

Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial nº9 - Sobremonte en Cortiguera (Suances)

PROMOTOR:

S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A

REDACTOR

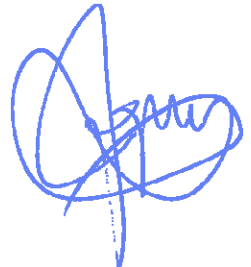
IGNACIO RODRIGUEZ CARNICERO – INGENIERO DE CAMINOS

ABRIL 2019

El presente Proyecto constituye la Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial nº9 - Sobremonte definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la normativa urbanística municipal al respecto.

Santander, Abril de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke at the bottom.

*Ignacio Rodríguez Carnicero
Ingeniero de Caminos
Colegiado nº 7.192*

INDICE

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO.....	4
I.2. PROMOTOR.....	4
I.3. EQUIPO REDACTOR	4
I.4. SITUACIÓN ACTUAL	4
I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
1.6.- DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	6
I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	7
I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO	8
II. ORDENACIÓN PROYECTADA	9
II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	9
II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN	9
II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	10
II.3.1. Estructura general	10
II.3.2. Reservas y cesiones	11
II.3.3. Infraestructuras	13
II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	18
II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS	18
III. GESTIÓN.....	19
IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA	20
V. PLAN DE ETAPAS	21
VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	22
VI.1. ANTECEDENTES	22
VI.2. OBJETO	23
VI.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES	23
VII. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.....	28
TITULO I- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.....	28
CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	28
I.I.1. Objeto y ámbito territorial	28
I.I.2. Ámbito temporal	28
I.I.3. Efectos de su aprobación.....	28
I.I.4. Relación con la normativa del Plan General	28
I.I.5. Interpretación.....	28
CAPITULO II. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	30
I.II.1. Proyectos de Urbanización	30

I.II.2. Urbanización básica	30
I.II.3. Urbanización complementaria	31
I.II.4. Barreras arquitectónicas.....	31
I.II.5. Mobiliario urbano.....	32
I.II.6. Protección y señalización.....	33
CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	34
I.III.1. Proyectos de Edificación	34
I.III.2. Condiciones estéticas	34
I.III.3. Condiciones de sostenibilidad	35
TITULO II. ORDENANZAS.....	36
CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION UNIFAMILIAR	36
II.1.1. Ámbito y tipología.	36
II.1.2. Uso característico.	36
II.1.3. Usos autorizables y prohibidos.....	36
II.1.4. Clasificación en grados.	¡Error! Marcador no definido.
II.1.5. Condiciones de la parcela.	36
II.1.6. Posición de la edificación en la parcela.	37
II.1.7. Separación entre edificios en una misma parcela.....	37
II.1.8. Ocupación de la parcela.	38
II.1.9. Coeficiente de edificabilidad.	38
II.1.10. Altura de la edificación.	38
II.1.11. Dimensión máxima de las edificaciones.....	38
II.1.12. Plantaciones en los espacios libres de parcela.....	38
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 2: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	40
II.2.1. Ámbito y características	40
II.2.2. Uso característico	40
II.2.3. Usos compatibles.....	40
II.2.4. Posición de la edificación.....	40
II.2.5. Coeficiente de edificabilidad	40
II.2.6. Altura de la edificación	40
CAPITULO 3. ORDENANZA Nº3: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	41
II.3.1. Ámbito y características	41
II.3.2. Condiciones de la edificación y de los usos	41
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº4: ACTIVIDADES COMERCIALES	42
II.4.1. Ámbito y características.	42
II.4.2. Uso característico.	42
II.4.3. Usos compatibles.....	42
II.4.4. Condiciones de las parcelas.	42
II.4.5. Posición de la edificación en la parcela.	42
II.4.6. Ocupación de la parcela.	42
II.4.7. Coeficiente de edificabilidad.	43
II.4.8. Altura de la edificación.	43
II.4.1Cerramientos de parcela y plantaciones en los espacios libres de parcela.	43

VIII. PLANOS

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la Ordenación Detallada del Sector de SUELO URBANO DELIMITADO RESIDENCIAL –9 SOBREMONTÉ, en Cortiguera, del Plan General de Ordenación Urbana de Suances, definiendo una ordenación completa y detallada del ámbito territorial abarcado por el referido sector.

Con este documento, se inicia la tramitación administrativa que servirá de base al desarrollo urbanístico del sector SUDR-9, que posibilitará la posterior ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Los terrenos incluidos en el SUDR-9, se sitúan en la zona conocida como Sobremonte.

La delimitación, los usos, así como las características urbanísticas del sector están contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

I.2. PROMOTOR

El presente proyecto está promovido por S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A, con CIF nº A-82.745.787 y domicilio a efectos de notificación en Calle Velázquez nº150 1º, 28002 Madrid

I.3. EQUIPO REDACTOR

La redacción del presente proyecto ha sido realizada por D. Ignacio Rodríguez Carnicero, Ingeniero de Caminos.

I.4. SITUACIÓN ACTUAL

Con una superficie de 86.288,00 m², el sector de suelo urbano delimitado residencial SUDR-9 SOBREMONTÉ se sitúa en el pueblo de Cortiguera, zona central del municipio, en la zona norte de dicho núcleo.

En su entorno hay construcciones que responden a un modelo de vivienda unifamiliar tradicional, si bien destacan otros dos elementos fundamentales para Suances: al este, el Instituto de Enseñanza Secundaria Ría de San Martín y al Oeste el principal depósito de agua del municipio.

Topográficamente el sector está dispuesto en una ladera con pendiente, en sentido Norte-Sur.

Igualmente, existe una pequeña vaguada en sentido Norte-Sur en la parte oeste del sector.

ACCESIBILIDAD

El sector está limitado al este por la calle Sobremonte, limitando al sur por la calle Somera, paralela a la del General Mola, y al norte por la calle La Fandioso (vial producto de la concentración parcelaria).

En el este, se establece conexión con la calle Sobremonte, que está asfaltada desde el límite del sector dando acceso a él por Cortiguera, hasta la calle El Valle, donde está ubicado el IES Ria de San Martín.

Por lo tanto, el sector dispone de una gran accesibilidad compartiendo la trama viaria tradicional con su entorno.

I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales incluidas en el sector son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS
39085A10200078	
39085A10200079	
39085A10200080	
39085A10200081	
39085A10200082	
39085A10200083	
39085A10200084	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200085	
39085A10200086	
39085A10200087	
39085A10200088	
39085A10200089	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200090	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200091	
39085A10200092	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200093	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200094	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200095	
39085A10200096	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200097	
39085A10200098	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200099	
39085A10200100	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A

39085A10200101	S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS, S.A
39085A10200126	
39085A10200127	
39085A10200128	
39085A10200129	
39085A10200130	
39085A10200199	
39085A10200197	
39085A10205093	

Exclusivamente se señalan las que son propiedad del promotor de la ordenación detallada.

1.6.- DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Toda la información recogida en este apartado ha sido facilitada por las empresas de servicios operantes en la zona, siendo estas las siguientes:

- Ayuntamiento de Suances: Red de Abastecimiento, Saneamiento y alumbrado Público.
- Viesgo: Red de Energía Eléctrica.
- Telefónica, S.A.: Red de telecomunicaciones.
- Naturgy: Red de gas.

La red de infraestructuras existentes del Sector SUDR-9 son:

1) Red de abastecimiento

En la zona colindante a las parcelas afectadas por la ordenación existen varias conducciones, que dan servicio a viviendas del entorno. La red municipal parte del depósito regulador, situado al oeste del sector.

Como se observa en los planos del PGOU y en el de Abastecimiento de este proyecto, por la calle General Mola existe una tubería de fundición de diámetro 150 mm, que discurre por toda ella hasta entroncarse con la tubería de fundición de diámetro 100 mm, que va hasta la calle Sobremonte, y de ahí parte una red de polietileno de 110 mm.

Se pretende conectar a la red de fundición que discurre por la calle General Mola, y distribuir en red al sector en cuestión. Asimismo, en el norte, se prolongará hasta el entronque con la red existente en calle El Valle.

2) Red de saneamiento

Zona sur:

Existe una red municipal de saneamiento que discurre por la calle paralela al norte de la calle General Mola. Pasa por el sector y entronca con la red existente en la calle

Sobremonte.

Zona Este:

La red existente es el colector que va desde el IES Ria de San Martín, por la calle El Valle, hasta la zona de la carretera autonómica CA-132, donde conecta a la red que deriva a la EDAR Vuelta Ostrera.

3) Red de energía eléctrica

En el interior del sector existe un tendido aéreo de Media Tensión que atraviesa el mismo de Norte a Sur. Este tendido alimenta, entre otros, dos CT de las inmediaciones del Plan Parcial (uno en la calle General Mola, otro en la calle El Valle).

Por otro lado, a lo largo de las calles General Mola, El Valle se sitúan diversos tendidos aéreos en Baja Tensión. Estos tendidos coinciden físicamente con el alumbrado público.

4) Red de alumbrado público

Existe tendido aéreo de este servicio en las calles Somera, General Mola, El Valle y calles adyacentes. La alimentación de estas líneas se realiza desde el cuadro de la calle Sobremonte.

5) Red de Telefónica

Existen varios tendidos aéreos en el perímetro del sector, en las calles General Mola, El Valle y adyacentes.

6) Red de gas

Existe una red de distribución de alta presión que va de Este a Oeste pasando por la calle Sobremonte. Asimismo, existe una red de baja presión en las calles adyacentes.

El trazado de todas las redes existentes se recoge en los planos de cada infraestructura de servicio.

I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El vigente PGOU clasifica la mayor parte del suelo incluido en el sector como suelo urbanizable no programado residencial PAU-2- Sobremonte. En el plano nº4 se recoge la clasificación del suelo.

En la actualidad, en el municipio de Suances, está en proceso de redacción un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, del cual forma parte este documento.

Dicho Plan General califica los terrenos sobre los que se desarrolla este proyecto como Suelo

Urbanizable Delimitado Residencial, dividido en dos subsectores el SUDR9.1 para uso Residencial Unifamiliar, con una edificabilidad de 0,20 m²/m². y el SUDr 9.2 para espacio libre de uso público, como Parque Urbano.

Los parámetros urbanísticos básicos del desarrollo del SUDR-9 SOBREMONTTE queda recogido en la siguiente ficha:

Sector SUDR-9 SOBREMONTTE

Aprovechamiento medio= 0.171778

Plano:	Zona: Cortiguera	
DESARROLLO – GESTIÓN		
Sistema de actuación: Compensación	Instrumentos de desarrollo: Plan parcial, Proyecto de urbanización, Instrumentos de gestión: Proyecto de Compensación	
ORDENACIÓN		
Superf. bruta del sector: 86.288 m ²	Edificabilidad neta del sector: 0.25 m ² /m ²	
Superf. neta del sector: 77.092 m ²	Superf. de sistemas generales del sector: 9.196 m ²	
Sup. edificable residencial: 18.609,25 m ²	Sup. Edificable comercial: 930,46 m ²	
Nº máximo de viviendas: 112	Número mínimo viviendas protegidas: 34	
Ordenanza de aplicación: Residencial Unifamiliar en grado 2. El 30% de las viviendas y de la superficie edificable se dedica a viviendas protegidas		
Cesiones Mínimas: Espacio libre de uso público: 7.500 m ² Equipamiento público: 2.300 m ²		

I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer tanto la delimitación como la ordenación detallada del correspondiente sector de suelo urbanizable delimitado residencial SUDR-9 SOBREMONTTE, de acuerdo con los artículos 43.3 y 44.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

El sector queda definido por una única Unidad de Actuación que engloba toda la superficie del sector.

El Proyecto se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior.

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se plantean los siguientes objetivos básicos:

- 1) Completar el tejido de la zona con similar calificación que lo rodea, sin líneas rígidas, sino adoptando la morfología del barrio tradicional, generando una integración adecuada con la trama urbana colindante.
- 2) Diseñar un área residencial de calidad circundando la zona libre y el equipamiento.
- 3) Conseguir un correcto funcionamiento del sector a través de una trama y un viario que se apoyan en elementos existentes.
- 4) Regulación pormenorizada de usos y aprovechamientos del terreno.
- 5) Integración visual de la nueva área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.
- 6) Integrar la perspectiva de género en la ordenación del sector

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

- 1) Adaptar la ordenación a la topografía existente de forma que la modificación del terreno sea mínima.
- 2) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.
- 3) Distribuir los espacios libres de uso público y los equipamientos del sector de forma que la accesibilidad de estos sea máxima, y se concentren en zonas donde puedan dar servicio al mayor número de habitantes, subrayando el carácter público de los mismos.
- 4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector.

II.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del propio Plan General de Ordenación Urbana de Suances y de la Ley de Cantabria 2/2001, LOTRUSCA. Los fijados por el Plan General quedan recogidos en la tabla siguiente:

Superficie TOTAL	86.288 m ²
Sistemas Generales (ELUP) SG 1.21	9.196 m ²
Superficie NETA del Sector	77.092 m ²
Superficie edificable	18.609,25 m ²
% de superficie edificable dedicada a vivienda protegida	30%
Número máximo de viviendas	112
Número mínimo de viviendas protegidas	34
Aprovechamiento medio del Sector	0.214723 m ² /m ²

II.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.3.1. Estructura general

El sector se ha diseñado tomando como modelo el crecimiento natural de los pueblos tradicionales. En los que las construcciones se desarrollan alrededor de un equipamiento (iglesia, ayuntamiento...) y de un espacio libre (plaza del pueblo). La idea de “ágora” como centro de relaciones sociales, culturales y económicas de las antiguas ciudades.

En el municipio de Suances este tipo de espacios son prácticamente inexistentes en los pueblos del ayuntamiento (en este caso Cortiguera), ya que sus núcleos se han caracterizado por su carácter lineal y alveolar. Es por ello que se propone generar un espacio de un equipamiento que haga de centro de las relaciones sociales de los residentes. Asimismo, el área comercial se desarrollará en la zona sur, colindante con el área poblacional existente.

Los espacios libres del sector neto se establecen en la pequeña vaguada existente al oeste del sector, limitando con los sistemas generales por un vial existente. De esta forma se crea una bolsa de espacio libre (zona verde), de aproximadamente 12.000 m²., que será una zona abierta que servirá a todo el barrio. Asimismo, se aprovechan los distintos desniveles para ofrecer pequeños espacios libres en la zona central.

El sector se articula por medio de 3 vías principales que conectan con las calles existentes en los bordes del sector. Estas vías dan acceso a las vías de tráfico compartido para acceder a las viviendas.

Las manzanas resultantes de la trama de circulación, se resuelven con parcelas con vivienda unifamiliar aislada o pareada.

El Proyecto de Compensación deberá determinar la parcelación, así como cuales de las parcelas se destinan a vivienda protegida.

Junto a la calle Sobremonste se dedica una parcela de 2.110,00 m² a equipamiento comercial, exigido por el PGOU, en el que se ejecutarán en una o dos plantas los 930,46 m² comerciales,

quedando libres, como mínimo, 1.279,54 m² para aparcamiento (40 plazas) y zonas libres y terrazas.

Con respecto al viario hay que señalar que los ejes principales se definen con anchura variable, como se observa en el plano de alineaciones y rasantes.

Este tipo de viario permite tener aceras con 2 metros de anchura mínima. Una zona de aparcamiento en ambas manos de 2.5 metros de anchura (en algunos tramos su anchura es de 5 metros) y dos carriles de 3 metros de anchura cada uno, con doble sentido de circulación.

Con esta distribución de los aparcamientos no es necesario zonas destinadas exclusivamente a aparcamiento y no hay zonas del sector que no tengan posibilidad de aparcar.

Tenemos un segundo tipo de vía, de 6 metros de ancho. Esta vía es de tráfico compartido y dan acceso a las parcelas residenciales.

Espacios Libres

El espacio libre como ya hemos explicada con anterioridad se concentra al oeste del sector, generando un parque en la zona de vaguada existente. Consideramos que esta alternativa es la más beneficiosa no sólo al sector sino al pueblo de Cortiguera, ya que no hay espacios con características similares.

Equipamiento

Se propone un equipamiento en el centro del sector.

II.3.2. Reservas y cesiones

En lo referente a reservas y cesiones, los datos del SUDR-9 SOBREMONTTE son los siguientes:

***Espacios libres de uso y dominio público:**

20 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	3.721,85 m ²
10 % del Sector neto	7.443,70 m ²
Superficie NECESARIA de Cesión ELUP	7.500.00 m²

La superficie de cesión de espacios libres computables según la ordenación planteada para el desarrollo del SUDR-9 es la siguiente:

ELUP 1	841,00
ELUP 2	4.448,00
ELUP 3	4.281,00
ELUP 4	291,00

ELUP 5	291,00
ELUP 6	237,00
ELUP 7	237,00
Superficie TOTAL Cesión ELUP (m2)	10.626,00

por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Equipamiento:**

12 m ² por cada 100 m ² de superficie Construida	2.233,11 m ²
Mínimo establecido por el PGOU	1.800,00 m ²
Superficie Cesión Equipamiento según desarrollo del SUDR-9	2.235,00 m²

Por tanto, se cumple con la superficie mínima necesaria.

***Aparcamientos**

Con respecto al aparcamiento, es preciso situar en la vía pública un mínimo de 186 plazas y el mismo número en parcela privada.

En la ordenación del sector se han propuesto las plazas de aparcamiento en todas las vías para realizar una distribución homogénea en todo el sector.

La suma de todas las plazas de aparcamiento es de 194, superior a las 186 plazas exigidas por la normativa. En consecuencia, en las parcelas privadas habrá que disponer de un mínimo de 178 plazas. Como se prevén 112 viviendas, el cumplimiento de una plaza por vivienda en el interior de las parcelas destinadas a viviendas (34) protegidas y plaza y media en el resto de viviendas (39 viviendas con dos plazas y 39 viviendas con una plaza, para un total de 117 plazas) unidas a las 40 plazas como mínimo que se construirán en el espacio comercial, hace que se alcance un número de 191 plazas y se supere cómodamente el mínimo legal exigible (178)..

Para cumplir además de con la Ley se dispondrá una plaza de aparcamiento de minusválidos por cada 45 plazas de aparcamiento, obteniendo un total de 3 plazas repartidas por el sector.

Resumen

El resumen conjunto de reservas y cesiones se recogen en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares.

En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, pudiendo comprobarse que se cumplen ambas.

RESERVAS Y CESIONES	Ordenación Detallada	LEY 2/2001 (m ²)
E.L.U.P.	10.626,00	7.500
EQUIPAMIENTOS	2.235,00	2.233
APARCAMIENTOS (Públicos)	194	186
APARCAMIENTOS (privados)	191	186
TOTAL APARCAMIENTOS	385	372

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento, de espacios libres de uso y dominio público y de aparcamientos públicos anexos al viario superan los requisitos mínimos de la Ley 2/2001.

II.3.3. Infraestructuras

Abastecimiento de agua

La red proyectada persigue un doble objetivo:

- Dar servicio al desarrollo de la zona.
- Optimizar la red mediante el mallado de la misma.

La descripción de la nueva red es la siguiente:

- Desde el punto de conexión de la calle General Mola partirá el ramal con tubería de 150 mm de fundición. Esta nueva red se mallará con la existente según refleja el plano de planta.
- A lo largo de la nueva canalización se ejecutarán las acometidas a los grupos de viviendas para la colocación de las distintas baterías de contadores.
- Sobre la tubería de 150 mm se colocarán varios hidrantes.

Por otro lado, en los cruces y derivaciones se colocarán válvulas de corte de asiento elástico, alojadas en arquetas con marco y tapa de fundición.

El trazado de la red se refleja en el Plano 4 “Red de abastecimiento de agua”.

Cálculo del consumo de agua

Se ha estimado una dotación de 300 l/hab/día, con una población de 4,2 habitantes por vivienda y un coeficiente punta de 2,4. Asimismo se ha realizado una equivalencia para el equipamiento y la zona verde obteniendo 11 y 15 viviendas equivalentes respectivamente.

De todo ello obtenemos un caudal de:

$$Q_{1 \text{ viv}} = 1 \times 300 \times 4,2 \times (1/(24 \times 3600)) = 0,0145 \text{ l/viv. equiv./s}$$

Considerando un coeficiente punta $C_p=2,4$, obtenemos un caudal de:

$$Q_{\text{punta } 1 \text{ viv}} = 0,0145 \times 2,4 = 0,035 \text{ l/viv. equiv./s}$$

El caudal total demandado por el Plan Parcial será:

$$Q_{\text{total}} = 3,92 \text{ l/s}$$

Alcantarillado y saneamiento

Se adopta un sistema de recogida separativo para las aguas residuales y pluviales aunque el sistema actual del saneamiento en esta zona del pueblo es unitario. Previamente a la redacción del presente Plan Parcial se ha procedido a obtener del Servicio Técnico municipal, datos referentes a trazados, diámetros y puntos de conexión.

Los caudales de aguas residuales se han obtenido a partir de las dotaciones utilizadas en el anterior apartado. Según dicho cálculo, el caudal que obtenemos tanto de la demanda de viviendas como del equipamiento previsto es de **9,80 l/s**. se ha considerado el 100% del caudal obtenido de abastecimiento.

En el caso de aguas de lluvia, los caudales de cálculo se han obtenido aplicando el método racional:

$$Q_p = S \times I_c \times C_m$$

Siendo:

Q_p = Caudal de aguas pluviales (l/s)

Superficie de Área drenada (en nuestro caso sería el viario)

I_c = Intensidad media de precipitación para el período de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada (l/s Ha)

C_m = Coeficiente medio de escorrentía (estimamos un coeficiente de 0,5)

Se ha considerado:

Período de retorno (T) = 10 años

Tiempo de concentración (T_c) = 15 minutos

Intensidad media de aguaceros de una hora de duración para la zona de Somo (I_h) = 40 mm.

La intensidad media (I_c) correspondiente a estos parámetros se obtiene según la fórmula de Nadal:

$$I_{\Delta t} = 9,25 \times I_{60} \times (\Delta t)^{-0,55}, \text{ siendo:}$$

$I_{\Delta t}$ = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia Δt

I_{60} = Intensidad Media Máxima para el intervalo de referencia de 60 minutos

Δt = Intervalo de referencia en minutos

Según tablas $I_{60}=40$ mm/h, luego:

$$I_{\Delta t} = 9,25 \times 40 \times (15)^{-0,55} = 83,44 \text{ mm/h} = 232 \text{ l/s/Ha}$$

Luego el caudal de cálculo para evacuar todo el área:

$$Q_{\text{total pluviales}} = 2,19 \times 232 \times 0,5 = 254,04 \text{ l/s}$$

El caudal total a evacuar en todo el SUDR-9 SOBREMONTÉ será de:

- Fecales: 9,80 l/s
- Pluviales: 254,04 l/s

Ahora bien, particularizando a los caudales que se producen en los distintos puntos de vertido determinados en la red proyectada, definiendo las pendientes y estableciendo los diámetros en los colectores, se procede a la comprobación hidráulica de las secciones de colector diseñadas aplicando la fórmula de Prandtl-Colebrook, obteniéndose las velocidades a sección llena así como la correspondiente velocidad en esta situación, y posteriormente compararla con la situación real de cálculo en la que la tubería se encuentra parcialmente llena, calculando también la altura exacta de la lámina de agua del vertido en el interior de la misma.

Trazado de la red

Se ha diseñado una red separativa dentro del Plan Parcial.

La red de saneamiento de fecales proyectada se compone de tuberías a lo largo de los nuevos viales que llegaran al punto más bajo del sector. Se prevé la construcción de una estación de impulsión para elevar dichas aguas fecales hasta llegar a la red existente, para que pueda desaguar por gravedad, en la red de la calle Sobremonte.

En cuanto a la red de pluviales, se prevé también la recogida de agua de lluvia de los viales a través de los sumideros. El punto de vertido será en la zona noroeste, siguiendo el camino existente, derivando las aguas pluviales a la dolina según se indica en el plano de planta.

En cuanto a características de los elementos de la red, los colectores diseñados son de PVC lisos color teja SN4 de sección circular de diámetros de 315 y 200 mm de diámetro nominal y rigidez SN4.

Se situarán pozos de registro en las intersecciones y en los cambios bruscos de dirección de la red, a una distancia adecuada de las arquetas de saneamiento y de los sumideros de desagüe en su caso, con el criterio de evitar separaciones superiores a los 50 metros entre pozos. En cuanto al material de los pozos, serán de hormigón “in situ”, de diámetro 1000 mm y cono reducido a 600 mm, y la tapa de fundición dúctil $\Phi 630$ (clase D-400 EN-124) con la inscripción de “Saneamiento” en la misma.

El trazado de la red se refleja en el Plano 5 “Red de saneamiento”.

Red de Energía Eléctrica

Previamente a la realización del presente Plan Parcial, se ha solicitado información a la Compañía Suministradora (Viesgo) en cuanto a redes existentes y requerimientos según previsiones.

En el presente Plan Parcial sólo se incluirán y valorarán las obras relativas a la obra civil (canalizaciones, obras de fábrica y centros de transformación).

La solución propuesta para el suministro de energía eléctrica es la siguiente:

- Se propone el soterramiento de la línea de MT aérea existente. Para ello se canalizará con tubos de polietileno de 160 mm desde las nuevas torres que se construirán en el borde del sector, dando continuidad a la línea.
- Para la alimentación del Sector se propone la instalación de dos centros de transformación con transformadores de 400 KVA (2 simples y uno con dos máquinas. El centro se alimentará de la red existente a través de la línea de MT.
- Desde los CT se proyectan unas canalizaciones, a lo largo de los nuevos viales, formada por cuatro (4) tubos de polietileno de 160 mm de diámetro que dará servicio a los armarios de distribución.

Las obras de fábrica consisten en la construcción de arquetas de 800x800 y 1000x1000 mm, según modelo de la compañía.

Las hipótesis de partida para el cálculo eléctrico son: una demanda de 5,5 Kw por vivienda, una demanda de 50 w/m² para el equipamiento y aproximadamente 60 puntos de alumbrado de 100 w.

El trazado de la red se refleja en los Planos 6.1 y 6.2 “Red de energía eléctrica. Canalizaciones MT/BT” y “Red de energía eléctrica. Conexión exterior”.

Alumbrado Público

La red proyectada de alumbrado público tiene por objeto resolver la iluminación de la red viaria prevista, tanto por la apertura de nuevos viales.

Para satisfacer las necesidades de iluminación se proyectan puntos de luz de 6 metros de altura y potencia 100 w.

La disposición de los puntos de luz es pareada para los nuevos viales de 15 metros. Por otro lado,

la alimentación se efectuará desde un cuadro de alumbrado junto al CT proyectado. Desde dicho cuadro partirán las líneas de alumbrado.

La canalización subterránea se realizará con tuberías de PVC corrugadas de 90 mm de diámetro y los conductores serán de cobre de doble aislamiento plástico RVK 0,6/1 Kv.

En toda la red, se colocarán a pie de columna arquetas de 40 x 40 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO" donde se establecerán las conexiones adecuadas y necesarias. De igual modo, se dispondrán arquetas de derivación para dar salida no solo a nuevos ramales sino también para los cruces de calzada y derivaciones. Estas arquetas serán de dimensiones 0,60 x 0,60 cm con marco y tapa de fundición clase B 125 Norma UNE EN 124 y leyenda de "ALUMBRADO PÚBLICO".

Por último, se instalará una red corrida de tierra que enlazará todos y cada uno de los puntos de luz constituida por un conductor de cobre con recubrimiento amarillo-verde de sección mínima 16 mm², con picas de 2000 x 14 mm situadas en la proporción de una por cada cinco columnas y en los puntos de inicio y fin de la línea. Todas las conexiones de los circuitos de tierra se realizarán mediante terminales, grapas, soldadura o elementos apropiados que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

El trazado de la red se refleja en el Plano 7 "Red de alumbrado público".

Red de telecomunicaciones

La infraestructura proyectada tiene por objeto resolver las necesidades futuras del desarrollo del sector.

Como se ha comentado en el apartado de infraestructuras existentes, se cuenta con tendido aéreo y soterrado de este servicio en las inmediaciones del sector.

La red proyectada es la siguiente:

- Desde la calle Sobremonste se interceptará la red existente para prolongarla por los nuevos viales proyectados. La canalización propuesta es la formada por dos (2) tubos de diámetro 110 mm más tritubo de 40 mm. En los finales de la nueva canalización se colocarán por dos (2) tubos de diámetro 63 mm más tritubo de 40 mm.
- Las arquetas de conexión con la red existente serán de tipo D. El resto son de tipo H y M.
- Se eliminará el tendido aéreo existente por la zona del futuro equipamiento según refleja el plano de planta.

Por último, recordar que el cableado e instalaciones de la red serán a cargo de Telefónica. El trazado de la red se refleja en el Plano nº 8 "Red de telecomunicaciones".

Red de gas

La red de gas de alta presión, que atraviesa el sector de este a oeste, se modificará siguiendo los viales propuestos.

De la red existente de baja presión en la calle Sobremonste se conecta a la red del sector con una tubería de 90 mm de PE.

El trazado de la red se refleja en el Plano 9 "Red de gas".

II.4. RESUMEN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros básicos de la ordenación proyectada en este documento son los siguientes.

USOS	Superficies m2	%	S. Edificable computable m2
Viarío	23.368,00	27,07	0
ELUP	10.626,00	12,34	0
Equipamiento	2.235,00	2,57	0
Residencial	38.753,00	44,92	17.678,79
Comercial	2.110,00	2,45	930,46
Sistema general espacios libres	9.196,00	10,65	0
TOTAL	86.288,00	100,00	18.609,25

II.5. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Compensación.

Los espacios libres de uso público y de equipamientos proyectados serán públicos. Igualmente serán públicas las calles y las zonas de aparcamientos.

III. GESTIÓN

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN, en una única unidad de actuación.

Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso constituir la Junta de Compensación correspondiente, salvo que los terrenos pasen a ser de un único propietario o se llegue a un acuerdo entre todos los propietarios para su desarrollo, como de propietario único.

En cualquiera de las situaciones será preciso elaborar los proyectos de urbanización y compensación necesarios.

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA

El Proyecto debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación, se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

CONCEPTO	UD.	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (€)	IMPORTE (€)
Movimiento de tierras	m3	45.000,00	6	270.000,00
Pavimentación de aceras y calzada	m²	21.900,00	20	438.000,00
Red de abastecimiento	ml	1500	25	37.500,00
Arquetas. Red de abastecimiento	ud	40	225	9.000,00
Red de saneamiento	ml	3000	50	150.000,00
Pozos de registro. Aguas fecales	ud	40	400	16.000,00
Canalización eléctrica	ml	1.000,00	35	35.000,00
Armarios. Canalización eléctrica	ud	10	450	4.500,00
Arquetas. Canalización eléctrica	ud	23	300	6.900,00
Centros de transformación	ud	2	60.000	120.000,00
Canalización de alumbrado	ml	1.200,00	11	13.200,00
Punto de alumbrado 4 m	ud	41	1.800,00	73.800,00
Cuadro de alumbrado	ud	1	7.000,00	7.000,00
Canalización telefónica	ml	2500	15	37.500,00
Arquetas. Canalización telefónica	ud	20	400	8.000,00
Canalización de gas	ml	1300	15	19.500,00
Acondicionamiento zonas verdes	m²	10.626,00	12	127.512,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) URBANIZACION				1.373.412,00

V. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo posterior del sector, si se desarrolla por el sistema de compensación, se producirá de acuerdo con los siguientes plazos, considerando la existencia de varios propietarios particulares:

- a) Estatutos y Bases de la Junta
- b) Constitución de la Junta
- c) Proyecto de Compensación y de Urbanización, UN AÑO a partir del encargo
- d) Aprobación definitiva de la documentación, UN AÑO.
- e) Urbanización básica, DOS AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- f) Edificación, OCHO AÑOS a partir de la adjudicación de las obras de Urbanización.
- g) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondientes al tramo de calle al que da frente la parcela.

Las obras de urbanización, que debido a la necesidad de vivienda de protección podrían desarrollarse en dos etapas, siendo de aplicación los apartados d), e) y f) a cada una de las posibles fases del Proyecto de Urbanización.

Atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, el promotor o promotores de las viviendas podrán solicitar prórroga en el plazo de ejecución de las obras de edificación, sin que ello constituya modificación del presente documento.

La ampliación justificada de los plazos previstos para urbanizar NO deberá tramitarse como Modificación Puntual.

Así mismo, los plazos anteriores tienen carácter de máximos, pudiendo adelantarse siempre que estén cumplidas las condiciones exigidas para el inicio de la actuación pretendida.

En el supuesto de modificación puntual los plazos anteriores quedarán en suspenso durante el tiempo que dure la tramitación de la referida modificación.

VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15.4 establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En el presente sector no existe suelo destinado a usos productivos, excepto la dotación comercial mínima exigida por el PGOU..

VI.1. ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Suances se encuentra ubicado el sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial-9 Sobremonte de acuerdo a la clasificación dada por el PGOU aprobado inicialmente, que se establece los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHA TÉCNICA DEL SECTOR:

Nº Sector	Nombre del Sector	Uso predominante	Aprov. Medio Máx. (ua/m ²)	Nº max. Viv	Superficie (m ²)	Sup. edificable Lucrativa Total (m ²)
1	SUDR-9 SOBREMONTÉ	Residencial	0.214723	112	86.288	18.609,25

SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

En el entorno del sector existen edificaciones, que, por tanto, cuentan con todos los servicios e infraestructuras necesarias para abastecer al sector. Las infraestructuras existentes (ver apartado I.6), en conjunto, son adecuadas para conectar a las mismas las redes que se proyecten en el sector que nos ocupa y garantizar un servicio óptimo, acorde con la actual demanda.

A iniciativa municipal se pretende el desarrollo del sector mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTE DE URBANIZACIÓN:

El coste de la urbanización ascienda a la cantidad de 1.373.412,00 euros (presupuesto de ejecución material).

VI.2. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el art. 15.4 de la Ley 8/2007, el presente documento se realiza al objeto de formalizar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) de la actuación de urbanización en el sector “SUDR-9 SOBREMONTÉ” ponderando el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente documento y, puesto que no se prevé la instalación de usos productivos, solo se analizará la Sostenibilidad económica de la actuación respecto a las infraestructuras y servicios resultantes. Se determinará en primer lugar las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

VI.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

A. Identificación de las Administraciones afectadas:

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en la localidad de Cortiguera en el término municipal de Suances, determinando así como principal Administración afectada por la actuación al Ayuntamiento de Suances, al afectarse servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

Es preciso señalar que, como ya se ha indicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración.

B. Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:

Al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización en el sector supone sobre la hacienda pública de la Administración indicada en el apartado anterior, en la Memoria y en el apartado anterior de este Estudio Económico se especifican cuáles son los nuevos elementos urbanos en el ámbito de actuación: red de abastecimiento de agua, red, evacuación de aguas fecales, red de evacuación de aguas pluviales, suministro de energía, alumbrado público, red de gas, red de telecomunicaciones, parques y jardines así como la puesta en funcionamiento del sector implica la prestación de los siguientes servicios públicos: servicio de abastecimiento de agua, servicio evacuación y servicio de alumbrado público.

C. Valoración económica de las nuevas infraestructuras/servicios resultantes:

Atendiendo a las nuevas infraestructuras/servicios resultantes que se pone en marcha como consecuencia de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

- **Valoración económica de las nuevas infraestructuras:**

Siguiendo el Plan Parcial del sector el valor económico de las nuevas infraestructuras del sector es de 1.373.412 euros.

- **Valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras:**

Los costes de mantenimiento de infraestructura son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
RED VIARIA					
Limpieza calzada	M2	19.700,00	0,75	14.775,00	16.425,75
Limpieza aceras	m2	2.201	0,75	1.650,75	
Subtotal					
RED DE ABASTECIMIENTO					
Tubería	ml	1.500,00	0,22	330,00	647,55
Acometidas	ud	73,00	4,35	317,55	
Subtotal					
RED DE SANEAMIENTO					
Tubería	ml	3.000,00	0,35	1.050,00	1.570,00
Acometidas	ud	80,00	6,50	520,00	
Subtotal					
RED DE ALUMBRADO PUBLICO					
Puntos de luz en red viaria	ud	100,00	60,00	6.000,00	6.000,00
Subtotal					
ESPACIOS LIBRES					
Mantenimiento	m2	12.685,00	0,25	3.171,25	3.171,25
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					27.814,55
IVA (21%)					5.841,05
TOTAL					33.655,60

- **Valoración económica de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios**

Los nuevos servicios, que se va a poner en funcionamiento en el área de actuación de la urbanización, arrojan el siguiente coste:

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	7	60	420	7.140,00
Personal y vehículo/habitante	ud	224	30	6.720	
Subtotal					
ALUMBRADO					
Conservación	ud	100	50	5.000	22.500,00
Coste de energía luminaria	ud	100	175	17.500	
Subtotal					
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					29.640,00
IVA (21%)					6.224,40
TOTAL:					35.864,40

D. Previsión de ingresos de la administración por el sector:

A la hora de efectuar la valoración del impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, es preciso tomar en consideración los nuevos ingresos de la Administración Pública generada como consecuencia de dicha actuación.

Los nuevos ingresos anuales deben ser los generados por el sector, a saber, el Fondo de Cooperación Regional, la participación en tributos estatales y el IBI.

Los dos primeros pueden suponer aproximadamente, unos ingresos de 150 Euros/persona y año.

Dado que se puede estimar en 280 personas, el número futuro de población del sector, de los cuales se puede hacer la hipótesis del Ayuntamiento obtendrá unos ingresos nuevos de 42.000 euros /año.

Por su parte el IBI puede generar unos ingresos de 500 euros por vivienda unifamiliar.

Dado que en el sector habrá 112 viviendas unifamiliares, se puede estimar que el IBI nuevo recaudado será aproximadamente de 56.000 euros.

Teniendo en cuenta estos dos datos el total recaudado en el sector es de 98.000 € al año superior al coste de mantenimiento anual de las infraestructuras de 69.301,20 € al año. Por lo que el informe de sostenibilidad del sector SUDR-9 SOBREMONTTE en Cortiguera es positivo.

E. Resumen de la valoración:

Al objeto de ofrecer un resumen sobre los datos analizados en los apartados anteriores se procede a la realización del siguiente cuadro-resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Total implantación	1.373.412,00	1.373.412,00	0	0	

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS URBANIZACIÓN (euros/año)					
Elementos urbanización	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
Red viaria	16425,75				
Abastecimiento	647,55				
Saneamiento	1570,00				
Alumbrado	6000,00				
Espacios libres	3171,25				
Total	27.814,55			municipal	27.814,55
Total contrata	33.655,60			municipal	33.655,60

PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES					
Servicios resultantes	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	7140,00				
ALUMBRADO	22500,00				
Total	29.640,00			municipal	29.660,00
Total contrata	35.864,40			municipal	35.864,40

TOTALES SERVICIOS.					
	Coste	Promotor	Otros	Administración/Importe	
	33655,60			municipal	33655,60
	35864,40			municipal	35864,40
Total	69.520,00			municipal	69.520,00

F. Impacto de la actuación:

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, nos encontramos con los siguientes datos:

- Coste a asumir por la Administración: 69.520 euros /año
- Ingresos de la Administración en el sector: 98.000 euros/año

Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial nº9 – Sobremonte

Atendiendo a los parámetros indicados, observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **POSITIVO**, ya que los ingresos anuales derivados del desarrollo del sector son superiores a los gastos anuales derivados del mantenimiento y prestación de los nuevos servicios.

En los primeros años y en tanto se desarrolle completamente el sector, el Ayuntamiento percibirá solo una parte de los ingresos estimados, aunque también contará con los ingresos suplementarios derivados de las licencias municipales de construcción.

El resumen es que el sector es sostenible desde el punto de vista de la hacienda municipal.

VII. ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

TITULO I- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

I.1.1. Objeto y ámbito territorial

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito de la Ordenación Detallada que desarrolla el Suelo Urbanizable Delimitado Residencial Nº9, en el Término Municipal de Suances (Cantabria). En la parte gráfica se recoge su ámbito.
2. Las referencias hechas a la Ley del Suelo deberá entenderse que remiten a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como su modificación de 31 de diciembre de 2007 (Art. 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero) y que las que se hagan al Plan General se refieren al Plan General de Ordenación Urbana de Suances, del que forma parte el presente proyecto.

I.1.2. Ámbito temporal

Esta Ordenación Detallada entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificaciones de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

I.1.3. Efectos de su aprobación

La aprobación de la Ordenación Detallada le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo, siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

I.1.4. Relación con la normativa del Plan General

En todo lo no expresamente previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General. En particular serán de inmediata aplicación las definiciones, y normas de procedimiento contenidas en aquél.

I.1.5. Interpretación

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Suances y deberá ser siempre motivada, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El marco normativo del Plan General.

Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Residencial nº9 – Sobremonte

- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
- c) En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO II. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

I.II.1. Proyectos de Urbanización

1. Para la totalidad del Plan Parcial deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización, que podrá dividir en fases la ejecución y recepción de la misma, que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:
 - a) Excavación y movimiento de tierras
 - b) Pavimentación de viario
 - c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de distribución de energía eléctrica
 - g) Canalizaciones de telecomunicación
 - h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
 - i) Alumbrado público
2. Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. En lo relativo a las características y dimensiones de las redes y de los materiales a emplear se estará a lo señalado en el Plan General respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables.
5. La red de alcantarillado se proyectará utilizando tubos de PVC.
6. La conexión a la red general de pluviales deberá ejecutarse como mínimo en diámetro de 600 m.
7. De acuerdo con el apartado 6.1 de la Memoria Ambiental, el Proyecto de Urbanización aportará la documentación ambiental que resulte de aplicación.
8. De acuerdo con el apartado correspondiente a Calidad paisajística y visual, incluido en el punto de Medidas de Protección del Paisaje de la memoria Ambiental, el proyecto de urbanización incluirá un apartado de medidas de integración paisajística de la totalidad del ámbito, con sus accesos y el sistema de espacios libres y equipamientos.

I.II.2. Urbanización básica

1. Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
 - a) Explanación
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de bordillos y base de firme

- d) Red de distribución de agua
- e) Red de energía eléctrica y canalizaciones para el servicio telefónico
- f) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

I.II.3. Urbanización complementaria

1. Se entenderá por urbanización complementaria los siguientes servicios urbanos:
 - a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas
 - b) Capas de rodadura asfáltica del pavimento de calzadas
 - c) Pavimentación de aceras
 - d) Red de riego e hidrantes.
 - e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación
 - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos
 - g) Alumbrado público
 - h) Mobiliario urbano previsto en el Proyecto de Urbanización

I.II.4. Barreras arquitectónicas

1. La urbanización de los espacios libres de uso público y de cada uno de los edificios que así lo requiera la legislación al respecto deberá respetar el cumplimiento de la Ley 3/1996 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
2. Se garantizará la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios a todas aquellas personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación física, psíquica o sensorial, suprimiendo y evitando cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.
3. Se garantizará a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial la libre utilización y disfrute de los elementos privativos y comunes de los edificios, así como de los equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso común.
4. Los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo, el mobiliario urbano deberá utilizarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos y no constituya un obstáculo para el tránsito de las personas que tengan su movilidad reducida.
5. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.

6. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por tales las referentes a pavimentación, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico.
7. Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.
8. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100, debiendo rebajar los bordillos en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles al nivel del pavimento de calzada o se levantará la calzada a la altura de los bordillos, enrasando la acera con la calzada a cota + 0.00.
9. Se instalará el símbolo internacional de aceptabilidad en los lugares, espacios y edificios, garantizando la inexistencia de barreras arquitectónicas, donde se den alternativas o donde haya itinerario practicable.
10. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltos.
11. Las rejas y los registros situados en estos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.
12. Los árboles que se sitúen en estos itinerarios deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

I.II.5. Mobiliario urbano.

1. Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes o personas con movilidad reducida. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.
2. Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, papeleras, kioscos, bancos u otros análogos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal.
3. Cualesquiera elementos sobresalientes de las alineaciones que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

I.II.6. Protección y señalización.

1. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios o análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o visión defectuosa.
2. Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.
3. Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

I.III.1. Proyectos de Edificación

1. Cada edificio de cada parcela deberá definirse mediante el correspondiente proyecto de edificación.
2. Además de los condicionantes técnicos derivados de la legislación aplicable en materia de edificación (Código Técnico de la Edificación, Ley de la Edificación, Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas, Plan General de Ordenación Urbana de Suances, etc) el Proyecto aportará la documentación ambiental que resulte de aplicación.

I.III.2. Condiciones estéticas

1. Condiciones generales:

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Los materiales de fachada armonizarán con los propios de la zona inmediata.
- La composición de los elementos fundamentales de las fachadas deberán responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en la zona.
- Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas del alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como pendientes de cumbrera, con explicación de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.
- En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos la valla perimetral deberá tener un diseño unificado.
- El cerramiento perimetral de fachada deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.
- Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería de acuerdo con los criterios

generales de la xerojardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

I.III.3. Condiciones de sostenibilidad

1. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

- Los edificios de nueva construcción y los rehabilitados deberán cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas mediante la incorporación en los edificios de sistemas abastecidos por energías renovables de acuerdo con el CTE.
- Los edificios de nueva construcción en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, de titularidad pública o privada, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de energía renovables para el calentamiento de agua caliente sanitaria.
- La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a) En cubiertas inclinadas los paneles de captación de energía solar se integrarán en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
 - b) En cubiertas planas los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45º desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último forjado.

2. Otras condiciones

- Todos los proyectos de edificación deberán incluir el uso de materiales de alto grado de absorción acústica.

TITULO II. ORDENANZAS

CAPITULO 1. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION UNIFAMILIAR

II.1.1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en el plano de Ordenación del suelo.
2. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

II.1.2. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

II.1.3. Usos autorizables y prohibidos.

1. Son usos autorizables los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
 - a) Residencial:
 - Residencia comunitaria.
 - b) Productivo:
 - Industrial en categoría I o taller artesanal y situaciones A y B en todo su ámbito.
 - Oficinas.
 - Hospedaje en situación de planta baja o en régimen de edificio exclusivo.
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados, excepto cementerio y vertedero.
2. Son usos prohibidos los no señalados como característicos o autorizables.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

II.1.4. Condiciones de la parcela.

1. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas, existentes o de nueva creación, cuyo frente a vía pública sea inferior a seis (6) metros.
2. De la anterior regla, se exceptúa el caso de crearse una servidumbre de paso rodado (seis metros de anchura mínima) para dar acceso a una única parcela, en el que no será necesario

cumplir con el precepto referente a la longitud mínima del lindero frontal, siendo suficiente garantizar un mínimo de seis (6) metros.

3. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima de lindero frontal:
 - quince (15) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario):
 - Trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, salvo para el caso de tratarse de viviendas de promoción pública que será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y para el uso productivo industrial que será de mil (1.000) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
4. 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.

II.1.5. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero de la parcela será como mínimo de tres (3) metros
3. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales o testero, cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en hilera hasta un máximo de tres (3) viviendas.

II.1.6. Separación entre edificios en una misma parcela

1. La distancia entre edificaciones (de cualquier uso) situadas en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a seis (6) metros.
2. Esta norma no se aplicará a las edificaciones complementarias a la vivienda que se podrán adosar a la misma. Tampoco se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, cuya disposición será libre (máximo, una por unidad de vivienda).

II.1.7. Ocupación de la parcela.

1. Los coeficientes de ocupación neta es: Cincuenta por ciento (50%). Salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.

En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

2. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante.

II.1.8. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela es el siguiente:

Cero con cuatrocientos cincuenta y seis (0,456 metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, excepto en el caso de edificación entre medianeras (caso 1), que se regirá por la ocupación y la altura máximas permitidas.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, excepto las casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a cuatro (4) metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad (máximo, una por unidad de vivienda).

II.1.9. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas y bajo cubierta.
2. La altura máxima de la edificación al alero será de seis con cincuenta (6,50) metros
3. La altura máxima de la edificación a la línea de cumbrera será de nueve (9) metros.

II.1.10. Dimensión máxima de las edificaciones.

La dimensión máxima de las nuevas edificaciones medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

II.1.11. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros

cuadrados del espacio libre de parcela. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

II.1.12. Plazas de aparcamiento en las parcelas.

1. En las parcelas destinadas a las viviendas libres se deberá disponer dos (2) plazas de aparcamiento en las correspondientes a 39 viviendas y en las otras 39 se dispondrá como mínimo una plaza.
2. En las parcelas correspondientes a las viviendas protegidas (34) se deberá disponer como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 2: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

II.2.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento (tanto público como privado) y servicios públicos.

SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO

II.2.2. Uso característico

En el plano de Ordenación se señala el uso característico con la siguiente simbología:

- D: Deportivo al aire libre

II.2.3. Usos compatibles

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

II.2.4. Posición de la edificación

La edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

II.2.5. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta en el aparcamiento privado se establece en diez centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado neto de parcela (0,10 m²/m²).

II.2.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en una (B) planta y cuatro (4) metros a cornisa, medidos en la forma especificada en estas Normas.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº3: PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

II.3.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el de plano de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de parques y jardines públicos.

II.3.2. Condiciones de la edificación y de los usos

Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº4: ACTIVIDADES COMERCIALES

II.4.1. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación del Suelo.
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE USO

II.4.2. Uso característico.

El uso característico es el comercial, categorías I y II, situaciones B y C.

II.4.3. Usos compatibles.

Son usos compatibles los siguientes:

- a) Productivo: - Oficinas.
- Hospedaje, en edificio exclusivo
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Educativo, Deportivo y Servicios Urbanos

SECCION 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

II.4.4. Condiciones de las parcelas.

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con superficie inferior a setecientos (700) metros cuadrados.
2. Las parcelas deberán tener un lindero frontal mínimo de 20 metros.

II.4.5. Posición de la edificación en la parcela.

La separación de la línea de la edificación a los linderos será la que figura en el plano de alineaciones.

II.4.6. Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela, calculado sobre la superficie neta de la misma.

II.4.7. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en cero con cuarenta y cuatro (0,44) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

II.4.8. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas.
2. La altura máxima total en metros se establece en nueve (9) metros.

SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS

II.4.9. Cerramientos de parcela y plantaciones en los espacios libres de parcela.

1. El cerramiento de la parcela podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
 - b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.
2. La finca se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.