

## INDICE

<b>TÍTULO A. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITULO A-1.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<i>Artículo 1. Documentación .....</i>	<i>6</i>
<i>Artículo 2. Normativa complementaria no integrada en el PGOU.....</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 3. Vigencia y ámbito temporal.....</i>	<i>7</i>
<i>Artículo 4. Efectos del Plan General.....</i>	<i>8</i>
<i>Artículo 5. Publicidad.....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 6. Ejecutividad. ....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 7. Obligatoriedad. ....</i>	<i>9</i>
<i>Artículo 8. Revisión del Plan General.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 9. Modificación del Plan General.....</i>	<i>11</i>
<b>CAPITULO A-2.- CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO.....</b>	<b>12</b>
<i>Artículo 10. Clasificación del suelo.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 11. Definición de suelo urbano.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 12. Definición de solar en suelo urbano .....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 13. Definición de parcelas en suelo urbano .....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 14. Ejecución de los solares y parcelas urbanas.....</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 15. Definición de suelo urbanizable.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 16. Desarrollo del suelo urbanizable.....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 17. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable .....</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 18. Régimen del Suelo No Urbanizable.....</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 19. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.....</i>	<i>17</i>
<b>CAPITULO A-3.- LICENCIAS .....</b>	<b>17</b>
<i>Artículo 20. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.....</i>	<i>17</i>
<i>Artículo 21. Actos sujetos a licencia municipal .....</i>	<i>18</i>
<i>Artículo 22. Actos del estado o Entidades de Derecho Público.....</i>	<i>18</i>

<i>Artículo 23. Tipos de licencia de obras .....</i>	18
<i>Artículo 24. Licencias de obras mayores y menores .....</i>	19
<i>Artículo 25. Licencias de obra en SU que no reúnan la condición de solar. ....</i>	20
<i>Artículo 26. Licencias de obra en suelo urbanizable. ....</i>	21
<i>Artículo 27. Documentación para la tramitación de obras mayores .....</i>	21
<i>Artículo 28. Documentación para la tramitación de obras menores .....</i>	22
<i>Artículo 29. Documentación para licencia en Suelo No Urbanizable .....</i>	22
<b>CAPITULO A-4.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>22</b>
<i>Artículo 30. Tipos de usos y compatibilidad.....</i>	22
<i>Artículo 31. Clasificación funcional de los usos .....</i>	23
<i>Artículo 32. Uso residencial.....</i>	23
<i>Artículo 33. Uso terciario .....</i>	24
<i>Artículo 34. Uso industrial.....</i>	24
<i>Artículo 35. Uso de Equipamiento.....</i>	24
<i>Artículo 36. Uso Dotacional Público.....</i>	25
<b>CAPITULO A-5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>26</b>
<i>Artículo 37. Actividades.....</i>	26
<i>Artículo 38. Parámetros urbanísticos y definiciones.....</i>	26
<i>Artículo 39. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.....</i>	26
<i>Artículo 40. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.....</i>	27
<i>Artículo 41. Parámetros relativos a la edificación .....</i>	27
<i>Artículo 42. Condiciones de habitabilidad de los edificios .....</i>	30
<i>Artículo 43. Barreras arquitectónicas .....</i>	30
<i>Artículo 44. Condiciones estéticas .....</i>	30
<i>Artículo 45. Condiciones para uso industrial en Suelo No Urbanizable.....</i>	30
<b>CAPITULO A-6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>32</b>
<i>Artículo 46. Clasificación de actividades .....</i>	32
<i>Artículo 47. Vertidos sólidos.....</i>	32
<i>Artículo 48. Vertidos líquidos.....</i>	33

<i>Artículo 49. Evacuación de humos en edificios.....</i>	34
<i>Artículo 50. Contaminación acústica y vibratoria.....</i>	34
<i>Artículo 51. Protección del riesgo de incendio forestal.....</i>	35
<i>Artículo 52. Protección de recursos hidrológicos.....</i>	35
<i>Artículo 53. Protección del paisaje.....</i>	36
<i>Artículo 54. Protección del patrimonio (Catálogo).....</i>	36
<i>Artículo 55. Protección de vías pecuarias.....</i>	36
<b>TÍTULO B. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.....</b>	<b>37</b>
<b>CAPITULO B-1.- SUELO URBANO (SU).....</b>	<b>37</b>
<i>Artículo 56. Delimitación del suelo urbano (SU).....</i>	37
<i>Artículo 57. Usos en Suelo Urbano.....</i>	37
<i>Artículo 58. Zonificación del Suelo Urbano.....</i>	38
<b>CAPITULO B-2.- EDIFICACIÓN CERRADA (ZU-1).....</b>	<b>38</b>
<i>Artículo 59. Tipo de edificación. Edificación Cerrada (ZU-1).....</i>	38
<i>Artículo 60. Parcelación y parcela mínima. (ZU-1).....</i>	38
<i>Artículo 61. Ocupación. (ZU-1).....</i>	39
<i>Artículo 62. Alturas. (ZU-1).....</i>	39
<i>Artículo 63. Cubiertas. (ZU-1).....</i>	39
<i>Artículo 64. Sótanos y semisótanos. (ZU-1).....</i>	40
<i>Artículo 65. Vuelos. (ZU-1).....</i>	40
<i>Artículo 66. Huecos en fachadas. (ZU-1).....</i>	41
<i>Artículo 67. Patios. (ZU-1).....</i>	41
<i>Artículo 68. Ampliaciones y reformas. (ZU-1).....</i>	42
<b>CAPITULO B-3.- EDIFICACIÓN ABIERTA AGRUPADA (ZU-2).....</b>	<b>42</b>
<i>Artículo 69. Tipo de edificación. Edificación Abierta Agrupada (ZU-2).....</i>	42
<i>Artículo 70. Parcelación y parcela mínima (ZU-2).....</i>	42
<i>Artículo 71. Ocupación (ZU-2).....</i>	42
<i>Artículo 72. Retranqueos (ZU-2).....</i>	42
<i>Artículo 73. Separación a lindes (ZU-2).....</i>	43

Artículo 74. Alturas (ZU-2).....	43
Artículo 75. Cubiertas (ZU-2).....	43
Artículo 76. Sótanos y semisótanos (ZU-2).....	44
Artículo 77. Vuelos (ZU-2).....	44
Artículo 78. Patios. (ZU-2) .....	44
Artículo 79. Cerramiento de parcela. (ZU-2) .....	44
<b>CAPITULO B-4.- EDIFICACIÓN ABIERTA AISLADA (ZU-3).....</b>	<b>45</b>
Artículo 80. Tipo de edificación. Edificación Abierta Aislada (ZU-3).....	45
Artículo 81. Parcelación y parcela mínima (ZU-3).....	45
Artículo 82. Ocupación (ZU-3) .....	45
Artículo 83. Separación a lindes (ZU-3).....	45
Artículo 84. Alturas (ZU-3).....	46
Artículo 85. Cubiertas (ZU-3).....	46
Artículo 86. Sótanos y semisótanos (ZU-3).....	46
Artículo 87. Vuelos (ZU-3).....	46
Artículo 88. Cerramiento de parcela. (ZU-3) .....	46
<b>TÍTULO C. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>48</b>
<b>CAPITULO C-1.- SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>48</b>
Artículo 89. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SUr).....	48
Artículo 90. Zonificación del Suelo Urbanizable. ....	48
Artículo 91. Suelo Urbanizable residencial (UE-2 y UE-3). ....	49
Artículo 92. Suelo Urbanizable industrial (UE-4). ....	49
Artículo 93. Normativa aplicable al suelo urbanizable industrial (ZU-IND).....	50
<b>CAPITULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>52</b>
Artículo 94. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU).....	52
Artículo 95. Zonificación del Suelo No Urbanizable.....	52
Artículo 96. Suelo No Urbanizable Protección - Forestal (SNUP-F).....	53
Artículo 97. Suelo No Urbanizable - Riesgo Inundación (SNU-RIU).....	54
Artículo 98. Suelo No Urbanizable Común (SNUC).....	54

---

<i>Artículo 99. Afecciones .....</i>	<i>55</i>
<i>Artículo 100. Vías pecuarias .....</i>	<i>56</i>
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>59</b>
<b>FRANCISCO CORRAL FERNÁNDEZ.....</b>	<b>59</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>60</b>
ANEXO I: FICHAS DE ZONA.....	60
ANEXO II: FICHAS SUELO URBANIZABLE.....	61
ANEXO III: FICHA RESUMEN PGOU .....	62

## TÍTULO A. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

### CAPITULO A-1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1. Documentación**

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

a) Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística de término municipal de Pina de Montalgrao, con una parte de carácter estructural y otra con carácter de ordenación pormenorizada.

c) Normas de integración paisajística.

d) Fichas de Planeamiento y Gestión.

e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

f) Catálogo de paisaje.

g) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

h) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

2.- El resto de los documentos que componen el Plan General tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una

interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

### **Artículo 2. Normativa complementaria no integrada en el PGOU**

Mediante ordenanza municipal se regularán:

a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.

b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.

c) La imposición y regulación del canon de urbanización.

d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.

e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

f) Aquellas otras que se estime conveniente dentro de ámbito y en las materias establecidas por la normativa urbanística.

### **Artículo 3. Vigencia y ámbito temporal**

1. El Plan General entrará en vigor a los quince días de la publicación de su resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de las presentes Normas y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se proceda a su sustitución mediante su revisión sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones es de diez años, debiendo

el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. En el caso de vigencia sobrevenida de un Plan de Acción Territorial, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

4. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 4. Efectos del Plan General**

1. La entrada en vigor del presente Plan General determina los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
- Ejecutividad plena, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en el planeamiento, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
- Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

2. Los mismos efectos anteriores se entenderán aplicables para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de este Plan General.



## **Artículo 5. Publicidad**

1. Los documentos del Plan General serán públicos en todo su contenido y toda persona tendrá derecho a consultarlos e informarse en las dependencias municipales, en todo momento.

2. El Ayuntamiento informará por escrito, previa solicitud dirigida al mismo, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información o en su defecto la información urbanística total o parcial que se solicite.

3. En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.

## **Artículo 6. Ejecutividad.**

1. El Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva a los solos efectos de la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. La ejecutividad plena se hará depender de su entrada en vigor conforme a las previsiones del artículo 3 de las presente Normas.

## **Artículo 7. Obligatoriedad.**

1. Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana, de la edificación y uso del suelo que se contienen en este Plan General. Las operaciones o actuaciones

que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos a realizar en el ámbito de este planeamiento deberán cumplir las previsiones de este Plan en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensas que se concedan con independencia del Plan.

3. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

4. Las únicas excepciones a la obligatoriedad del Plan se regulan en el artículo 10 y 11 de estas Normas.

### **Artículo 8. Revisión del Plan General**

1. Procederá la Revisión anticipada del Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación estructural o de alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- La estrategia de utilización del territorio municipal, los criterios de clasificación del suelo y los de asignación de los usos globales.
- La ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

c. Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 75% de los terrenos incluidos en unidades de ejecución tanto en el urbano como en el urbanizable.

d. Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Acción

Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.

### **Artículo 9. Modificación del Plan General.**

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, en cuyo caso constituirá revisión.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

b. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a reservas dotacionales ni incremento de la edificabilidad.

d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales específicas que sean tramitadas conforme al procedimiento previsto en la legislación. Estas Ordenanzas con capacidad de alteración podrán referirse a las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a las licencias de obras y a los proyectos y condiciones de los servicios de la urbanización contenidas en las presentes Normas.

3. Toda modificación del planeamiento deberá realizarse de conformidad con la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación, fundamentarse en

el interés público y justificar que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

## CAPITULO A-2.- CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO

### **Artículo 10. Clasificación del suelo**

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el propio Plan y sólo éste podrá mantenerla o modificarla, a excepción de las limitaciones establecidas en las leyes de rango superior a esta Norma.

2. El presente Plan clasifica el territorio municipal de Pina de Montalgrao en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

3. La delimitación de la clasificación urbanística de los terrenos viene gráficamente recogida en los planos de ordenación estructural del Plan General.

### **Artículo 11. Definición de suelo urbano**

Constituye el Suelo Urbano aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

El PGOU recoge como suelo urbano todo el que estaba clasificado como tal por el PDSU al que sustituye, los suelos dotacionales del municipio como el cementerio, EDAR y la zona deportiva, y la unidad de ejecución UE-1 que ya está ejecutada.

### **Artículo 12. Definición de solar en suelo urbano**

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este Plan y cumplen los siguientes requisitos:

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y

las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle.

2. Contar con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela, y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

3. Contar con acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 6 metros de calzada.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

### **Artículo 13. Definición de parcelas en suelo urbano**

La parcela urbana se define como un terreno que sin estar conformado ni disponer de todos los servicios, su transformación en solar requiere obras de urbanización de escasa envergadura, debiendo únicamente completar servicios o conectar las nuevas redes con las infraestructuras inmediatas, sin perjuicio de la previa normalización o reparcelación cuando resulte necesaria para conformar la parcela con arreglo al plan.

### **Artículo 14. Ejecución de los solares y parcelas urbanas**

Los solares se desarrollarán a través de la solicitud de licencia de construcción y previo abono, en su caso, de los cánones de urbanización que se establezcan.

Las restantes parcelas urbanas, en tanto no se incluyan en nuevos ámbitos de programación, se desarrollarán mediante actuaciones aisladas, completando la

urbanización necesaria mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización y formalizando la transmisión del ámbito vial a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública de cesión o documento de gestión análogo.

Si, además de completar la urbanización, fuere necesaria la aprobación previa de reparcelación para conformar la parcela con arreglo al Plan o para la cesión al Ayuntamiento de los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio, la ejecución de la actuación requerirá la presentación de Programa de Actuación Aislada cuando la finca resultante de la reparcelación constituya parcela única, o de Actuación Integrada cuando de lugar a la constitución de más de una parcela edificable.

#### **Artículo 15. Definición de suelo urbanizable**

Constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal, y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

#### **Artículo 16. Desarrollo del suelo urbanizable**

El suelo urbanizable se desarrolla mediante dos unidades de ejecución residencial (UE-2 y UE-3) y una unidad de ejecución para actividades económicas (UE-4) a partir de los usos e intensidades determinados por el Plan General y concretados en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.

#### **Artículo 17. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable**

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

También se considera suelo no urbanizable los terrenos incluidos en las zonas de afección del dominio hidráulico o de carreteras, así como los terrenos incluidos en zona de riesgo de inundación.

Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable (SNU) viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

Las vías pecuarias, en su trazado por suelo no urbanizable, tienen la condición de suelo no urbanizable de especial protección de dominio pecuario protegido. Respecto a las vías pecuarias en su trazado por suelo urbano y urbanizable las vías pecuarias tienen la consideración de red primaria y se integraran como paseos y alamedas en todo su ancho.

### **Artículo 18. Régimen del Suelo No Urbanizable**

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y sus modificaciones posteriores, así como a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vincula los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del

que sea naturalmente susceptible.

3.- En suelo No Urbanizable es autoriza la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicas, mineros o hidrológicos, siendo de aplicación el Artículo 197.c) de la LOTUP. También es de aplicación el artículo 33 del Decreto 58/2013; que obliga a que en las actividades mineras extractivas realizadas a cielo abierto en zonas forestales se presente un plan de restauración integral del espacio afectado, y la legislación minera aplicable.

4.- El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

5.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

6.- Los yacimientos arqueológicos que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de especial protección por razón de su legislación específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la



totalidad del yacimiento conocido o probable.

### **Artículo 19. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable**

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo que sea declarada su innecesariedad o esté exenta de la misma en virtud de legislación sectorial específica.

2.- No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior. Se cumplirá en la división de parcelas en suelo no urbanizable la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

## **CAPITULO A-3.- LICENCIAS**

### **Artículo 20. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo**

1. La intervención administrativa municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de ejecución.
- Información urbanística.

3. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

### **Artículo 21. Actos sujetos a licencia municipal**

Están sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial los recogidos en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y sus modificaciones posteriores, o en la legislación que la sustituya.

### **Artículo 22. Actos del estado o Entidades de Derecho Público**

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal salvo que la legislación sectorial los exima de la misma.

No estarán sujetas a licencias las obras públicas de interés general promovidas por la Generalitat que se registrarán por lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 4/2004 de ordenación del territorio y paisaje y las promovidas por el Estado que se registrarán por el Estado que se registrarán por la legislación correspondiente.

En todo caso, la ejecución de las obras públicas de interés supramunicipal asegurará su correcta integración urbanística conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

### **Artículo 23. Tipos de licencia de obras**

1. Se denomina obras de nueva planta, aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

2. Se denomina obras de ampliación, aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

3. Se entiende por obras de reforma, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente y pueden ser de los siguientes tipos:

- Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, y otras análogas.
- Las obras que se realicen en locales sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo las obras menores que no afecten a las condiciones de seguridad e insonorización de los mismos.

4. Obras de demolición, aquellas que tienen por objeto la demolición de inmuebles en proporción superior al 50% de su superficie construida.

5. Se denomina licencia de intervención sobre edificios protegidos a toda autorización para la realización de obras y actuaciones de cualquier naturaleza, tendentes a alterar el estado físico de los edificios o elementos catalogados, cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención, ya sea de carácter básico o subsidiario. No podrán concederse licencias de demolición sobre edificios catalogados, sino en todo caso, licencias de intervención que contemplen la demolición parcial junto a otras operaciones, con expresión del resultado final de la actuación sobre el inmueble.

#### **Artículo 24. Licencias de obras mayores y menores**

Las licencias que se concederán para la ejecución de las obras anteriormente descritas según las características de las mismas son de dos tipos:

- Licencia de obras mayores.

Es la, que corresponde otorgar para las obras de nueva planta, reforma y ampliación estructural, conservación estructural, derribo, modificación de la

composición de la fachada e intervención en edificios o locales con obras que aun teniendo las características de obras menor suponga una intervención en más del 50% de la superficie construida del mismo.

- Licencia de obras menores.

Se refiere al resto de obras, que por no suponer modificación de volumen, ni afectar a la estructura fundamental del inmueble ni a edificios protegidos y que en consideración a su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requieren dirección técnica o facultativa. Generalmente tienen por objeto: cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas de fachada a vía pública sin modificar o con pequeña modificación de huecos, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

#### **Artículo 25. Licencias de obra en SU que no reúnan la condición de solar.**

En suelo urbano, además de la documentación relacionada con el correspondiente artículo de este Capítulo, según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar la siguiente:

a. Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.

b. Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la

cesión efectuada, en su caso.

c. compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d. Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización: La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

#### **Artículo 26. Licencias de obra en suelo urbanizable.**

Si los terrenos están incluidos en unidades de ejecución (UE-2; UE-3 ó UE-4) no se otorgarán licencias hasta que concurren las siguientes circunstancias:

a. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.

b. Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c. Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

#### **Artículo 27. Documentación para la tramitación de obras mayores**

Para solicitar licencias de obras de nueva planta o demolición, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento, suscrita por el propietario, acompañada de los siguientes documentos:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio de las personas jurídicas.

2.- Proyecto por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

3.- Nombre de la empresa constructora que va a ejecutar la obra y técnicos que la van a dirigir.

### **Artículo 28. Documentación para la tramitación de obras menores**

Para solicitar licencias de obra de reparación o reformas se estará a lo dispuesto en el artículo 27 salvo que no se precise dirección técnica conforme a la legislación aplicable; en ese caso:

Junto a la solicitud de licencia se presentará memoria y presupuesto, por duplicado de la obra a realizar, y con la conformidad y compromiso de realizarla, por constructor o instalador legalmente capacitado para ello.

### **Artículo 29. Documentación para licencia en Suelo No Urbanizable**

Se estará en lo dispuesto en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No urbanizable y se exigirá además de los documentos precisos requeridos por estas Normas en atención al uso solicitado, el Proyecto de Actuación conforme a las prescripciones del artículo 36 de la citada Ley en el supuesto que sea una actuación sujeta a previa declaración de interés comunitario.

## **CAPITULO A-4.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

### **Artículo 30. Tipos de usos y compatibilidad**

A efectos de lo establecido en las presentes Normas, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas

de Usos y Actividades.

Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUVCV, los usos se clasifican en:

- Dominante: es el que caracteriza una zona.
- Compatible: el que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.
- Incompatible: el que está prohibido en cada zona.

Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

- Públicos: los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.
- Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

### **Artículo 31. Clasificación funcional de los usos**

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: residencial, industrial y terciario.

### **Artículo 32. Uso residencial**

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

### **Artículo 33. Uso terciario**

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

### **Artículo 34. Uso industrial**

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

### **Artículo 35. Uso de Equipamiento**

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

- Asistencial (EAS). Comprende las actividades relacionadas con personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, hogares de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.
- Sanitario (ESA). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de día, residencias de la tercera edad y similares.
- Educativo (EED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada.
- Deportivo (EDE). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- Cultural (ECU). Comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre



personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

- Religioso (ERE). Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

### **Artículo 36. Uso Dotacional Público**

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Se distinguen los siguientes:

- RED VIARIA:
  - RV. Viario
  - AV. Aparcamiento
  - PV. Áreas peatonales
- ZONAS VERDES: ESPACIOS LIBRES:
  - AL. Áreas de juego.
  - JL. Jardines
  - QL. Parques urbanos
  - NL. Parques naturales
- EQUIPAMIENTOS:
  - ED. Educativo-Cultural
  - RD. Deportivo-Recreativo
  - AT. Asistencial

- ID. Infraestructura-Servicio Urbano.
- AD. Administrativo-Institucional
- DR. Dotacional-Residencial
- DM. Dotacional Múltiple

### **CAPITULO A-5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 37. Actividades**

a) En suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las ordenanzas aplicables en cada zona.

b) En suelos de uso global residencial, urbano o urbanizable, son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de índice alto según el Nomenclátor de Actividades Calificadas, sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las ordenanzas de cada zona.

#### **Artículo 38. Parámetros urbanísticos y definiciones**

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV), salvo las definidas en los artículos siguientes de este Capítulo:

#### **Artículo 39. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial**

Según lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas, excepto en cuanto a:

- **DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES:** Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

#### **Artículo 40. Parámetros urbanísticos relativos a parcela**

Según el Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

- **PARCELA:** Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación pormenorizada.
- **PARCELA EDIFICABLE:** Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares. Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones.
- **SOLAR:** Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes Normas.

#### **Artículo 41. Parámetros relativos a la edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

- **DISTANCIA AL LINDE:** Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros

(m).

- **OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:** La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos-cerrados o abiertos. Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:** Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el Sector, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).
- **ALTURA REGULADORA:** Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, se toma como cota de referencia la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.
- **ALTURA TOTAL:** Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios. En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora. Se expresa en metros (m.).

- **NÚMERO DE PLANTAS:** El número máximo de plantas permitido es el indicado en el correspondiente plano de Ordenación. En el número de plantas se incluye la planta baja. Este número de plantas no podrá ser superado en ningún caso.
- **SÓTANO:** Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1,20 metros sobre la rasante de la acera.
- **PLANTA BAJA:** Se denomina Planta baja a aquella cuyo pavimento se encuentra a una cota igual a la acera o como máximo a 1,50 metros sobre la misma.
- **ALTURA DE PLANTA BAJA:** Se entiende por Altura de Planta Baja la distancia vertical medida desde la cara inferior del forjado del techo de Planta Baja a la rasante. Esta distancia se mide de manera similar a la establecida anteriormente para medir la altura reguladora en calles con pendiente.
- **CUERPOS VOLADOS:** Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter ocupable por las personas. La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.
- **ELEMENTOS DE INSTALACIONES:** Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio. La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

#### **Artículo 42. Condiciones de habitabilidad de los edificios**

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se registrarán por su normativa específica.

#### **Artículo 43. Barreras arquitectónicas**

Todas las construcciones deberán inexcusablemente evitar las barreras arquitectónicas, debiendo cumplir, además de las normas HD de Habitabilidad y Diseño las condiciones exigidas Ley 1/1998, de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, o normativa que la sustituya.

#### **Artículo 44. Condiciones estéticas**

Se recomienda que la nueva edificación se adapte al ambiente, tipología y características estéticas del entorno y el uso de materiales similares a los existentes tradicionales.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada. Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, éstas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color.

#### **Artículo 45. Condiciones para uso industrial en Suelo No Urbanizable**

Si la actividad se ubica en suelo No Urbanizable, deberá poseer la preceptiva Declaración de Interés Comunitario. Las canteras deberán además contar siempre

con la Declaración de Impacto Ambiental. Respecto a la ubicación deberá tenerse en cuenta además la posible afección a cauces u otros dominios públicos.

Todas las instalaciones industriales deben cumplir con lo establecido en la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera (B.O.E. 16 de noviembre de 2007, número 275).

Es necesaria la adopción de al menos las siguientes medidas:

- Protección frente a viento de las caras de cada uno de los parques de almacenamiento.
- Asfaltado de las zonas de rodadura.
- Retirada de los residuos sólidos inertes al vertedero autorizado.
- Gestionar todos los residuos que posean las características de residuos tóxicos o peligrosos tal como define la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, conforme a las prescripciones que establece dicha ley y demás disposiciones legales que la desarrollen. Debiendo, una vez obtenida la licencia municipal para ejercer la actividad pretendida, solicitar a la Consellería de Medio Ambiente, en el caso de que se produzcan dichos residuos, la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos, tal como queda establecido en el art.2.2 del R.D. 833/88 y en la Ley 10/1998.
- Efectuar un correcto tratamiento y eliminación de las aguas residuales de origen industrial.
- Cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7 de 2002 de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana y revisiones posteriores, justificando que no se transmite al exterior un nivel de ruido superior al fijado por dicha ley en función del uso dominante del suelo en el que se ubica la industria.

- Asfaltado de las vías de acceso a la industria.

## CAPITULO A-6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### **Artículo 46. Clasificación de actividades**

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas", se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Previsión de Contaminación y Calidad Ambiental.

2. Para el correcto almacenaje de los productos tóxicos en las industrias situadas en áreas con problemas de inundaciones y para la impermeabilización de los suelos donde puedan filtrarse sustancias tóxicas durante el proceso de producción, se estará a lo establecido en la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de residuos de la Comunidad Valenciana.

### **Artículo 47. Vertidos sólidos**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

5. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados.



## **Artículo 48. Vertidos líquidos**

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y en las normas autonómicas de aplicación.

3. En suelo urbano y urbanizable deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Los Proyectos de Urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable dispondrán de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales.

4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

5. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes (en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico) y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

6. La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable.

7. Las fosas sépticas no se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

#### **Artículo 49. Evacuación de humos en edificios**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Quedan prohibidas las salidas de humos de bares y restaurantes por la fachada a vía pública.

2. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

#### **Artículo 50. Contaminación acústica y vibratoria**

1. Queda regulada por la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación acústica, por las normas autonómicas y de forma complementaria por el presente Plan General y las Ordenanzas Municipales.

2. No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes un nivel de ruido superior a 30 dbA, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.

3. El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará los máximos establecidos en la legislación valenciana y estatal, o en las Ordenanzas Municipales, o en su defecto, los señalados en estas Normas con carácter supletorio, si fueran más restrictivos. Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido

aéreo y al impacto, según el Código Técnico de la Edificación.

4. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

#### **Artículo 51. Protección del riesgo de incendio forestal**

Para las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, se dispondrá de los Planes de Autoprotección de población aislada o urbanización que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (Decreto 163/1998, del Consell).

Las normas de seguridad y prevención de incendios forestales a observar en la realización de obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus inmediaciones, serán las recogidas en el Decreto 712004 de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios.

#### **Artículo 52. Protección de recursos hidrológicos**

En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca) y a las determinaciones contenidas en estas Normas.

Los pozos de suministro de agua para el consumo humano se localizan en la cartografía (plano de ordenación "O-3 Afecciones y red primaria vial") y se establece sobre ellos el perímetro de protección conforme establece el art 9 de la LOTUP de 300 m contados desde el límite exterior del punto de captación.

Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o

cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

### **Artículo 53. Protección del paisaje**

La normativa aplicable para la adecuada protección del paisaje se encuentra en el correspondiente Estudio de Paisaje que es un documento de este PGOU.

### **Artículo 54. Protección del patrimonio (Catálogo)**

La normativa aplicable para la adecuada protección del paisaje se encuentra en el correspondiente Catálogo que es un documento de este PGOU.

### **Artículo 55. Protección de vías pecuarias**

Las vías pecuarias, en su trazado por suelo no urbanizable, tienen la condición de suelo no urbanizable de especial protección de dominio pecuario protegido. En su trazado por suelo urbano y urbanizable las vías pecuarias tienen la consideración de red primaria y se integraran como paseos y alamedas en todo su ancho.

## TÍTULO B. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

### CAPITULO B-1.- SUELO URBANO (SU)

#### **Artículo 56. Delimitación del suelo urbano (SU)**

La delimitación del suelo urbano figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en el Título A, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

#### **Artículo 57. Usos en Suelo Urbano**

El uso global en Suelo Urbano será el residencial.

El uso terciario está permitido en Suelo Urbano.

El uso industrial está prohibido en Suelo Urbano, con excepción del industrial limitado al artesanal, definido como:

- Talleres compatibles con viviendas. Se denomina Actividad Artesanal la que incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico. Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial.
- Almacenaje compatible con la vivienda: comprende la actividad de almacenaje de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista de aquellas actividades que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto

aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

Se prohíben todo tipo de industrias insalubres y peligrosas. No se permitirán talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas grandes, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.

### **Artículo 58. Zonificación del Suelo Urbano**

Dentro del S.U. se distinguen las siguientes zonas:

ZU-1 Edificación Cerrada

ZU-2: Edificación Abierta Agrupada.

ZU-3: Edificación Abierta Aislada.

La delimitación de cada zona figura en los planos de ordenación correspondientes.

La fichas correspondientes al suelo urbano aparecen en el ANEXO I de estas normas urbanísticas.

### **CAPITULO B-2.- Edificación Cerrada (ZU-1)**

#### **Artículo 59. Tipo de edificación. Edificación Cerrada (ZU-1)**

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, (en su caso medianerías) no constituyéndose edificios aislados.

No se permitirán retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada.

#### **Artículo 60. Parcelación y parcela mínima. (ZU-1)**

La organización de la superficie de esta zona, se establece a partir de su

estructura viaria. Se mantendrán las alineaciones actuales, pudiendo ajustarse éstas en cada nueva edificación, de manera que sus puntos extremos en las medianerías, permanezcan invariables

Para las parcelas ya consolidadas en la estructura de propiedad existente, reflejada en el plano catastral vigente, en la fecha de redacción de este proyecto, se considera parcela mínima la definida en este parcelario.

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, separaciones, etc., se establece como parcela mínima la de una superficie de 40 m<sup>2</sup>., y una fachada mínima de 4 m.

#### **Artículo 61. Ocupación. (ZU-1)**

No se fija la ocupación de la edificación en la parcela.

#### **Artículo 62. Alturas. (ZU-1)**

- Altura reguladora máxima: será de 9,5 m., siendo el número máximo de plantas de tres (3), excepto para alcanzar, si se desea, la altura de la cornisa del edificio colindante más bajo, y siempre que no exceda de 10 m.
- Altura reguladora mínima: será de 4,5 m. siendo el número mínimo de plantas de una (1).

En los casos de parcelas enfrentadas a 2 viales opuestos, se referirá la altura máxima de cada fachada, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la parcela.

La altura libre interior de las edificaciones, estará entre 2,5 m. y 3,6 m. en planta baja, y entre 2,5 m. y 2,80 en las restantes plantas.

#### **Artículo 63. Cubiertas. (ZU-1)**

La cubierta será inclinada con pendiente no inferior a 25% y no superior a 45%, con teja árabe, cerámica o cemento que de una apariencia, textura y color

similar a la teja árabe tradicional, por lo menos hasta una distancia de 3 m. desde la línea de la fachada (en proyección horizontal).

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán construir cajas de escalera, ascensores, depósitos, chimeneas y similares. En ningún caso, las cubreras del tejado, se elevarán más de 3,5 m. sobre la altura reguladora máxima.

#### **Artículo 64. Sótanos y semisótanos. (ZU-1)**

Queda prohibida cualquier tipo de edificación por debajo de la rasante.

Sólo estarán permitidos sótanos, en el caso de que por existir desnivel en las 2 fachadas de la misma edificación, una misma planta sea sótano dando a una calle y sea también una planta baja de otra calle; en este caso, también se permiten semisótanos.

#### **Artículo 65. Vuelos. (ZU-1)**

Se permitirán balcones abiertos de cerrajería, que deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Vuelo máximo 50 cm.
- El grosor del voladizo del balcón será de 10 cms. como máximo. En ningún caso se permite el volado del forjado.
- Los balcones se separarán en planta 0,60 m. de las medianerías.
- La altura mínima del balcón sobre la rasante de la acera será de 2,70 m.
- La anchura máxima de los voladizos de balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo, más de la mitad de su anchura.
- Los balcones corridos sólo se admitirán cuando se de el solape de longitud entre huecos contiguos.

Los aleros se ajustarán a las condiciones del entorno integrándose en el mismo, y deberán cumplir las siguientes condiciones:



- El alero no volará mas de 50 cms.
- Será preceptiva la construcción de alero en toda la longitud de la cubierta con un vuelo mínimo de 30 cms. medido en la perpendicular a la línea de la fachada.

Queda prohibida la construcción de miradores, voladizos y otros cuerpos salientes de la fachada.

#### **Artículo 66. Huecos en fachadas. (ZU-1)**

La proporción de huecos en cada planta, no podrá sobrepasar el 50% respecto al macizo en cada planta (excepto en planta baja).

En cada hueco será mayor la dimensión vertical que la horizontal, con excepción de los que corresponden al sobrado bajo cubierta, en los que podrá dominar esta última.

La carpintería se retrasará en todos los casos del plano de la fachada, dejando visto como mínimo 20 cms. del espesor del muro.

Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

#### **Artículo 67. Patios. (ZU-1)**

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>. con lado mínimo 3 m. exceptuándose aquellos casos, en donde por anchura de solar, y para poder dejar un paso en la planta de 0,90 m., deba reducirse el lado mínimo, no modificándose la superficie.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente, entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con respectos a ambas fincas, y deberá ser presentada al Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

### **Artículo 68. Ampliaciones y reformas. (ZU-1)**

Las ampliaciones y reformas de edificios ya existentes, podrán hacerse, siempre que el edificio que resulte del existente más la parte añadida no sobrepase los límites que se fijan en las anteriores ordenanzas para los edificios de nueva planta.

### **CAPITULO B-3.- Edificación Abierta Agrupada (ZU-2)**

### **Artículo 69. Tipo de edificación. Edificación Abierta Agrupada (ZU-2)**

Se podrán construir Viviendas Unifamiliares Pareadas o Viviendas Unifamiliares Adosadas.

### **Artículo 70. Parcelación y parcela mínima (ZU-2)**

La organización de superficie de esta zona, se establece a partir de la estructura que define el propio tipo de edificación a contener en ella.

La parcela mínima apta para ser edificada, se establece en 100 m<sup>2</sup>. de superficie, con una fachada mínima a vía pública mayor o igual a 5 m. No podrán hacerse parcelaciones en esta zona por debajo de este límite.

No obstante lo anterior, se consideran aptas para edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima que en la fecha de redacción de este proyecto ya figuran en el plano catastral vigente.

### **Artículo 71. Ocupación (ZU-2)**

Se fija la ocupación del edificio en un máximo del 70% de la superficie de la parcela.

### **Artículo 72. Retranqueos (ZU-2)**

Se permitirán, siempre que se traten como fachadas, las medianeras resultantes.

### **Artículo 73. Separación a lindes (ZU-2)**

La separación de fachadas y medianería a parcela no edificable será de 2 m. mínimo.

La edificación se ajustará al resto de las medianerías al menos en 1/3 de la longitud de cada una de ellas.

### **Artículo 74. Alturas (ZU-2)**

Altura reguladora máxima: será de 7,5 m. siendo el número máximo de plantas dos (2).

Altura reguladora mínima: será de 4,5 m. siendo el número mínima de plantas uno (1).

La altura libre interior de las edificaciones, estará entre 2,5 m. y 3,6 m. en planta baja, y entre 2,5 m. y 2,80 en las restantes plantas.

### **Artículo 75. Cubiertas (ZU-2)**

Por encima de la altura reguladora máxima se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea sin que la altura de ambos exceda 1,80 m., sobre el total de la fijada.

La cubierta será de tejado. La cornisa podrá elevarse 50 cms. sobre la altura reguladora, y aquella, a partir de ella, no excederá de 45% de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de 4 m. sobre la altura reguladora; esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones exteriores e interiores.

Por encima de la altura reguladora máxima, además se permitirá la construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares, integrándose dentro de la estructura estética del edificio. El espacio definido bajo la cubierta podrá destinarse a trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, piezas de la vivienda inferior, duplex.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie, con una pendiente no inferior al 25% y no superior al 45%, con teja árabe cerámica, cemento o similar.

La longitud mínima de cualquiera de las dimensiones de los faldones de cubierta será de 2 m.

#### **Artículo 76. Sótanos y semisótanos (ZU-2)**

Se autorizan sótanos y semisótanos no vivideros.

#### **Artículo 77. Vuelos (ZU-2)**

Se permitirá todo tipo de vuelo que no sobresalga más de 1 m. de la línea de fachada.

La altura mínima del vuelo sobre la rasante será de 3,50 m.

#### **Artículo 78. Patios. (ZU-2)**

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>. con lado mínimo 3 m.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente, entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con respectos a ambas fincas, y deberá ser presentada al Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

#### **Artículo 79. Cerramiento de parcela. (ZU-2)**

El cerramiento de parcela en fachada, caso de haberlo, será opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera en cualquier punto, a partir de esta cota y hasta un máximo de 1,80 m. sobre la rasante, el cerramiento será de cerrajería y/o de tipo vegetal.

El cerramiento de la parcela en sus lindes medianeros, caso de haberlo, tendrá una altura máxima de 1,80 m.

#### CAPITULO B-4.- Edificación Abierta Aislada (ZU-3)

##### **Artículo 80. Tipo de edificación. Edificación Abierta Aislada (ZU-3)**

El sistema de ordenación por edificación aislada se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

Se podrán construir únicamente viviendas aisladas.

##### **Artículo 81. Parcelación y parcela mínima (ZU-3)**

La organización de superficie de esta zona, se establece a partir de la estructura que define el propio tipo de edificación a contener en ella.

La parcela mínima apta para ser edificada, se establece en 400 m<sup>2</sup>. de superficie, con una fachada mínima a vía pública mayor o igual a 12 m. No podrán hacerse parcelaciones en esta zona por debajo de este límite.

No obstante lo anterior, se consideran aptas para edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima, de superficie mayor o igual a 300 m<sup>2</sup>. que en la fecha de redacción de este proyecto ya figuran en el plano catastral vigente.

##### **Artículo 82. Ocupación (ZU-3)**

Se fija la ocupación de la edificación en un máximo del 38% de la superficie de la parcela, incluidas las edificaciones auxiliares.

##### **Artículo 83. Separación a lindes (ZU-3)**

La separación a fachadas será como mínimo de 5 m. y la separación al resto de lindes será como mínimo de 3 m., medidos desde el borde más exterior de la edificación; solo se permitirán dentro de la distancia de separación, aleros de cubierta con un vuelo de 40 cm. como máximo.

### **Artículo 84. Alturas (ZU-3)**

Altura reguladora máxima: será de 7,5 m. siendo el número máximo de plantas dos (2).

Altura reguladora mínima: No se fija.

La altura libre interior de las edificaciones, estará entre 2,5 m. y 3,6 m. en planta baja, y entre 2,5 m. y 2,80 en las restantes plantas.

Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán antepechos, formación de pendientes, cajas de escaleras, ventilación, depósitos, instalaciones, chimeneas y similares, no pudiendo sobrepasar, ninguna de estas construcciones los 3 m. por encima de la altura reguladora máxima.

### **Artículo 85. Cubiertas (ZU-3)**

No se fija el tipo ni los materiales de ésta.

Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán antepechos, formación de pendientes, cajas de escaleras, ventilación, depósitos, instalaciones, chimeneas y similares, no pudiendo sobrepasar, ninguna de estas construcciones los 3 m. por encima de la altura reguladora máxima.

### **Artículo 86. Sótanos y semisótanos (ZU-3)**

Se autorizan sótanos y semisótanos no vivideros.

### **Artículo 87. Vuelos (ZU-3)**

No se regulan.

### **Artículo 88. Cerramiento de parcela. (ZU-3)**

El cerramiento de parcela en fachada, caso de haberlo, será opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera en cualquier punto, a partir de esta cota y hasta un máximo de 1,80 m. sobre la rasante, el cerramiento será de

cerrajería y/o de tipo vegetal.

El cerramiento de la parcela en sus lindes medianeros, caso de haberlo, tendrá una altura máxima de 1,80 m.

## TÍTULO C. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO C-1.- SUELO URBANIZABLE

#### **Artículo 89. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SUr)**

Constituyen el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, delimitados en Unidades de Ejecución, destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General.

La delimitación de la clasificación urbanística de los terrenos urbanizables viene gráficamente recogida en los planos de ordenación estructural del Plan General.

Los terrenos clasificados como urbanizables vienen divididos por Unidades de Ejecución, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada una de ellas y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

Todo el Suelo Urbanizable del Plan General es Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada y cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

#### **Artículo 90. Zonificación del Suelo Urbanizable.**

La delimitación de cada zona figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las Unidades de Ejecución en suelo urbanizable son las siguientes:

UE-2: Programado (ZU-2)



UE-3: Programado (ZU-2)

UE-4: Programado (ZU-IND)

Las unidades UE-2 y UE-3 desarrollan suelo residencial, la unidad UE-4 desarrolla suelo para uso industrial.

Las fichas correspondientes a cada unidad de ejecución aparecen en el ANEXO II de estas normas urbanísticas.

### **Artículo 91. Suelo Urbanizable residencial (UE-2 y UE-3).**

Las Unidades de Ejecución en suelo urbanizable, para uso residencial, son las siguientes:

- UE-2: Programado (ZU-2)
- UE-3: Programado (ZU-2)

En el suelo urbanizable residencial, una vez desarrollada la unidad de ejecución correspondiente, los solares resultantes tendrán la misma calificación que el suelo urbano (ZU-2) Edificación Abierta Agrupada, y le será por tanto de aplicación la normativa correspondiente.

### **Artículo 92. Suelo Urbanizable industrial (UE-4).**

La Unidad de Ejecución en suelo urbanizable, para uso industrial, es la siguiente:

- UE-4: Programado (ZU-IND)

En el suelo urbanizable industrial, una vez desarrollada la unidad de ejecución correspondiente, los solares resultantes tendrán la calificación (ZU-IND) Industrial Agrupado, y le será por tanto de aplicación la normativa correspondiente que se detalla en el artículo siguiente.

### **Artículo 93. Normativa aplicable al suelo urbanizable industrial (ZU-IND).**

En el suelo urbanizable industrial (ZU-IND), una vez desarrollada la unidad de ejecución correspondiente, en los solares resultantes será de aplicación las siguientes normas:

#### USOS PORMENORIZADOS:

- Uso principal Almacenes y talleres industriales y/o artesanales.
- Usos complementarios Almacenes agrícolas.
- Usos compatibles Infraestructura – servicio urbano.
- Usos prohibidos Todos los demás.

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

##### Parcela:

- Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela 6 m.
- Rectángulo inscrito mínimo 6 x 14 m.

##### Posición de la edificación:

- Distancia mínima al linde frontal 0,00 m.
- Distancia mínima al resto de límites 0,00 m.

##### Intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificación en la parcela 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

##### Volumen y forma:

- Altura máxima total 8 m.
- Número máximo de plantas 2 (se permite hacer altillos en el 40% de la planta).

Otras condiciones:

- Dotación de aparcamientos públicos una plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

## TÍTULO D. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO D-1.- SUELO NO URBANIZABLE

#### **Artículo 94. Delimitación del Suelo Urbanizable. (SNU)**

En cuanto al suelo no urbanizable, se grafía genéricamente la distinción entre el suelo no urbanizable común y el protegido, y se pormenorizan las distintas categorías debidas a las distintas protecciones en que éste debe dividirse, que deberán establecerse en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 10/2004, del 9 de diciembre, de Suelo no urbanizable.

Las distintas zonas de suelo no urbanizable protegido se deberán acomodar a las directrices que se señalen por la Consellería competente en materia de medio ambiente, así como las distintas afecciones a las redes de infraestructuras, dominio público hidráulico en cuanto a cauces y barrancos y vías pecuarias respecto de las legislaciones sectoriales aplicables en cada caso.

#### **Artículo 95. Zonificación del Suelo No Urbanizable.**

La delimitación de cada zona figura en los planos de ordenación correspondientes.

La calificación del Suelo No Urbanizable es la siguiente:

SNUP-F: Suelo No Urbanizable Protección - Forestal

SNU-RIU: Suelo No Urbanizable Protección - Riesgo Inundación

SNUC: Suelo No Urbanizable Común

Para determinar las distintas categorías de suelo no urbanizable se han seguido los siguientes criterios:

- SNUP-F: Es todo el suelo incluido en el Monte de Santa Bárbara, que está

incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunitat Valenciana. La inclusión de este Monte en el Catálogo supone un mayor grado de protección, facilita la defensa de su propiedad y desde la aprobación de la ley 43/2003 de Montes le otorga la consideración de Bien de Dominio Público. También se incluyen los montes de Cerdeña y Rebollo al sudeste del término y el Serratillo al oeste. El objetivo de calificarlo como SNUP-F es otorgarle un mayor grado de protección y adecuarlo al uso propio de un monte de utilidad pública.

- SNU-RIU: Es una zona al sur del núcleo urbano de Pina de Montalgrao, que está considerada como de riesgo de inundación de nivel 6 en la documentación del PATRICOVA. El hecho de que el suelo esté dentro de una zona de riesgo de inundación supone una serie de limitaciones que hacen que se califique de manera distinta al resto del Suelo No Urbanizable.
- SNUC: Es el resto del Suelo No Urbanizable no incluido en ninguna de las categorías anteriores. Su uso normalmente es el agrícola, forestal o ganadero extensivo.

#### **Artículo 96. Suelo No Urbanizable Protección - Forestal (SNUP-F)**

Gran parte del suelo calificado como SNUP-F tiene la consideración de monte de utilidad pública y, según la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, tiene la consideración de Dominio Público Forestal.

Sólo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

Los montes de utilidad pública no serán susceptibles de albergar nuevas explotaciones mineras.

Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para

la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

### **Artículo 97. Suelo No Urbanizable - Riesgo Inundación (SNU-RIU)**

De acuerdo con la normativa del PATRICOVA (art. 22), en suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 6 se prohíben los siguientes usos y actividades: establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como, plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

Se permiten viviendas, estaciones de depuración de aguas y los establecimientos hoteleros, que si son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan y previa concesión de las autorizaciones correspondientes.

### **Artículo 98. Suelo No Urbanizable Común (SNUC)**

En el Suelo No Urbanizable Común, respecto de autorizaciones, usos, aprovechamientos y construcciones se estará a lo que se indica en el art. 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, modificado por el art. 140 de la Ley 5 /2013, de 23 de Diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, por estar todo el suelo No Urbanizable Común del término municipal de Pina de Montalgrao afectado por el PORN del Parque Natural "Serra de Espadà".

Fuera de suelo urbano sólo se podrá autorizar casetas de aperos e instalaciones agrícolas, equipamientos socio-culturales y deportivos, explotaciones ganaderas, alojamientos turísticos y de restauración, construcciones relacionadas con el aprovechamiento medioambiental, así como la rehabilitación de edificaciones antiguas para uno de esos usos o vivienda. Así mismo se podrá dar licencia para instalaciones de producción de energía eléctrica con potencia no superior a 20 MW, que estarán sometidas en todos los casos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En cuanto a las granjas, se permite la presencia de este tipo de actividades en el territorio, aunque cerca de los sectores residenciales, de zonas urbanas y urbanizables, se considera, en este sentido, y con carácter informativo señalar que en el derogado artículo 53 de la Ley 6/2003 se establecía en 250 m la distancia mínima entre las instalaciones ganaderas y los núcleos de población inferiores a 500 habitantes.

### **Artículo 99. Afecciones**

Independientemente de todas las clasificaciones y calificaciones de suelo contempladas y grafiadas en este PGOU, y superpuesto a ellas, están las afecciones del Dominio Público Hidráulico, Afección de Carreteras, Afección de Vías Pecuarias y del Parque Eólico.

Estas afecciones se delimitan en un plano aparte, delimitación que debe considerarse, en cualquier caso, superpuesta con el de resto de zonas. En el suelo incluido en las zonas de protección correspondiente, se estará a lo que indique la normativa pertinente. En concreto, se establecen las siguientes:

- Afección del dominio público hidráulico, según el artículo 6 del R.D. 849/1986, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las márgenes de los cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:
  - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- Afección de carreteras, conforme al TÍTULO VII de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana. En concreto para las carreteras CV-207 y la CV-209, medidas desde la arista exterior de la explanación:
    - a) A una zona de dominio público de 3 metros.
    - b) A una zona de protección de 25 metros de anchura.
 Para la autovía A-23 Sagunto-Zaragoza:
    - a) A una zona de dominio público de 8 metros.
    - b) A una zona de protección de 50 metros de anchura.
  - Protecciones de cuevas, Decreto 65/2006 por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas. El art. 9 de este decreto se define el ámbito de protección perimetral general en una hectárea (radio de 56,4 metros).
  - Protección pozos suministro agua. En los pozos de captación de agua destinadas a consumo humano se establece un perímetro de protección de 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación.
  - El cementerio se califica como zona dotacional, y tiene un perímetro de protección de 25 metros libre de toda clase de construcciones.

#### **Artículo 100. Vías pecuarias**

En el término de Pina de Montalgrao, existen las siguientes vías pecuarias grafiadas en los planos correspondientes, y poseen la siguiente denominación, longitud y anchura:

Nº	Nombre	Anchura legal (m)	Anchura Necesaria (m)
1	Cordel Paso de la Virgen de Gracia	37,5	10
2	Vereda Paso del Prospinal	20	10



3	Paso del Rodeno o de la Huerta Vereda	20	10
4	Vereda Paso del Balletero	20	10
5	Vereda Paso de los Majanos	20	10
6	Vereda Paso de la Orillada	20	10
7	Vereda Paso de Monteagudo	20	15
8	Colada Paso Masía de los Canónigos	12	12
9	Colada Paso de la Fuente de los Arrieros	12	12
10	Colada Paso Cerdaña	10	10
11	Colada Paso de los Arenachos	12	12
12	Colada Paso de la Judía	10	10
13	Colada Paso de VALdurón	8	8
14	Colada Paso de la Serretilla	10	10
15	Colada Paso de la Cañada	10	10
16	Colada Paso del Gamlloncillo	8	8
17	Colada Paso de los Corrales del Regajo	8	8
18	Colada Paso del Alto Castellar	8	8
19	Colada Paso de Monteagudo a la Ermita	12	10
20	Colada Paso del Pozo Cerdaña	12	12

Descansadero Rodeno (VI' n03).

Descansadero en (VI' n07).

Descansadero en (VI' n" 13).

Las vías pecuarias, en su trazado por suelo no urbanizable, tienen la condición de suelo no urbanizable de especial protección de dominio pecuario protegido. En su trazado por suelo urbano y urbanizable las vías pecuarias tienen la consideración de red primaria y se integraran como paseos y alamedas en todo su ancho.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

En aquellas edificaciones o instalaciones existentes situadas en régimen de fuera de ordenación podrán llevarse a cabo las obras de mantenimiento y/o mejora necesarias, sin que en ningún caso pueda conllevar ampliación de la superficie ocupada.

Propuesta para Aprobación

En Pina de Montalgrao, Abril de 2.012

El arquitecto redactor del Plan General,

Francisco Corral Fernández

## ANEXOS

### ANEXO I: FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN: <b>NUCLEO HISTÓRICO</b>		CÓDIGO: <b>ZU-1</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA CERRADA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	40 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	---
Frente mínimo de parcela	4 m.	Alineación a calle	Obligatorio
Círculo inscrito mínimo	---		
Angulos medianeros	---		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9,5 m.
		Áticos	---
		Semisótanos	Prohibido
		Sótanos	Prohibido
		Cuerpos volados	0,5 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación aparcamientos:
Afección Vía pecuaria (Cordel Virgen de Gracia): superficie real = 3.212 m <sup>2</sup> (nuevo trazado)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN: <b>NUCLEO HISTÓRICO</b>		CÓDIGO: <b>ZU-2</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE DOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	---
Frente mínimo de parcela	5 m.		
Círculo inscrito mínimo			
Angulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coef. edificabilidad neta	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Coef. de ocupación	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima reguladora	7,5 m.
		Áticos	---
		Semisótanos	Permitido
		Sótanos	Permitido
		Cuerpos volados	1 m.

OTRAS CONDICIONES
Dotación aparcamientos:
Afección Vía pecuaria (Cordel Virgen de Gracia): 50m. x 8m. = 400m <sup>2</sup> (nuevo trazado)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN: <b>NUCLEO HISTÓRICO</b>		CÓDIGO: <b>ZU-3</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>VIVIENDA AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima a resto de lindes	3 m.
Círculo inscrito mínimo			
Angulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coef. edificabilidad neta	---	Número máximo de plantas	2
Coef. de ocupación	---	Altura máxima reguladora	7,5 m.
		Áticos	---
		Semisótanos	Permitido
		Sótanos	Permitido
		Cuerpos volados	Permitido

OTRAS CONDICIONES
Dotación aparcamientos:
Afección Vía pecuaria (Colada Masía Canónigos): 16m. x 12m. = 192m <sup>2</sup> (antiguo trazado)


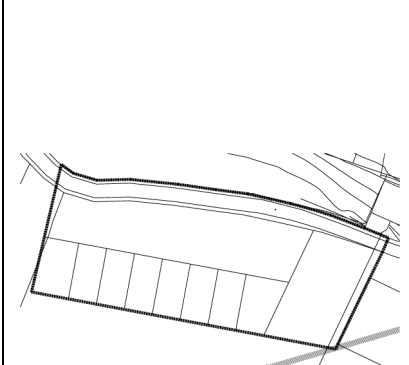
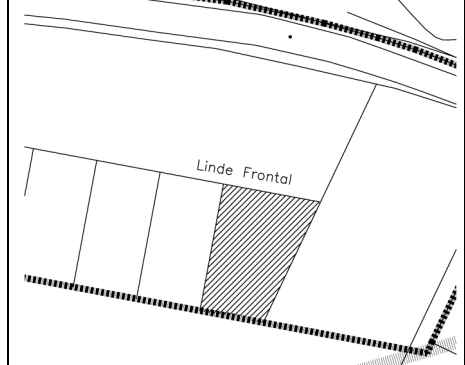
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN: <b>INDUSTRIAL EN MANZANA</b>		CÓDIGO: <b>ZU-IND</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA CERRADA</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESTO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	---
Frente mínimo de parcela	6 m.		
Rectángulo inscrito mínimo	6x14 m.		
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coef. edificabilidad neta	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Coef. de ocupación	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima reguladora	8 m.
		Atillos (40% sup. de la planta)	Permitido

OTRAS CONDICIONES
Dotación aparcamientos:
Afección Vía pecuaria: NO

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

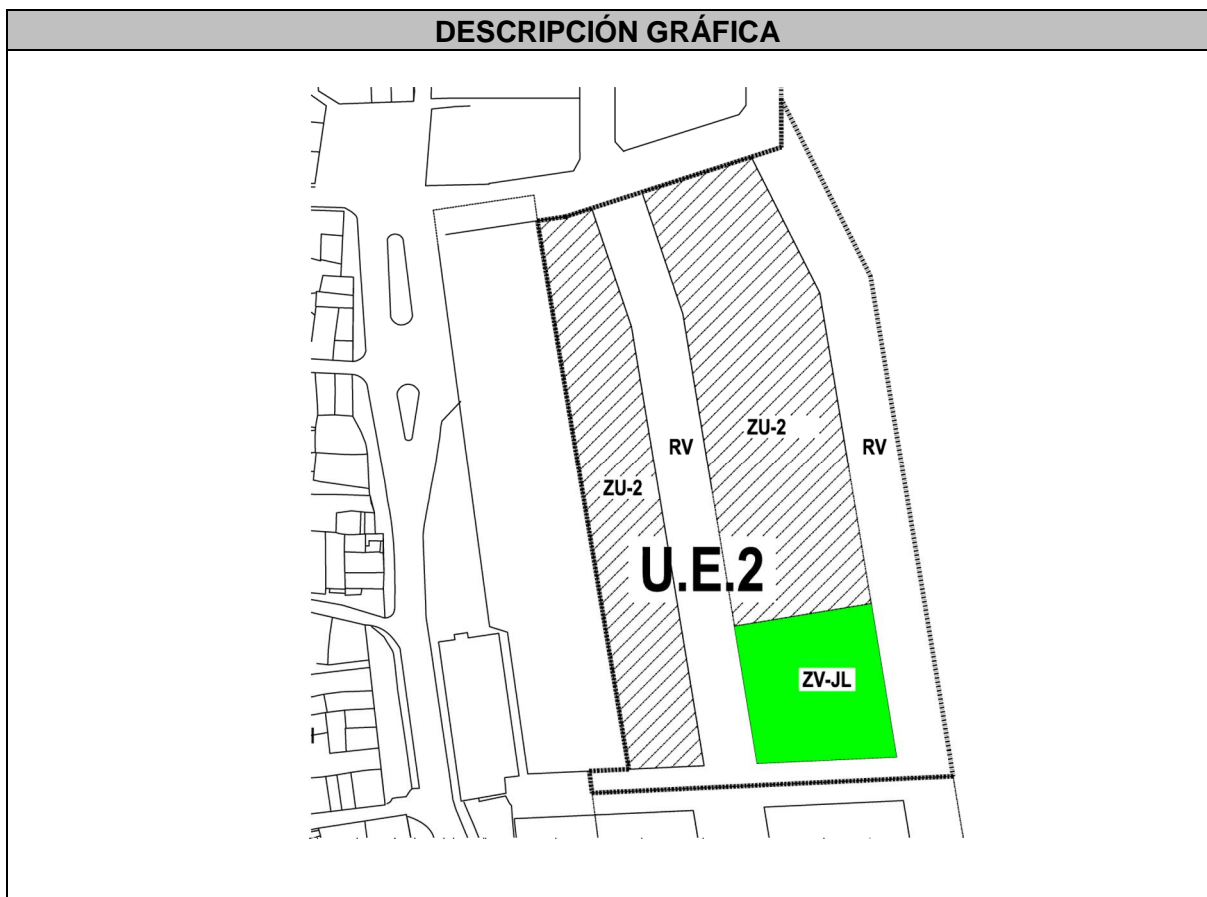
ANEXO II: FICHAS SUELO URBANIZABLE



ZONA DE ORDENACIÓN: <b>ENSANCHE</b>		CÓDIGO: <b>UE-2</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE DOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESTO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Afección Vía pecuaria (Colada Masía Canónigos): 83m. x 6m. = 498m <sup>2</sup> (antiguo trazado)		

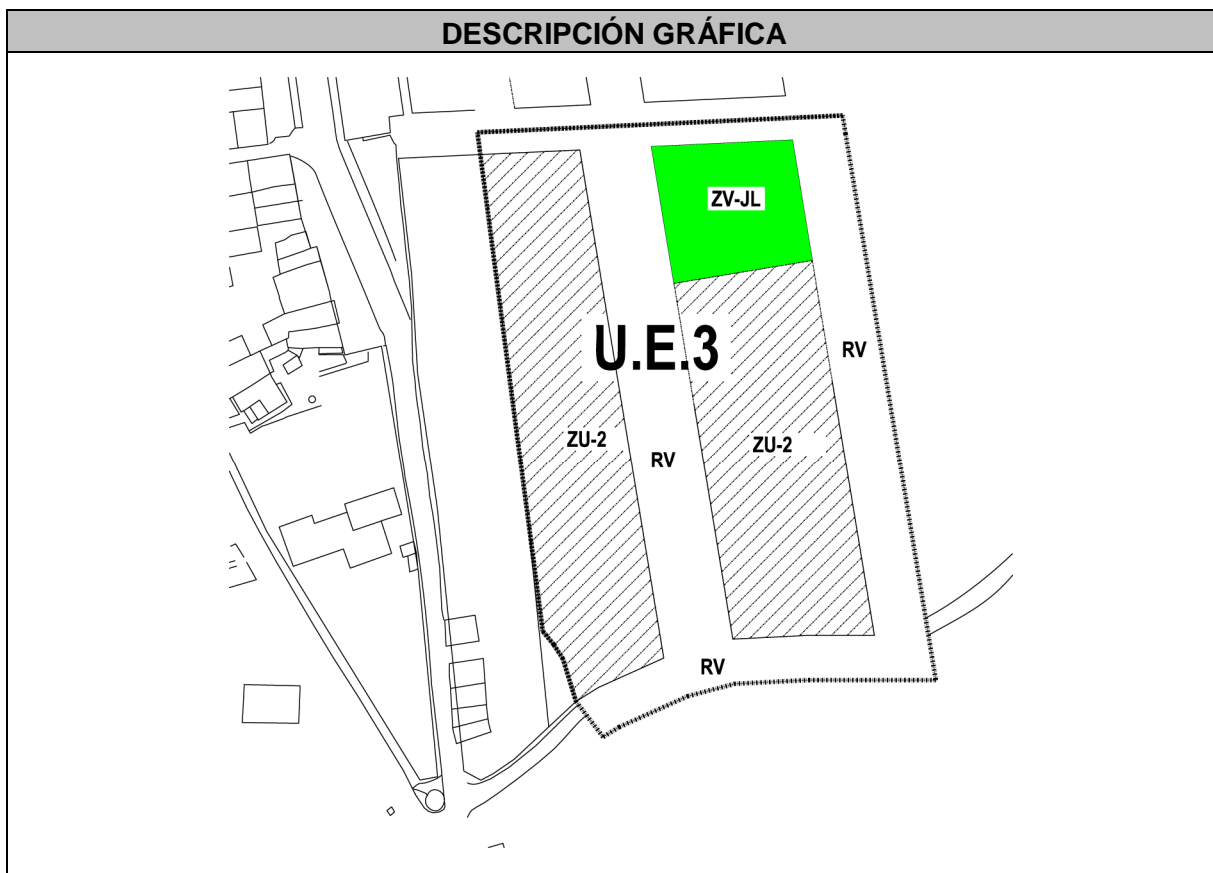
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		INTENSIDAD	
Superficie total	10.060,34 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad bruta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie computable	10.060,34 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad neta	1,11 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela neta	5.394,00 m <sup>2</sup>		
Techo máximo	6.001,17 m <sup>2</sup>		
Zona verde	940,00 m <sup>2</sup>		
Vial	3.726,34 m <sup>2</sup>		



ZONA DE ORDENACIÓN: <b>ENSANCHE</b>		CÓDIGO: <b>UE-3</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE DOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESTO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Afección Vía pecuaria (Colada Masía Canónigos): 83m. x 6m. = 498m <sup>2</sup> (antiguo trazado)		

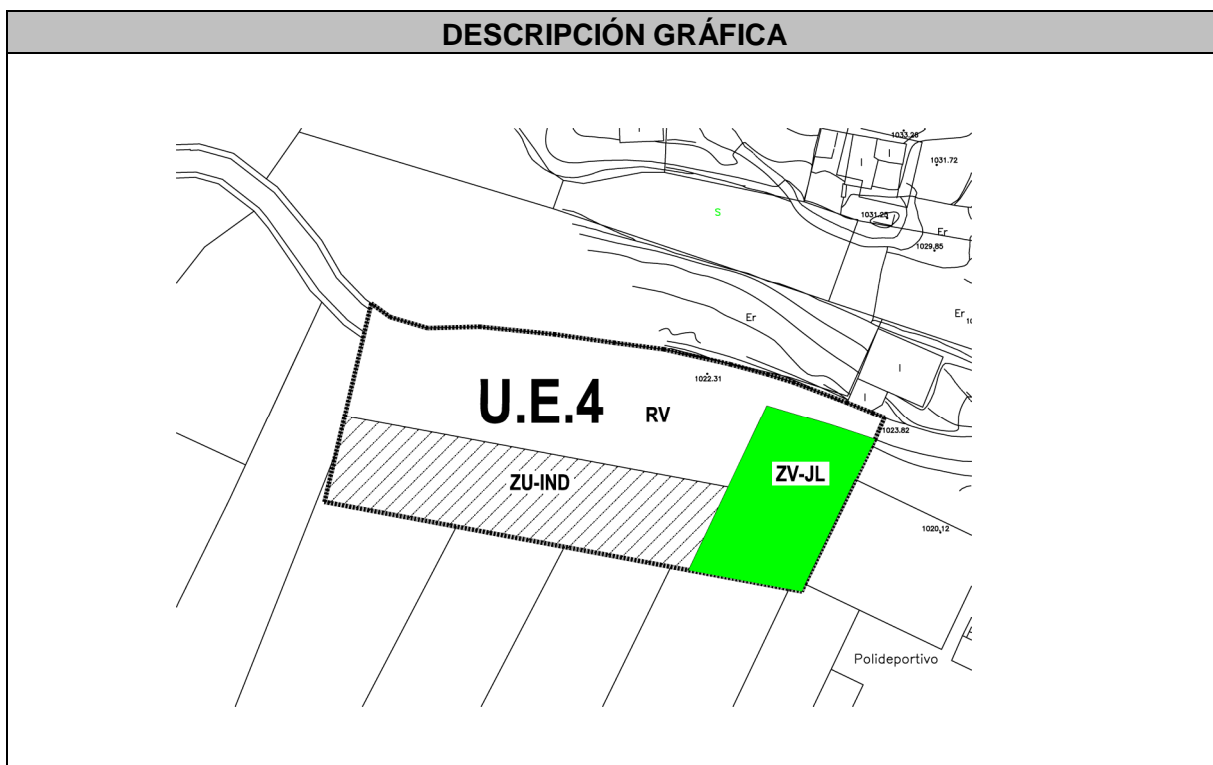
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		INTENSIDAD	
Superficie total	10.794,25 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad bruta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie computable	10.794,25 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela neta	5.394,87 m <sup>2</sup>		
Techo máximo	6.476,55 m <sup>2</sup>		
Zona verde	1.003,66 m <sup>2</sup>		
Vial	4.395,72 m <sup>2</sup>		



ZONA DE ORDENACIÓN: <b>ENSANCHE</b>		CÓDIGO: <b>ZU-IND</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>		PLAN: <b>PGOU</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE DOSADO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESTO
OTRAS CONDICIONES		
Afección Vía pecuaria: NO		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		INTENSIDAD	
Superficie total	5.213,00 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad bruta	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie computable	5.213,00 m <sup>2</sup>	Coef. edificabilidad neta	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela neta	1.700,00 m <sup>2</sup>		
Techo máximo	2.380,00 m <sup>2</sup>		
Zona verde	648,84 m <sup>2</sup>		
Vial	2.864,16 m <sup>2</sup>		



ANEXO III: FICHA RESUMEN PGOU

ZONA DE ORDENACIÓN: <b>TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>FICHA RESUMEN</b>
MUNICIPIO: <b>PINA DE MONTALGRAO</b>	PLAN: <b>PGOU</b>

Clasificación	Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbano	ZU-1	32.303,00
	ZU-2	6.386,74
	ZU-3	2.999,00
	ZV	1.141,00
	DOT	2.495,00
	VIAL	18.401,00
CEMENTERIO	ID-CE	1.736,00
ZONA DEPORTIVAS	RD-DE	11.317,00
EDAR	ID-ED	1.355,00
ALMACEN Y DEPOSITOS DE AGUA	DM - IDAA	301,00
<b>total SU</b>		<b>78.434,74</b>

Clasificación	Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbanizable	UE-2 (ZU-2)	10.060,34
	UE-3 (ZU-2)	10.794,25
	UE-4 (ZU-IND)	5.213,00
<b>total SUr</b>		<b>26.067,59</b>

Clasificación	Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
Suelo No Urbanizable	SNUP-F	5.787.196,00
	SNU-RIU	186.013,00
	SNUC	25.562.289,00
<b>total SNU</b>		<b>31.535.498,00</b>

en metros cuadrados