en Comillas
P.E.C.: 107.671 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
Ejecutado
27. Centro de día municipal
P.E.C.: 320.000 €
Financiación: C. Sanidad y Servicios Sociales / Ayuntamiento
28. Rehabilitación del edificio de la Fundación Reguera para Centro Cultural de Comillas
P.E.C.: 1.280.000 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
29. Rehabilitación de la antigua Casa Consistorial como sala de cultura
P.E.C.: 160.000 €
Financiación: D. G. Cooperación Local
Ejecutado
30. Rehabilitación del edificio "Hotel Anita" para Centro de información municipal
P.E.C.: 54.400 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
31. Rehabilitación de la antigua Cárcel como albergue
P.E.C.: 275.000 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
Ejecutado
32. Restauración del cementerio de Comillas y urbanización de su entorno
P.E.C.: 600.000 €
Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento
33. Ampliación cementerio de Comillas y acondicionamiento de la conexión con el actual

P.E.C.: 1.250.000 €

Financiación: G. Regional / Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

34. Servicios públicos en el área de la playa

P.E.C.: 71.963 €

Financiación: P. E. T. / Ayuntamiento

Ejecutado

35. Servicios públicos en el Parque de Sobrellano

P.E.C.: 77.105 €

Financiación: C. Cultura / Ayuntamiento

Proyecto redactado. Obra pendiente de adjudicación

36. Soterramiento contenedores residuos

P.E.C.: 180.000 €

Financiación: P. E. T.

Ejecutado

37. Soterramiento de transformadores eléctricos

P.E.C.: -

Financiación: Enel-Viesgo

38. Aparcamiento carretera La Rabia

P.E.C.: 200.000 €

Financiación: Ayuntamiento

11.1.2. Actuaciones en el municipio

39. Construcción de la variante de tráfico en Comillas

P.E.C.: 4.200.000 €

Financiación: C. Obras Públicas y Vivienda

40. Plan de Saneamiento Integral y Estación depuradora de aguas residuales

P.E.C.: 18.000.000,00 €

Financiación: C. M. Ambiente

Proyecto en redacción. Plazo de ejecución Periodo años 2009_2013

41. Acondicionamiento Universidad Pontificia
P.E.C.: 17.700.000 €
Financiación: A. Estado / A. Regional
42. Polígono industrial
P.E.C.: -
Financiación: Sicam / Ayuntamiento
43. Depósito de inertes
P.E.C.: 120.000 €
Financiación: C. M. Ambiente
44. Punto de transferencia de residuos
P.E.C.: 120.000 €
Financiación: C. M. Ambiente
45. Construcción de viviendas VPO
P.E.C.: -
Financiación: Ayuntamiento / A. Regional / Propietarios
- En ejecución**
46. Construcción de nuevo depósito abastecimiento agua de 2000 m³
P.E.C.: 250.000,00 €
Financiación: Ayuntamiento
Plazo de ejecución Año 2009
47. Parque antenas telecomunicaciones
P.E.C.: -
Financiación: Empresas suministradoras
48. Construcción de nueva subestación y mejora de la Red Energía Eléctrica
P.E.C.: 200.000 €
Financiación: Enel-Viesgo / A. Regional
Plazo de ejecución Año 2009
49. Suelo ampliación Centro Escolar

- P.E.C.: -
 Financiación: Propietarios SUNC 2
50. Suelo Centro de Salud
 P.E.C.: -
 Financiación: Propietarios SUD 1
51. Construcción aparcamientos
 P.E.C.: 10.000 €
 Financiación: Ayuntamiento
52. Construcción de aparcamientos reversibles en lugares estratégicos de la red viaria.
 P.E.C.: 6.000 €
 Financiación: Convenios urbanísticos
53. Urbanización ámbito del puerto de Comillas
 P.E.C.: - €
 Financiación: D. G. Puertos
54. Urbanización área de la playa
 P.E.C.: 73.500 €
 Financiación: G. Regional / Ayuntamiento
55. Acondicionamiento Travesía de la CA-135 entre Fuente Real y Universidad Pontificia
 P.E.C.: 941.436 €
 Financiación: C. Obras Públicas y Vivienda
- Ejecutado**
56. Saneamiento y acondicionamiento del Paseo Garely
 P.E.C.: 971.489 €
 Financiación: C. M. Ambiente
- Ejecutado**
57. Espacio público y urbanización en el barrio de El Sardinero
 P.E.C.: 45.000 €
 Financiación: Propietarios

58. Ensanche y mejora del camino que atraviesa el barrio de El Sardinero
P.E.C.: 22.500 €
Financiación: D. G. Vías y Obras
59. Aparcamiento en el barrio de El Sardinero
P.E.C.: 20.000 €
Financiación: D. G. Vías y Obras
60. Acondicionamiento paisajístico del ámbito costero y de la senda litoral
P.E.C.: - €
Financiación: D. G. Costas
61. Acondicionamiento tramo litoral entre La Lonja y el Cementerio
P.E.C.: 147.000 €
Financiación: D. G. Costas
62. Acondicionamiento de caminos rurales
P.E.C.: - €
Financiación: C. Ganadería, Agricultura y Pesca
63. Acondicionamiento Camino de Santiago en municipio de Comillas
P.E.C.: - €
Financiación: S. Regional Turismo Cantabria
64. Acondicionamiento entorno del mirador de Peñacastillo
P.E.C.: 6.000 €
Financiación: P. E. T. / C. Ganadería, Agricultura y Pesca
- Ejecutado**
65. Soterramiento de infraestructuras núcleos rurales
P.E.C.: - €
Financiación: Enel-Viesgo
66. Mejora de la red de saneamiento de los barrios de Trasvía, Rioturbio y Ruiseñada
P.E.C.: 1.200.000,00 €
Financiación: C. M. Ambiente

67. Mejora de la red de alumbrado público en el valle de Ruiseñada
P.E.C.: 60.000 €
Financiación: D. G. Cooperación Local
68. Ampliación espacio público deportivo en Ruiseñada
P.E.C.: 187.275 €
Financiación: Ayuntamiento
69. Espacio público libre en Trasvía
P.E.C.: 44.310 €
Financiación: Propietarios
70. Espacio público libre en Rubárcena
P.E.C.: 67.260 €
Financiación: Propietarios
71. Ampliación espacio público deportivo en Rubárcena
P.E.C.: 462.180 €
Financiación: Ayuntamiento
72. Urbanización espacio público libre en La Molina
P.E.C.: 15.750 €
Financiación: Ayuntamiento
73. Equipamiento cultural en La Citrera
P.E.C.: 111.600 €
Financiación: Ayuntamiento
74. Urbanización espacio libre público en Rioturbio
P.E.C.: 9.900 €
Financiación: Ayuntamiento
75. Depósito abastecimiento agua Trasvía 350 m³
P.E.C.: 12.500 €
Financiación: A. Regional / Ayuntamiento
76. Aparcamiento cubierto Los Tilos
P.E.C.: -

- Financiación: Ayuntamiento
77. Rectificación vial en Rubárcena
P.E.C.: 121.770 €
Financiación: C. Obras y Públicas
78. Rectificación vial en Ruiseñada
P.E.C.: 83.025 €
Financiación: C. Obras y Públicas
79. Desarrollo del planeamiento descrito en el apartado 6.2.
P.E.C.: 186.000 €
Financiación: A. Regional / Ayuntamiento
80. Acometida línea M.T. Subestación eléctrica _ La Cadena
P.E.C.: 284.000 €
Financiación: A. Regional / A. Comillas / Enel Viesgo /
Propietarios S. Urbanizable SUD2, API 3, API 4 y API 5.
Plazo de ejecución Año 2009
81. Línea de A.T. Cabezón de la Sal _ Comillas
P.E.C.: -
Financiación: Administración pública / Enel Viesgo
Plazo de ejecución Año 2011

11.2. OBTENCIÓN DE SUELO

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	Inversiones
Espacio libre barrio Velecío	371 m ²	Adquisición	37.100	Ayuntamiento
Aparcamiento barrio Velecío	270 m ²	Adquisición	27.000	Ayuntamiento
Espacio libre Santa Lucía	434 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Espacio libre conexión Estrada-parque Sobrellano	182 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Espacio libre conexión Corros-plaza Ángel	435 m ²	Cesión	-	Propietarios
Espacio libre conexión Cárcel-Paseo Garely	55 m ²	Cesión	-	Propietarios
Camino entre la variante y el polideportivo	250 m ²	Adquisición	15.000	Ayuntamiento
Espacio libre parque Sobrellano	86.169 m ²	Adquisición	72.000	A. Regional
Espacio libre parque La Estatua	7.645 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Espacio libre Paseo Garely	8.535 m ²	Cesión	-	Ayuntamiento
Espacio libre Casal del Castro	4.360 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Espacio libre El Sardinero	1.500 m ²	Cesión	-	Ayuntamiento
Edificio "Hotel Anita"	131 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Edificio Fundación Reguera	417 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Ampliación Cementerio Comillas. <i>En ejecución</i>	14.705 m ²	Adquisición	44.115	Ayuntamiento
Aparcamiento Cta. La Rabia	4.393 m ²	Expropiación	-	Ayuntamiento
Variante tráfico Comillas (calzada)	15.230	Adquisición	-	A. Regional
Estación Depuradora	3.000 m ²	Adquisición	-	A. Regional
Universidad Pontificia	401.800 m ²	Adquisición	-	A. Regional
Zona Industrial	56.200 m ²	S. Municipal	-	Ayuntamiento
		Adquisición	-	A. Regional
Depósito de residuos	7.500 m ²	Adquisición	-	A. Regional
Punto de transferencia de residuos	7.500 m ²	Adquisición	-	A. Regional
Subestación eléctrica	2.000 m ²	S. Municipal	-	A. Regional
Construcción VPO	-	Cesión	-	A. Regional
				Privado
Suelo ampliación Centro Escolar	6.300 m ²	Cesión	-	A. Regional
Suelo Centro de Salud	3.000 m ²	Cesión	-	A. Regional
Travesía CA-135. <i>Ejecutado</i>	280 m ²	C. urbanístico	-	Ayuntamiento
Ensanche vial El Sardinero	250 m ²	Adquisición	25.000	Ayuntamiento
Espacio deportivo Ruiseñada	3.687 m ²	Adquisición	15.025	Ayuntamiento
Espacio libre Rubárcena	2.242 m ²	Cesión	-	Ayuntamiento
Espacio deportivo Rubárcena	4.490 m ²	Adquisición	13.470	Ayuntamiento

Viales en Travía	1.215 m ²	Adquisición	3.645	Ayuntamiento
Rectificación vial en Rubárcena	990 m ²	Adquisición	2.970	Ayuntamiento
Rectificación vial en Ruiseñada	675 m ²	Adquisición	2.025	Ayuntamiento

11.3. PLANEAMIENTO

Tipo de Actuación	Costo	A. Inversores
Proyecto Urbanización Sector Industrial	18.000	Propietarios
Plan Especial La Molina y La Citrera	24.000	Ayuntamiento
Proyecto Urbanización del entorno del Cementerio	12.000	Ayuntamiento
Proyecto Urbanización del entorno de la playa	12.000	Ayuntamiento
Proyecto Urbanización Núcleos Rurales	24.000	Ayuntamiento
Plan Especial Universidad Pontificia	84.000	G. Cantabria
Plan Especial Cantera Peñacastillo	12.000	Propietarios

11.4.. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Acondicionamiento Universidad Pontificia		Adquisición	17.700.000	A. Estado A. Regional
Espacio público Parque Sobrellano (bosque)	86.169 m ²	Adquisición	-	C. Cultura
Espacio público Paseo Garellly	8.535 m ²	C. urbanístico	-	Propietarios
Espacio público Casal del Castro	2.930 m ²	C. urbanístico	-	Cooperación
Centro de día	400 m ²	S. municipal	320.000	C. Sanidad Ayuntamiento
Rehabilitación del edificio de la Fundación Reguera para Centro Cultural de Comillas	1.600 m ²	C. urbanístico	1.280.000	Ayuntamiento C. Cultura
Rehabilitación de la antigua Casa Consistorial como Sala de Cultura. <i>Ejecutado</i>	400 m ²	S. municipal	160.000	A. Regional
Rehabilitación del edificio "Hotel Anita" para Centro de información municipal	136 m ²	C. urbanístico	54.400	Ayuntamiento C. Cultura
Rehabilitación de la antigua Cárcel como albergue <i>Ejecutado</i>	610 m ²	S. municipal	275.000	Ayuntamiento C. Cultura
Restauración del Cementerio de Comillas y urbanización de su entorno	10.789 m ²	S. municipal	600.000	Ayuntamiento C. Cultura
Ampliación cementerio de Comillas y conexión con el actual. <i>Proyecto redactado</i>	14.705 m ²	Adquisición	1.250.000	Ayuntamiento
Urbanización espacio público libre en La Molina	350 m ²	S. municipal	15.750	Ayuntamiento
Urbanización espacio libre público en Rioturbio	220 m ²	S. municipal	9.900	Ayuntamiento
Equipamiento cultural en La Citrera	186 m ²	S. municipal	11.600	Ayuntamiento
Espacio público libre en Rubárcena	2.200 m ²	Cesión	-	Propietarios
Ampliación espacio público deportivo Ruiseñada	3.687 m ²	Adquisición	110.610	Ayuntamiento C. Cultura y Deporte

11.5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES DEL SUELO URBANIZABLE

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Espacio libre público SUD 1	12.690 m ²	Cesión	-	
Equipamiento público SUD 1	(mínimo) 18.510 m ²	Cesión	-	
Espacio libre público SUD 2	11.261 m ²	Cesión	-	
Equipamiento público SUD 2	5.396 m ²	Cesión	-	
Espacio libre público SUD 3	(mínimo) 6.750 m ²	Cesión	-	
Equipamiento público SUNC 3	(mínimo) 8.580 m ²	Cesión	-	

11.6. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Espacio libre público SUNC 1	2.930 m ²	C. urbanístico	-	Cooperación
Equipamiento público SUNC 1	800 m ²	C. urbanístico	-	Cooperación
Espacio libre público SUNC 2	1.320 m ²	Cesión	-	Compensación
Equipamiento ampliación uso escolar SUNC 2	6.045 m ²	Cesión	-	Compensación
Espacio libre público SUNC 3	1.850 m ²	Cesión	-	Compensación
Equipamiento público SUNC 3	1.050 m ²	Cesión	-	Compensación

11.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Urbanización de las Plazas de Joaquín del Piélago y del Corro de Campíos. <i>Ejecutado</i>	5.790 m ²	S. municipal	961.534	P. E. T.
Urbanización de la travesía urbana Antonio López y Antonio Sánchez de Movellán	3.150 m ²	S. municipal	795.947	Ayuntamiento P.E.T.
Espacio público y urbanización de la conexión entre el Parque de Sobrellano y el Paseo de Estrada	182 m ²	C. urbanístico	8.190	Ayuntamiento
Espacio público y urbanización de conexión entre el Corro de Campíos y la Plaza del Ángel	435 m ²	C. urbanístico	26.100	Ayuntamiento
Espacio libre y urbanización de conexión entre la Cárcel y el Paseo Garelly	55 m ²	Cesión	6.000	Ayuntamiento
Aparcamiento temporal parque La Estatua	500 m ²	S. municipal	10.000	Ayuntamiento
Aparcamiento temporal parque La Garita	3.000 m ²	S. municipal	10.000	Ayuntamiento
Aparcamiento glorieta Sobrellano	6.540 m ²	Cesión	294.300	Ayuntamiento
Aparcamiento barrio El Sardinero	1.093 m ²	S. municipal	32.790	C. O. Públicas
Camino entre la variante y el polideportivo	250 m ²	Adquisición	5.000	Ayuntamiento
Servicios públicos en el área de la playa	80 m ²	S. municipal	71.963	P. E. T.
Servicios públicos en el parque de Sobrellano	70 m ²	S. municipal	71.105	C. Cultura
Soterramiento de transformadores eléctricos	-	S. municipal	-	Enel-Viesgo
Construcción de la variante de tráfico en Comillas		Adquisición	4.200.000	C. O. Públicas
Plan de Saneamiento Integral y construcción Estación Depuradora de aguas residuales	3.000 m ²	Adquisición	18.000.000	C. M. Ambiente
Zona industrial	56.200 m ²	Adquisición S. municipal	-	Sican
Depósito de inertes	7.500 m ²	Adquisición	120.000	C. M. Ambiente
Punto de transferencia de residuos	7.500 m ²	Adquisición	120.000	C. M. Ambiente
Construcción de viviendas VPO	-	S. municipal C. urbanístico	-	Ayuntamiento A. Regional
Construcción de nueva subestación y mejora de la Red Energía Eléctrica	2.000 m ²	S. municipal	200.000	Enel-Viesgo A. Regional
Urbanización ámbito del puerto de Comillas	11.300 m ²	S. municipal	-	D. G. Puertos
Urbanización área de la playa	4.900 m ²	S. municipal	73.500	P. E. T.
Acondicionamiento de la Travesía de la CA-135	6.750 m ²	S. municipal	941.436	C. Obras Públicas

entre Fuente Real y Universidad Pontificia. <i>Ejecutado</i>		C. urbanístico		
Saneamiento y acondicionamiento del Paseo Garely	6.475 m ²	S. municipal	9.17.488	C. M. Ambiente
<i>Ejecutado</i>				
Espacio público y urbanización en El Sardinero	1.500 m ²	Cesión	-	Propietarios
Ensanche y mejora de camino barrio de El Sardinero	250 m ²	Adquisición	-	D. G: Vías Obras
Viales en Travía	1.215 m ²	Adquisición	149.445	C. Obras Públicas
Rectificación vial en Rubárcena	990 m ²	Adquisición	121.770	C. Obras Públicas
Rectificación vial en Ruiseñada	675 m ²	Adquisición	83.025	C. Obras Públicas

11.8. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Urbanización de la Plaza de Fuente Real y restauración depósito de agua	1.215 m ²	S. municipal	nº 55	C. Obras Públicas
Urbanización del Prado San José. <i>Ejecutado</i>	2.030 m ²	S. municipal	nº 1	P. E. T.
Urbanización del entorno del monumento al Sagrado Corazón y espacio libre colindante. <i>Ejecutado</i>	957 m ²	S. municipal	3.000	P. E. T. Ayuntamiento
Espacio libre y urbanización en el barrio de Velecío	821 m ²	Adquisición S. municipal	452.500	Ayuntamiento
Aparcamiento barrio Velecío	270 m ²	Adquisición	6.000	Ayuntamiento
Urbanización Plaza de Corrientes	807 m ²	S. municipal	48.420	Ayuntamiento
Urbanización en el barrio de La Moría	270 m ²	S. municipal	452.500	Ayuntamiento
Urbanización en el barrio de La Campa. <i>Ejecutado</i>	350 m ²	S. municipal	452.500	Ayuntamiento
Espacio libre y urbanización entorno ermita de Santa Lucía. <i>Ejecutado</i>	1.696 m ²	S. municipal C. urbanístico	101.760	Ayuntamiento
Urbanización entorno del Asilo de Comillas	930 m ²	S. municipal	55.800	Ayuntamiento
Urbanización de las calles San Jerónimo y Carlos Díaz de la Campa. <i>Ejecutado</i>	-	S. municipal	82.594	Ayuntamiento
Acondicionamiento camino de El Tesoro a la playa	500 m ²	S. municipal	22.500	Ayuntamiento
Pista deportiva en Comillas. <i>Ejecutado</i>	1.000 m ²	S. municipal	107.671	Ayuntamiento
Soterramiento contenedores residuos. <i>Ejecutado</i>	-	S. municipal	180.000	P. E. T.
Soterramiento de infraestructuras núcleos rurales	-	S. municipal	-	Enel-Viesgo
Mejora de la red de saneamiento de los barrios de Trasvía, Rioturbio y Ruiseñada	-	S. municipal	1.200.000	C. M. Ambiente

11.9. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA EN SUELO RÚSTICO

Tipo de Actuación	Superficie m ²	Obtención del suelo	Costo	A. Inversores
Construcción de nuevo depósito abastecimiento agua 2000 m ³	700 m ²	S. municipal	250.000	Ayuntamiento
Parque antenas telecomunicaciones	-	S. municipal	3.000	E. Suministradora
Acondicionamiento de caminos rurales	-	S. municipal	-	Ayuntamiento A. Regional
Acondicionamiento Camino de Santiago	-	S. municipal	-	S. R. T.
Acondicionamiento paisajístico ámbito costero y senda litoral	-	S. municipal	-	A. Estado
Acondicionamiento tramo litoral entre La Lonja y el Cementerio	24.600 m ²	A. municipal	147.000	A. Estado
Acondicionamiento entorno del mirador de Peñacastillo	200 m ²	S. municipal	6.000	C. Ganadería P. E. T.
Mejora de la red de alumbrado público en el valle de Ruiseñada		S. municipal	60.000	D. G. C. Local
Ampliación espacio público deportivo en Rubárcena	14.957 m ²	Adquisición S. municipal	348.710	Ayuntamiento

11.10. PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE PATRIMONIO EDIFICADO

Rehabilitar Casa Rectoral de Ruiseñada

Recuperar y acondicionar el Camino medieval desde el molino La Peñuca hasta La Citrera

Recuperar y acondicionar el Camino de Santiago a su paso por el municipio

Rehabilitar El Humilladero situado al Este de La Molina

Rehabilitar el molino de Cubón

Rehabilitar el molino de La Rabia

Rehabilitar fuentes, lavaderos, bebederos en el municipio

Establecer Plan de rehabilitación de fachadas

11.11. PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE PATRIMONIO NATURAL

Retirar bosque de eucaliptos detrás del Palacio de Ruiseñada

Implantación de programa de eliminación de rodales de eucaliptos en suelo público y/o privado

Plan de actuación en el ámbito de la costa

Plan de actuación en el ámbito de Oyambre / Ría de la Raba

Plan de actuación en el ámbito del Monte Corona

Plan de recuperación e implantación de caminos y sendas rurales

Plan de recuperación de los ámbitos fluviales

11.12. PROGRAMA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN NÚCLEOS RURALES

Los proyectos de urbanización en los núcleos rurales del municipio tiene como objetivo general mejorar su calidad ambiental para la población residente. Además de completar los servicios básicos de suministro de agua, luz y saneamiento, se han de mejorar los accesos en algunas barrios, ensanchando viales, rectificando trazados, además de su pavimentación. Se han de soterrar progresivamente los tendidos aéreos, recoger adecuadamente las aguas superficiales, sobre todo en las zonas con mayor pendiente, mejorar la pavimentación, y la iluminación, así como diseñar y urbanizar los espacios públicos de reunión y juegos, tanto para los adultos - boleras -, como para los jóvenes y los niños - pistas y zonas de juego -.

Estas actuaciones integrales se programan para cada pueblo, indicándose su nombre y la inversión total estimada para cada uno:

La Molina	120.000 €
La Citrera	120.000 €
El Valle	300.000 €
Araos	120.000 €
Rioturbio	120.000 €
Trasvía	300.000 €
Rubarcena	120.000 €
TOTAL	1.200.000 €

Esta inversión tiene que ser finalizada con cargo a diversas partidas del presupuesto del Gobierno Regional, con porcentajes de aportación municipal entre en 10 y el 20 por ciento, según el tipo de obra y del Plan en que esté incluida:

P. O. S. : Planes de Obras y Servicios. Aportación municipal del 10%.

P. I. E. M. : Planes de Infraestructura y Equipamientos Municipales. Aportación municipal del 20%.

En otros casos el Ayuntamiento puede realizar obras de pequeño presupuesto, que requieren rapidez y que se ejecutan directamente con cargo al presupuesto municipal. Para el conjunto de actuaciones en los núcleos rurales el Ayuntamiento necesita una inversión propia de unos 200.000 €, a invertir en los próximos 10 años, lo cual supone una cifra de 20.000 € por año para esta partida.