" en la declaración de IRPF 2005 aportada no consta el documento de presentación ante la AEAT o entidad bancaria así como la confirmación certificada del borrador "

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, , se le requiere al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4634

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del préstamo cualificado, por el presente anuncio se notifica a : "D CESAR ANTONIO VICENT AGRAMUNT", expediente 12/1G/044/1999/011, que, con fecha 16 de Febrero de 2007, la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, HA RESUELTO:

" Denegar la prórroga de subsidiación, por incumplimiento del artículo 7 de la Orden de 15 de Noviembre de 2002 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes al no haber aportado la documentación requerida en fecha 20-11-06 y 16-1-07"

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda y Proyectos Urbanos en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio, conforme lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26-11-1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4635

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del tipo de interés del préstamo, por el presente anuncio se notifica a : "Don CARLOS SIMO BLASCO", expediente 12/1G/36/1998 /032 , que, con fecha 27-12-2005 , la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, HA RESUELTO:

" Ha formulado su solicitud transcurrido totalmente el quinto año del periodo de subsidiación. Incumplimiento del artículo 6.3 del Real Decreto 1186/1998 de 12 de Junio de medidas de financiación en materia de vivienda"

De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con carácter previo a redactar la propuesta de resolución, se le concede trámite de audiencia, al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4636

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del tipo de interés del préstamo, por el presente anuncio se notifica a : " Mª CARMEN GARCIA MUÑOZ "expediente 12/1G/036/1998 /032 , que, con fecha 18-10-2005 , la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, requiere la siguiente documentación:

" Jose Pascual Pastor Felguera debe aportar copia compulsada del DNI, IRPF de los años 2003 y 2004 y certificado de empadronamiento en la vivienda los últimos cinco años "

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, , se le requiere al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4637

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del tipo de interés del préstamo, por el presente anuncio se notifica a : " Mª DEL SEÑOR BUENDIA MARTINEZ", expediente 12/1G/042/1999 /022 , que, con fecha 20-11-2006 , la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, requiere la siguiente documentación:

" Certificado de empadronamiento que acredite la residencia de la parte solicitante en la vivienda objeto de las ayudas los últimos cinco años "

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, , se le requiere al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4638

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del tipo de interés del préstamo, por el presente anuncio se notifica a : "OSCAR CASADO LOPEZ Y Mª ANGELES PONS MARTINEZ", expediente 12/1G/085/1994 /007 , que, con fecha 7-8-2006 , la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, requiere la siguiente documentación:

" Copia compulsada de la declaración de IRPF de Mª ANGELES PONS MARTINEZ correspondiente al año 2004"

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, , se le requiere al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4639

* * *

En relación con la solicitud de prórroga de subsidiación del tipo de interés del préstamo, por el presente anuncio se notifica a : "Don JOSE ANTONIO ZARAGOZA PADIAL Y Dª SONIA SASTRE MARTIN", expediente 12/1G/152/1994/003, que con fecha 17-3-2006 , la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón, HA RESUELTO:

" No queda acreditado que Sonia Sastre Martín tenga su residencia en la vivienda objeto de las ayudas, por lo que incumple los artículos 8.1, 3 y 4 del Real Decreto 1932/1991 de 20 de Diciembre de medidas de financiación en materia de vivienda"

De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con carácter previo a redactar la propuesta de resolución, se le concede trámite de audiencia, al objeto que pueda aportar en el plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, las alegaciones y documentos que estime pertinentes.

Ignorándose el domicilio actual del interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero se le notifica la presente

Castellón, a 27 de abril de 2007.—LA JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y PROYECTOS URBANOS, Lidón Bordils Bernat. C-4640

* * *

SERVICIO TERRITORIAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: PUBLICACIÓN ACUERDO CTU

N.REF.: 2004/0490

Por la Directora General de Ordenación del Territorio, con fecha 4 de mayo de 2007, se adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo a la publicación de la aprobación definitiva supeditada del Plan General de Matet, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 30 de enero de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"1º- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Matet, SUPEDITANDO la eficacia y los efectos de esta aprobación a la corrección técnica consistente en que por el Pleno del Ayuntamiento se apruebe un texto refundido que incorpore las modificaciones incluidas en los distintos anexos a los que se ha hecho referencia en el fundamento séptimo, incluyendo la cuantificación de superficies definitiva del suelo no urbanizable protegido.

2º.- FACULTAR a la Directora General de Ordenación del Territorio para que pueda verificar el cumplimiento de la anterior condición, tras lo que podrá ordenar la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, con lo que el Plan General entrará en vigor"

SEGUNDO.- El 25 de abril de 2007 ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón el documento de refundición del Plan General de Matet, el cual ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de abril de 2007.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La documentación remitida por el Ayuntamiento de Matet ha dado pleno cumplimiento al acuerdo de aprobación definitiva supeditada de su Plan General adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 30 de enero de 2007. Por ello, procede que se ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con lo que el Plan General entrará en vigor.

SEGUNDO.- La Directora General de Ordenación del Territorio es competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos de aprobación definitiva supeditada y para ordenar en tales casos la publicación de la aprobación, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9.b del Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 201/2003, de 3 de octubre.

En virtud de todo lo que antecede, y de conformidad con el informe del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Castellón de 30 de abril de 2007,

RESUELVO:

ORDENAR la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 30 de enero de 2007 de aprobación definitiva del Plan General de Montán, con lo que éste entrará en vigor".

De conformidad con ello, se publica el siguiente acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, junto con las Ordenanzas, con lo que el Plan General de Montán entrará en vigor.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 30 de enero de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

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

ANTECEDENTES

PRIMERO.-. El Pleno del Ayuntamiento de Matet, en sesión de 26 de septiembre de 2003, acordó exponer al público el Plan General, lo que se llevó a efecto mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 27 de octubre de 2003 y en el periódico Mediterráneo de 2 de octubre de 2003, durante el que se formularon diversas alegaciones. Transcurrido el período de información al público, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan General en acuerdo de 15 de mayo de 2004. Con posterioridad el Ayuntamiento ha remitido un documento de subsanación el 8 de mayo de 2006, un documento adicional el 20 de julio de 2006 para subsanar el informe del Servicio de Parques y otro documento adicional el28 de septiembre de 2006 para subsanar el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

SEGUNDO.- La documentación del Plan General de Matet está compuesta por la memoria informativa y justificativa, estudio de impacto ambiental, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas y anexos.

TERCERO.- El objeto del documento es constituir el nuevo Plan General del municipio de Matet, que sustituya al vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 27 de julio de 1981. El suelo urbano incluido en dicho Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano es de 63.600 m2.

El Plan General de Matet presenta el siguiente resumen de superficies:

Superficie	Porcentaje	
Suelo urbano	74.800 m2	0,5 %
Suelo urbanizable	53.402 m2	0,36 %
Suelo no urbanizable	14.720.900 m2	99,13 %
Total término	14.850.000 m2	100 %

El Plan General de Matet prevé dos unidades de ejecución de suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, que suma un total de 53.402 m2. El tipo de edificación permitida en este suelo es el residencial con edificación unifamiliar aislada, pareada y en hilera, con un aprovechamiento tipo de 0,45 m2t/m2s, y una densidad de 25 viviendas por hectárea. El máximo de viviendas previsto es de 134.

El resumen de superficies de este suelo urbanizable es el siguiente:

Concepto	Superficie
Viales	15.667,94 m2
Espacio libre viario	7.707,09 m2
Zona verde	4.287,45 m2
Área de juego	957,29 m2
Equipamiento	4.029,73 m2
Superficie residencial	18.633,67 m2
Suelo vivienda protección pública	954,51 m2
5,12 % suelo privado	
Viales estructurales	2.118,63 m2
TOTAL	53.402

El Plan General prevé una reserva de 12 viviendas protegidas, lo que relacionado con los datos de capacidad del suelo residencial de 456 habitantes, más los 115 habitantes previstos en el núcleo existente, arroja un porcentaje de 2,10% superior al del estudio de la demanda.

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

-El 10 de mayo de 2004 informe tipo de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- El 11 de junio de 2004 informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la entonces Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

- El 26 de mayo de 2005 informe favorable de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

- El 16 de junio de 2005 Declaración de Impacto Ambiental favorable de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

- El 4 de julio de 2005 informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

- El 20 de junio de 2006 informe favorable condicionado del Servicio de Parques Naturales de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

- El 28 de julio de 2006 informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

- El 14 de noviembre de 2006 informe favorable de la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La primera de las consideraciones que debe hacerse, una vez ha entrado en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV), es la relativa a la legislación urbanística aplicable en la aprobación definitiva del Plan General de Matet.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la LUV, la aprobación del Plan General ha de proseguirse de conformidad con la legislación urbanística vigente con anterioridad a dicha Ley. Sin embargo, 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 tramitación del Plan General de Matet ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar las actuaciones.

TERCERO.- La documentación que integra el Plan General de Matet es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV.

CUARTO.- El documento que se examina, sin perjuicio de las observaciones que luego se harán, contiene las determinaciones exigibles conforme a los artículos 17 y 18 de la LRAU, así como las determinaciones previstas en los artículos correspondientes del RPCV. 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. 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 del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, cumpliéndose así lo señalado en el artículo 17, apartado 1.A, 1.H y 4 de la LRAU.

En suma, puede decirse que, a salvo de las objeciones y reparos que expresamente se efectúan en los puntos siguientes, el proyecto de Plan General se ajusta a la LRAU y demás normativa aplicable, el Plan puede ser aprobado definitivamente.

QUINTO.- El 16 de junio de 2005 se emitió Declaración de Impacto Ambiental favorable, por parte de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, ello con las siguientes condiciones:

"- Se deberá obtener, previamente a la aprobación definitiva del Plan General, informe de los Servicios de Ordenación Sostenible del Medio y de Parques Naturales de la Conselleria de Territorio y Vivienda. Las consideraciones de los citados informe habrán de entenderse en calidad de condicionantes de la presente Declaración de Impacto Ambiental

- De forma previa al desarrollo del suelo urbanizable, deberá informarse a la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda en torno a la gestión de las aguas residuales que se generarán, así como del incremento de residuos sólidos urbanos que se dé, de tal forma que la citada Dirección General se pronunciará favorablemente o desfavorablemente en función de la propuesta de gestión que pueda plantearse.

- En ánimo a poder obtener un mayor ajuste de la delimitación de las categorías de suelo definidas a las disposiciones del PRUG de la Sierra de Espadán, y aún cuando se consideran suficientes, a efectos ambientales, las finalmente propuestas por el PGOU, podrán variarse, de forma previa a la aprobación definitiva del referido PGOU, los límites de algunas de éstas siempre que la variación se realice en sentido a categorías más restrictivas, es decir, que categorías que suponen una determinada restricción a los usos a desarrollar no podrán extenderse sobre zonas en las que tales restricciones sean mayores. Así, por ejemplo, la chopera localizada en el extremo occidental del municipio, junto al cauce del barranco Perrudo, la cual se ha incluido en la categoría de protección de cauces, podrá ser calificada como de protección forestal.

No obstante lo anterior, podrá eximirse del criterio indicado el área agrícola localizada al oeste del barranco Perrudo, calificada por el PGOU propuesto como de protección de regeneración. De esta forma, si así se estimase, y siempre de acuerdo a lo dispuesto en el FRUG del Parque Natural de la Sierra de Espadán, podrá ampliarse la superficie calificada como de protección agrícola sobre la ya comentada' --de protección de regeneración.

- Las vías pecuarias, bienes de dominio público de la Generalitat Valenciana, quedarán libres en toda su anchura de obstáculos que puedan perturbar el tránsito normal de los ganados, debiendo ser respetadas en todo su trazado y anchura, acorde a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Las vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Matet deberán ser identificadas por su nombre y anchura legal en las Normas Urbanísticas, debiéndose regular los usos admisibles sobre las vías pecuarias conforme a la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

- Se deberá obtener de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, informe favorable al Plan General, el cual resultará vinculante, con anterioridad a la aprobación definitiva del documento urbanístico, de conformidad con lo previsto en la Ley 4/98, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Serán de aplicación todas y cada una de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, que no entren en contradicción con las propuestas en los epígrafes anteriores de la presente Declaración, debiéndose incluir las mismas en las Normas Urbanísticas".

De conformidad con lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental, se han obtenido informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y del Servicio de Parques. En concreto, el informe favorable condicionado del Servicio de Parques de la Conselleria de Territorio y Vivienda ha dado lugar a la presentación por parte del Ayuntamiento de una documentación complementaria que da pleno cumplimiento de las condiciones del informe.

En la ejecución del Plan General deberán cumplirse las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental.

SEXTO.- Como ya se ha dicho, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera, apartado tercero, de la LUV, se precisaba en este caso el justificar el cumplimiento de determinados preceptos relativos que hacían referencia a la vivienda protegida.

El Ayuntamiento de Matet presentó una documentación complementaria, que ha sido informada favorablemente por el Servicio de Vivienda y Proyectos Urbanos.

SÉPTIMO.- El Ayuntamiento de Matet, con el fin de ajustar las determinaciones de su Plan General a lo que han ido señalando las distintas Administraciones sectoriales que han intervenido en su tramitación, ha ido incorporando distintas correcciones en el documento aprobado provisionalmente el 15 de mayo de 2004. En este sentido, el 8 de mayo de 2006 el Ayuntamiento remitió un documento corregido, al que se han ido añadiendo hasta dos anexos más: uno de 20 de julio de 2006 para subsanar el informe del Servicio de Parques, y otro de 28 de septiembre de 2006 para subsanar el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

Se hace necesario que se apruebe por el Pleno un documento que refunda toda esta documentación, para evitar así las dudas que de lo contrario puedan suscitarse. En ese documento, además, deberá de cuantificarse, tras las modificaciones producidas, la superficie de cada una de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección.

El artículo 41, párrafo segundo, de la LRAU, en relación con la aprobación definitiva del planeamiento, establece que "si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección", a lo que se añade que "la resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva".

En el presente caso se dan las circunstancias a las que se refiere este precepto, de forma que procede efectuar una aprobación definitiva supeditada a la corrección técnica consistente en la aprobación del texto refundido al que nos hemos referido, con la cuantificación expresa del suelo no urbanizable.

OCTAVO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del 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:

1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Matet, SUPEDITANDO la eficacia y los efectos de esta aprobación a la corrección técnica consistente en que por el Pleno del Ayuntamiento se apruebe un texto refundido que incorpore las modificaciones incluidas en los distintos anexos a los que se ha hecho referencia en el funda-

mento séptimo, incluyendo la cuantificación de superficies definitiva del suelo no urbanizable protegido.

2°.- FACULTAR a la Directora General de Ordenación del Territorio para que pueda verificar el cumplimiento de la anterior condición, tras lo que podrá ordenar la publicación de la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, con lo que el Plan General entrará en vigor.

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, 15 de mayo de 2007.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell

NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL DE MATET

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
Art. 1.0. Objeto.
1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la actividad urbanística y edificatoria en el término municipal de Matet, promoviendo las medidas necesarias con vistas a favorecer el desarrollo y localización de los asentamientos humanos y de las áreas de trabajo en las mejores condiciones de salubridad y bienestar de la comunidad.

Art. 1.1. Naturaleza del Plan General.
1. El Plan General es un instrumento de ordenación integral del Término Municipal de Matet.
2. Se establece un régimen jurídico del suelo, con unas normativas específicas, y se definen los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.
3. El Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente:
- Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU);
- Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable (en adelante L.S.N.U.);
- Orden de 29 de marzo de 1996 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística;
- Ley 14/97 de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalidad;
- Real Decreto Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como cuantas disposiciones urbanísticas sean de aplicación.
- Real Decreto 201/1998 de 11 de diciembre del Gobierno Valenciano, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 218/1997 de 30 de julio por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.
- Decreto 161/1998 de 29 de septiembre por el que se declara Parque Natural a la Sierra de Espadán.
- Decreto 59/2005 de 11 de marzo, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión P.R.U.G. del Parque Natural de la Sierra de Espadán.
4. Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas son:
a. De ordenación estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a las que se refiere el art. 17 de la LRAU.
b. De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el art. 18 de la LRAU, y son las que especifican, en desarrollo de las anteriores de Ordenación Estructural que sean pertinentes, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario. También se entenderán como determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planes parciales anteriormente aprobados, que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

Art.1.2. Alcance normativo del Plan General.
1. El contenido normativo esencial de este Plan General está constituido por los siguientes documentos:
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
2. Como elemento normativo accesorio al Plan General, a efectos de revisión independiente, y que se adjuntan en forma de anejo, se encuentra:
- Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.
- Estudio de Impacto Ambiental
3. Los aspectos recogidos en esta Ordenanza Municipal son susceptibles de modificación directa por parte del Ayuntamiento de Matet.
4. La trascendencia normativa del resto de los documentos del Plan General, tiene valor explicativo complementario de los anteriores.
5. En caso de sustitución o modificación de la legislación de rango superior, referenciada a lo largo de las presentes Normas Urbanísticas, se entenderán directamente modificadas las determinaciones de planeamiento a la nueva legislación, sin necesidad de modificar el Plan General.

Art. 1.3. Ámbito de aplicación.
1. La presente reglamentación urbanística se aplicará a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, así como a las de edificación y uso del suelo, y tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en el territorio del término municipal de Matet.
2. Los Planes Parciales que desarrollen las presentes Normas, y en general cualquier documento urbanístico que desarrolle el presente Plan General, mantendrá la regulación de usos establecida en el Título IV de las presentes Normas y las tipologías edificatorias establecidas en el Título V. Salvo justificación expresa, también deberán mantenerse las determinaciones contenidas en el Título VII.

Art. 1.4. Vigencia y revisión.
1. La vigencia del Plan General es indefinida. Se establece una Revisión Ordinaria a los 12 años de vigencia, en la que se realizará una evaluación del cumplimiento del modelo territorial elegido.
2. El presente Plan General será ejecutivo de forma inmediata cuando haya adquirido publicidad el Acto de Aprobación Definitiva en los términos previstos en la LRAU.
3. Será circunstancia suficiente de carácter objetivo para la Revisión anticipada del Plan General, cualquiera de las siguientes:
- La suspensión de la vigencia del Plan General acordada por Órgano Urbanístico competente.
- Desviación del modelo territorial de los sistemas de organización propuestos, de tal manera que queden afectadas las circunstancias de la Ordenación Urbanística vigentes.
- Cualesquiera otras circunstancias que afecten a la sistemática interna del Plan General incapacitando la reconducción del fenómeno urbanístico, tales como la alteración esencial del ámbito municipal y el descubrimiento o implantación de usos económicos de interés social superior.

Art. 1.5. Modificación del Plan.
1. Se entiende por modificación del Plan, la alteración o adición de sus documentos o de alguna de sus determinaciones, sin que ésta constituya ninguno de los otros supuestos de revisión definidos en el apartado anterior, no requiriéndose la reconsideración global del plan, mientras no se afecte al modelo territorial propuesto en el mismo.
2. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan deberá ajustarse a lo prevenido en el art. 55 de la LRAU, y en lo no previsto, por lo dispuesto en estas Normas:
a) La modificación del Plan General en ningún caso afectará a su período de vigencia o sus plazos de revisión.
b) La modificación del Plan que se elabore deberá tener, en todo caso, el grado de precisión propio del Plan General, y comprenderá un estudio de carácter macro urbanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del presente Plan General, y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a una revisión total de éste. No se producirán faltas de coherencia o de terminología en las determinaciones.
3. A tal efecto, no se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto en este Plan General, o cambios en la clasificación de suelo que no tengan la condición de aisladas.
4. Los Planes Parciales y los Planes Especiales podrán modificar, en su ámbito, las determinaciones de este Plan General, de acuerdo a las previsiones de la LRAU.
5. Los Estudios de Detalle de aprobación municipal, podrán modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada de este Plan, en el ámbito de las determinaciones que son propias de su objeto, de acuerdo a la LRAU y a lo previsto en este Plan General.
6. No se considerará modificación del Plan General, -pudiendo aprobarse directamente por el Ayuntamiento y posterior remisión al órgano urbanístico correspondiente de la administración autonómica-, la simple adaptación de las determinaciones gráficas de este plan a una planimetría de mayor escala, sin alteraciones de la ordenación aprobada.

Art. 1.6. Administración actuante.
1. El órgano urbanístico de competencia y responsabilidad absoluta sobre el Orden Urbanístico vigente es el Ayuntamiento de Matet.
2. La aplicación e interpretación de estas normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas, el Ayuntamiento podrá adoptar criterios generales de aplicación, que deberán aprobarse previa información pública.
3. No obstante se respetarán las competencias sobre ámbitos espaciales de carácter demanial público de los distintos departamentos de la Administración Central o Autonómica bajo el criterio de coordinación de competencias, así como las que por Ley puedan ser asumidas por la iniciativa privada.

Art. 1.7. Facultades urbanísticas de la Administración Actuante.

1. Se hallan reguladas por la LRAU en los artículos 1 y 2, siendo la esencial la de definir en cada momento la política urbanística que se expresará en la elaboración y aprobación de los Planes y Programas, así como en su revisión o modificación.

Art. 1.8. Documentación del Plan General.

1. El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de ordenación.

2. Complementariamente para su tramitación y como anexo al mismo, se acompaña la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación y el Estudio de Impacto Ambiental

Art.1.9. Planes de ordenación.

1. Los planes de ordenación y los programas para el desarrollo de la actuación urbanística, que sean necesarios para el desarrollo del presente documento, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la vigente LRAU y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como en los futuros reglamentos que desarrollen la LRAU, y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes normas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, que tendrá carácter de mínimo exigible, el Ayuntamiento podrá redactar normativa y pliegos de condiciones en los que regule el contenido exigible a los planes de ordenación y programas para el desarrollo de actuaciones integradas, de un modo concreto y específico.

Art.1.10. Ordenaciones aprobadas.

1. Los planeamientos parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas, permanecen en vigor en los términos que en ellos se recogen aún cuando contravengan las especificaciones de las presentes normas, no teniendo consideración de fuera de ordenación aquellas actuaciones ajustadas a la legalidad de la normativa del plan parcial.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Art. 2.1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y las limitaciones del derecho de propiedad sobre el suelo, relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización.

2. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo por este Plan General, mediante las diferentes divisiones urbanísticas que especifica, y por los planeamientos que se aprueben para desarrollarlo y completarlo.

Art. 2.2. Divisiones urbanísticas.

1. Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto por la ordenación, este Plan divide el suelo del Término Municipal de Matet según la siguiente sistematización básica: Clasificación del suelo y zonas de Ordenación Urbanística.

2. Para una justa y eficaz ordenación y ejecución de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones complementarias de las anteriores: Sectores, Áreas de Reparto, Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.

Art. 2.3. Clasificación del suelo.

1. El territorio del término municipal al que afectan las presentes Normas se clasifica en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a tenor de lo establecido por la LRAU en su art. 8.

2. La clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan en los planos a escala 1:10.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, de conformidad con las previsiones del art. 10 de la LRAU y respetando lo dispuesto en la legislación existente en materia de espacios protegidos.

3. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el art. 6 de la LRAU. El suelo urbano también está constituido por terrenos cuyo desarrollo se realizará mediante actuaciones integradas de acuerdo con los casos establecidos en el artículo 10.2 del Reglamento de Planeamiento. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en los títulos III y IV de la LRAU, en especial el art. 75, y título segundo del Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizador existente, pero sometida al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el art. 6 y concordantes de la LRAU. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 de la LRAU, y título I cap. 3 de la LS.

c) Suelo no Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos en los que se pretende establecer un régimen de protección especial para preservar sus valores ecológicos, medio-ambientales, forestales, agrícolas, ganaderos o paisajísticos, o por aquellos otros destinados actual o potencialmente a usos dotacionales en esta clase de suelo o bien simplemente aquellos otros en los que no se prevé actualmente la posibilidad de desarrollo urbanístico a corto o medio plazo. Este suelo está sujeto a las limitaciones que establece la L.S.N.U. 10/2004 de la Generalitat Valenciana.

4. En el Suelo Urbanizable se distinguen:

a) Suelo Urbanizable en Ejecución: Constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación sistemática de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial, u otro, anteriormente aprobado. Esta actuación se respeta por este Plan hasta su culminación en el plazo aprobado, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad.

b) Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos: Integrado por el resto del suelo urbanizable. Todo este suelo se encuentra Ordenado Pormenorizadamente: Terrenos en los que este Plan determina, directamente su ordenación pormenorizada, bastando para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución del correspondiente Programa y Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

5. El Suelo no Urbanizable se ordena en este Plan mediante su división en categorías y la asignación a cada una de ellas de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

6. Las categorías del Suelo no Urbanizable son las siguientes:

a) Suelo no Urbanizable común (S.N.U.C.)
b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (S.N.U.E.P.)

Art. 2.4. Zonas de ordenación urbanística.

1. Mediante esta división, el Plan General determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones para su implantación, asignación que se hace:

a) De forma general para todas las clases de suelo, especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores:

- Condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales.
- Condiciones generales y particulares a que debe sujetarse la Ordenación Pormenorizada.

b) De forma detallada, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.

2. La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en los planos de ordenación estructural.

Art. 2.5. Zonas del suelo urbano.

1. El suelo urbano está integrado por una única zona, que comprende el casco urbano y un área que en el planeamiento vigente hasta la fecha se hallaba incluido en lo que se ha venido a llamar suelo urbano agregado.

2. Los terrenos dotacionales de cada zona son los especificados en los planos de ordenación pormenorizada que no formen parte de la Red Primaria, y se rigen por las Normas de Uso y de Edificación de estas normas Urbanísticas o de las Ordenanzas municipales.

Art. 2.6. Sectores de ordenación.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (PP) o de un Plan de Reforma Interior (PRI) según el art. 20 de la LRAU.

2. Los sectores se delimitan en los planos de ordenación estructural. En dicho plano se delimitan de forma precisa e individualizada un sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

Art. 2.7. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

1. La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo al que se refiere el Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares.

2. A tal fin, este Plan General establece la delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbano indirectamente por remisión al art. 63 de la LRAU. En este caso el aprovechamiento subjetivo es del 100% del aprovechamiento tipo.

3. En las actuaciones aisladas, el Aprovechamiento Tipo coincide con el Aprovechamiento Objetivo de la parcela edificable asignado por la ordenación pormenorizada.

4. Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan constituyen cada una de ellas un área de reparto en aplicación del art. 62.2. de la LRAU. El Aprovechamiento Tipo de cada una de ellas se indica en la ordenación estructural correspondiente. El

aprovechamiento subjetivo será el establecido por la legislación vigente en cada momento, para esta clase de suelo, en este momento, el 100 % del aprovechamiento tipo.

5. En suelo urbanizable cada sector constituirá un Área de Reparto. El aprovechamiento subjetivo será el establecido por la legislación vigente en cada momento para esta clase de suelo.

6. En la actualidad, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 14/1997 de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalidad, el aprovechamiento subjetivo (o susceptible de apropiación) de las áreas sujetas a un plan de reforma interior, será del 90 % del aprovechamiento tipo.

Art. 2.8. Determinaciones en suelo no urbanizable.

1. La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable común o de especial protección queda regulado por los artículos 6, 7 y 8 de la L.S.N.U. 10/2004.

2. Para el desarrollo o mejora de las previsiones de este Plan se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural, planes de saneamiento, creación o ampliación de suelo dotacional, así como los que tengan por finalidad el mejor disfrute público de los elementos naturales, o cualquiera otra finalidad análoga a las anteriores, conforme al art. 84 de la LS, y las establecidas en la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3. Asimismo se podrán redactar Planes Especiales para ordenar unidades geográficas homogéneas, en las que se prevea mayor presencia de diseminados residenciales, en base a la estructura de propiedad actualmente existente.

Art. 2.9. Red primaria de dotaciones públicas.

1. Conforme al art. 17.2. de la LRAU, este Plan General establece la Red Primaria de Dotaciones Públicas correspondientes a parques públicos, equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios, tanto de carácter supramunicipal como municipal. Los suelos constitutivos de la Red Primaria de dotaciones Públicas forman parte de la Ordenación Estructural según el art. 17.1.J de la LRAU, y constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de los diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido.

2. La Red Primaria de Dotaciones Públicas se refleja en los planos de Ordenación Estructural, y está constituida por los siguientes elementos:

a) Como infraestructuras y equipamientos que deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico, tenemos:

- Dentro del casco urbano:
- Ambulatorio.
- Iglesia.
- Ermita.
- Fuera del casco urbano:
- Cementerio.
- Pistas deportivas.

b) Vías públicas.

Se marcan diferentes vías principales, que se constituyen como red primaria de viales en el interior del casco y a lo largo de sectores de suelo urbanizable de futuro desarrollo. Estas vías están constituidas por las siguientes calles:

I.- Vías del casco urbano:
- C/ de la Purísima
- C/ San José
- C/ San Miguel
- C/ Santa Bárbara
- Camino Mora Balsa

c) Carreteras exteriores al casco urbano.
- CV-213, que une Gaibiel con Algimia de Almoacid
- Pista asfaltada que une Matet con Villamalur.
- Pista asfaltada que une Matet con Pavias

d) Cauces públicos. Se incluyen los siguientes:

- Barrancos, ramblas y arroyos grafiados con la delimitación establecida por la legislación específica vigente en cada momento.

3. No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 58.4 de la LRAU, podrá establecerse cualquier uso dotacional para las zonas de equipamiento definidas en el apartado b).

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Art. 3.1. Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General.

1. El desarrollo del planeamiento constituye el trámite necesario para concretar el régimen del suelo indicado, a nivel estructural por el Plan General en cada clase de suelo, hasta el nivel de ordenación pormenorizada de suelo.

2. El desarrollo de este Plan General se realizará con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante la formulación y aprobación de Planes Urbanísticos, Actuaciones de Gestión y Ejecución de los Planes.

Art. 3.2. Ejecutoriedad.

1. Es responsabilidad del Ayuntamiento de Matet el desarrollo y la ejecución de este Plan General y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares y de las atribuciones, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras que correspondan a otras Administraciones Públicas.

2. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento de Matet ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3. Es necesaria la licencia urbanística municipal, en los supuestos recogidos por la Ley Reguladora de la Actividad Valenciana 6/94 (LRAU) y las que, a estos efectos, se especifican en estas Normas o en la restante normativa aplicable. Este requisito rige para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Matet en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y formas de tramitación de las licencias municipales.

Art. 3.3. Obligatoriedad.

1. Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan. La autorización, aprobación, conformidad o licencia de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan, en particular a estas Normas Urbanísticas tanto Generales como Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan se aprueben o se declaren vigentes, y además, a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable, sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

Art. 3.4. Planes urbanísticos.

1. La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores de Suelo Urbanizable, si no estuviese determinada por este Plan o por otro planeamiento anterior al que se remita, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial o Plan de Reforma Interior, según el art. 21 de la LRAU, especificándose en la Ordenación Estructural las condiciones particulares para cada sector, los objetivos y las condiciones que deben satisfacer.

2. Mediante Plan Parcial o Plan de Reforma Interior podrá modificarse la ordenación estructural y pormenorizada determinada por la homologación del Plan o remitida a Plan Parcial anteriormente aprobado del suelo urbano o el suelo urbanizable respectivamente, especificándose en la ordenación estructural y pormenorizada para cada sector, enclave o ámbito, los objetivos y condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación. La tramitación de modificaciones de ordenación estructural se realizará según los términos y el procedimiento previstos en los art. 54 y 55 de la LRAU.

3. Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones impuestas por esta. En particular:

a) Estas Normas urbanísticas prevén las ordenanzas de policía de la edificación, de regulación administrativa, conforme al art. 15 de la LRAU. El Ayuntamiento de Matet podrá formular cualquier otra Ordenanza a los efectos urbanísticos para las finalidades y con los límites explicitados en el art. 15 de la LRAU.

b) Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente, así como para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurran, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

c) Asimismo mediante Estudio de Detalle se podrán variar las alturas de edificación, modificar la tipología de edificación prevista, se podrán realizar cambios en la posición de los bloques dentro de un área móvil, crear viales, aumentar la superficie destinada a dotaciones, así como cualquier disposición que afecte a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, siempre que no se aumente el aprovechamiento subjetivo de la zona y no se afecte a las determinaciones de la ordenación estructural.

4. Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites de zonas o sectores señalados en el Plan General cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 10% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

Art. 3.5. Actuaciones de gestión. Objeto y clases.

1. Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación. Pueden ser Integradas o Aisladas.

Art. 3.6. Actuaciones integradas.

1. Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizadas de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa. Cada Actuación Integrada puede contener una o varias Unidades de Ejecución.

2. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases, de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de: cesión de suelos dotacionales públicos, urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en uso, y la distribución equitativa de costes y aprovechamientos entre los afectados.

3. Este Plan delimita un Sector de suelo urbanizable para su desarrollo integrado. En el capítulo de ordenación estructural se contiene una ficha con especificación de sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras en servicio u otras, y el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.

4. Los instrumentos de gestión sistemática constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden:

a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Regulan el proceso de ejecución de éstas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.

b) Proyecto de reparcelación forzosa: Constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de la Unidad de Ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización de las parcelas para su edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Matet y, en su caso, retribución al urbanizador.

c) Proyecto de expropiación: Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística integrada.

d) Proyecto de urbanización: Es el documento técnico que define las obras de urbanización necesarias para dotar de servicios a las parcelas, adecuar los espacios libres y conectar las infraestructuras y servicios a las redes generales.

Art. 3.7. Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas tienen por objeto la actuación en una sola parcela de suelo urbano, y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes.

2. Las actuaciones aisladas también conllevan la cesión del suelo dotacional público colindante, necesario para su ejecución.

3. Las actuaciones aisladas pueden ser promovidas, directamente, por los propietarios de suelo, o someterse al régimen de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.

4. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán disponer del aprovechamiento subjetivo que la ordenación urbanística otorga a sus terrenos mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la LRAU, materializando el aprovechamiento sobre el terreno, o bien transfiriéndolo o reservándolo, si la ordenación afecta el terreno a destino dotacional público.

5. Para el otorgamiento de licencia de construcción en toda parcela que no sea solar y que se desarrolle mediante una actuación aislada, se requerirá que:

a) Se cumplan los compromisos establecidos en el art. 73.2 de la LRAU.

b) Que se abonen en su caso los cánones de urbanización establecidos o se ejecute por el solicitante la obra de urbanización precisa.

c) Que se ceda a la administración el suelo dotacional necesario para urbanizar, dotando a la parcela de la condición de solar.

6. Las actuaciones aisladas para edificación de los solares o sustitución de las edificaciones, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Cuando existan terrenos colindantes, que no dispongan de las dimensiones mínimas –de acuerdo a las normas del plan para la creación de nuevas parcelas-, debido a la consolidación de la edificación circundante, será imprescindible realizar la reparcelación obligatoria de ambos terrenos.

b) La sustitución de edificaciones requerirá la regularización de las líneas de fachada, cuando existan partes de edificación sobresalientes que provoquen estrechamientos del dominio público.

Art. 3.8. Edificaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del art. 58 de la LRAU, sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a viario o espacios libres públicos, o equipamientos de dotaciones públicas, salvo que el presente documento o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

b) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

2. El incumplimiento por las edificaciones existentes, de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos por el planeamiento. Asimismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los edificios de Restauración, Conservación o Mantenimiento, Acondicionamiento, o Reestructuración, aunque no se permitirán las ampliaciones de la edificación (salvo en los casos previstos en la regulación específica de cada zona o sector), ni su reconstrucción.

3. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de Conservación y Mantenimiento.

b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

4. En los edificios calificados como fuera de ordenación no se permiten los cambios de uso ni de actividad en sus dependencias, pudiéndose autorizar únicamente cambios de titularidad, sin ninguna modificación de la actividad.

5. La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

Art. 3.9. Actuaciones para la ejecución de los planes.

1. La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser:

a) Parcelación.
b) Urbanización.
c) Edificación.
d) Otras actuaciones urbanísticas.
e) Instalación de Usos y Actividades.

Art. 3.10. Actuaciones de parcelación.

1. Integran las Actuaciones de Parcelación:

a) La Agrupación de parcelas contiguas.

b) La Segregación de una o más partes de una parcela para formar cada una de las segregadas una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras. Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.

c) La Regularización de Parcelas consiste en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines. Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2. Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de éstas, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación, y cumplirán siempre las normas sobre indivisibilidad.

Art. 3.11. Obras de urbanización.

1. Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria y servicios urbanos: alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales, red de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios, de energía eléctrica, alumbrado público, acondicionamiento y jardinería de espacios libres y zonas verdes, en ejecución de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento. Se incluirá el mobiliario urbano, la red de gasificación y la red de telefonía de acuerdo con la regulación que se establezca en las ordenanzas municipales.

2. Son Obras de Urbanización de Actuaciones Integradas las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa.

3. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

4. Son Obras Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, implantación de un servicio o introducción de mejoras ordinarias, y las de mero mantenimiento o conservación. En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

5. Mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Matet especificará las condiciones particulares y tipificará y normalizará los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización, a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

6. La aprobación de los proyectos de urbanización, así como los de obras ordinarias de urbanización conllevará implícita la declaración de utilidad pública de las obras, a los efectos legalmente previstos y en concreto los de imposición de servidumbres o afecciones. En concreto será obligatoria para los propietarios de edificios la servidumbre, en las fachadas recayentes al espacio público, de paso de conductos e instalaciones propias

de los servicios urbanísticos, sin derecho a indemnización y sin necesidad de recabar su autorización previa.

Art. 3.12. Obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

2. Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúen en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Se incluyen en este grupo las obras de restauración, conservación o mantenimiento, acondicionamiento, reestructuración, y obras exteriores.

3. Obras de demolición: Según supongan o no la total desaparición del inmueble se consideran las de demolición total y las de demolición parcial.

4. Obras de nueva edificación: Comprenden las obras de reconstrucción, obras de sustitución, las obras de nueva planta y las obras de ampliación.

Art. 3. 13. Otras actuaciones urbanísticas.

1. Corresponden a aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en las definiciones anteriores.

2. Estas actuaciones serán todas aquellas, tanto estables como provisionales, que requieran licencia municipal, en función de la normativa urbanística y de acuerdo a las Ordenanzas Municipales.

Art. 3.14. Instalación de actividades.

1. Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Se incluirá en este apartado, tanto las instalaciones de nuevas actividades, como su mejora y/o ampliación, y su cambio de titularidad, y tanto en actividades clasificadas como inocuas.

Art. 3.15. Plazos para la edificación.

1. El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano o Urbanizable es el de 5 años (ampliable en otros 3 años a solicitud del propietario), a menos que se apruebe otro plazo en el correspondiente Programa, desde que fuere posible solicitarla, entendiéndose a tal efecto como momento inicial para el cómputo de dicho plazo:

a) En suelo cuyo desarrollo se prevé por Actuaciones Aisladas: Desde la vigencia de la ordenación pormenorizada.

b) En suelo cuyo desarrollo se realice por Actuaciones Integradas: Desde la recepción provisional de la obra de urbanización, que convierte la parcela en solar.

2. Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente y en su defecto las especificadas en las ordenanzas municipales.

3. El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar, será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos en los arts. 30, 31.

Art. 3.16. Consideración de solar para una parcela.

1. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá que dispongan al menos de los siguientes servicios:

a) Acceso rodado hasta la parcela por vía pavimentada, salvo en calles peatonales, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista, a una distancia menor de 30 m de los límites de la parcela.

c) Punto de conexión a la red de alcantarillado del municipio a distancia menor de 50 m. No justifica la dotación de éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo previsión expresa en el Programa, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, todas las vías a que dé frente la parcela.

Art. 3.17. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados si se cumplen los requisitos establecidos en la LRAU y en este Plan General, en función del tipo de actuación de que se trate.

Art. 3.18. Órdenes de adaptación al ambiente.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras en los edificios, con la finalidad de mejorar su adaptación al ambiente.

2. Las órdenes se podrán referir a todos los elementos visibles de la edificación, tanto los que lo sean desde los espacios de uso público próximos, como aquellos que resulten visibles desde zonas alejadas del propio edificio.

3. Se entenderán como elementos visibles todos aquellos que formen parte de cualquiera de sus fachadas, medianeras, patios o cubiertas.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS.

Art. 4.1. Alcance y desarrollo.

1. El Plan regula pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos calificados como suelo urbano y en los sectores calificados como suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente, establece los usos característicos correspondientes a cada sector del suelo urbanizable y define los usos permitidos y prohibidos en el suelo no urbanizable.

2. Los planes parciales, especiales y/o estudios de detalle que desarrollen el presente Plan, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo restringir la localización y características de los mismos, incluso prohibir aquellos que se estime perjudiciales. Asimismo, mediante ordenanza específica podrán limitarse los usos posibles y las condiciones de implantación en cualquier zona del territorio municipal.

Art. 4.2. Clasificación por su adecuación.

1. En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en:

a) Uso característico.

Es aquel que define el destino genérico de cada zona o sector de planeamiento.

b) Uso permitido o compatible.

Es aquel cuya implantación es admitida por el plan al no ser contradictoria con el uso característico, pudiendo incluso sustituirlo completamente. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante. En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente se establecen los usos compatibles en cada zona.

c) Uso prohibido.

Es aquel cuya implantación no es permitida por no tratarse del uso característico ni compatible de la zona, en estas Normas, las Normas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

d) Uso complementario.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, pueda implantarse, pero siempre acompañando al uso característico previsto, así como, en su caso, a los usos compatibles, en la proporción que se establezca en relación a ellos. El uso complementario deberá estar vinculado funcional y administrativamente al uso característico o permitido al que complementa.

e) Usos transitorios.

Son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse.

Art. 4.3. Clasificación por sus usuarios.

1. Por razón de los usuarios los usos se dividen en:

a) Uso público.

Se entiende por uso público el que se refiere a usos y servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares. Se incluyen en esta categoría los usos realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

b) Uso privado.

Se entiende por uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad privada y que no están incluidos dentro de los colectivos.

c) Uso colectivo.

Se entienda por uso colectivo aquel que es de propiedad privada pero destinado al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social. La supresión de un uso colectivo o su sustitución, exigirá la autorización municipal, que podrá ser denegada por razón de la importancia de su utilidad pública.

Art. 4.4. Clasificación por su función.

1. Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

a) Usos Residenciales.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

a.1) Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no tengan relación de parentesco.

a.2) Residencia comunitaria. Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran

núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes, residencias de estudiantes, tercera edad, conventos, etc.

b) Usos Primarios.

Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

c) Usos Industriales.

Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

c.1) Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

c.2) Almacenaje y comercio mayorista: comprende aquellas actividades independientes, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c.3) Talleres, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar automóviles o productos manufacturados con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

c.4) Producción artesanal, almacenes y oficios artísticos: comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. El número de empleados de las empresas dedicadas a estos usos deberá ser menor o igual de 5 empleados de manera continuada y menor o igual de 10 empleados en períodos no superiores a dos meses (por exigencias de la producción).

c.5) Estaciones de servicio: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos a motor.

d) Usos Terciarios.

Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: Hostelería, Hospedaje, Comercio, Oficinas y de Relación.

d.1) Hostelería y restauración: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo establecimientos tales como restaurantes, bares, cafeterías, salones de banquetes y pubs.

d.2) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

d.3) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público por venta al detalle.

d.4) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Según el prestatario del servicio se distinguen:

d.4.1) Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

d.4.2) Oficinas privadas, cuando es una entidad privada la que presta el servicio.

d.4.3) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

d.5) De relación: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos. Se consideran tres grupos distintos de servicios de relación:

d.5.1) Espectáculos públicos. Comprende actividades tales como salas de fiesta, cafés teatros, discotecas, salas de baile, etc.

d.5.2) Actos Públicos. Comprende actividades tales como salas de conferencias, salas de exposiciones, salas polivalentes o locales polivalentes con actividades diversas, pabellones feriales, etc.

d.5.3) Actividades recreativas. Comprende actividades tales como casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, salones de juego, piscinas de recreo, gimnasios, etc.

e) Usos dotacionales.

Los usos dotacionales son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

Se distinguen dentro del uso dotacional la red viaria (compuesta por viario de tránsito RV, aparcamiento AV y espacio libre viario EV), las zonas verdes (compuestas de áreas de juego AL, jardines JL y parques QL) y los equipamientos (compuestos por educativo-cultural ED, deportivo-recreativo RD, asistencial TD, infraestructura-servicio urbano ID y administrativo-institucional AD).

f) Garaje aparcamiento.

Actividad destinada al estacionamiento de vehículos públicos o privados, en locales o recintos específicamente destinados a dicho uso.

Art. 4.5. Usos complementarios.

1. Uso residencial.

Se considera uso complementario del residencial el uso garaje aparcamiento, el uso de despachos profesionales domésticos y el de talleres de artesanía, únicamente este último en vivienda unifamiliar aislada. En las viviendas en suelo no urbanizable se permitirán como complementarios los derivados de las actividades familiares agropecuarias.

2. Uso industrial.

Se consideran usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, la venta directa al público, los de vivienda del guarda o titular y el uso de garaje aparcamiento.

Particularmente para el uso de estación de servicio se considera uso complementario el de industrial de talleres, los usos terciarios de hostelería y restauración, hospedaje, comercio y oficinas, el uso de garaje aparcamiento y el de vivienda del guarda o titular.

3. Uso terciario.

a) Hostelería y restauración.

Se consideran usos complementarios del de hostelería y restauración, el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, y el de garaje aparcamiento, siempre que las superficies totales de las piezas destinadas a usos complementarios no excedan de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

b) Hospedaje.

Se consideran usos complementarios del de hospedaje, el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, y el de garaje aparcamiento, siempre que las superficies totales de las piezas destinadas a usos complementarios no excedan de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

c) Comercio.

Se consideran usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o titular, el garaje aparcamiento, y en superficies comerciales de categoría 2ª (mayores de 600 m2) los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento. Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.

d) Oficinas.

Se considera uso complementario del uso de oficinas el uso garaje aparcamiento.

4. De relación.

Se consideran usos complementarios del uso de relación, los de hostelería y restauración, y los de comercio y oficinas, siempre que la superficie útil del conjunto de ellos no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento, así como el uso de garaje aparcamiento.

5. Uso dotacional.

Se consideran usos complementarios del uso dotacional el de vivienda del personal, y el de garaje aparcamiento, además de aquellos que se establezcan en la ordenación pormenorizada de cada tipología.

6. Uso garaje aparcamiento.

Se considera uso complementario de éste el uso de oficinas de la actividad y el de vivienda del guarda o titular.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Art. 4.6. Condiciones de la vivienda.

1. Las viviendas y los edificios que las albergarán cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que lo sustituya.

Art. 4.7. Categorías.

1. Se consideran las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Es aquella en la cual la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros y con acceso independiente.

b) Categoría 2ª. Vivienda colectiva.

Son edificaciones en las que, en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas y con elementos de acceso comunes

c) Categoría 3ª. Residencia comunitaria.

Se incluyen las edificaciones destinadas al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes, residencias de estudiantes, tercera edad, conventos, etc.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los mil (1.000) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje en su categoría 2ª (en edificio con acceso exclusivo).

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Art. 4.8. Condiciones de la hostelería y restauración.

1. Los establecimientos de hostelería y restauración, cumplirán además de la indicada en las presentes normas la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Estos establecimientos deberán disponer siempre de acceso directo desde la vía pública o espacio libre de parcela, y se podrán ubicar en planta baja, planta primera de piso y planta sótano, en las tipologías siguientes: MC (manzana cerrada), EA (edificación abierta), TM (terciario entre medianeras) y TA (terciario aislado), y necesariamente en edificio exclusivo en UAi (unifamiliar aislada), UM (unifamiliar entre medianeras) y en UR (en parcelas de uso terciario).

3. Ningún establecimiento nuevo o existente dedicado a la hostelería o restauración podrá producir, en edificios con uso de viviendas o colindantes con ellos, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos establecidos para el uso residencial en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 4.9. Condiciones del hospedaje.

1. Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, cumplirán subsidiariamente la normativa de uso residencial contenida en la Sección 1ª del presente capítulo.

2. Se establecen las siguientes categorías del uso de hospedaje:

a) Categoría 1ª. En edificio residencial. Aquellas actividades de hasta 1.000 m_ de superficie útil, que por sus características no ofrecen molestias al vecindario colindante, ni implican alteraciones graves en la estructura morfológica o ambiente urbano. Se permitirá su ubicación en plantas bajas o plantas de piso, en las siguientes tipologías: MC, EA.

b) Categoría 2ª. Con acceso exclusivo. Aquellas actividades de mayor envergadura y con mayores necesidades de espacio, que por su necesidad de independencia, se ubican en locales con accesos exclusivos, Se permitirá su ubicación en plantas bajas o plantas piso de edificio, en las siguientes tipologías: MC, EA, y necesariamente en edificio exclusivo en UAi, UM, Uag (unifamiliar agrupada), TM, TA y UR.

3. Ningún establecimiento nuevo o existente dedicado al hospedaje podrá producir, en edificios con uso de viviendas o colindantes con ellos, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos establecidos para el uso residencial en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 4.10. Condiciones del comercio.

1. Se establecen las siguientes categorías para el uso comercial:

a) Categoría 1ª. En edificio residencial. Aquellas actividades que por sus características no ofrecen molestias al vecindario colindante, ni implican alteraciones graves en la estructura morfológica o ambiente urbano. Admiten dos subgrupos:

a.1) Local comercial individual: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente. De dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

a.2) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, con una superficie máxima de venta seiscientos (600) metros cuadrados.

Se permitirá su ubicación, en plantas bajas o en primera planta de edificio, en las tipologías siguientes: MC y EA.

b) Categoría 2ª. En edificio exclusivo. Aquellas actividades que puedan tener mayor envergadura y mayores necesidades de espacio que se ubican en edificios exclusivos (no residenciales), ya sea entre medianeras o aislados.

b.1) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

b.2) Grandes superficies colectivas: cuando la actividad comercial se practica en un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente y cuya superficie útil de venta es superior a 600 m2.

Ambas categorías, b.1 y b.2 se permitirán en edificio exclusivo en las tipologías siguientes: EA, TM, TA, y, en parcelas de uso terciario, en UR.

2. Ningún establecimiento nuevo o existente dedicado al comercio podrá producir, en edificios con uso de viviendas o colindantes con ellos, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos establecidos para el uso residencial en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

3. Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos con vestíbulo separador, esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

4. La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las reglas establecidas en la NBE-CPI vigente.

5. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será la que disponga la legislación vigente en cada momento.

6. Los establecimientos de carácter terciario comercial que se ubiquen en zona industrial, como industrias escaparate, deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona.

Art. 4.11. Condiciones de las oficinas.

1. Se establecen dos categorías para el uso de oficinas:

a) Categoría 1ª. En edificio residencial. Aquellas oficinas de hasta 200 m2 de superficie útil que por sus características no ofrecen molestias al vecindario colindante, ni implican alteraciones graves en la estructura morfológica o ambiente urbano. Se permitirá su ubicación en planta baja o en plantas de piso, en las siguientes tipologías: MC y EA.

b) Categoría 2ª. En edificio con acceso exclusivo. Aquellas oficinas de más de 200 m_ de superficie útil. Se permitirá su ubicación, en plantas bajas de edificios, en plantas de piso, con acceso independiente, o en edificio exclusivo, en las tipologías MC, EA, TM y TA, y únicamente en edificio exclusivo en UAi, UM, UAg, y, en parcelas de uso terciario, en UR.

2. Ninguna oficina nueva o existente podrá producir, en edificios con uso de viviendas o colindantes con ellos, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos establecidos para el uso residencial en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 4.12. Condiciones del uso de relación.

1. Cumplirán las condiciones establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas como en el reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades recreativas de 27 de agosto de 1982, o normativa que lo sustituya, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

a) Categoría 1ª. Espectáculos públicos. Comprende actividades tales como salas de fiesta, cafés teatros, discotecas, salas de baile, etc., de cualquier tamaño. Se permite su ubicación en planta baja de edificio o en edificio independiente en las tipologías MC, TM y TA.

b) Categoría 2ª. Actos Públicos. Comprende actividades tales como salas de conferencias, salas de exposiciones, salas polivalentes o locales polivalentes con actividades diversas, pabellones feriales, etc., de cualquier tamaño. Se permite su ubicación en planta baja de edificio, 1ª planta de piso, con acceso exclusivo, o edificio independiente en las tipologías siguientes: MC, EA y Uai, TM, TA y UT.

c) Categoría 3ª. Actividades recreativas. Comprende actividades tales como casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, salones de juego, piscinas de recreo, etc. con tamaño máximo de 500 m2 de superficie útil. Se permite su ubicación en planta baja o edificio independiente, en las tipologías siguientes: MC, EA, TM y TA.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

Art. 4.13. Clases.

1. Se distinguen dentro del uso dotacional la red viaria (compuesta por viario de tránsito RV, aparcamiento AV y espacio libre viario EV), las zonas verdes (compuestas de áreas de juego AL, jardines JL y parques QL) y los equipamientos (compuestos por educativo-cultural ED, deportivo-recreativo RD, asistencial TD, infraestructura-servicio urbano ID y administrativo-institucional AD). Sus características y condiciones de implantación serán los que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 4.14. Zonas verdes.

1. Las zonas verdes comprenden los terrenos destinados a áreas de juegos (AL), jardines (JL) y parques públicos (QL), cuya finalidad es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán destinados, normalmente, a la plantación de arbolado o jardinería y a la implantación de áreas de juegos. Serán de uso y dominio público los elementos de las redes primaria y secundaria.

2. El uso de las zonas verdes previstas por el presente plan o sus elementos de desarrollo podrán destinar parte de su superficie a los usos complementarios en las condiciones que se especifican en la ordenación pormenorizada.

3. Las zonas verdes y espacios públicos deberán cumplir las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes establecidas en el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Art. 4.15. Red viaria.

1. Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos (RV), personas o ganado, el que se destina a aparcamientos públicos (AV), y zonas de espacio libre viario que no alcanzan a ser zonas verdes (EV), así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas zonas y sectores urbanos, y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

Art. 4.16. Equipamientos.

1. Los equipamientos podrán ser de los siguientes tipos:

a.1) Educativo-cultural (ED): que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

a.2) Deportivo-recreativo (RD): que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas, así como la cultura física, en recintos cerrados, mediante actividades con primacía de su carácter cultural o deportivo, tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

a.3) Asistencial (TD): que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización (se excluyen los que se presten en despachos profesionales) así como la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

a.4) Infraestructura-servicio urbano (ID): que comprende los espacios para las instalaciones de protección civil, la seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente (como estaciones depuradoras de aguas o plantas de tratamiento de residuos), cementerios (incluyendo todas sus instalaciones anejas, tales como tanatorios, edificaciones religiosas, y cualquier otro tipo de edificación que se considere necesaria para el correcto funcionamiento de este tipo de recintos), abastos, infraestructura del transporte y otras análogas (como depósitos de agua, etc.). En los terrenos destinados a estos usos se admitirán las edificaciones e instalaciones necesarias para el mejor cumplimiento de su destino, sin necesidad de redacción de ningún otro documento de ordenación.

a.5) Administrativo-institucional (AD): que comprende las instalaciones destinadas a sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

2. Se admitirá la titularidad o gestión privadas de los terrenos destinados a equipamientos, e incluso la enajenación de los que fueran de propiedad municipal, siempre que se garantice la adecuación a los servicios públicos establecidos por el planeamiento.

3. La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU, por lo que la especificación de usos de equipamiento y servicios urbanos contenida en planos de ordenación tiene, en general, carácter indicativo, no siendo necesaria una modificación del plan si el uso previsto se modifica por otro uso dotacional.

4. Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo o complementario carácter del actual público, dentro de los señalados, aunque transformare su construcción. Si se cediese libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las determinaciones del Plan.

TÍTULO V. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.

Art. 5.1. Residencial.

1. La tipología residencial incluye las siguientes clases:

a) Colectiva: Es aquella que alberga a dos o más viviendas, además de otros posibles usos y que encierra elementos comunes de acceso para las mismas. Dentro de esta tipología se consideran los siguientes subtipos:

M.C. Manzana cerrada densa. Ocupa todos los frentes de las alineaciones, sin perjuicio de los retranqueos que puedan permitirse e incluso la delimitación de un máximo fondo edificable o alineación interior de patio interior.

E.A. Edificación abierta. Es aquella que, obedeciendo a un proyecto unitario, distribuye la volumetría asignada por el plan de forma libre sobre la propia parcela. Esta tipología, en caso de no estar contemplada por el planeamiento, puede ser adoptada si las ordenanzas de la zona la permiten, mediante un estudio de detalle, que contemple su repercusión dentro del conjunto urbano.

b) Unifamiliar: Es aquellas destinada a albergar una sola vivienda, o agrupaciones de ellas, con accesos independientes y con parcela de uso privativo, para cada una. No se admiten agrupaciones con superposición vertical de las viviendas. Se distinguen varias tipologías:

U.Ag. Unifamiliar agrupada. Son aquellas provenientes de un proyecto de edificación unitario, dispuestas libremente sobre una parcela. Como agrupación, deberán guardar una serie de condiciones en cuanto a retranqueos, edificabilidad accesos y dotaciones.

Dentro de esta tipología se permitirán las viviendas adosadas o en hilera, pareadas, e incluso las aisladas, siempre que surjan de las condiciones de edificabilidad establecidas de forma común por un proyecto unitario.

U.Ai. Unifamiliar aislada. Es la situada en parcela exclusiva para ella, con retranqueos a lindes públicos y privados. Su acceso es independiente y exclusivo desde la red viaria pública.

U.M. Unifamiliar entre medianeras. Son aquellas dispuestas de forma sucesiva entre medianeras., con acceso directo desde el viario público al que deberán o no guardar un retranqueo mínimo si así lo establece la normativa particular de la zona.

Art. 5.2. Terciario.

1. La tipología terciaria incluye las siguientes clases:

Terciario entre medianeras: Son aquellas que, como su nombre indica, se construyen compartiendo pared o paredes medianeras, de forma que presentan un continuo edificado. Esta tipología de construcción es susceptible de ubicarse en parcela única, o bien, en varias parcelas contiguas ocupando todo el frente de fachada, mantenga o no retiro a vial.

Terciario aislada: Al contrario que en el caso anterior, este tipo de edificación se construye de forma independiente a sus colindantes, de tal suerte que su ubicación en parcela única se ajusta a retiros, a lindes y a alineaciones exteriores o viales.

Art. 5.3. Otras tipologías.

1. Por otra parte, y dada la posibilidad de que se propongan otros tipos de edificación no previstos por esta normativa, por responder a otros usos permitidos, podrán ser autorizados los mismos por el Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos, fundamentado con causas objetivas. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas para la zona correspondiente.

2. En caso de otros usos, deberán cumplir las condiciones de volumen y alturas máximas permitidas, con independencia del número de plantas que tengan asignadas por este plan general.

TÍTULO VI. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO.

Art. 6.1. Clasificación del suelo urbano.

1. El suelo urbano se clasifica en una única zona, que comprende el suelo urbano consolidado, y las áreas que en el planeamiento vigente hasta la fecha se hallaban incluidas en lo que se ha venido llamando suelo urbano agregado.

Art. 6.2. Zona urbana.

1. Ámbito delimitado en planos
2. Ordenación con tipología unifamiliar entre medianeras.
3. El número de plantas máximo es el reflejado en planos.
4. Uso característico residencial.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE.

Art. 6.3. Sectores de suelo urbanizable.

1. Se agrupa en un único sector con ordenación pormenorizada.
2. Comprende un suelo urbanizable de desarrollo con carácter predominantemente residencial.
3. La delimitación gráfica es la que se adjunta.
4. Presenta una superficie de 53.402 m2.
5. El uso característico es el residencial. La ordenación pormenorizada establecerá la regulación concreta de usos compatibles que no figuren entre los usos prohibidos.
6. Se considera uso prohibido el siguiente:

a) Producción industrial.

7. El tipo de edificación permitida es la unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
8. El aprovechamiento tipo se fija en 0'45 m2 de techo por m2 de suelo para usos privados.
9. El índice de edificabilidad bruta se fija en 0,45 m2 de techo por m2 de suelo para usos privados.
10. La densidad bruta máxima se fija en 25 viviendas por Ha.
11. La altura máxima permitida en la zona será de PB +1 plantas.
12. La superficie de suelo dotacional viario de la Red Primaria incluida en el ámbito de los sectores, computará en su totalidad a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles a la red secundaria, por tratarse de vías que son de utilidad para la comunicación interna de los sectores.
13. La superficie de suelo dotacional para equipamientos de la Red Primaria incluida en el ámbito del sector, computará en su totalidad a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles a la red secundaria.

Art. 6.4. Condiciones de gestión y desarrollo del sector.

1. Condiciones de gestión.

a) Se desarrollarán mediante dos Unidades de Ejecución.

b) No podrá procederse a la urbanización de la segunda unidad de ejecución UE2 del sector único propuesto, mientras no se haya completado la ocupación de la primera de ellas, esto es la UE1.

c) El área de reparto y el aprovechamiento tipo se establece mediante el artículo 2.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Condiciones de desarrollo.

a) Condiciones de conexión para las actuaciones:

Red de saneamiento: Debe conectarse a la red general de colectores del municipio

Red de aguas pluviales: No existe red de pluviales a la que conectarse, por lo que deberá realizarse el vertido a cauce natural, con las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca.

Red de agua potable: Debe conectarse a la red de agua potable del municipio. Se tendrán en cuenta futuras ampliaciones a la hora de dimensionar la red.

Energía eléctrica y alumbrado: Debe conectarse a la red de energía eléctrica y colocar los correspondientes puntos de luz en los márgenes de los viales que pertenezcan a la unidad.

Los servicios anteriores se ejecutarán con la misma calidad que los existentes en el municipio.

3. Régimen transitorio.

a) En terrenos clasificados como Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada se permitirán nuevas construcciones únicamente destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

b) El régimen para estas construcciones será el establecido para el suelo no urbanizable común.

c) En las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este documento, se podrán realizar toda clase de obras, incluso las ampliaciones con los criterios del S.N.U.C., pero los cambios de uso solo se permitirán si el nuevo uso está incluido en los señalados en el apartado a) anterior.

d) En el suelo clasificado de Urbano o Urbanizable a la entrada en vigor del presente Plan, se podrán mantener los usos y aprovechamientos existentes, no pudiendo incrementarse éstos en ningún caso.

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE
SUBCAPÍTULO 3.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 6.5. Definición y ámbito.

1. El Suelo No Urbanizable está constituido, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la L.R.A.U., por los terrenos que el Plan General clasifique como tal en orden a su valor natural, agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o en razón del modelo territorial postulado. Con arreglo a lo anterior el Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos a los que se refiere el artículo 1 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana 10/2004.

2. Su delimitación viene representada en el plano de "clasificación del suelo" del Plan General.

3. ElTérmino Municipal de Matet se encuentra comprendido en su totalidad dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1997 de 30 de julio de la Comunidad Valenciana), por lo que dicho P.O.R.N. será de obligada referencia en las materias reguladas por dicha ley, constituyendo sus disposiciones un límite al que debe remitirse el presente Plan, y cuyas determinaciones protectoras no podrán ser alteradas o modificadas.

4. Asimismo será de obligada remisión lo determinado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán (Decreto 59/2005 de 11 de marzo de la Comunidad Valenciana). El P.R.U.G. es conforme con el Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declaró Parque Natural a la Sierra de Espadán, así como el vigente P.O.R.N.

5. En caso de que alguna de las normas y calificaciones de suelo establecidas en los Decretos anteriormente mencionados, se superponga a las previstas por el presente Plan General, se mantendrá la calificación y determinaciones que supongan una mayor protección de los recursos naturales.

Art. 6.6. Categorías del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable se clasifica en varias categorías según el grado de conservación de sus ecosistemas y la potencialidad de sus recursos. Estas categorías son:

A. Suelo no urbanizable común. (S.N.U.C.)

B. Suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.E.P.), en el que se distinguen las siguientes siete (7) categorías:

a. Suelo no urbanizable de protección de cauces. (S.N.U.P.C.)

b. Suelo no urbanizable de protección viaria. (S.N.U.P.V.)

c. Suelo no urbanizable protegido de regeneración (S.N.U.P.R.)

d. Suelo no urbanizable de predominio agrícola. (S.N.U.P.A.)

e. Suelo no urbanizable de predominio forestal. (S.N.U.P.F.)

f. Suelo no urbanizable protegido de especial singularidad (S.N.U.P.E.S.)

g. Área Natural (A.N.)

La superficie abarcada por cada tipo de suelo no urbanizable es el representado en el plano de "clasificación del suelo".

Art. 6.7. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo no urbanizable tienen derecho a destinar los terrenos, y en su caso a edificar, con arreglo a los fines y límites que el Plan General determina, de conformidad con el contenido del Artículo 7 de la L.S.N.U. 10/2004.

2. Las limitaciones que sobre el uso del Suelo No Urbanizable impone el Plan General, no darán derecho a indemnización. No obstante, podrán otorgarse ayudas a los propietarios de los terrenos para cumplimiento de los deberes de conservación de la masa forestal, reforestación, o de realización de obras cuya ejecución sea obligación de los mismos.

3. Las futuras revisiones del planeamiento, además de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, cuando prevean la clasificación de nuevo suelo urbanizable, únicamente podrán afectar a terrenos incluidos en las categorías de Suelo no Urbanizable Común, Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola y Suelo no Urbanizable Protegido de Regeneración.

Obras, instalaciones y servicios públicos.

4. En suelo no urbanizable pueden realizarse, reservas de terrenos de posible adquisición para actuaciones de iniciativa pública, usos de utilidad pública o interés social o la ampliación de Patrimonio Público de suelo, de acuerdo con el art. 15 de la L.S.N.U. 10/2004 de la Generalitat Valenciana.

5. En dichos terrenos se podrá llevar a cabo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, En este sentido, los artículos siguientes regulan qué tipos de obras de infraestructura y servicios pueden realizarse en cada tipología de suelo no urbanizable.

Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización.

6. Se podrán realizar con autorización previa de la Conselleria competente y previa licencia urbanística, las construcciones previstas por el Plan General, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

7. Se prohíbe la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable, fuera del Suelo no Urbanizable de Predominio Agrícola (S.N.U.P.A.) y Suelo no Urbanizable Común (S.N.U.C.) definidos en este Plan. Dicha construcción deberá ir ligada, exclusivamente a las prácticas agrarias, no permitiéndose en ningún caso la construcción de viviendas de segunda residencia. La superficie mínima de parcela será de 10.000 m2. La superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por las construcciones y elementos arquitectónicos no podrá exceder de 200 m2 y la altura máxima será de 7 metros.

8. Se prohíbe la construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y forestal, cuando éstos sean estrictamente indispensables a su fin y dependiendo de la naturaleza del suelo, requerirán de una superficie de 10.000 m2 y la superficie de la parcela ocupada por las construcciones y elementos arquitectónicos no podrá ser superior al dos por ciento del total de la parcela. Las destinadas a explotación ganadera sólo podrán realizarse en el Suelo no Urbanizable Común (S.N.U.C.), en el Suelo No Urbanizable de Predominio Agrícola (S.N.U.P.A.) y en el Suelo no Urbanizable Protegido de Regeneración (S.N.U.P.R.).

9. No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, sin perjuicio de las competencias sectoriales que sean exigibles por los organismos competentes.

10. En relación con las actividades, obras y construcciones para las cuales se exija informe previo o autorización por parte de la Conselleria de Medio Ambiente o de cualquier otro organismo, se entenderá que este requisito es condición previa indispensable para la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística.

Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

11. Mediante su declaración de interés comunitario, conforme al art. 32 de la L.S.N.U. 10/2004, y previa licencia urbanística, se pueden realizar en suelo no urbanizable, las construcciones y los usos o aprovechamientos previstos por el Plan General, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

Obras, usos y aprovechamientos en S.N.U. de especial protección.

12. No se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo las previstas en el Planeamiento, de acuerdo con el art. 17 de la L.S.N.U. 10/2004.

Normas concurrentes y superposición de protecciones.

13. En caso de que alguna de las normas y calificaciones de suelo establecidas en los siguientes Decretos (o normativa que los sustituya):

a. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1997 de 30 de julio de la Comunidad Valenciana).

b. Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural de la Sierra de Espadán (Decreto 59/2005 de 11 de marzo de la Comunidad Valenciana).

c. Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declaró Parque Natural a la Sierra de Espadán.

, se superponga a las previstas por el presente Plan General, se mantendrá la calificación y determinaciones que supongan una mayor protección de los recursos naturales.

14. Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a:

vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas, etc.

15. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

16. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Situaciones fuera de Ordenación.

17. Se considerarán como fuera de ordenación, las viviendas dispersas existentes en Suelo no Urbanizable según la clasificación del suelo existente en el planeamiento municipal en el momento de aprobación de éste, excluyendo las edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas o no, construidas con anterioridad a 1960, y las viviendas principales en medio rural asociadas a la actividad agraria.

18. Las edificaciones de nueva planta que se construyan en el ámbito, tras la aprobación del presente Plan General, que no se ajusten a las determinaciones de éste, no podrán ser legalizadas, debiendo procederse a su demolición de acuerdo con los trámites y plazos previstos en la legislación vige4nte en materia de procedimiento administrativo y disciplina urbanística.

Art. 6.8. Expedientes de autorización previa y declaraciones de interés comunitario.

1. Aquellas construcciones o instalaciones que requieran autorización previa o declaración de interés comunitario, de acuerdo a la legislación urbanística, se tramitarán según lo establecido en ella y en las Ordenanzas municipales.

2. Todas las referencias contenidas en estas Normas a los procedimientos establecidos en la legislación autonómica sobre el suelo no urbanizable, se entenderán aplicables, en caso de modificación de ésta, a la normativa en vigor. Los usos permitidos por el Plan General y las condiciones que en el se establecen, se entenderán aplicables en cualquier caso de modificación legislativa, salvo que dicha legislación no lo permitiera.

Art. 6.9. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.

1. Para el desarrollo de este Plan en el suelo no urbanizable se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el art. 12.E de la L.R.A.U., siempre que sea compatible con los criterios generales establecidos en el suelo no urbanizable.

2. También se prevé expresamente la posibilidad de redactar otros Estudios de Detalle, con el mismo objeto señalado en el punto anterior, en aquellas áreas de suelo no protegido, en las que la concentración parcelaria existente así lo justifiquen.

3. Mediante Planes Especiales se podrá afectar las construcciones realizadas a un destino público, siempre que sean de carácter permanente, Art. 29 de la L.S.N.U. 10/2004. Los usos y aprovechamientos en Suelo no Urbanizable Común que sean objeto de asignación mediante planes especiales, no requerirán su posterior declaración de interés comunitario, según el Art. 32 L.S.N.U. 10/2004.

4. Deberán redactarse con idéntico o mayor detalle que el Planeamiento que modifiquen, y contendrán la documentación más adecuada a su objetivo específico. La tramitación se regula en los arts. 37 y 38 de la L.R.A.U.

Art. 6.10. Estudios de Impacto Ambiental.

1. Oportunidad.

a) En la tramitación de la declaración de interés comunitario, a la hora de solicitar el informe municipal favorable de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento, un estudio de impacto ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan quedar afectados.

b) Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

c) En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, o normativa que lo sustituya, así como lo establecido en la legislación autonómica de la Comunidad Valenciana.

2. Fines.

a) Los Estudios de Impacto Ambiental se centrarán en los siguientes aspectos :

ß La ocupación del nuevo suelo para su urbanización.

ß El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

ß La alteración del paisaje.

ß El tránsito de vehículos.

ß La evacuación y depuración de aguas residuales, así como las previsiones para el depósito y tratamiento de residuos sólidos.

ß El uso impropio del medio físico.

ß Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

b) En ningún caso se incluirán en el estudio aspectos irrelevantes para la toma de decisiones urbanísticas.

Art. 6.11. Parcelaciones rústicas.

Definición

1. Se entiende por parcelación a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Carácter rústico.

2. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

3. Para la ejecución de parcelaciones en suelo no urbanizable se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición adicional Segunda de la L.S.N.U 10/2004.

Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

4. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda Ley del Suelo no Urbanizable 10/2004, en Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

5. En orden a la aplicación de lo dispuesto a su vez en el apartado 4° del mencionado artículo de la L.S.N.U. 10/2004, se entenderá que en un lugar se ha producido una parcelación urbanística cuando se constaten en el mismo alguna o algunas de las siguientes manifestaciones:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra, o de carácter específicamente urbano.

b) Que de lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por la L.S.N.U. 10/2004 para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto a las antes existentes, y siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división está vinculada exclusivamente a la actividad agraria, conforme a lo establecido en la legislación agraria o forestal de aplicación.

6. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

Necesidad de licencia urbanística.

7. En el Suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado, no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica, quede exenta.

8. En cualquier caso, en Suelo No Urbanizable no podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, actos de división y segregación de fincas en contra de la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional Segunda de la L.S.N.U. 10/2004 de la Generalitat Valenciana.

Protección del dominio público.

9. Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma, que afecte o vincule al dominio público, se proceda al deslinde del mismo.

10. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando -si procede- las actuaciones realizadas, o efectuando las adecuadas compensaciones de terrenos.

Expropiaciones.

11. No están sujetas a licencia municipal las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación. Disposición Adicional Segunda, apartado 6 L.S.N.U. 10/2004 de la Generalitat Valenciana.

Art. 6.12. Núcleo de población.

1. Se entenderá que se produce formación de núcleo de población por implantación de una nueva edificación en aquellos lugares en los que concurra alguna o algunas de las circunstancias siguientes:

a) Se constate la presencia de edificaciones agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio, propio de la composición urbana.

b) Se pretenda localizar una nueva edificación a menos de 30 m de cualquier otra edificación de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, cualquiera que sea la clasificación del suelo que éstos ostenten.

Art. 6.13. Limitaciones en materia de edificabilidad.

1. Los parámetros edificatorios señalados para cada una de las zonas comprendidas dentro del régimen del suelo no suponen derecho alguno de edificación, sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio de que la Administración autonómica o el Ayuntamiento, puedan imponer para cada actuación concreta, por razones justificadas en el

interés público, límites o condiciones más restrictivas, que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.

2. Las parcelas que tengan su superficie dividida por dos clasificaciones de suelo, podrán construir en la zona más favorable en cuanto a edificabilidad, la superficie que se obtenga de aplicar a toda la parcela la edificabilidad mayor de las dos clasificaciones de suelo.

3. Cuando en una misma finca se pretenda realizar construcciones destinadas a usos diferentes, para los que el Plan General asigna distintos parámetros de edificabilidad y ocupación, se asignará a cada edificación la superficie de parcela necesaria para el cumplimiento de los mismos, debiendo disponer la finca de la superficie equivalente a la suma de las superficies necesarias para la totalidad de las edificaciones.

Art. 6.14. Reclasificación del Suelo en caso de revisión del Planeamiento.

1. Las futuras revisiones del planeamiento, además de someterse a Evolución de Impacto Ambiental de acuerdo con lo previsto en la legislación de Impacto Ambiental, cuando prevean la clasificación de nuevo Suelo Urbanizable, únicamente podrán afectar a terrenos incluidos en las categorías de Suelo no Urbanizable Común, Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola y Suelo no Urbanizable de Regeneración.

2. No se podrá clasificar nuevo Suelo Urbanizable, mientras que existan en el municipio urbanizaciones que no se hallen consolidadas en al menos, un 90% y no estén convenientemente legalizadas y dotadas de servicios urbanos.

3. El Suelo clasificado como no Urbanizable de Especial Protección a la entrada en vigor del presente Plan, no podrá perder dicha calificación, ni por lo tanto, ser clasificado en el futuro como Suelo Urbanizable.

SUBCAPÍTULO 3.2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 6.14. Definición y ámbito

1. Se denomina Suelo no Urbanizable Común, a las zonas sin otras limitaciones que las derivadas del art.5 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable.

Art. 6. 15. Delimitación.

1. Su delimitación se encuentra grafiada en la documentación gráfica del presente Plan General.

2. La parcelación que comprende esta zona es la registrada en los planos de rústica, no pudiéndose agregar a esta normativa las parcelas adyacentes. Tampoco se permite la parcelación de parcelas ya existentes aunque sí se permite la agregación de las mismas para formar una de mayor tamaño.

Art. 6.16. Régimen urbanístico.

1. Se consideran compatibles todas las actividades permitidas en el resto de categorías y, en general, las actividades compatibles con lo establecido en el planeamiento urbanístico para el Suelo No Urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales tanto del P.R.U.G. como del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán, y en la ley 10/2004 sobre el Suelo No Urbanizable.

2. Con carácter general, se prohíben los usos considerados no compatibles por el Planeamiento Urbanístico para el Suelo No Urbanizable de Uso Agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales tanto del P.R.U.G. como del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán, así como en la ley 10/2004 sobre el Suelo No Urbanizable.

3. En esta tipología de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

5. El mantenimiento de los caminos de acceso así como de los servicios de la zona, correrá a cargo de los propietarios, teniendo el Ayuntamiento la única responsabilidad de supervisión de las actuaciones que se realicen.

Art. 6.17. Condiciones de la edificación.

1. Las construcciones de nueva planta, en esta clase de suelo, cumplirán las condiciones de los apartados siguientes.

2. La superficie mínima de parcela para la construcción de viviendas unifamiliares será de 10.000 m2 y deberá ir ligada inexcusablemente a las prácticas agrarias, no permitiéndose en ningún caso la construcción de viviendas de segunda residencia.

3. La superficie máxima de dicha parcela que puede ser ocupada por las construcciones y elementos arquitectónicos, no podrá exceder de 200 m2 y la altura máxima será de 7 metros.

4. La distancia mínima en cualquier sentido de la vivienda a edificar a la más cercana existente ha de ser de 200 m.

5. Se establece una separación a lindes de 5 m.

6. Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

7. Asimismo cumplirán lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas así como lo que especifiquen las ordenanzas municipales, en lo referente a cerramientos de fincas, condiciones estéticas y condiciones higiénicas de saneamiento y servicio.

Art. 6.18. Régimen transitorio.

1. En las edificaciones existentes en el momento actual se permite siempre las labores de reforma y mantenimiento previa petición de licencia al Ayuntamiento, al objeto de mantener o mejorar las condiciones de la construcción, tanto interior como exteriormente.

SUBCAPÍTULO 3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

SECCIÓN 3.3.1. Aspectos generales.

Art. 6.19. Condiciones generales de aplicación.

1. En lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece en este capítulo, son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen general.

Art. 6.20. Definición.

1. Como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (S.N.U.P.E.), se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido siete (7) categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección de viario. (S.N.U.P.V.)

b) Suelo no urbanizable de protección de cauces. (S.N.U.P.C.)

c) Suelo no urbanizable protegido de regeneración. (S.N.U.P.R.)

d) Suelo no urbanizable de predominio agrícola. (S.N.U.P.A.)

e) Suelo no urbanizable de predominio forestal. (S.N.U.P.F.)

f) Suelo no urbanizable protegido de especial singularidad. (S.N.U.P.E.S.)

g) Área Natural (A.N.)

2. La delimitación de los ámbitos de las siete categorías descritas, figuran en los planos de "clasificación del suelo", plano 2.1.

SECCIÓN 3.3.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VIARIO.

Art. 6.21. Delimitación.

1. Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

a) El trazado de las principales vías de comunicación tanto de carácter estatal como de la Comunidad Autónoma o pertenecientes a la Diputación Provincial, integradas en la R.I.G.E. a las que les resulte de aplicación la Ley 25/88 de 29 de julio y la Ley 2/90 de la COACYL de 16 de marzo de Carreteras (o normativa que las sutituya), especialmente las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y la defensa de la carretera, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección y las líneas límite de edificación a considerar en cada caso.

b) El trazado de las vías pecuarias.

La Orden de 14 de marzo de 1990 de la Conselleria de Agricultura y Pesca, por la que se aprueba la clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el Término Municipal de Matet (Castellón), publicada en el D.O.G.V. 1280 del 6 de abril de 1990; determina la denominación, longitud, anchura legal y anchura propuesta tras el deslinde, de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal de Matet.

Se establece toda la anchura propuesta tras el deslinde de las vías pecuarias como zona de dominio público y objeto, por lo tanto, de protección.

En aquellas vías pecuarias en las que aparecen varios datos referentes a su longitud y anchuras, se refiere a los distintos tramos de los que está compuesta esa misma vía.

Los tramos cuya anchura se refiera según el código x : y transcurren sobre el límite del Término Municipal, por lo que sólo correspondería al dominio público de Matet, la mitad de la anchura de dichos tramos.

Nº	Denominación	Longitud (m)	Anchura legal (m)	Anchura propuesta (m)
1	Cañada Real del Perrudo	4.000	75	20
		2.700	75:2	20:2
2	Vereda de las Balsillas o de la Ajedrea	1.000	20	15
		4.400	20:2	15:2
3	Vereda de la Rápita o del Collado	3.300	20:2	15:2
		2.200	20	15
4	Vereda del camino de Pavías	2.100	20	15
5	Vereda del Pinar a Cuatro Caminos	500	20	15
6	Colada de la partida del Pilar	2.100	6,5	6,5
7	Colada del Collado de Morterito a la rambla de Artea	500	7:2	7:2

El trazado de dichas vías pecuarias se realizará de acuerdo a los planos contenidos en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias elaborado por la Unidad Forestal de Castellón de la Conselleria de Agricultura y Pesca y que se encuentre en vigor en cada momento.

c) Los caminos rurales municipales recogidos en los planos y demás documentos del Ayuntamiento.

2. Las áreas de afección a la red viaria son las marcadas en los planos de ordenación estructural.

Art. 6.22. Régimen urbanístico.

1. Se establecen como usos permitidos aquellos que posibiliten la circulación de vehículos, el paso de personas y el tránsito de animales.

2. Se establecen como usos prohibidos todos los demás.

3. Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

	De las construcciones a la arista exterior	De los cerramientos A la arista	Al eje
Vías pecuarias	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)
Caminos municipales	(2)	-	5
Red local C. Valenciana	18	5	-
Red Carreteras del Estado	25	8	-

(1) Según normativa específica.

(2) La separación de las construcciones será de 10 a eje de camino en suelo no urbanizable común y de 15 m a eje de camino en suelo no urbanizable de protección especial.

La anchura será variable dentro del casco urbano, ajustada a las alineaciones viarias establecidas en el presente Plan General.

Art. 6.23. Caminos municipales.

1. Son los caminos que integran la red local de caminos públicos rurales y que aparecen recogidos en la documentación catastral. A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de estas Normas, los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos éstos oficialmente por el Ayuntamiento) existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

2. Un camino quedará afecto al uso por el Ayuntamiento, si dicho camino proporciona acceso a alguna instalación, infraestructura, propiedad municipal o de utilidad pública. Las nuevas construcciones a las que no se acceda por camino público, deberán presentar en la solicitud la autorización de derecho de paso del propietario o propietarios del camino que facilita su acceso.

Art. 6.24. Construcciones existentes.

1. En las edificaciones existentes dentro de las zonas de afección de carreteras se podrán realizar las obras permitidas con carácter general para la clase de suelo de que se trate, si reciben informe favorable del órgano del que dependa la vía.

2. Las construcciones existentes -legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico-, situadas a distancia inferior a la exigida por este plan respecto de cualquier camino público, no se considerarán fuera de ordenación. El régimen de las obras que se pueden realizar en estas construcciones será el establecido en los puntos siguientes.

3. En las edificaciones situadas a menos de 5 metros del eje de cualquier camino municipal se permitirán únicamente las obras de mantenimiento y conservación. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y cambio de uso, cuando la situación concreta de la edificación respecto a la seguridad del tráfico del camino, así lo permita, no exista previsión municipal para la realización de obras de mejora del mismo y medie compromiso del solicitante de demoler a su costa, renunciando a cualquier indemnización, la edificación o parte de la misma que se sitúa dentro de la zona de 5 m de protección.

4. En el caso de edificaciones situadas a menor distancia de la exigida por las Normas Urbanísticas, pero fuera de la zona de protección de 5 m, se podrá permitir también obras de reforma o cambio de uso, si no existe previsión de realizar actuaciones de mejora del camino que lo impidan.

5. Las ampliaciones de las edificaciones deberán ejecutarse siempre a la distancia mínima exigida por el plan para las nuevas construcciones.

SECCIÓN 3.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES

Art. 6.25. Delimitación.

1. Esta zona de protección comprende las áreas afectadas por cursos continuos o intermitentes de agua y los embalses superficiales de agua. A este suelo le es de aplicación, además de la normativa establecida en las presentes normas, la establecida en el Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 y el Real Decreto 849/86 de Dominio Público Hidráulico, así como la restante normativa sectorial que le afecte.

2. Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afecten a este concepto:

a) Barrancos, ramblas y arroyos con la delimitación establecida por la legislación específica vigente en cada momento. Se establece una zona de protección de 50 m a cada lado del curso natural del agua grafiado en los planos, en la que se prohíben los usos que se citan a continuación.

b) Se protegen no sólo los cauces grafiados como tales en los planos de ordenación, sino también todos aquellos cauces no grafiados y que lo son de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de de Aguas 20 de julio de 2001 y el Real Decreto 849/86 de Dominio Público Hidráulico.

Art. 6.26. Régimen urbanístico.

1. Sólo se permiten los usos vinculados a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos. Las condiciones de la edificación serán las establecidas por el Plan General para las zonas de terreno colindantes.

2. En los cursos de agua son criterios de intervención, el mantenimiento de las formaciones singulares existentes y la regeneración y repoblación de estos ecosistemas, preservando su interés científico y ambiental, ya que sustentan especies y procesos ecológicos exclusivos de este entorno y de diversificación de hábitats. De este modo, el elevado interés de estas zonas unido al hecho de ser uno de los ecosistemas más escasos y amenazados, hacen necesaria su protección estricta.

3. Sólo se permitirán vertidos que previamente hayan tenido una depuración de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.

4. Las edificaciones deberán quedar situadas fuera de la zona de policía de 5 m a cada lado del cauce y solo se podrán tramitar previo informe y autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

5. Se entenderán usos prohibidos todos los demás y específicamente los siguientes:

a) Cualquier edificación dentro de la zona de policía de 5 m en cada margen del cauce, excepto las instalaciones técnicas tales como azudes, márgenes de contención, abancalamientos e instalaciones que necesariamente tengan que estar en esta zona.

b) La tala de árboles que se regula por su legislación específica.

c) Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

d) Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

e) Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general o formen parte de sistemas generales.

6. Afecciones especiales.

a) Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de aguas.

Art. 6.27. Construcciones existentes.

1. Las edificaciones existentes dentro de la zona de policía de 5 m., se considerarán fuera de ordenación y en ellas sólo se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento.

2. Las construcciones existentes dentro de la zona de protección, pero fuera de la zona de policía de 5 m.- legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, no se considerarán fuera de ordenación y en ellas podrán realizarse además de obras de reforma, ampliaciones o cambios de uso, siendo requisito imprescindible para conceder la licencia de obras, la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

SECCIÓN 3.3.4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE REGENERACIÓN

Art. 6.28. Delimitación.

Integran esta categoría aquellas zonas dominadas por formaciones de matorral que presentan un estrato arbóreo poco desarrollado y mantienen una baja cobertura vegetal dando lugar a importantes problemas erosivos, predominan los coscojares, matorrales y zonas cultivadas abandonadas, fundamentalmente en zonas de bancales en fuertes pendientes; completan esta categoría aquellos terrenos agrícolas marginales de cultivos leñosos, como almendro, algarrobo y algunos frutales, situados, por lo general, en zonas con fuertes pendientes. Su delimitación es la establecida en los planos de ordenación estructural.

Art. 6.29. Régimen urbanístico.

1. El criterio de intervención para esta categoría, queda centrado en potenciar una repoblación y regeneración activa, así como el de conservar la vegetación leñosa residual del cultivo agrícola, como elemento fijador del suelo, seguida de una progresiva introducción de especies que, favorecidas por las condiciones propias del terreno agrícola, permitan una cobertura elevada del suelo y su progresivo paso a zonas forestales arboladas.

2. Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados al desarrollo de la actividad forestal, ganadera y cinegética y, en particular, todos aquellos destinados a favorecer la regeneración natural de estos espacios como paso previo para realizar actuaciones encaminadas a la reforestación.

3. Se permite la instalación de cercas y vallados cinegéticos, siempre y cuando cuenten con informe favorable del órgano competente en espacios naturales previo a la licencia urbanística.

4. Podrá autorizarse la instalación de parques rurales e instalaciones deportivas en medio rural, de acuerdo con las condiciones previstas en las normas generales del P.R.U.G. de la Sierra de Espadán, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

5. Se consideran usos prohibidos con carácter general todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas a la explotación forestal, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, o al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas, así como todos aquellos usos no permitidos por el P.R.U.G de la Sierra de Espadán, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

Art. 6.30. Actividades científico-culturales.

1. Engloban la utilización del medio para la realización de actividades científicas, didácticas y recreativo-naturalísticas, tendentes al conocimiento e iniciación a la apreciación de la naturaleza.

2. Pueden incluir actuaciones y adecuaciones recreativo-naturalísticas de carácter extensivo, tales como marcaje y señalización de itinerarios y enclaves singulares visitables, zonas de descanso que podrán incorporar elementos de apoyo siempre que no conlleven edificación. En todo caso, requerirán informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente.

Art. 6.31. Ganadería.

1. La ganadería y actividades relacionadas con la mejora de la capacidad pascícola y producción ganadera de la zona, siempre que no sea incompatible con la regeneración de la cobertura vegetal, con las condiciones señaladas en las Normas Generales del P.R.U.G. o cualesquiera otras que pueda disponer la Conselleria de Medio Ambiente para garantizar la conservación y regeneración de la masa forestal.

2. Las instalaciones para guarda de ganadería en régimen extensivo. Sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, requerirá de informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente.

Art. 6.32. Establecimiento hotelero y asimilados.

1. Instalaciones permanentes de restauración, hospedaje, albergues de carácter social, de acuerdo con los requisitos previstos en las Normas Generales del P.R.U.G. 59/2005 de la Sierra de Espadán, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

2. Campamentos de turismo, sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, quedan sometidos a Estimación de Impacto Ambiental. Sus características y ubicación deberán ajustarse a lo dispuesto en el P.R.U.G., o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

SECCIÓN 3.3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PREDOMINIO AGRICOLA.

Art. 6.33. Delimitación.

1. Se engloban en esta categoría las zonas en las que existe un uso agrícola restringido, caracterizado por cultivos de secano de escasa rentabilidad aunque localmente configuran zonas de indudable riqueza paisajística, además de contribuir a la economía local.

2. El criterio general para estas zonas es la potenciación de cultivos tradicionales que ofrezcan un rendimiento económico, así como el mantenimiento de unidades paisajísticas de alto valor y de cultivos agrícolas restringidos en unidades en que la preservación de bancales es esencial, como práctica de conservación de suelos con una erosionabilidad muy alta y como áreas cortafuegos. Se completa esta unidad con los cultivos de huerta, frutales en regadío y cítricos.

Art. 6.34. Régimen urbanístico.

1. Se consideran compatibles todas las actividades permitidas en el resto de categorías y, en general, las actividades compatibles con lo establecido en el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales del P.R.U.G. de la Sierra de Espadán, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán y en la Ley 10/2004 sobre el Suelo no Urbanizable.

2. Cualesquiera de las actividades permitidas, incluidas en el apartado anterior, deberán respetar las características del paisaje cultural conformado por las acciones, de carácter agropecuario, que han transformado el mismo a lo largo del tiempo. Concretamente, se deberá ser especialmente riguroso con los muretes de mampostería en seco presentes en muchos de los aterrazamientos existentes, de forma que, de resultar afectados por actuaciones permitidas por las presentes Normas Urbanísticas, deberán reponerse a su estado original.

3. Con carácter general, se prohíben los usos considerados no compatibles por el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales de este Plan, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán y en la Ley 10/2004 sobre el Suelo no Urbanizable.

4. También se prohíbe la tala o descuaje de olivos y algarrobos, salvo para su sustitución por rejuvenecimiento de la plantación, razones fitosanitarias o cambio de la especie o variedad a cultivar.

5. Se prohíbe además la sustitución de cultivos de secano por otros de regadío, la destrucción de ribazos tradicionales, la alteración de las características fisiográficas de la zona, y la destrucción de los sistemas de riego tradicionales u otros elementos y construcciones de interés etnográfico. Todo ello salvo en los casos justificados recogidos en el P.R.U.G. de la Sierra de Espadán, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

SECCIÓN 3.3.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PREDOMINIO FORESTAL.

Art. 6.35. Delimitación.

1. Corresponde a aquellos espacios con un relevante valor ecológico, geomorfológico y/o paisajístico y que constituyen un excelente exponente de la singularidad de los diferentes subsistemas de la Sierra de Espadán. Su interés medioambiental exige una rigurosa limitación de los aprovechamientos y potenciación de la riqueza ecológica.

2. Son fundamentalmente zonas constituidas por masas forestales en las que predomina el alcornocal o etapas de sustitución en que esta especie es dominante sobre el pinar; masas de pinar; formaciones boscosas constituidas por carrasca como especie dominante; y áreas con matorral que anteriormente presentaban alguna de las especies anteriormente mencionadas y que quedaron degradadas por el efecto de incendios forestales.

Art. 6.36. Régimen urbanístico.

1. El criterio de intervención es el de conservación de las masas existentes, potenciación de las mismas y regeneración y repoblación naturales.

2. Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados al desarrollo de la actividad forestal, agrícola, ganadera y cinegética, y en particular las actividades destinadas a favorecer la regeneración natural de las zonas de matorral.

3. Se permiten los tratamientos de mejora y conservación de las masas forestales, tales como entresacas, cortes de mejora y saneamiento, podas de formación y producción, aclareos y claras, favorecimiento de la repoblación por semillas, en especial la repoblación con frondosas para favorecer el bosque mixto en zonas de pinar, previa autorización del organismo competente en espacios naturales.

4. Se consideran usos prohibidos con carácter general todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas a la explotación forestal, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, o al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas, y no se hallen expresamente permitidos en el apartado anterior o en lo establecido para la zona en el P.R.U.G de la Sierra de Espadán 59/2005, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

5. Se prohíbe la instalación de parques rurales e instalaciones deportivas en medio rural, de acuerdo con las condiciones previstas en las normas generales del P.R.U.G de la Sierra de Espadán.

6. Se prohíbe la realización de obras, almacenes e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola o ganadera, así como la instalación de cercas y vallados cinegéticos.

Art. 6.37. Actividades científico-culturales.

1. Engloban la utilización del medio para la realización de actividades científicas, didácticas y recreativo-naturalísticas, tendentes al conocimiento e iniciación a la apreciación de la naturaleza.

7. Pueden incluir actuaciones y adecuaciones recreativo-naturalísticas de carácter extensivo, tales como marcaje y señalización de itinerarios y enclaves singulares visitables, zonas de descanso que podrán incorporar elementos de apoyo siempre que no conlleven edificación. En todo caso, requerirán informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones del P.R.U.G. de la Sierra de Espadán 59/2005 , o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

Art. 6.38. Ganadería.

1. Se permite la actividad ganadera con las condiciones señaladas en las Normas Generales del. P.R.U.G. de la Sierra de Espadán, o cualesquiera otras que pueda disponer la Conselleria de Medio Ambiente para garantizar la conservación y regeneración de la masa forestal.

Art. 6.39. Establecimiento hotelero y asimilados.

1. Campamentos de turismo, previa declaración de interés comunitario, informe favorable del órgano competente en espacios naturales, autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y estimación de impacto ambiental.

2. Establecimientos de restauración o alojamiento cuando se realicen mediante rehabilitación o restauración de edificación preexistente; para lo cual, previamente a la obtención de licencia

urbanística deberá contar con autorización del órgano competente en espacios naturales.

SECCIÓN 3.3.7. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE ESPECIAL SINGULARIDAD.

Art. 6.40. Delimitación.
1. Formaciones boscosas de especial singularidad que, por sus relevantes valores ambientales, su singularidad o especial sensibilidad ante las perturbaciones, merecen la máxima protección y, en consecuencia, requieren limitaciones de uso especiales o particularmente intensas.

Art. 6.41. Régimen urbanístico.
1. Esta categoría de ordenación está destinada específicamente a la conservación del medio, mediante medidas específicas de protección que implican limitaciones para ciertos usos, así como la ejecución de actuaciones gestoras dirigidas a la preservación, regeneración, mejora o estudio de los valores ambientales.
2. Como norma general, y sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial sobre flora y fauna silvestres, no se permiten las actividades que puedan provocar, directa o indirectamente, la destrucción o deterioro de poblaciones, hábitats o elementos de la fauna y flora silvestres.
3. Se excluyen de esta prohibición las actividades realizadas o autorizadas por la Conselleria competente en materia de medio ambiente para el control de plagas y enfermedades o la eliminación selectiva de especies alóctonas perjudiciales.
4. Con carácter general, no están permitidos en esta zona los usos y actividades que puedan significar la alteración o degradación de las condiciones ambientales y los recogidos como usos prohibidos en el artículo 76 del P.R.U.G. de la Sierra de Espadán 59/2005, o en caso de que adjudiquen mayor grado de protección, los establecidos en las normas generales del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

SECCIÓN 3.3.8. ÁREA NATURAL.

Art. 6.42. Delimitación.
1. Quedan incluidas en esta unidad todas las masas forestales en las que predomina el arbolado y las formaciones de matorral con presencia de dosel arbolado, las cuales presentan un alto valor natural y dan lugar a la existencia de hábitats idóneos y cobijo para especies faunísticas de gran interés ecológico, cumpliendo así una importante función protectora y paisajística, sin olvidar su potencial económico como zona de protección forestal.

Art. 6.43. Régimen urbanístico.
1. Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados al desarrollo de la actividad forestal, ganadera y cinegética, y en particular las actividades destinadas a la regeneración y potenciación del alcornocal y el carrascal o del bosque mixto en el caso del pinar.
2. Se atenderá, en todo caso, a los usos permitidos y condiciones establecidas en el artículo 67 del Decreto 218/1997 por el que se aprueba el P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.
3. Se consideran usos prohibidos con carácter general todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas a la explotación forestal, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, o al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas y no se hallen expresamente permitidos en los artículos anteriores.
4. Asimismo se prohíben todos aquellos usos, actuaciones o actividades recogidos como prohibidos en el artículo 67 del Decreto 218/1997 por el que se aprueba el P.O.R.N. de la Sierra de Espadán.

TÍTULO VII. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO 1. REGLAS DE APLICACIÓN.
Art. 7.1. Concepto y ámbito de aplicación.
1. Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este capítulo son las que regulan, junto con la ordenación estructural y el resto de ordenación de esta Normas Urbanísticas, los correspondientes parámetros de ordenación pormenorizada en las zonas de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente.
2. Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de la presente ordenación pormenorizada, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los artículos siguientes:
a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.
b) Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima que se señale en las Normas Urbanísticas; el total resultante no podrá sobrepasar la edificación máxima permitida.
c) Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.
d) Las condiciones de zona relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.

Art. 7.2. Contenido.
1. La ordenación pormenorizada establece los parámetros reguladores de la edificabilidad para sus respectivos ámbitos.
2. Las calificaciones tienen su correspondencia gráfica en los planos de ordenación pormenorizada. Las calificaciones se representan con la Clave formada por las iniciales de las palabras que la definen:
- UA (Unifamiliar .Se permite unifamiliar aislada y unifamiliar agrupada)
- RV, AV, EV (Dotacional red viaria)
- AL, JL (Dotacional zonas verdes)
- ED (Dotacional equipamientos)

CAPÍTULO 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
Art. 7.3. Delimitación y caracterización.
1. En los planos de ordenación pormenorizada se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de tipología con la clave UA
2. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar aislada o agrupada

SUBCAPÍTULO 2.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. 7.4. Condiciones de parcelación.
1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 250 m2 con un frente de parcela de 10 m.

Art. 7.5. Condiciones de volumen.
1. Edificabilidad neta: 0,45 m2 techo/m2 de suelo.
2. Altura máxima: 2 plantas totales (excluido el sótano).
3. Ocupación máxima de parcela: 50%.
4. Retranqueo mínimo a cualquier linde: 2,5 m.
Art. 7.6. Condiciones de uso.
1. El uso característico es el residencial.

SUBCAPÍTULO 2.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Art. 7.7. Condiciones de parcelación.
1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 500 m2, con un mínimo de 2 viviendas por parcela y un mínimo de 200 m2 por vivienda.

Art. 7.8. Condiciones de volumen.
1. Edificabilidad neta: 0,45 m2 techo/m2 suelo.
2. Altura máxima: 2 plantas totales (excluido el sótano).
3. Ocupación máxima de parcela: 50%
4. Retranqueos mínimos a linderos o entre edificios de la misma parcela: 2,5 m.

Art. 7.9. Condiciones de uso.
1. El uso característico es el residencial.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIÓN EN ZONAS DOTACIONALES.
Art. 7.10. Delimitación y caracterización.
1. En los planos de ordenación pormenorizada se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de tipología con diferentes claves correspondientes a: Zonas verdes, Red viaria (RV viario de tránsito, AV aparcamiento, EL espacio libre), y Equipamiento.

Art. 7.11. Zonas verdes.
Usos permitidos
1. Se admitirán como usos complementarios, con las construcciones propias a su finalidad, los usos de hostelería y restauración, pequeños comercios, locales para espectáculos o actos públicos, cultural, recreativo, deportivo o de seguridad pública.
Condiciones de la edificación.
2. Las edificaciones en superficie deberán tener carácter aislado y no podrán superar una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.

Art. 7.12. Red viaria.
Usos permitidos.
1. Las áreas con uso dotacional de red viaria tienen por objeto servir para la circulación de vehículos o personas, y por tanto en ellas queda prohibida cualquier actuación que interrumpa el libre tránsito en algún punto de estas vías.
2. No obstante se permitirán aquellas edificaciones necesarias para el mejor funcionamiento del tráfico o los aparcamientos.
3. Sobre la vía pública, mediante concesión administrativa se podrán autorizar pequeños quioscos o instalaciones similares, destinadas a venta, hostelería y restauración.
Condiciones de la edificación.
4. Las edificaciones de este tipo que se autoricen deberán cuidar de forma extrema sus características estéticas, pudiendo el Ayuntamiento establecer todas aquellas condiciones y limitaciones que se consideran adecuadas, para garantizar la calidad de la imagen urbana y el buen funcionamiento de las vías públicas.
Art. 7.13. Equipamientos.
Usos permitidos.
1. Se admitirán como complementarios de los usos de equipamiento, todos aquellos necesarios para el mejor cumplimiento de su específica finalidad.

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.