2. Concretamente se admitirá dentro de los usos permitidos, los de hostelería y restauración, hospedaje, comercio, o recintos para actos públicos, en todas aquellas zonas situadas fuera del casco principal y que por lo tanto disponen de una menor dotación de este tipo de actividades.

Condiciones de la edificación.

3. El tipo de ordenación de la edificación son los que se especifiquen en la ordenación estructural de la zona en que se ubiquen.

4. Los edificios con carácter de equipamiento que por sus características y actividad generen grandes aforos, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado.

5. Mediante Estudio de detalle se podrán modificar las edificabilidades, alturas y condiciones de la edificación de cualquier parcela con uso de equipamiento y servicios urbanos, pudiéndose fijar libremente las condiciones de edificación, siempre que en el Estudio de Detalle se justifique que no se producen distorsiones funcionales con la ordenación prevista por el Plan.

C-5143-U

* * *

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE PLANIFICACIÓN

SERVICIO TERRITORIAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: ACUERDO CTU
N.REF.:2001/0624

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General de El Toro, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 16 de julio de 2001 tuvo entrada en este Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón la documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de El Toro, sometido a exposición pública por acuerdo de pleno de fecha 21 de marzo de 1997, y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo de fecha 26 de marzo de 1997 y en el D.O.G.V. nº 2.973 de 17 de abril de 1997, durante el que se produjeron 8 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 10 de octubre de 1997. Posteriormente, y tras las consultas previas realizadas por el ayuntamiento de El Toro, este acordó someter de nuevo a exposición pública el documento por acuerdo de pleno de fecha 12 de mayo de 2000, y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo y en el D.O.G.V. nº 3776 de 21 de junio de 2000, durante el que se produjeron 3 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 4 de octubre de 2000.

En fecha 16 de julio de 2001, tuvo entrada en este Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Castellón la documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Toro.

En fecha 10 de junio de 2002 y por el Jefe del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, se remite informe de período consultivo en el que se expresa la necesidad de incorporar las correcciones a fin de subsanar las incidencias advertidas en los distintos informes sectoriales y en la Declaración de Impacto Ambiental, así como ajustar, aclarar y corregir el contenido de la documentación aportada a fin de recoger determinados reparos que podrían cuestionar su aprobación.

Por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 18 de enero de 2006 se aprobó documentación complementaria, en orden a atender lo requerido y con posterioridad ser aporta en primera instancia nueva documentación completa aprobada provisionalmente por el pleno de la corporación el 3 de julio de 2006, y con posterioridad nueva documenación con incorporación del catálogo de patrimonio, que fue aprobada provisionalmente por el ayuntamiento pleno de fecha 20 de marzo de 2007, que se presenta para su análisis.

SEGUNDO.- El proyecto de Plan General está compuesto por memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y de gestión e identificación y catálogo de elementos protegidos de interés patrimonial.

TERCERO.- El documento remitido por el Ayuntamiento pretende dotar al municipio de El Toro de un Plan General nuevo que sustituya el Proyecto de delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1989. La finalidad del presente plan general es, fundamentalmente, la adaptación a las normativas urbanísticas, medioambientales y sectoriales vigentes, de modo que se permita la necesaria expansión y desarrollo urbanístico suficiente pero contenida respecto del suelo ya ordenado y dentro de los límites que la ordenación territorial y medioambiental permiten, habida cuenta de las necesidades previstas en el horizonte de desarrollo del plan. Por otra parte se sistematiza y racionaliza, en un grado de concreción mucho mayor tanto la documentación gráfica como normativa, respecto a la del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente.

El Plan General clasifica el suelo del municipio en urbano, urbanizable pormenorizado y no pormenorizado y no urbanizable con sus distintas protecciones. No se establece reserva de parque público. Tampoco se establece la cuantificación en las previsiones de desarrollo y por tanto de la capacidad poblacional en agotamiento del plan.

El modelo territorial establecido en el plan propone la clasificación como suelo urbano en el casco de los terrenos ya delimitados por el Proyecto de delimitación del suelo urbano, completado en algunas zonas por pequeñas parcelas adyacentes ya consolidadas por la edificación y la consideración de cuatro actuaciones integradas UE-1 a 4 definidas por sus respectivas unidades de ejecución en el sector SA1 de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, la actuación integrada definida por la Unidad de ejecución UE-9 en suelo urbano y cuatro unidades de ejecución UE-5 a 8 constitutivas de las respectivas actuaciones integradas en el sector SA2 que el plan general señala como de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que completan el ámbito del casco y que para el caso del SA-1 se configuran con las dotaciones exigibles en cumplimiento de los estándares de planeamiento parcial, con la consideración de borde urbano de lo ya edificado.

El casco se conecta en su borde noreste con un sector de suelo residencial el SA-3 en el que aunque se dibuja la ordenación pormenorizada y se describe como incluido en este tipo de suelo en el artículo 72 de las ordenanzas no se señala la justificación del cumplimiento de los estándares de planeamiento parcial en el Capítulo VII de la memoria justificativa. Este sector se ordena apoyado en el vial de acceso a la población, y se separa de esta por un barranco y tiene una superficie de 96.646 m_ y se constituye en la UE 10. Por último, se propone un enclave de suelo urbanizable industrial sin ordenación pormenorizada colindante con la vía pecuaria Colada del Padrejón, y con un desarrollo lineal conformando un polígono de dimensiones 340 m x 60 m y superficie 23.100 m_.

En cuanto al suelo no urbanizable, la práctica totalidad, aunque no cuantificada, se constituye en suelo no urbanizable de protección paisajística entendido como aquel que reúne valores para la conservación del medio ambiente, flora, fauna, el paisaje natural y uso o aprovechamiento forestal. Se proponen también las protecciones de barrancos fuentes y pozos, así como las debidas al patrimonio histórico. Se establece un área de especial protección turístico recreativa dentro del suelo no urbanizable de protección paisajística, donde se encuentran las actuales instalaciones del Centro de Transmisiones (CT-6) del Ministerio de Defensa, en el denominado vértice Salada. El resto del término municipal se constituye en terrenos adscritos al suelo no urbanizable común.

El resumen de las superficies que arroja el plan general y cuadro comparativo de las mismas es el siguiente:

P.D.S.U. vigente.- (extraído del documento aprobado el 27 de julio de 1989)

	Edificable	Viales y Espacios Libres	Total
Casco Antiguo	56.580 m2	26.735 m2	83.315 m2
Ciudad Jardín	43.259 m2	15.435 m2	58.694 m2
Total	99.839 m2	42.170 m2	142.009 m2

Suelo urbano (residencial)	156.853 m2
Núcleo histórico SU1	8.213 m2
Residencial, alineación a vial, SU2	87.302 m2
Residencial, edificación aislada o adosada SU3	61.338 m2
Total suelo urbanizable	236.162 m2
Residencial alineación a vial SA1	56.976 m2
Residencial edificación aislada o adosada SA2	59.440 m2
Residencial edif. aislada o adosada y bloque exento SA3	96.646 m2
Industrial SAI	23.100 m2
Total suelo no urbanizable	109.893.838 m2
Suelo no urbanizable común	
Suelo no urbanizable protegido paisajística	
Suelo no urbanizable protegido cauces y barrancos	
Suelo no urbanizable protegido carreteras y vías pecuarias	
Suelo no urbanizable protegido abastecimiento de agua y fuentes	
Suelo no urbanizable protegido yacimientos arqueológicos y ruinas	
Total suelo término municipal	110.130.000 m2

No se aporta el desglose de superficies del suelo dotacional en cada área o clase de suelo, y según el tipo de equipamiento de que se trate.

CUARTO.- Sobre el citado documento, y sin exponer reparos, se han emitido en fecha 7 de abril de 1997 informe de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en fecha 17 de agosto de 2001 de la Demarcación de Carreteras del Estado y en fecha 20 de septiembre de 2001 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

QUINTO.- Respecto a los informes que sí han apreciado deficiencias que seguidamente se relacionarán, se emitió informe desfavorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes de fecha 10 de septiembre de 2001, y 2 de marzo de 2006, informe desfavorable de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de 17 de octubre de 2001 e informe desfavorable de la Gerencia de Urbanismo de Renfe de fecha 31 de julio de 2001, aunque únicamente en el sentido de señalar la necesidad de incluir la legislación sectorial en materia de transporte ferroviario en la normativa urbanística del plan. Además, durante el período de alegaciones la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Defensa emitió informe en fecha 21 de julio de 2000, en el que se solicitó la incorporación de determinados aspectos al documento, en relación con las instalaciones del Centro de Transmisiones (CT-6), lo cual ha sido atendido con el documento aprobado provisionalmente el 3 de julio de 2006.

SEXTO.- En fecha 2 de mayo de 2002, la Directora General de Planificación y Gestión del Medio emitió Declaración de Impacto Ambiental aceptable, desde el punto de vista ambiental, el proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de El Toro, promovido por el propio Ayuntamiento, siempre que se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y en cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1) De acuerdo con las características y calidad ambiental del término municipal, la superficie mínima que debe ser incluida en la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección paisajística es la reflejada en los planos adjuntos. Asimismo se señalan en el plano adjunto las áreas que han sido incluidas en la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección y que, de acuerdo a los criterios expresados en la parte expositiva de esta resolución podrían ser calificados como Suelo No Urbanizable Común.

2) Asimismo se ampliará la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces y barrancos a la totalidad de la red de drenaje del término municipal, o al menos en aquellos tramos que discurren en suelo no calificado como suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3) En relación con la gestión de los residuos sólidos del término municipal:

3.1) Preferentemente el municipio de El Toro suscribirá el Plan Zonal de residuos de la Zona III aprobado por Orden de 18 de enero de 2002 del Conseller de Medi Ambient, en desarrollo del Plan Integral de residuos de la Comunidad Valenciana PIR), incorporando a sus ordenanzas municipales las prescripciones y objetivos del Plan de forma que se favorezca su implantación y se garanticen sus propuestas de gestión, manteniendo para ello el área reservada para vertedero de residuos pero limitando el tipo de infraestructuras de tratamiento de residuos a ecoparques, plantas de trasferencia o similares, etc., ya que la permeabilidad del terreno no es totalmente favorable para la ubicación de vertedero.

Una vez aplicado el sistema de gestión mancomunado el Ayuntamiento procederá en un plazo no superior a seis meses a presentar un proyecto de clausura y sellado del vertedero actual de residuos inertes.

3.2) Si el Ayuntamiento no llegara a suscribir el Plan Zonal o la aplicación del mismo se dilatará más de seis meses, tramitará un proyecto de vertedero de inertes en una ubicación alternativa a la propuesta en el Plan General a ser posible en un área degradada en suelo no urbanizable común, teniendo en cuenta que es una actividad sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y que se puede solicitar el Servicio de Residuos de la Consellería de Medio Ambiente la realización del proyecto y de la obra.

4) Las vías pecuarias deberán ser grafiadas en los planos de ordenación a las diferentes escalas de forma que quede garantizada la preservación del ancho legal de cada una de las vías clasificadas así como de las áreas de descanso y abrevaderos incluidos en la clasificación oficial de las Vías Pecuarias, en especial aquellas vías pecuarias que transcurren por suelos urbanos o urbanizables.

5) El desarrollo de los suelos urbanizables previstos quedará supeditado a la puesta en funcionamiento de la estación de tratamiento de aguas residuales y a la conexión de los diferentes sectores a la red municipal de alcantarillado, siendo de aplicación, lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado elaborado conjuntamente por la Entidad de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6) Para prevenir la contaminación acústica será de aplicación a todo el ámbito del término municipal el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

SÉPTIMO.- Con posterioridad y tras la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de noviembre, Urbanística Valenciana, se requirió al ayuntamiento para que, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de dicha ley, ello en relación con la Disposición Adicional Sexta de este mismo texto legal, se elaborara documentación expresiva de las necesidades de vivienda protegida que demanda la población. En fecha 7 de septiembre de 2006 se presenta en el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón la documentación requerida, en función de la cual se emite informe por parte del citado organismo en el que se indica que, habida cuenta que el plan general prevé en la Unidad de Ejecución nº 1 la edificación de 10 viviendas de protección pública, del total de 800 viviendas previstas por el plan, resulta una cifra suficiente, de acuerdo con la evolución y demanda de población en función de los datos que dispone la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

OCTAVO.- En fecha 10 de junio de 2002 y dentro del trámite de período consultivo previo, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.1, letras B y C, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), se requirió al Ayuntamiento para que adaptara el documento aprobado provisionalmente en fecha 4 de octubre de 2000, en cumplimiento de las condiciones impuestas por los distintos organismos y por la Declaración de Impacto Ambiental, así como para que motivara, corrigiera o clarificara determinados aspectos del Plan que, por alguna razón, no se adaptan a la legislación vigente o bien contienen aspectos imprecisos o confusos no deseables en aras a una mayor claridad en el documento. La documentación aprobada provisionalmente el 3 de julio de 2006 pretende resolver todas estas cuestiones.

NOVENO.- Respecto a la documentación aprobada por el pleno del ayuntamiento de fecha 3 de julio de 2006 la Oficina del plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes en fecha 6 de noviembre de 2006 emite informe favorable, y sobre la documentación aprobada por el ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2007, se emite informe favorable de la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de 22 de marzo de 2007. Así mismo, con esta ultima documentación se verifica que se ha dado también cumplimiento a los condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental, en el informe de período consultivo de fecha 10 de junio de 2002, y también ha quedado convenientemente atendida la alegación de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Defensa en relación con las instalaciones del Centro de Transmisiones (CT-6).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la Ley 16/2006, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, y que fundamentalmente se concreta en la LRAU, la ley 4/1992, sobre Suelo No Urbanizable y el RPCV, habida cuenta que la ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y la ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable no le son de aplicación por ser la tramitación del plan general anterior a estas.

No obstante, sí le es aplicable la LUV en los términos que resulta de la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de dicha Ley, que establece lo siguiente: "en todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley".

SEGUNDO.- La prolija tramitación del Plan General de El Toro ha cumplido lo establecido en el artículo 38 y concordantes de la LRAU. Se han solicitado los informes previstos en las letras B y C del artículo 38.2 de la LRAU y todos los trámites realizados son suficientes a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1 de la LRAU y la documentación que integra el Plan General de El Toro es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, siendo también conforme a lo señalado en los artículos 45 al 59 del RPCV.

TERCERO.- El documento que se examina, contiene las determinaciones exigibles conforme a los artículos 17 y 18 de la LRAU. Por un lado, contiene las determinaciones estructurales previstas en el artículo 17.1 de la LRAU, entre las que destaca el establecimiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, que contiene las reservas previstas en el artículo 17.2

de la LRAU. Tal y como se desprende de la Memoria justificativa y de las Normas Urbanísticas del Plan, se han respetado los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales establecidos en el artículo 19 de la LRAU, y se ha dado también cumplimiento a la exigencia del artículo 17.3 de la LRAU. Las áreas de reparto resultan delimitadas conforme a los criterios establecidos en los artículos 62 y 63 de la LRAU, y se prevén las fichas de planeamiento para sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y las fichas de gestión de las unidades de ejecución en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, cumpliéndose así lo señalado en el artículo 17, apartado 1.A, 1.H y 4 de la LRAU.

CUARTO.- En la elaboración de las determinaciones de este nuevo instrumento de ordenación territorial se ha clasificado como urbano el suelo que ya tenía esta clasificación en el plan general anterior, justificándose en ellos que concurren los requisitos establecidos en los artículos 6.5, 6.6 y 9.2 de la LRAU para que sea posible su ejecución mediante actuación aislada. La clasificación de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y uso residencial se propone para los sectores SA-1 y SA-3, quedando por otra parte el SA-2 como suelo urbanizable no pormenorizado, no siendo por tanto vinculante la subdivisión de unidades de ejecución ni el trazado viario efectuados, que deberán concretarse, junto con los equipamientos y la ordenanza concreta aplicable al ámbito, sin perjuicio que podrá asumirse la ya prevista para el mismo uso y tipología para el suelo urbano ya ordenado, cuando este se desarrolle mediante la tramitación municipal del plan parcial preceptivo.

Por otra parte se establece el sector SAI de uso industrial, sin ordenación pormenorizada. Para todos ellos se establecen las fichas de planeamiento fijando su clasificación y calificación, los usos, edificabilidades, superficies, aprovechamiento tipo, densidad y número de viviendas en su caso, así como las condiciones de conexión o características específicas para su desarrollo, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 17 de la LRAU y 55 y 56 del RPCV, habiéndose dado cumplimiento a los requisitos exigidos por los distintos organismos para su posible desarrollo.

Para los casos en que se ordena pormenorizadamente, se cumplen los estándares de planeamiento parcial en cada caso o bien se trata de sectores adyacentes al suelo urbano y de pequeñas dimensiones para los que se justifica su consideración como zonas de borde inmediatas al suelo urbano, y para los que se puede eximir, parcial y justificadamente, del cumplimiento de los estándares propios del Plan Parcial que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables conforme al artículo 22.2 de la LRAU y 16 del Anexo al RPCV, exención que se asume sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

QUINTO.- Respecto al suelo no urbanizable se han tenido en cuenta todas las condiciones impuestas por la Directora General de Planificación y Gestión del Medio en fecha 2 de mayo de 2002, y ya se han grafiado las vías pecuarias en los planos de zonificación y ordenación estructural, en ámbitos cercanos a los suelos urbanos o urbanizables a escala 1/1.000, expresando su ancho legal

También ha quedado acreditada la adscripción al plan zonal de residuos a través del vertedero de Segorbe, y se ha señalado la inminente ejecución de la estación depuradora de aguas residuales y justificado, por la compañía concesionaria del servicio, la suficiencia de agua potable. Se ha incluido en las fichas de planeamiento de los sectores que para el desarrollo de los suelos urbanizables SA2 y SA3 de uso residencial y el SAI de uso industrial previstos será necesaria la puesta en funcionamiento de la estación de tratamiento de aguas residuales y la conexión de los diferentes sectores a la red municipal de alcantarillado. Por otra parte, se ha obtenido informe favorable de la Inspección de Patrimonio de la Consellería de Cultura y Educación en relación con los aspectos de su competencia, habiéndose aportado, conjuntamente con la documentación del plan general, un Catálogo de Bienes y espacios protegidos.

Además, con la nueva documentación aportada, se ha dado cumplimiento a lo señalado en el informe de período consultivo de fecha 10 de junio de 2002,

SEXTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el plan General del municipio de El Toro.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno".

Castellón, 27 de abril de 2007.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell

ANEXO.-

Normas urbanísticas. Fichas de planeamiento y gestión.

Título I.-	Generalidades.	
Capítulo I.-	Ámbito de aplicación.	3
Capítulo II.-	Vigencia y revisión.	4
Capítulo III.-	Terminología.	5
Título II.-	Normas de carácter general	
Capítulo I.-	Clasificación y calificación del suelo.	7
Capítulo II.-	Ejecución y desarrollo del planeamiento.	9
Capítulo III.-	Intervención de la administración en la edificación y uso del suelo.	11
Título III.-	Normas para el suelo urbano.	
Capítulo I.-	Normas generales para el suelo urbano.	18
Capítulo II.-	Condiciones generales de uso en el suelo urbano.	20
Capítulo III.-	Condiciones generales de estética.	26
Capítulo IV.-	Normas particulares para las distintas zonas del suelo urbano.	29
Título IV.-	Normas para el suelo urbanizable	
Capítulo I.-	Normas generales para el suelo urbanizable.	35
Capítulo II.-	Condiciones generales de uso en el suelo urbanizable.	36
Capítulo III.-	Condiciones generales de estética.	37
Capítulo IV.-	Normas particulares para las distintas zonas del suelo urbanizable.	38
Título V.-	Normas para el suelo no urbanizable	
Capítulo I.-	Normas generales para el suelo no urbanizable.	43
Capítulo II.-	Normas para el suelo no urbanizable común.	46
Capítulo III.-	Normas para el suelo no urbanizable protegido.	51
Título VI.-	Normativa específica de los edificios y elementos protegidos	
Capítulo I.-	Catálogo de edificios a proteger.	55

TITULO I. GENERALIDADES

CAPITULO I - AMBITO DE APLICACION

Artículo 1°. Ámbito de aplicación.

El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de El Toro. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Normas Urbanísticas, la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal de El Toro (Castellón).

En las presentes Normas se hace referencia o alusión a textos legales de forma abreviada. Estos textos son los siguientes:

- Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, de 15 de Noviembre de 1994, en adelante L.R.A.U.
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, en adelante L.S.N.U. y Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992 sobre suelo no urbanizable, de la Generalitat, de 5 de Junio de 1992.
-Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de Junio de 1992. (L.S.).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley de 23 de Junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2159/78. (R.P.).
- Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de 25 de Agosto de 1978 aprobado por Real Decreto 3288/78. (R.G.U.).
- Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de Junio de 1978, aprobada por Real Decreto 2187/79. (R.D.U.).
- Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Real Decreto 2414/78 de 30 de Noviembre. (R.A.M.).
- Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Decreto 85/1989 de 12 de junio. (HD/91)
- Medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, aprobadas por Real Decreto-Ley 5/1996 de 8 de junio.
- Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- D.T. Primera Tres, en relación con los art. 36.1.i) y 37.1.h) y D.A. Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).

CAPITULO II. VIGENCIA Y REVISIÓN

Artículo 2º. Vigencia.

El presente Plan General estará en vigor a los 15 días de su aprobación definitiva (por Comisión Territorial de Urbanismo) con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia y su vigencia será indefinida, hasta que se apruebe, en su caso, su revisión o su sustitución por otro Plan General.

Artículo 3º. Revisión.

Este Plan se revisará:
1.- Por decisión de la Corporación Municipal.
2.- Para adaptarse a un planeamiento de Rango Superior.
3.- Por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico, que incidan sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, de manera que siempre exista suficiente suelo ordenado para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos de toda índole.

Artículo 4º. Interpretación.

En todo lo no regularizado en este Plan se estará a lo dispuesto en el planeamiento de rango superior al de él.
En los casos en que ofrezca dudas la interpretación del presente Plan General, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

CAPITULO III. TERMINOLOGÍA

Artículo 5º. Conceptos.

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los conceptos que se relacionan a continuación, tendrá el significado que se indica:

- Actuación aislada: Es la que tiene por objeto una sola parcela o pequeña unidad urbana y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultanea urbanización para convertirla en solar o solares, conectándolas con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos.
- Parcela: Una única unidad registral del suelo.
- Parcela edificable: Parte del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales.
- Solar: Superficie de suelo urbano apta para la edificación que cumple los requisitos del artículo 6 de la LRAU.
- Solar no edificable: El que no reúne las condiciones mínimas que se especifican en la normativa correspondiente.
- Alineaciones Oficiales: Líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.
1. Alineaciones exteriores: Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre exterior.
2. Alineaciones interiores: Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.
- Alineaciones actuales: Líneas que delimitan la parcela con los espacios existentes.
- Rasantes Oficiales: Son los perfiles longitudinales que se definen en los planos.
- Rasantes actuales: Son los perfiles longitudinales que existen actualmente.
- Línea de edificación: Línea que delimita la superficie ocupada.
- Finca fuera de línea: Aquélla que su alineación oficial no coincide con la alineación existente.
- Retranqueo de la edificación: Es el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación oficial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.
- Altura de la edificación: Distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la ultima planta.
- Altura de pisos: Distancia entre las caras inferiores de forjados consecutivos.
- Altura libre de pisos: Distancia entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Superficie edificada: Superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación en planta.
- Superficie ocupada: Superficie comprendida entre las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación. Se excluyen las superficies de construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos.
- Superficie total edificada de techo a suelo: Suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
- Superficie construida: Superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, contabilizando terrazas y porches cubiertos y no cerrados al 50%.
- Superficie útil: Es la superficie construida descontando cerramientos, particiones interiores fijas o móviles, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2 y aquella superficie sobre la que la altura libre sea inferior a 1'50 m.
- Espacio libre: Parte de la parcela que no es superficie ocupada.
- Patio de parcela: Espacio libre dentro de la parcela edificable.
- Pieza habitable: La destinada a una permanencia continuada de las personas.
- Planta baja: Planta inferior del edificio, al nivel de la calle, comprendida entre la cota ± 1'50 metros (en calles a distinto nivel).
- Portal: Parte del edificio comprendido entre la puerta de acceso al mismo y las escaleras o ascensores.
- Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno de contacto con la edificación y su techo se encuentra entre la cota ± 0 y 1'50 m.
- Edificio exento: Edificio que esta aislado de las demás construcciones y rodeado por espacios libres.
- Volumen edificable: Volumen que resulta al multiplicar la superficie edificada por la altura de la edificación. En terrazas y porches cubiertos y no cerrados se contará el volumen como la mitad de su volumen real.
- Ancho de solares: Distancia existente entre dos linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle.
- Usos permitidos: Usos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estas Normas Urbanísticas.
- Usos prohibidos: Usos que no se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estar Normas Urbanísticas.
- Manzana: Superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales señalados en los planos.
- Coeficiente de edificabilidad neta: Es la relación entre la superficie construida total y la superficie de suelo, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

TITULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6º. Clasificación y calificación del suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la LRAU, se clasifica el suelo ordenado en:
SUELO URBANO (SU), se distinguen tres zonas:
- Residencial, núcleo histórico tradicional, SU1
- RESIDENCIAL, ALINEACIÓN A VIAL, SU2
- Residencial, edificación aislada o adosada, SU3

SUELO URBANIZABLE (SA), se distinguen cuatro zonas:
- Residencial, alineación a vial, SA1
- Residencial, edificación aislada o adosada, SA2
- Residencial, edificación aislada o adosada y bloque exento

SA3
- Industrial, SAI

SUELO NO URBANIZABLE, se distinguen dos categorías o zonas:
- Común
- Protegido

El suelo urbano se califica según su destino y uso en:
1. Zona de uso residencial.
2. Dotacional público:
Zona verde.
Deportivo-recreativo.
Educativo-cultural.
Asistencial.
Servicio administrativo.
Servicio urbano-infraestructuras.
Red viaria.
Espacios libres.

El suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada, se califica según su destino y uso en:
1. Zona de uso residencial.
2. Dotacional público:
Zona verde.
Deportivo-recreativo.
Educativo-cultural.
Asistencial.
Servicio administrativo.
Red viaria.
Espacios libres.

El suelo urbanizable, sin ordenación pormenorizada, se califica según su destino y uso en:

1. Zona de uso residencial.
2. Zona de uso industrial.
3. Red viaria.

El suelo no urbanizable se califica según su destino y uso en:

- Común (art. 5 L.S.N.U.)
- Protegido (art. 4 L.S.N.U.):
- Bienes de dominio publico marítimo e hidráulico.
- Suelos sujetos a régimen especifico de protección o mejora según legislación administrativa.
- Que contengan bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Espacios forestales, paisajísticos y ecológicos sujetos a medidas de conservación o regeneración.
- Suelos sometidos a régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con legislación sectorial y Planes de Ordenación Territorial.
- Terrenos con importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales.

CAPITULO II. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 7º. Planes Parciales.

Se podrán redactar los Planes Parciales necesarios para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente documento en suelo urbanizable, en conformidad con lo establecido en el art. 21 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 8º. Planes de Reforma Interior.

Se podrán redactar los Planes de Reforma Interior necesarios para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente documento en suelo urbano, en conformidad con lo establecido en el art. 23 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 9º. Planes Especiales.

Se podrán redactar los Planes Especiales necesarios, en conformidad con lo establecido en el art. 24 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 10º. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Se podrán redactar los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, en conformidad con lo establecido en el art. 25 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 11º. Estudios de detalle.

Cuando fuere preciso completar el señalamiento de alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes establecidas para el suelo urbano en el presente documento se aprobarán los estudios de detalle necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Se podrán delimitar zonas para el desarrollo de un estudio de detalle que incluyan como mínimo una manzana de edificación delimitada por viales contemplados en este planeamiento, o parte de ella con una identidad propia y que la diferencie del resto de la manzana.

Se podrán realizar estudios de detalle en SU1 y SU2 para la modificación de alineaciones y rasantes, de manera que la modificación efectuada mejore la red viaria, bien con el ensanche de una calle o bien proporcionando el chaflán a una manzana o parte de ella.

Se podrán realizar estudios de detalle en SA1 y SA3 con la ordenación de volúmenes y modificación de alineaciones y rasantes siempre que se contemple la manzana completa.

Artículo 12. Ordenanzas Municipales.

El Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas municipales que complemente al Plan General, en todo caso regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos u ornamentales de las construcciones, respetando las previsiones de planeamiento y las limitaciones previstas en el artículo 15 de la LRAU.

CAPITULO III. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACION EN LA EDIFICACIÓNY USO DEL SUELO.

Artículo 13º. Licencia Municipal.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Todo acto de edificación
- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura, aspecto exterior o distribución interior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a le estructura de los edificios o instalaciones existentes.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas-torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Así como todos aquellos actos que señale la legislación vigente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El procedimiento para otorgar las licencias se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones públicas, en virtud de la legislación aplicable, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad aunque cuente con aquellas autorizaciones.

Artículo 14º. Plazos y caducidad de las licencias.

1. Los plazos para el otorgamiento o denegación de las licencias serán los dispuestos en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.
2. La licencia caducará por transcurso del plazo de validez en ella determinada. Se atenderá a lo dispuesto en el art. 85.2 de la LRAU.

Artículo 15º. Necesidad de proyecto técnico.

Si la obra que se pretende realizar es una obra mayor, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico competente justificando este extremo.

Artículo 16º. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los propietarios, que se ajustarán a ellas, dando el técnico municipal las alineaciones y rasantes sobre el terreno correspondientes a la obra que se va a realizar previamente a su comienzo.

Artículo 17º. Condiciones de los solares no edificados.

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran. El solar deberá estar en condiciones de higiene y salubridad.

Artículo 18º. Definición de obra mayor.

Se considerarán Obras Mayores, a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

a) La construcción de nueva planta de edificaciones de cualquier tipo, de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales; de las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas, y de todas aquellas construcciones que se realicen en medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en este Plan General.

b) La ampliación o complementación, así como la elevación en altura de los edificios o instalaciones existentes.

c) Las reformas o modificaciones que afecten a elementos estructurales (pilares, vigas, muros de carga, machones, cimentaciones,...), o a fachadas, cubiertas y medianeras, o a las características compositivas u ornamentales de los edificios e instalaciones existentes. (No se considerará obra mayor la reparación de cubiertas, salvo sustitución total o parcial del tejado).

d) La demolición de las construcciones existentes.

e) Los movimientos de tierra que precisen la intervención de maquinaria y las obras de urbanización.

Artículo 19º. Documentación para licencia de obra mayor.

Para solicitar licencia de Obra Mayor se presentarán los siguientes documentos:

1. Instancia o impreso oficial de solicitud, dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por la persona que legalmente le represente, conteniendo las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio y número del D.N.I. del solicitante, si es persona física; y denominación, razón social, domicilio y datos de la inscripción el correspondiente registro público o, en su caso, número de identificación fiscal, cuando es persona jurídica.

b) Nombre apellidos, domicilio, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Emplazamiento, con expresión de las fases y los plazos previstos.

d) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obra.

e) Nombre de la empresa constructora número de carnet de responsabilidad, acompañado del último recibo de licencia fiscal.

2. Proyecto por duplicado, firmado por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, que constará como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Planos de emplazamiento y situación con escalas mínimas 1:1000 y 1:200 respectivamente, donde, además de identificarse y delimitarse claramente la parcela o solar y la actuación que pretende realizarse, se señale las dimensiones y superficies de ambas, las infraestructuras existentes, así como las cotas y cualquier otra referencia física de los terrenos significativa.

c) Planos a escala: 1:50 ó 1:100 de cimentación, estructura, alzados, secciones, distribuciones, cubiertas e instalaciones y detalles constructivos a la escala conveniente.

d) Mediciones y Presupuestos de Ejecución Material.

e) Ficha Urbanística y Pliegos estadísticos que para cada caso determine el M.O.P.U. o la C.O.P.U.T.

3. Si el proyecto se refiere a Viviendas de Protección Oficial (obra nueva o rehabilitación), se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente sellada por este organismo.

4. Todos aquellos documentos que en cada momento exijan las disposiciones o normas de general aplicación y aquellas de carácter específico que correspondan.

Artículo 20º. Documentación para obras de derribo.

1. Instancia con idéntico contenido al señalado en el apartado 1 del artículo anterior, haciéndose constar, además, el domicilio de la persona que podrá acompañar para abrir e inspeccionar el inmueble.

2. Proyecto de demolición firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Fotografías de todas las fachadas del edificio, tamaño 9x13 ó 13x18 cm.

Artículo 21º. Definición de obra menor.

Se considerarán Obras Menores a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

1. Las de reforma o modificación que, no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad: la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicios, o la redistribución interna de las edificaciones, siempre que las obras no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación.

2. Los pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no constituyan un peligro para la vía pública.

3. Los vallados y cercas.

Artículo 22º. Documentación para licencia de obra menor y licencia de actividad.

22.1. Para solicitar licencia de Obra Menor se presentarán los siguientes documentos:

1. Instancia o impreso oficial dirigido a la Alcaldía y firmado por el interesado o persona legal que le represente, en el que se hará constar:

a) Nombre, apellidos, domicilio y núm. de D.N.I. del solicitante, haciendo constar, en caso de arrendamiento, el permiso explícito del propietario para la realización de las obras.

b) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obras, si éstos fueran necesarios.

c) Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las obras y núm. De carnet de empresa con responsabilidad, último recibo de la licencia fiscal.

2. Plano de emplazamiento oficial a escala 1:1000.

3. Croquis del estado actual.

4. Croquis de las modificaciones a introducir.

5. Memoria descriptiva de las obras. Si las obras a realizar fueran muy sencillas se podría excusar los puntos 3 y 4.

6. Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previsto.

22.2. Documentación para licencia de actividad.

Además de los documentos que le correspondan de los especificados para licencia de obras y los específicos de la actividad solicitada, incluirá los siguientes documentos:

1. Plano de emplazamiento oficial a escala 1:1000.

2. Justificación del cumplimiento del Plan para el uso que se pretende y clasificación del mismo.

3. Relación de vecinos colindantes.

4. Justificación del cumplimiento de la condición de uso industrial, especialmente en lo referente a: Contaminación atmosférica, ruidos, incendios y aguas residuales.

Artículo 23º. Definición de edificio fuera de ordenación.

A los efectos del presente plan se consideran Edificios Fuera de Ordenación aquéllos que erigidos antes de la aprobación de este Plan General resultan disconformes con las determinaciones de las mismas relativas a usos, alineaciones, condiciones de parcela, número de plantas y altura máxima permitida.

Se entenderá como anterior a la aprobación del plan, todo edificio cuyas obras concluyeron antes de la aprobación inicial de este Plan General, o aquél que tuviera licencia municipal concedida con anterioridad a dicha fecha.

Artículo 24º. Obras permitidas en los edificios fuera de ordenación.

En los Edificios Fuera de Ordenación podrá autorizarse, exclusivamente las siguientes obras:

1. Las obras de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen el deber normal de conservación.

2. Las que tengan por finalidad eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.

3. Las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas y siempre que el propietario renuncie expresamente, en la solicitud de licencia, al incremento de valor que la realización de tales obras pueda suponer para el valor de expropiación de la edificación.

4. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", se admiten obras de reforma, mejora y cambios de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al Plan, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Artículo 25º. Condiciones de la edificación. Contaminación acústica

25.1. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

Se deberán mantener las fachadas limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obras si las fachadas no están completamente acabadas y pintadas en su caso.

Los solares deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

Las obras de nueva planta, derribo o reforma, deberán ser valladas con las debidas condiciones de protección y seguridad.

25.2. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones establecidas en el presente apartado no serán de aplicación en las construcciones protegidas, salvo que el nivel de protección permita la reedificación de la misma o bien obras de reforma que se aproximen a aquella.

En lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o legislación que la complemente, modifique o sustituya. En casos de rehabilitación de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

25.3. Condiciones de seguridad ante el fuego.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

25.4. Contaminación acústica.

Será de aplicación a todo el ámbito del término municipal el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Artículo 26º. Del estado ruinoso de la edificación.

La situación legal de la ruina se regirá según establece el artículo 90 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 27º. Medidas de protección y seguridad de las obras.

Las vallas, andamios, grúas y, en general, cualquier otro elemento auxiliar de la construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia municipal.
Todo el frente de la edificación, solar o parcela dónde se practiquen obras de nueva construcción, reforma exterior o derribo, se cerrará con una valla que, en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.
Si durante el derribo, edificación o reparación del inmueble existiera peligro o dificultad para el tránsito de vehículos o peatones, se tomarán las medidas necesarias de acondicionamiento y protección, previa autorización de la Alcaldía y pago de los correspondientes arbitrios.
Los materiales de obra que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio vallado en un plazo no superior a las veinticuatro horas siguientes. Caso de no hacerlo, se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las correspondientes sanciones.
La reparación de todo desperfecto que se cause a la acera, calzada o servicios por la colocación de vallas o andamios deberá correr a cargo del solicitante de la licencia.

TÍTULO III.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I – NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.

Artículo 28º. Parcelación y reparcelación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 68 y 70 de la LRAU.

Artículo 29º. Medición de alturas.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Se respetarán ambos simultáneamente.
La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada.

Artículo 30º. Sótanos y Semisótanos.

Se permiten la construcción de sótanos y semisótanos no destinados a vivienda.

Artículo 31º. Altillos y Buhardillas.

No se permiten.

Artículo 32º. Condiciones de las viviendas.

Tanto para las viviendas existentes como para las de nueva planta se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 33º. Agua potable.

Todo edificio de viviendas deberá disponer en su interior de agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 300 litros por habitante.

Artículo 34º. Instalación eléctrica.

Todo edificio deberá disponer de instalación de energía eléctrica, que cumplirá la reglamentación vigente sobre esta materia.
Si existen centros de transformación, no se podrán instalar por debajo del segundo sótano y reunirán las debidas condiciones térmicas, de insonorización, de vibraciones y de seguridad. No se ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Artículo 35º. Otras instalaciones

Las instalaciones y accesorios de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, cumplirán las disposiciones vigentes y no causarán peligro ni molestias a los vecinos.
Los aparatos de aire acondicionado instalados en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas.
Cuando no se pueda cumplir esto se presentará un estudio de la colocación de estos aparatos en la fachada, justificando que no se causarán perjuicios ni molestias a los transeúntes, ni perjuicios estéticos a la fachada del edificio. Su aprobación será potestad del Ayuntamiento.
Los extractores de humos deberán cumplir lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres y Peligrosas y no se tolerarán a una distancia inferior a 2,5 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 36º. Aguas residuales, ruidos y vibraciones.

Queda prohibida la construcción de pozos ciegos.
Como mínimo se deberá cumplir lo establecido para el uso industrial (art. 52).
Para lo no regulado en estas Normas se tomará como referencia el "Modelo de ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado" y el "Modelo de ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones)", elaborado conjuntamente por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Artículo 37º. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, soportes, señales, o cualquier otro tipo de elemento al servicio de la ciudad en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo.

Artículo 38º. Solares no edificables

En solares no edificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

Artículo 39º. Obras de consolidación

Se entenderá que son obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de carga, pilares, jácenas, forjados y estructuras de cubierta.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 40º. Definición de usos permitidos.

En el municipio de El Toro se permiten los siguientes usos:
1. Almacenes.
2. Asistencial-Benéfico.
3. Comercial.
4. Deportivo.
5. Docente.
6. Espectáculos-recreativo.
7. Estaciones de servicio.
8. Garaje-aparcamiento.
9. Hotelero.
10. Oficinas.
11. Religioso.
12. Industria.
13. Hostelería.
14. Sanitario.
15. Servicios administrativos.
16. Socio-cultural.
17. Residencial.

Artículo 41º. Uso: Almacén.

Se define como tal el uso de un local para acopio de materiales y mercancías.

Artículo 42º. Uso: Asistencial-Benéfico.

Se define como tal el uso de un local para servicio de aquellas personas que lo requieran, bien por sus condiciones físicas, psíquicas o por su situación.
Los edificios destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 43º. Uso: Comercial.

Se define como tal el uso de un local para servicio al público destinado a la compra y/o venta de mercancías.
Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 m2 construidos un inodoro y un lavabo, por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará en un inodoro y un lavabo. A partir de los 120 m2 se instalarán con independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán contar con un vestíbulo o zona intermedia.
En el caso de que en el mismo edificio existan viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, exceptuando si la vivienda pertenece al mismo titular.
Los locales estarán dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios. La artificial conllevará la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
Dispondrán de las salidas de urgencia, medios de extinción, aparatos e instalaciones que marque la normativa vigente para la prevención de incendios.

Artículo 44º. Uso: Deportivo.

Se define como tal el uso de recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte.

Los edificios, recintos e instalaciones destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 45º. Uso: Docente.

Se define como tal el uso de locales y espacios para funciones docentes.
Las instalaciones y edificios con este uso cumplirán lo dispuesto por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Artículo 46º. Uso: Espectáculos-Recreativo.

Se define como tal el uso de instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
Los edificios, recintos e instalaciones destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 47º. Uso: Estaciones De Servicio.

Se entiende por tal el uso de una instalación construida al amparo de una concesión, para el suministro de carburantes de vehículos de motor.
Dispondrán de un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor, con objeto de no entorpecer el tránsito.
Las instalaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 48º. Uso: Garaje-Aparcamiento.

Se define como tal el uso de un local destinado a la guarda de vehículos de motor.
La superficie mínima por plaza será de 15 metros cuadrados.
La altura mínima del local será de 2,20 metros.
Si no posee ventilación natural suficiente se instalará ventilación artificial presentando un proyecto al Ayuntamiento para su aprobación que justifique su suficiencia para eliminar los humos y gases del local.

Artículo 49º. Uso: Hotelero.

Se define como tal el uso de un edificio para el servicio público de alojamiento temporal.
Los locales cumplirán las condiciones de la reglamentación vigente hotelera.
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.
Las actividades complementarias que en ellos se desarrollen se sujetarán a las condiciones específicas que le sean de aplicación.

Artículo 50º. Uso: Oficinas.

Se define como tal el uso de un edificio para desarrollar actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado o en el que predominen dichas actividades, así como despachos profesionales, independientes de las viviendas.
Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 m2 construidos un inodoro y un lavabo, por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará en un inodoro y un lavabo. A partir de los 120 m2 se instalarán con independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán contar con un vestíbulo o zona intermedia.
En el caso de que en el mismo edificio existan viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, exceptuando si la vivienda pertenece al mismo titular.
Los locales estarán dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios. La artificial conllevará la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
Dispondrán de las salidas de urgencia, medios de extinción, aparatos e instalaciones que marque la normativa vigente para la prevención de incendios.

Artículo 51º. Uso: Religioso.

Se define como tal el uso de un edificio destinado al culto religioso o de vida conventual.
Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que fuera de aplicación.

Artículo 52º. Uso: industrial.

Se define como tal el uso de los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de materias primas, transformación de las mismas, o distribución de productos. Se estará a lo dispuesto en las Normas específicas para cada tipo de industria.
Se permitirán industrias o actividades no molestas tolerables para los vecinos colindantes en las plantas de edificios de viviendas, hasta un máximo de 50 cv de potencia. En edificios exclusivos para una industria se permitirá hasta una potencia de 100 cv siempre que estas industrias no sean contaminantes.

Medidas correctoras para industrias.
Será obligatorio para todas las industrias existentes en el núcleo urbano de la población, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no exceda de los siguientes límites:

Nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias:
Si la industria es compatible con la vivienda, en el mismo edificio o contiguo a él:
entre las 8 y las 22 horas 45 dBA.
Industria que puede ser admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero no totalmente incompatible con dicho uso:
entre las 8 y las 22 horas 65 dBA.
Para ambas:
entre las 22 horas y 8 horas 35 dBA.

Valores máximos tolerables de vibraciones.
75 Pals en el límite del recinto donde se ubique.
5 Pals en el exterior, en la vía pública.

Condiciones máximas tolerables que deben reunir las aguas residuales para su vertido al alcantarillado general.
a) Materiales en suspensión menos de 30 miligramos por litro.
b) Demanda bioquímica de oxígeno medida después de 5 días de incubación a 18 grados, no rebasará la cifra de 40 mg. Por litro.
c) Nitrógeno, expresado en nitrógeno libre y amoniaco, menos de 10 y 15 mg por litro respectivamente.
d) No contendrán sustancias capaces de provocar intoxicaciones a personas o animales.
e) No contendrán elementos que dañen el buen funcionamiento de la red de alcantarillado.
f) El afluente tendrá un pH comprendido entre 5,5 y 8,5, y no tendrá una temperatura superior a 30 grados.
g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halogenados.

Se seguirá la Reglamentación de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la eliminación mediante instalaciones adecuadas de gases, vapores, humos, etc. Que se produzcan en el interior de las industrias.
La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos no sobrepasará de 50 Kg. Por hora.
Se dispondrá de las instalaciones que determine el Servicio Municipal de incendios o Técnico Municipal para la prevención y extinción de incendios.
Para corregir la transmisión de vibraciones, se seguirán las siguientes reglas:
1- Los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación.
2- No se permite el anclaje de maquinaria en elementos constructivos de separación de otros locales de cualquier clase o actividad.
3- El anclaje de la maquinaria u órganos móviles en el suelo dispondrá de elementos antivibratorios adecuados.
4- Las máquinas que estén dotadas de movimiento alternativo, produzcan golpes, etc. Estarán anclados al suelo firme y estarán aislados de la estructura del edificio; poseerán elementos que absorban la vibración.
5- Las máquinas o partes de máquinas que se desplacen de algún modo por el interior del edificio deberán quedar a una distancia de 0,70 m. de los muros exteriores, aumentándose a 1 m. si estos muros son medianeras.
6- Los conductos por los que discurran gases o líquidos y estén conectados a máquinas con órganos en movimiento asegurarán la no transmisión de las vibraciones.
7- En circuitos de agua se procurará que no se produzca el "golpe de ariete".

Artículo 53º. Uso: Hostelería.

Se define como tal el uso de locales para albergar actividades de relación o vida social entre personas, es decir, restaurantes, cafeterías, salones de baile, etc.
Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso de comercio y en cuanto a las instalaciones las que se establecen para el uso de industria. Se cumplirá lo establecido en los Reglamentos de Espectáculos y Actividades Recreativas y el de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas

Artículo 54º. Uso: Sanitario.

Se define como tal el uso de edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.
Cumplirán las disposiciones vigentes de la normativa específica para este tipo de edificios e instalaciones.

Artículo 55º. Uso: Servicios Administrativos.

Se define como tal el uso de locales o edificios destinados a sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 56º. Uso: Socio-Cultural.

Se define como tal el uso de un edificio destinado a dotaciones sociales y culturales, bibliotecas, casas de cultura, museos, etc.
Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean específicas.

Artículo 57º. Uso: Residencial.

Se define como tal el uso de un edificio destinado a residencia familiar.
a - Vivienda unifamiliar. La situada en una parcela independiente con acceso desde la vía pública.
b - Vivienda colectiva. Edificio que posee varias viviendas con accesos comunes.
c - Apartamentos. Vivienda de superficie reducida, que cumple las condiciones de vivienda mínima.
No se admiten viviendas en sótanos y semisótanos.
Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación específica vigente y en particular las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana HD-91 o cualquiera otra que la sustituyera.

Artículo 58º. Usos actuales.

Podrán mantenerse los usos actuales en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, pero queda prohibido realizar ampliaciones que rebasen lo establecido para el uso en concreto.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Artículo 59º. Fachadas.

Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas.
Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.
El Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las medianeras que queden a descubierto en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.
Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana o calle.
En plantas bajas destinadas a uso comercial, se buscará la adecuada proporción entre macizos y huecos.
El color y textura tendrán en cuenta los colores y texturas de las fachadas del entorno, recomendándose colores empleados tradicionalmente en la arquitectura, (blanco, térreos, añil, etc.).
Los contadores de luz, agua o cualquier otro tipo de elemento quedarán enrasados con el paramento de fachada.
Los rótulos o carteles serán tales que no desdigan de la composición y materiales de fachada, de tal manera que queden integrados dentro del diseño de la misma.

Quedan prohibidos:
- Los muros cortina, donde predominan los elementos metálicos y el vidrio.
- El uso de ladrillo caravista a excepción de pequeños elementos de decoración como dinteles, jambas, zócalos en planta baja, aleros, etc., o modelos de caravista de estética rustica.
- Los aplacados de terrazo y los alicatados en cualquiera de sus modalidades.

Articulo 60º. Carpintería exterior.

Quedan prohibidos los aluminios anodizados en plata o dorados.
Las cancelas de las puertas, rejas de ventanas, barandillas de balcones, remates de cubierta podrán ser de forja, madera y perfiles de acero macizos.
Los controladores exteriores de luz podrán ser:
- Persianas de madera
- Persianas de aluminio lacado (no anodizados en plata o dorado)
- El cajón ciego de la persiana, deberá ir oculto dentro del muro o con un tratamiento exterior de composición elaborada.

Articulo 61º. Cubiertas.

En todas las cubiertas deberá cumplirse lo siguiente:
Todos los edificios tendrán una cubierta de teja árabe, de color terroso tradicional, en al menos el 50% de su superficie total.
La pendiente no será inferior al 25% ni superior al 45%.
El faldón de cubierta recayente a la calle tendrá una profundidad mínima de 1'50 m desde la línea de fachada y medido en proyección horizontal. Esto se cumplirá en cualquier fachada recayente a la calle.
Es preceptiva la construcción de un alero en toda la longitud de las fachadas recayentes a la calle con un vuelo mínimo de 0'30 m y máximo de 1'00 m.
En ningún momento se utilizará como elemento de cubrición que sea visible desde el exterior cualquier tipo de material que no sea la cubierta de teja árabe.

Articulo 62º. Elementos permitidos por encima de la altura de edificación.

Solo se permiten construcciones como: cajas de escaleras, casetas de ascensores y los elementos técnicos de las instalaciones como: depósitos, equipos de acondicionamiento de aire, chimeneas, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, paneles de captación de energía solar, su altura libre no sobrepasará los 2'20 m. Se exceptúan aquellas construcciones para instalaciones que por sus características propias sea necesaria una mayor altura libre, en estos casos no podrá sobrepasar los 4'00 m.
Toda construcción quedará siempre a partir del faldón de cubierta (1'50 m de la línea de fachada e irá obligatoriamente con cubierta de teja árabe.
Se cuidará especialmente la disposición de chimeneas de calefacción o de ventilación forzada y otros cuerpos emergentes de forma que queden correctamente insertados en la disposición general de los faldones. Se recomienda la asociación en paquetes del mayor número posible de conductos para reducir la cantidad de cuerpos salientes.

Articulo 63º. Vuelos.

Unicamente se autorizan los balcones con antepechos calados y metálicos.
El espesor de la losa de los mismos visible desde la vía pública no superará los quince centímetros (15 cm).
La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros (3'00 m).
El vuelo máximo no superará los cincuenta centímetros (50 cm) y será perpendicular a la línea de fachada.
Deberán separarse sesenta centímetros de la medianera (60 cm).

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.
Artículo 64º. Criterios de intervención en suelo Urbano en zonas de entorno protegido.

Habrá que tener en cuenta, respecto de actuaciones en suelo urbano afectado, las limitaciones establecidas en la normativa de protección del entorno que acompaña a la Resolución de 26 de abril de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, educación y Deporte, que incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), con categoría de Monumento, a favor del Ayuntamiento de El Toro y a la Resolución de 11 de mayo de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, educación y Deporte, que incoa expediente para la delimitación del entorno de protección del castillo.

Las citadas Resoluciones y su documentación y normativa se incluyen en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte del presente Plan.

CAPITULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.

Artículo 65º. Suelo urbano núcleo histórico tradicional. SU1.

Tipología de la edificación	Edificación entre medianeras. La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes.	
Usos permitidos.		
Limitaciones: Artículo 66º	Residencial Asistencial-benéfico Socio-cultural Docente Espectáculo-recreativo	Hostelería Comercial Administrativo Religioso Sanitario Oficinas
Edificabilidad	Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.	
Nº máximo de plantas	Tres (3)	
Nº mínimo de plantas	Dos (2)	
Alturas de la edificación		
Limitaciones: Artículo 67º	2 plantas.....Altura máxima = 7'00 m 3 plantas.....Altura máxima = 10'00 m	
Parcela mínima	No se establece	
Frente mínimo de fachada	4'00 metros (salvo imposibilidad material por hallarse entre dos edificios consolidados, o entre uno nuevo y un espacio público)	
Patios	Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u	

otra que la sustituya.

	Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada recayentes a vía pública. No se admiten retranqueos.
Ocupación máxima parcela	100%
Cubiertas	Artículo 61° y 62°
Alero	0,30 m ≤ A ≤ 1,00 m
Tipo vuelo	Balcón. Artículo 63°

Artículo 66°. Suelo urbano de uso residencial SU2. Alineación a vial.

Tipología de la edificación	Edificación entre medianeras. La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes.	
Usos permitidos. Limitaciones: Artículo 66°	Residencial	Hostelería
	Asistencial-benéfico	Comercial
	Almacenes	Administrativo
	Socio-cultural	Religioso
	Deportivo	Sanitario
	Docente	Oficinas
	Espectáculo-recreativo	Industrial
Edificabilidad	Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.	
Nº máximo de plantas	Tres (3)	
Alturas de la edificación		
Limitaciones: Artículo 67°	1 planta.....	Altura máxima = 4'50 m
		Altura mínima = 3'50 m
	2 plantas.....	Altura máxima = 7'00 m
	3 plantas.....	Altura máxima = 10'00 m
Parcela mínima	No se establece	
Frente mínimo de fachada	4'00 metros (salvo imposibilidad material por hallarse entre dos edificios consolidados, o entre uno nuevo y un espacio público)	
Patios	Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada recayentes a vía pública. No se admiten retranqueos.	
Ocupación máxima parcela	100%	
Cubiertas	Artículo 61° y 62°	
Alero	0,30 m ≤ A ≤ 1,00 m	
Tipo vuelo	Balcón. Artículo 63°	

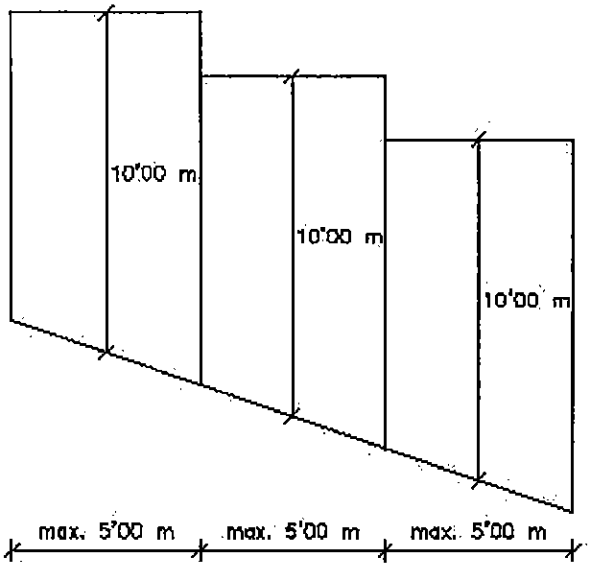
Artículo 67°. Limitaciones a los usos permitidos.

En todos los usos permitidos se tendrá en cuenta el carácter residencial del suelo urbano, no permitiéndose establecer industrias, almacenes u otros que se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas o que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial aunque se alberguen en edificio exento. Concretamente quedan prohibidas las instalaciones de recogida y tratamiento de basuras y las estaciones de servicio.

Artículo 68°. Limitaciones a la Altura de edificación.

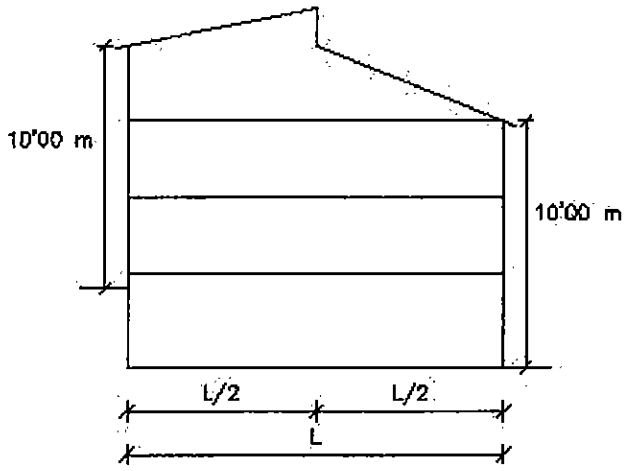
68.1. Edificios con frente a una sola vía con desnivel o edificios con frente a más de una vía formando esquina o chaflán:

La altura de la edificación se medirá por tramos de cinco metros (5'00 m) máximo, no sobrepasando en el punto medio de cada tramo la altura permitida.



68.2. Edificios con frente a más de una vía a distinto nivel sin formar esquina o chaflán:

El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratará de edificios independientes, cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la parcela.



Artículo 69°. Suelo urbano de uso residencial SU3. Edificación aislada o adosada.

Tipología de la edificación	Edificación aislada o adosada.	
Usos permitidos. Limitaciones: Artículo 66°	Residencial	Hostelería
	Asistencial-benéfico	Comercial
	Almacenes	Administrativo
	Socio-cultural	Religioso
	Deportivo	Sanitario
	Docente	Oficinas
	Espectáculo-recreativo	Industrial
Coef. De edificabilidad neta	0'50 m2/m2	
Nº máximo de plantas	Dos (2)	
Alturas de la edificación	1 planta.....	Altura máxima = 4'50 m
	2 plantas.....	Altura máxima = 7'00 m
Parcela mínima	400 m2	
Ocupación máxima parcela	50 %	
Separación a frente de parcela y a lindes	3'00 m	
Cubiertas	Artículo 61° y 62°	
Alero	0'30 m ≤ A ≤ 1'00 m	
Tipo vuelo	Balcón. Artículo 63°	
Patios	Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.	
Construcciones auxiliares	Garajes, pequeños almacenes, piscinas. Se separarán a frente de parcela 3'00 m, pudiéndose adosar a lindes siempre que sean exentas de la vivienda y su altura libre no sobrepase los 2'20 m.	
Observaciones	Se podrán adosar las edificaciones, si se contempla como tal desde proyecto en las viviendas a adosar, y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separación a lindes en el lado que se adosa será de 0 metros.	
	Esta incluida una unidad de ejecución (UE.9), cuyas características vienen definidas en su ficha de gestión, que contiene el presente plan general.	

69.1. Ocupación de parcela y edificabilidad.

Para el computo de la ocupación de parcela se tomará la superficie ocupada, contabilizaran en la misma las construcciones auxiliares que se pudieran hacer en la parcela como garajes, pequeños almacenes, barbacoas, vestuarios, etc. Siempre que se realicen como construcciones cubiertas y/o cerradas, su superficie contabilizará a efectos de edificabilidad. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

69.2. Cerramientos de parcela.

Tendrán una altura máxima de 2'50 m. Solo podrán ser macizos hasta 1'50 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y/o ajardinado (verjas, setos, etc.).

Artículo 70°. Zona de equipamiento comunitario.

Se adaptarán a las Normas particulares para las distintas zonas de suelo urbano en que estén ubicados.

El Ayuntamiento podrá realizar excepciones a las mismas si se trata de edificios singulares.

Artículo 71°. Zonas verdes públicas.

Estas zonas comprenden los espacios apropiados para la plantación de especies vegetales y/o para el esparcimiento de los ciudadanos.

Se prohibe toda clase de edificación que pueda desvirtuar este carácter, permitiéndose almacenes de herramientas, quioscos, o similares.

- Número de plantas máximo: una (1)
- Edificabilidad: 0'05m2/m2
- Ocupación máxima de parcela: 2%

TÍTULO IV.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I - NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 72°. Condiciones básicas de ejecución y desarrollo.

72.1. El suelo urbanizable de uso residencial SA1 y SA3 que el Plan ordena pormenorizadamente se ejecutará mediante Actuaciones Integradas y su gestión podrá ser directa o indirecta. Se planificará mediante los correspondientes Programas.

72.2. El suelo urbanizable de uso residencial SA2, y el suelo de uso industrial SAI, que el Plan no ordena pormenorizadamente sino que se limita a su ordenación estructural será necesaria la redacción de un Plan Parcial para el desarrollo de los mismos.

El suelo urbanizable esta sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que no se apruebe el plan parcial correspondiente a cada uno de los sectores y el correspondiente proyecto de urbanización.

72.3. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las presentes normas.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO EN EL SUELO URBANIZABLE.

Articulo 73° Usos permitidos. Aguas residuales, ruidos y vibraciones.

73.1. Usos permitidos
Se regirá por lo indicado en el capítulo II del Titulo III de estas Normas Urbanísticas.

73.2. Aguas residuales, ruidos y vibraciones.
Queda prohibida la construcción de pozos ciegos.
Como mínimo se deberá cumplir lo establecido para el uso industrial (art. 52).
Para lo no regulado en estas Normas se tomará como referencia el "Modelo de ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado" y el "Modelo de ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica (protección contra ruidos y vibraciones)", elaborado conjuntamente por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

CAPITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

Artículo 74°. Normas generales.

Se regirá por lo indicado en el capítulo III del Titulo III de estas Normas Urbanísticas.
Queda excluido del cumplimiento de las mismas el suelo urbanizable de uso industrial SAI, que se regirá por las Normas establecidas para su desarrollo en el Plan Parcial.

CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 75°. Suelo urbanizable de uso residencial SA1 Alineación a vial.

Tipología de la edificación	Edificación entre medianeras.	
Usos permitidos.		
Limitaciones: Articulo 66°	Residencial	Garaje-aparcamiento.
	Industrial: Pequeño taller	Comercial
	Asistencial-benéfico	Administrativo
	Socio-cultural	Religioso
	Docente	Sanitario
	Hotelero	Espectáculos-recreativo.
	Hostelería	Oficinas.
	Deportivo	
Edificabilidad	Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.	
Nº máximo de plantas	Tres (3)	
Alturas de la edificación	1 planta.....	Altura máxima = 4'50 m
		Altura mínima = 3'50 m
	2 plantas.....	Altura máxima = 7'00 m
	3 plantas.....	Altura máxima = 10'00 m
Parcela mínima	60 m2	
Frente mínimo de fachada	6'00 metros	
Ocupación máxima de parcela	100%	
Patios	Se regirán por las condiciones de la Norma HD-91 u otra que la sustituya. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada a vía pública salvo E.D: de una manzana completa.	
Cubiertas	Artículos 61° y 62°	
Alero	0'30 m ≤ A ≤ 1'00 m	
Tipo vuelo	Balcón. Articulo 63°	
AprovechamientoTipo	0'6762	

Artículo 76. Zona de equipamiento comunitario.

- De uso escolar, deportivo y recreativo:
Nº Máximo de plantas: 3
Edificabilidad: 1'50 m2/m2
Ocupación máxima de parcela: 50%
- De uso religioso, administrativo, socio-cultural y asistencial:
Nº Máximo de plantas: 2
Ocupación máxima de parcela: 100%

Artículo 77. Zonas verdes públicas.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 70°

Artículo 78°. Suelo urbanizable de uso residencial SA2 Edificación aislada o adosada.

Tipología de la edificación	Edificación aislada o adosada.	
Usos permitidos.	Residencial	Garaje-aparcamiento.
	Asistencial-benéfico	Comercial
	Socio-cultural	Administrativo
	Docente	Religioso
	Hotelero	Sanitario
	Hostelería	Espectáculos-recreativo.
	Deportivo	Oficinas.
Coef. De edificabilidad neto	0'5m2 t/m2 s	
Nº máximo de plantas	Dos (2)	
Alturas de la edificación	1 planta.....	Altura máxima = 4'50 m
	2 plantas.....	Altura máxima = 7'00 m
Parcela mínima	400 m2	
Ocupación máxima parcela	50 %	
Separación a fachada de parcela y a lindes	3'00 m	
Observaciones	Se podrán adosar las edificaciones, si se contempla como tal desde proyecto en las viviendas a adosar, y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separa ción a lindes en el lado que se adosa será de 0 metros.	
AprovechamientoTipo	0'3805	

Artículo 79°. Suelo urbanizable de uso residencial SA3 Edificación aislada o adosada.

Tipología de la edificación	Edificación aislada o adosada. Bloque exento.	
Usos permitidos.	Residencial	Garaje-aparcamiento.
	Asistencial-benéfico	Comercial
	Socio-cultural	Administrativo
	Docente	Religioso
	Hotelero	Sanitario
	Hostelería	Espectáculos-recreativo
	Deportivo	Oficinas
		Estación de servicio
Edificabilidad total del sector	36.000 m2 t	
Nº máximo de plantas	Adosada y aislada: Dos (2)	
Bloque exento: Tres (3)		
Alturas de la edificación, medidas sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada y sobre la calle a la que vuelca la edificación	1 planta.....	Altura máxima = 4'50 m
	2 plantas.....	Altura máxima = 7'00 m
	3 plantas.....	Altura máxima = 10'00 m
Parcela mínima	Vivienda aislada.....500 m2	
	Vivienda adosada.....150 m2	
	Bloque exento.....600 m2	
Ocupación máxima parcela	Vivienda aislada.....50%	
	Vivienda adosada.....70%	
		Bloque exento.....70%
Separación a fachada de parcela y a lindes		3'00 m (edificación aislada y adosada)
		4'00 m (edificación bloque exento)
Observaciones	Se podrán adosar las edificaciones, si se contempla como tal desde proyecto en las viviendas a adosar, y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separación a lindes en el lado que se adosa será de 0 metros.	
AprovechamientoTipo	0'3725	

Según la tabla 1. Reserva de suelo dotacional publico en sectores residenciales, del articulo 4 "Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales" del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. El sector "CUMPLE" con dichas reservas.

	IEB(m2t/m2s)	IER(m2t/m2s)	SD(%)	SD-RV-AV(%)		ZV(%)	EQ(%)	RV+AV(%)
Regl.Plan.	0,40	0,40	37	14		10	4	23
SA3	0,3725	0,3725	53,24	28,51		20,48	8,03	24,73

Artículo 80º. Suelo urbanizable de uso industrial SAI.

Tipología de la edificación	Naves industriales	
Usos permitidos.	Industrial	Administrativo
	Comercial	Estaciones de servicio
	Oficinas	Almacenes
Coef. De edificabilidad neto	1 m2 t/m2 s	
Nº máximo de plantas	Dos (2)	
Altura de la edificación	Altura máxima = 8,00 m	
Parcela mínima	No se establece	
Separación a fachadas	5 metros	
Frente mínimo de fachada	No se establece	
Ocupación máxima parcela	70%	
Otras condiciones	Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria.	
AprovechamientoTipo	0'7792	

TITULO V. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 81. Definición.

Constituyen Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales culturales, paisajísticos o ecológicos, por la presencia de riesgos naturales o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificadas al objeto de permanecer al margen del proceso de urbanización y preservar sus características naturales.

Artículo 82º. Régimen urbanístico.

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, sobre Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana (L.S.N.U.) y a la Disposición Adicional Tercera de la anterior Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat, de Suelo No Urbanizable, declarada vigente por la legislación actual.

El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea su categoría. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones no darán lugar a indemnización alguna, excepto si conlleva una pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

En ningún caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas a este tipo de suelo.

Artículo 83º. Parcelación.

Se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la L.S.N.U. 2004, en la Disposición Adicional Tercera de la L.S.N.U. 1992 y en lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/97, de 13 de junio, de modificación de la misma.

Artículo 84º. Núcleo de población.

A los efectos de autorizar la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable, se define como núcleo de población:

El conjunto de tres o más edificaciones que quedan en el interior de un círculo de 100 metros de radio, con centro en una de las edificaciones. Por lo tanto, cuando se solicite licencia en el suelo no urbanizable, se comprobará que trazando un círculo de 100 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existen dentro del círculo dos edificaciones además de la que se pretende construir.

Artículo 85º. División en zonas.

En Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable Común (art. 5 L.S.N.U.): Todo terreno que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se incluyan como Protegidos con arreglo a la legislación.

- Suelo No Urbanizable Protegido (art. 4 L.S.N.U.):

- Bienes de dominio publico marítimo e hidráulico.
- Suelos sujetos a régimen especifico de protección o mejora según legislación administrativa.
- Terrenos que contengan bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Espacios forestales, paisajísticos y ecológicos sujetos a medidas de conservación o regeneración.
- Suelos sometidos a régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con legislación sectorial y Planes de Ordenación Territorial.
- Terrenos con importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa de acuerdo con la LSNU o legislación sectorial, alberguen valores naturales, paisajísticos, culturales rústicos o agrarios cuya restauración, conservación y mantenimiento convenga al interés público local.

ZONIFICACIÓN: art. 13 y siguientes L.S.N.U.:

Suelo No Urbanizable Común: según lo dispuesto en el art. 18 de la L.S.N.U. se establecen las siguientes zonas en función de unos usos y aprovechamientos característicos:

a) Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.

b) Zonas en que sea posible la explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, o con recursos geológicos o hidrológicos.

c) Zonas en que sea posible el uso de vivienda, diferenciando las áreas en las que sea posible la vivienda aislada y familiar, aquellas en las que sea posible la vivienda rural vinculada a explotación agrícola y aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos existentes.

d) Zonas en las que, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en la L.S.N.U., pudieran implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

e) Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas, de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el planeamiento.

Justificadamente se podrán establecer zonas mixtas, susceptibles de usos y aprovechamientos característicos de varias zonas.

CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Artículo 86º. Obras e instalaciones permitidas.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 7.2, 12, 19 y siguiente de la L.S.N.U.

No obstante se permitirán pequeñas construcciones para guardar aperos de labranza y tapar pozos de agua, con las siguientes condiciones:

- Superficie ocupada máxima de 20 m2
- Una planta
- Altura máxima de la edificación 3'00 m
- Parcela mínima 1000 m2
- Separación a lindes y ejes de caminos 3'00 m
- Cumplirán con las condiciones estéticas de las viviendas.

Permitiéndose el mantenimiento de las construcciones existentes siempre que no supongan ampliación de la misma.

Lo mismo regirá para las instalaciones precisas para la explotación ganadera, forestal, cinegética, etc. Si bien se podrá eximir del cumplimiento de alguno de los condicionantes anteriores, previo informe favorable de la Conselleria competente en la materia y justificando en todo momento que el incumplimiento de alguno de los parámetros anteriores es imprescindible para el ejercicio de la actividad. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el art. 20 L.S.N.U.

En cuanto a las Declaraciones de interés comunitario cuyo procedimiento se establece en los Art. 33 y siguientes LSNU, no se establece parámetros, ya que dependerá de la naturaleza de la actividad a desarrollar (art. 24 a 27 LSNU).

Artículo 87º. Condiciones de las viviendas.

Cuando la construcción que se quiera realizar vaya a ser destinada a vivienda aislada y familiar, además de lo establecido en el art. 21 de la L.S.N.U. cumplirá con las siguientes condiciones:

87.1. Condiciones de la edificación.

- No formará núcleo de población.
- Se destinará a vivienda unifamiliar.
- Parcela mínima edificable: 10.000 m2 (1 Ha).
- Altura máxima de la edificación: 7'00 m.
- Ocupación máxima de parcela: 2%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Separación a lindes y eje de caminos privados: 10'00 m.
- Separación a eje de camino público: 15'00 m

87.2. Condiciones estéticas.

Deberá quedar garantizada su adaptación al ambiente rural. Los materiales a utilizar serán obligatoriamente cubierta de teja árabe en su totalidad, carpintería exterior de madera barnizada, cerramientos exteriores de mampostería o cerramientos enfoscados y pintados con materiales no brillantes y con colores que no desdigan del ambiente en que se encuentren.

Obligatoriamente se presentará con el proyecto técnico una imagen que de idea del aspecto exterior final de la obra.

87.3 Vivienda Rural vinculada a explotación agrícola.

Le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para las viviendas aisladas, pero con la salvedad de que mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas, de acuerdo con el art. 22 de la L.S.N.U.

Para la autorización de estas viviendas rurales, será necesario el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Artículo 88º. Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta Ley. Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos

Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

88.1. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.

Podrán regularse a través de planes de acción territorial sectorial, con sujeción a lo que establece la L.S.N.U., a la legislación de patrimonio cultural valenciano y a la legislación sectorial específica. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

Su implantación exige la declaración de interés comunitario anterior en los términos previstos en el art. 33 y siguientes de la L.S.N.U., a excepción de las instalaciones generadoras de energía renovable, si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

88.2. Actividades industriales y productivas.

Condiciones de la edificación:
- Parcela mínima: 10.000 m2 (1 Ha).
- Altura máxima de la edificación: 12'00 m.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,5 m2.t/m2.s
- Separación a lindes y eje de caminos privados: 10'00 m.
- Separación a eje de camino público: 15'00 m

De acuerdo con el art. 26 de la L.S.N.U. solo podrán tramitarse las siguientes actividades industriales y productivas:

a) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

c) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

Estas actividades podrán, justificadamente, quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario

88.3. Actividades Terciarias o de Servicios.

Condiciones de la edificación:
- Parcela mínima: 5.000 m2 (1/2 Ha).
- Altura máxima de la edificación: 4'00 m.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,5 m2.t/m2.s
- Separación a lindes y eje de caminos privados: 5'00 m.
- Separación a eje de camino público: 10'00 m

De acuerdo con el art. 27 de la L.S.N.U. solo podrán tramitarse las siguientes actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios:

a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

1º La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.

2º La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio cultural.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

e) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la L.S.N.U.

g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

Se podrán habilitar las instalaciones existentes, adecuándolas al uso de la zona.

Toda construcción nueva que se realice deberá estar vinculada al uso de la zona, se realizará un estudio según las necesidades reales del uso.

Usos permitidos: Deportivo, hostelería, almacén, asistencial-benéfico, docente, hotelero, instalaciones para facilitar el uso naturalístico, tales como observatorios y miradores, creación de senderos, señalización de itinerarios e información de la zona, cercas o vallados para su delimitación, equipamiento y mobiliario adecuado a la realización de las actividades recreativas previstas.

En todo caso las nuevas construcciones serán de una planta y no podrán superar una altura de cornisa de cuatro metros. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas en el artículo 87.2.

La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

En caso de implantación de servicios mediante plan especial, será éste el que fije las condiciones de parcela más adecuadas a la prestación del servicio y a la adecuación al entorno.

CAPITULO III. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 89º. Obras e instalaciones permitidas.

De acuerdo con lo establecido el art. 17 L.S.N.U., sólo se podrán realizar las instalaciones, construcciones u obras nece-

sarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. 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 90°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto del de interés paisajístico.

Se establece protección para terrenos que reúnen valores para la conservación del medio ambiente, flora, fauna, el paisaje natural y uso o aprovechamiento forestal.

Usos permitidos: las actividades agropecuarias tradicionales que se vienen registrando en la actualidad, tales como cultivo de secano, ganadería extensiva, explotación de la trufa, así como el uso de los terrenos para cualquier tipo de energía renovable.

Edificaciones: No se permitirán edificaciones salvo que quede suficientemente justificado que sean necesarias para la mejor conservación del suelo o disfrute público, al igual que para la actividad agropecuaria si se es el caso. Permitiéndose el mantenimiento de las construcciones existentes siempre que no supongan ampliación de la misma. Deberán contar con un informe previo favorable a las mismas de la Conselleria de Agricultura.

En cuanto a los montes y terrenos forestales se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana.

Artículo 91°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto de cauces y barrancos.

Se prohibe toda edificación y asentamiento sobre terrenos provenientes de cauces o barrancos y hasta 20'00 m de su arista exterior.

Las condiciones específicas para este tipo de suelo son las que determina la Ley 29/1985 de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y deberá cumplirse con lo estipulado en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 92°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto del de interés arqueológico.

Solo se permitirán obras de restauración e investigación arqueológica previo informe favorable de la Dirección de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos se regirán por lo establecido en la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (Título III).

Se establece protección sobre los yacimientos:
- San Miguel: queda incluido a su vez dentro de la protección de ruinas históricas.
- Peña de las Majadas: se establece un radio de protección de 100 m
- Ermita de Santo Domingo: se establece un radio de protección de 100 m.
- Entorno de protección del Castillo*.

Artículo 93°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto de la protección de ruinas históricas.

Solo se permitirán obras de restauración, consolidación e investigación previo informe favorable de la Dirección de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Se permitirán aquellas actuaciones en su entorno, que sin ser obras de edificación, permitan la adecuación del lugar para el uso y disfrute público.

Se establece protección sobre la zona denominada El Cerrito, en la que están situados el Castillo* y la Ermita de San Miguel.

*Ver Resolución de 11 de mayo de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, educación y Deporte, que incoa expediente para la delimitación del entorno de protección del castillo y se establece su correspondiente normativa protectora.

Aldea del Molinar.

Este asentamiento calificado y protegido por el Plan, como Bien de Relevancia Local, esta enclavado en suelo no urbanizable protegido y se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas establecidas en el art. 23 de la L.S.N.U. para los Asentamientos Rurales-Históricos en el suelo no urbanizable común:

a) Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 por 100, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.

b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características.

d) Los usos y aprovechamientos de las viviendas del asentamiento rural serán aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado.

Artículo 94°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto de la protección del abastecimiento de agua y fuentes.

Se establece protección sobre el punto de abastecimiento de agua, Pozo de los Quemados, queda incluido a su vez dentro de la protección paisajística. Las condiciones específicas para este tipo de suelo son las que determina la Ley 29/1985 de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se establece un radio de protección de 100 m.

Se establece un radio de protección de 100 m sobre las fuentes del Campillo y La Tejería. Será preceptiva la protección del agua exterior y subterránea y la vegetación.

- En el perímetro de protección no se podrá instalar ninguna actividad incluida en el artículo 172.6 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Deberá cumplirse con lo estipulado en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 95°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto de la red de carreteras y vías pecuarias.

Se establece protección sobre la red de carreteras, estableciendo una zona de protección de 25 m (Espacio Libre de Reserva Viaria) desde la arista exterior en la autonómica CV-240.

El tramo de red nacional, la N-234, que pasa por el norte del término se establece una zona de edificación de 50 m y una zona de afección de 100 m, ambas a arista exterior.

Se establece protección sobre las vías pecuarias de acuerdo con la legislación específica vigente, su trazado y anchura queda establecido en el plano de ordenación n°3. Haciendo mención a la Vereda de Santa Lucia de Arriba, la Colada de Hoya Maza y la Colada del Notario que nacen del mismo núcleo urbano sin llegar a cruzarlo. Así como a la Colada del Pradejón colindante al suelo industrial, tiene un ancho legal y necesario de 8'00 que se deberá respetar. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley 22/1974, de 27 de junio de Vías Pecuarias.

En cuanto a la red ferroviaria se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (Art. 13, 14 y 16) y su Reglamento de desarrollo (RD 2387/2004), estableciendo una zona de dominio público, 8 m desde la arista exterior de la explanación, una zona de protección: desde la zona de dominio público hasta 70 m de la arista exterior de la explanación y un limite de edificación: a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Artículo 96°. Normas Particulares para el suelo no urbanizable Protegido respecto de las instalaciones militares de la Base situada en la Peña Salada.

En las antiguas instalaciones militares enclavadas en suelo no urbanizable protegido (Peña Salada), se permitirá el uso y edificación con arreglo a las reglas establecidas en el art. 27 de la L.S.N.U. para los Actividades Terciarias o de Servicios (Actividad Turístico-Recreativa) en el suelo no urbanizable común y que este Plan también observa en su art. 88.3.

Para el desarrollo en este suelo deberá redactarse necesariamente un Plan Especial que defina las condiciones de urbanización y edificación del ámbito concreto.

TITULO VI. NORMATIVA ESPECIFICA DE LOS ESPACIOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

CAPITULO I. CATÁLOGO DE EDIFICIOS A PROTEGER.

Artículo 97° Criterios.

El Plan establece protección sobre aquellos espacios, edificios o parte de ellos que se consideran de interés artístico,

histórico, arqueológico, arquitectónico o paisajístico en aras a su conservación.

Su protección y su situación quedan establecidas en el plano de ordenación nº 1-C y 6.

Artículo 98º. Niveles de protección. Bienes y espacios protegidos.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano.

Bienes de Relevancia Local:
- Peña de las Majadas (Espacio de Protección Arqueológica)
- Ermita de Santo Domingo (Espacio de Protección Arqueológica)
- Aldea del Molinar
- Ermita de San Roque*
- Iglesia de Nuestra Señora de Los Ángeles

Bienes de Interés Cultural
- Ayuntamiento**
- Castillo*** (Espacio de Protección Arqueológica)
- Ermita de San Miguel (Espacio de Protección Arqueológica)

*Se establece un radio de protección de 50 m. Permitiéndose actuaciones que tiendan a resaltar el valor de la edificación, como puede ser adecuación de los accesos, ajardinamiento, etc. No se permite construcción cerrada alguna.

**Por Resolución de 26 de abril de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, educación y Deporte, se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), con categoría de Monumento, a favor del Ayuntamiento de El Toro y en la que se acompaña la normativa de protección del mismo y de su entorno.

***Por Resolución de 11 de mayo de 2005, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, educación y Deporte, se incoa expediente para la delimitación del entorno de protección del castillo y se establece su correspondiente normativa protectora.

Se establecen tres niveles de protección:

98.1. Nivel de protección integral.

Incluye las construcciones y espacios que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Se permitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio.

Se consideran los siguientes:

FICHA Nº	BIEN PROTEGIDO
1	Iglesia de Ntra. Sra. de Los Ángeles
2	Ayuntamiento
3	Castillo
4	Ermita de San Miguel
5	Ermita de San Roque
6	Fuente El Jariz

Se identifican en el plano nº 6.

98.2. Nivel de protección parcial.

Incluye aquellas fachadas que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Se permitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de la fachada.

La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Se mantendrá la altura de la edificación existente, la cubierta tendrá la pendiente existente, solo se permitirán construcciones a partir de los tres metros de faldón de cubierta en la fachada protegida, cumpliendo las ordenanzas establecidas para la zona que se encuentren.

Se consideran los siguientes:

FICHA Nº	BIEN PROTEGIDO
7	Fachada en C/ Colón
8	Fachada en C/ Mayor
9	Fachada en C/ Mayor

Se identifican en el plano nº 6

98.3. Nivel de protección ambiental.

Incluye aquellas construcciones o parte de ellas y recintos, que deben ser conservados por su tipismo o carácter tradicional.

Para los elementos definidos a continuación se permitirán las obras de demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido.

FICHA Nº	BIEN PROTEGIDO
10	Arco de piedra, C/ Mayor
11	Arco de piedra, Pza/ Rey D. Jaime
12	Arco de piedra, Pza/ Rey D. Jaime
13	Arco de piedra, Pza/ Rey D. Jaime
14	Arco de piedra, Travesía San Roque
15	Arco de piedra, C/ Santa Lucía
16	Azulejos en antiguo horno C/ San Roque

Se identifican en el plano nº 6.

Para el Caserío de El Molinar, situado en suelo no urbanizable protegido, se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes, siempre que exista el suficiente grado de consolidación que la hiciera adecuada o se tuviera documentación suficiente que hiciera posible su reconstrucción originaria. La rehabilitación consistirá en la construcción originaria de la edificación y sus anexos si los tuviera, tanto en superficie, volumen como en el tratamiento de los materiales y sistemas constructivos. Obligatoriamente se presentará con el proyecto técnico los documentos que permitan conocer el estado actual de la edificación.

Los usos a los que se pueden destinar estas edificaciones serán, además de los originales, los que permitan el mejor uso y disfrute del suelo en que están ubicadas.

Se estará a lo dispuesto en el art. 93 de este Plan General.

98.4. Espacios de protección arqueológica.

Existen determinados bienes que además de su catalogación, son considerados por su valor arqueológico como Espacios de Protección Arqueológica y son:

Ermita de Santo Domingo (Plano nº 1-C).
Peña de las Majadas (Plano nº 1-C).
Castillo (Plano nº 6).
Ermita de San Miguel (Plano nº 6).

Artículo 99. Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios y espacios protegidos, salvo para el nivel de protección ambiental.

Para todos los niveles de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar en las fachadas que alteren la estructura arquitectónica o la oculten, debiendo integrarse formalmente en el cerramiento.

Hay que tener en cuenta lo previsto en el art. 64 de este Plan General.

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 1.

Delimitación gráfica	Plano 7.1.-A. Zona situada al sur de la población. Suelo urbanizable de uso residencial SA1. Alineación a vial. UE.1, UE.2, UE.3, UE.4.
Superficie del sector	56.976 m2. Una única área de reparto. AR1.
Tipología de la edificación	Edificación entre medianeras. Alineación a vial.
Uso global	Residencial
Usos incompatibles.	
Otras condiciones	Los establecidos en los artículos 74, 75 y 76 de las Normas Urbanísticas. Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
AprovechamientoTipo	0'6762

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 2.

Delimitación gráfica	Plano 7.1.-A. Zona situada al sur de la población. Suelo urbanizable de uso residencial SA2. Edificación aislada y adosada. UE.5, UE.6, UE.7, UE.8.
Superficie del sector	59.440 m2. Una única área de reparto. AR2.
Tipología de la edificación	Edificación aislada o adosada
Uso global	Residencial
Usos incompatibles.	
Otras condiciones	Los establecidos en los artículos 77 de las Normas Urbanísticas.

Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
AprovechamientoTipo 0'3805

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 3.

Delimitación gráfica Plano 7.2.-A. Zona situada al oeste de la población, entre el barranco del Hocino y la carretera CV-240.
Suelo urbanizable de uso residencial SA3. Edificación aislada, adosada y bloque exento. UE.10.
Superficie del sector 96.646 m2. Una única área de reparto AR3.
Tipología de la edificación Edificación aislada o adosada. Bloque exento.
Uso global Residencial
Usos incompatibles.
Otras condiciones Los establecidos en los artículos 78 de las Normas Urbanísticas.
Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
AprovechamientoTipo 0'3725

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 4.

Delimitación gráfica Plano 7-B. Zona situada al norte de la carretera CV-240, sobre el lado noreste del camino del Pradejón.
Suelo urbanizable de uso industrial SAI.
Superficie del sector 23.100 m2. Una única área de reparto AR4.
Tipología de la edificación Edificación aislada o adosada. Naves industriales.
Uso global Industrial
Usos incompatibles.
Otras condiciones Los establecidos en los artículos 79 de las Normas Urbanísticas.
Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
AprovechamientoTipo 0'7792

FICHA DE GESTION UE1

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Corresponde a la UE que el Plan propone como la primera a desarrollar dentro del uso global residencial en el suelo urbanizable, ya que facilita la conexión entre los dos suelos urbanos actualmente existentes, el propio núcleo de la población y el suelo urbano con edificación aislada o adosada.
Superficie 16.683 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
Otras condiciones: Será necesario destinar un total de 10 viviendas sujetas a régimen de protección publica para todo el municipio, en base a la necesidad de demanda de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en la D.T. PrimeraTres, en relación con los art. 36.1.i) y 37.1.h) y D.A. Sexta de la L.U.V. (16/2005).
Área de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR1
AprovechamientoTipo 0'6762
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el art. 119 del RPCV

FICHA DE GESTION UE2

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Corresponde a la UE que el Plan propone a desarrollar dentro del uso global residencial en el suelo urbanizable.
Superficie 11.361 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
Area de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR1
AprovechamientoTipo 0'6762
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el art. 119 del RPCV

FICHA DE GESTION UE3

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Corresponde a la UE que el Plan propone a desarrollar dentro del uso global residencial en el suelo urbanizable.
Superficie 13.362 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
Area de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR1
AprovechamientoTipo 0'6762
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el art. 119 del RPCV

FICHA DE GESTION UE4

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Corresponde a la UE que el Plan propone a desarrollar dentro del uso global residencial en el suelo urbanizable.
Superficie 15.570 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto a la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
Area de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR1
AprovechamientoTipo 0'6762
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el art. 119 del RPCV

FICHA DE GESTION UE9

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbano. Corresponde a la UE que el Plan propone con una intervención aislada dentro del suelo urbano SU3, edificación aislada y adosada.
Superficie 4.296 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario garantizar la cesión y apertura del vial de conexión con el suelo urbanizable (UE.1), la cual el Plan propone como la primera unidad a desarrollar, de manera que se resuelva el entronque viario. Así mismo, se debe de garantizar la cesión y apertura del vial colindante al equipamiento deportivo, para resolver el acceso y la evacuación de vehículos de emergencia.
Área de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR5.
AprovechamientoTipo 0,50 m2/m2
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el Art. 119 del RPCV

FICHA DE GESTION UE10

Situación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan: Plano 8. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Corresponde a la UE que el Plan propone a desarrollar dentro del uso global residencial en el suelo urbanizable.
Superficie 96.646 m2.
Condiciones de integración y conexión: Será necesario que se haya realizado la construcción de la nueva estación depuradora, con carácter previo o simultáneo a la actuación, pero sin cargo a ella, y lo mismo con respecto al la ampliación del deposito de agua potable o la construcción de uno nuevo, que asegure la suficiencia del suministro.
Área de reparto Queda incluida dentro del área de reparto AR3
AprovechamientoTipo 0'3725
Redelimitación Se estará a lo dispuesto en el Art. 119 del RPCV

C-5145-U

* * *

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

El Club Deportivo de Cazadores "Salvasoria" ha solicitado la creación de un coto de caza mayor de 501'3971 ha, en los términos municipales de Morella y Catí, en la provincia de Castellón.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo