

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva del Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli de Serra.*

ANUNCIO

EXPTE.: 2009.0209.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“ Visto el proyecto de Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli, del municipio de Serra, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Serra, se resaltan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TRAMITACIÓN INICIAL.

El Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli fue sometido a información pública en el DOCV núm. 5.629 de 30.10.2007, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de mayo de 2008 y sometido a información pública complementaria en el Diario Levante de 5 de junio de 2008 y DOCV núm. 5788 de 19.06.2008. Durante los tramites de información pública se formularon las siguientes alegaciones:

En fecha 18 de octubre de 2007 por Don Mariano Gándar Casal en representación de la Cartuja de Santa María de Portaceli. Reiteradas en fecha 16 de junio de 2009 ante el Servicio Territorial de Urbanismo.

En fecha 30 de noviembre de 2007 por la Asociación de Propietarios, Vecinos y Residentes de la Urbanización La Torre de Portaceli.

En fecha 18 de julio de 2008 por la Asociación de Propietarios, Vecinos y Residentes de la Urbanización La Torre de Portaceli. Recurso de reposición contra la aprobación provisional del Plan Especial de fecha 30 de mayo de 2008, publicada en el DOGV de fecha 19 de junio de 2008 nº5788. Este recurso se presentan como alegaciones en la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en fecha 30 de julio de 2008 para que se tengan en cuenta en la resolución definitiva del expediente.

El 24 de octubre de 2008 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento se resuelve desestimar las alegaciones y recursos formulados contra la aprobación provisional del Plan.

El Plan Especial tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo el 23.04.2009.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO.

El Plan Especial incluye parte sin eficacia normativa: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información; y otra parte con eficacia normativa: Normas Urbanísticas y Planos de ordenación; Anexo: Adaptación del Plan Parcial del Sector Residencial “Sierras de Serra” al Plan Especial de Protección del BIC de la Cartuja de Portaceli; Catálogo de Elementos Protegidos; Estudio de Integración Paisajística e Informe de Registros Sonoros.

TERCERO.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano en su artículo 34.2 indica que la declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de Protección del bien u otro instrumento urbanístico de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración.

El Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 34 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, una vez declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, por el Decreto 164/2006, de 27 de octubre, del Consell, la Cartuja de Portaceli de Serra.

El Plan Especial en su primera versión contenía las siguientes determinaciones:

El ámbito objeto de actuación es discontinuo y está formado por dos zonas. La primera de ellas se ha delimitado atendiendo al estudio de la cuenca visual del Monasterio de la Cartuja, con la inclusión del entorno de la Masía de la Pobleta, que tiene la consideración de Bien de Relevancia Local. Este conjunto está vinculado históricamente al Monasterio de la Cartuja. El segundo tiene en cuenta la Zona de protección de la Masía de la Torre de Portaceli en base a un informe emitido por la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano de fecha 1 de abril de 2008. Por tanto, la zona de protección del Plan Especial está formado por ambos ámbitos:

Zona de protección del Plan Especial: Ámbito Monasterio, con una superficie de 347 ha.

Zona de protección del Plan Especial: Ámbito Torre de Portaceli, con una superficie de 16,40 ha.

El alcance normativo del Plan Especial se concreta en dos grandes capítulos. El primero y fundamental consiste en la definición y delimitación del entorno del BIC, y en segundo lugar en el establecimiento de medias generales de protección, conservación y mejora, y regulación de usos. Dicho entorno, internamente diferenciado como se ha comentado, se ha definido paisajísticamente en función de la delimitación de la cuenca visual de la Cartuja de Portaceli, añadiendo la zona de la Masía Pobleta y la zona de la Masía de la Torre de Portaceli.

El ámbito de protección se encuentra en su totalidad dentro del Parque Natural de la Sierra Calderona, aprobado por Decreto 10/2002, de 15 de enero, del Gobierno Valenciano, por lo que está afectado por la ordenación establecida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona, PORN, (Decreto 77/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano) y por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural, PRUG, (Decreto 46/2006, de 31 de marzo, de la Generalitat).

El Plan ordena pormenorizadamente el ámbito de actuación, zonificando en función de los paisajes históricamente vinculados a la vida monástica y a su funcionamiento. A su vez, se persiguen los siguientes objetivos:

- Delimitar un perímetro de protección para el Monumento del Monasterio de la Cartuja de Portaceli, la Masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta y otro para la Masía de la Torre de Portaceli.

- Recuperar la configuración paisajista histórica del entorno del Monasterio y de la Masía de la Torre de Portaceli dentro del perímetro de protección.

- Delimitar un segundo perímetro de protección que sirva de zona de amortiguación contra el riesgo de incendios forestales.

- Poner en valor el conjunto arquitectónico, arqueológico y etnológico junto con sus edificaciones auxiliares vinculadas: la Masía de la Torre de Portaceli, la Masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta, los corrales del monasterio, la Ermita del Santo Sepulcro, el Acueducto de Portaceli, el puente de acceso al Monasterio y la del Monasterio. Para ello será necesario acometer la rehabilitación de todas las edificaciones que no reúnan las condiciones de habitabilidad y uso para el que fueron proyectadas y recuperar dichos usos como único medio de conservar el conjunto.

- Proponer los objetivos del Programa de Restauración Paisajística del entorno del Monasterio que acometa la ejecución de las actuaciones necesarias para la recuperación de los paisajes históricos.

- Calificar como equipamiento educativo-cultural perteneciente a la Red Primaria de dotaciones, el entorno de la Masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta. La CV-331 hasta la entrada de la Cartuja, forma parte de la Red Primaria Viaria.

Se dice que esta nueva calificación de la Masía ha sido incluida en el Concierto Previo del Plan General.

Se propone como uso global o característico el agropecuario, siendo compatibles el uso forestal y el de equipamientos.

Serán usos incompatibles todos los no considerados como dominantes y compatibles.

De acuerdo con el Plan Especial la clasificación del suelo es No Urbanizable Protegido, sin que haya habido variaciones respecto al planeamiento vigente.

Se han definido siete zonas de ordenación urbanística que se han hecho coincidir con siete zonas paisajísticas:

Áreas Forestales.

Forestal Arbolado.

Cultivos de secano.

Huertos.

Patios y claustros interiores al monasterio.

Huertos y jardines privados de las celdas y de la Torre de Portaceli.

Viñedo con riego de emergencia.

Pertencen a la Red Primaria el equipamiento educativo cultural que incluye el entorno de la masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta y la CV-331 hasta la entrada a la Cartuja, formando parte de la Red Primaria Viaria.

El ámbito del Plan Especial afecta a las determinaciones del Plan Parcial del sector residencial "Sierras de Serra", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de abril de 2007 (DOCV de 25.09.07 y BOP de 17.08.07). En concreto, la delimitación del entorno de protección de la Masía de la Torre contenida en el Plan Especial, se solapa con la delimitación del sector establecida en el citado Plan Parcial en una superficie de 11.491,28 m<sup>2</sup>, debiendo efectuarse reajustes dimensionales de escasa entidad.

En el expediente administrativo consta informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, emitido el 1 de abril de 2008, con una serie de correcciones que han sido incorporadas al Plan remitido para aprobación definitiva, y resolución de autorización de prospección arqueológica de 13 de junio de 2008.

#### CUARTO.- INFORMES SECTORIALES.

En el expediente administrativo, constan los siguientes informes emitidos:

1.- El 28 de marzo de 2008, previo a la aprobación provisional del Plan Especial, se emite informe por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano en el que se indica: "Visto el Plan Especial, ...vistas así mismo las alegaciones presentadas en el expediente... se emite informe favorable al citado documento si bien se deberá atender con carácter vinculante a los siguientes extremos, que deberán ser incorporados y presentados a esta dirección general para su comprobación:

- En la zona de la Masía de la Torre, por ser parte integrante del Monumento según Decreto de declaración 164/2006 del Consell, se mantendrán las competencias de la Consellería de Cultura. El ámbito será el delimitado en la ortofoto adjunta.

- El Plan no puede dispensar del régimen de visitas por ser una regulación de la Ley. Por el procedimiento que corresponda se establecerá un régimen de visitas compatible con el uso religioso.

- En el ámbito del Plan Especial de Protección se admite la redelimitación del entorno de protección propuesta por el Plan Especial, que se hace efectiva de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3.a) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. Se deberá incluir el entorno de protección de la masía de la Torre de Portaceli. La línea delimitadora del entorno de protección (formado por los dos ámbitos discontinuos citados) se describirá literalmente, señalando el punto de origen respectivo, sentido del recorrido y referencias topográficas, geográficas o cartográficas necesarias.

- En cuanto a las determinaciones del Plan, se propone mantener las competencias de la Consellería de Cultura respecto a las obras a realizar, cambios de uso o propuestas de actividad en todo el nuevo ámbito protegido, hasta que se concrete la ordenación en los aspectos patrimoniales siguientes:

- Cumplimiento de las determinaciones del artículo 39.3 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a los Planes Especiales de Protección de entornos de monumentos en ámbitos no urbanos.

- Referenciar las fotografías en un plano y poner la fecha.

- Prohibir el mobiliario, más todavía el "mobiliario urbano" aunque sea "ostensiblemente diferente".

- Identificar y regular los elementos perturbadores o impropios.

- Justificar la prohibición de plantación de coníferas, o establecer qué especies pueden ser compatibles y en qué zonas.

- Corregir errores en los planos de emplazamiento de todas las fichas del Catálogo menos en l-01.

- Incluir en el catálogo elementos y espacios de interés arqueológico y etnológico, o justificar su omisión.

- Son partes integrantes del monumento y por tanto deben estar incluidas en el catálogo con máxima protección:

El terreno agrícola y boscoso de la parcela 126 del polígono 49.

La Masía La Torre

- Definir tipos y características constructivas y formales de elementos del espacio abierto, como viales, indicadores, muros, sendas,...

- El espacio sonoro es valor determinante en la elección del emplazamiento cartujano, en cuanto a distanciamiento (aislamiento del mundo), control de acceso (clausura) y silencio (ascesis). El artículo 4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan introduce la regulación del nivel de ruido, con establecimiento de un "nivel medio ambiental de ruido" de 30 dBA máximo, pero que deberá justificarse y determinarse con mediciones in situ y registradas en las condiciones ambientales propias del entorno natural.

- Se regularán también los ruidos impulsivos, es decir los sonidos instantáneos o "picos de ruido" del registro de nivel ambiental, como los producidos por claxon, impactos, disparos, petardos, etc., con las posibles excepciones autorizables (actos festivos autorizados, celebraciones, toques de campanas,..."

2.- El 16 de junio de 2009 se emite informe por el Arzobispado de Valencia que viene a reproducir las alegaciones planteadas al expediente municipal y que en síntesis señala:

Se pretende la transformación de los cultivos actuales por otros de secano como algarrobos, vid, almendros, etc..., siendo totalmente inviable dicha transformación.

Mediante el Plan Especial se pretende la reducción del ámbito declarado del BIC mediante el Decreto 164/2006, de 27 de octubre del Consell, cuando la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano únicamente permite alteraciones al alza o reajustes por motivos justificados en la mejora tutelar.

El equipamiento pretendido en la Masía de la Pobleta va en contra del Decreto al ser absolutamente incompatibles con un ámbito dedicado a la vida contemplativa, que ha gozado desde hace siete siglos de un ambiente de sosiego y de paz que serán perturbados por las actividades turístico-recreativas que se pretenden introducir.

3.- Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, del Área de Calidad Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. El 29 de julio de 2009 emite informe requiriendo documentación. Presentadas alegaciones a dicho informe por el Ayuntamiento de Serra indicando que no existe reclasificación de suelo, en fecha 20 de octubre de 2009, se emite nuevo informe en el que se indica "en el caso de que el Plan Especial no implique la recalificación o reclasificación del uso del suelo ni un cambio en la ordenación del mismo, no sería necesario redactar un estudio acústico según lo establecido en el Decreto 104/2006, de 14 de julio, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica"

4.- El 23 de septiembre de 2009, la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe en el que se indica: "En el ámbito de actuación se localizan varios barrancos, quedando dentro del límite de la actuación los siguientes: Barranc de la Font de Marche, Barranc de Porta-Coeli, Barranc de Portillos, Barranc de la Foia y un Barranco sin nombre. El documento que ha sido sometido a informe de este Organismo no contempla actuaciones concretas ubicadas geográficamente y definidas con suficiente detalle como para poder realizar un análisis exhaustivo de las afecciones que la ejecución del plan pueda tener con respecto al dominio público hidráulico y con respecto a las competencias que tiene atribuidas este Organismo. Por todo lo expuesto se recuerda que cualquier actuación que se pretenda desarrollar en relación con el plan propuesto deberá tener en cuenta que:

1.- Los cauces pertenecen al Dominio Público Hidráulico, y por tanto, de acuerdo con la legislación vigente se deberá tener en cuenta que son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 132 de la Constitución española; artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Además el dominio público deberá quedar al margen de todo proceso de urbanización y ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (art. 4 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable)

2.- Los cauces públicos se encuentran protegidos por una faja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura que conforma la zona de policía. La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita, quedando supeditada la ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenta, tal y como se establece en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, (RD 849/1986).

3.- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (RD Ley 4/2007 por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas).

4.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la zona de flujo preferente de los cauces, según se define ésta en el mismo artículo, no pueden autorizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni actividades que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la citada zona de flujo preferente.

El derecho al uso privado, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa conforme a lo dispuesto en los artículos 52, 54, y 59 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001)."

5.- El 29.10.2009 la División de Logística y Planificación, de la Dirección General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras y Transporte emite informe favorable a la actuación.

6.- El 14.12.2009 se emite informe por la Unidad de Espacios Naturales del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en el que se indica que: "Cualquier ordenación o uso del territorio que se prevea en dichos ámbitos está supeditado y debe cumplir los requerimientos normativos citados, PORN y PRUG de la Sierra Calderona, que prevalecen sobre cualquier otro instrumento de ordenación territorial (Art.2 del PRUG y Art. 4 del PORN)."

7.- El 10 de febrero de 2010 se emite informe por la Sección de Vías Pecuarias en el que se indica: "El sector "Sierras de Serra" proponía la reposición de la totalidad de la vía pecuaria desde su interceptación en "La Torre" hasta la carretera CV-333, con anchura legal de 20 metros, acondicionada para los usos compatibles y/o complementarios que la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias establece, acordes con su naturaleza y sus fines.

La "vereda de Olocau" originariamente discurría sobre el antiguo "Camino de Liria" pero su traza se encuentra interrumpida por una transformación agraria, razón por la cual la ordenación pormenorizada del sector resultaría favorable para restituir el tramo perdido hace décadas.

Esta vía pecuaria fue legalmente clasificada por la Orden CAPA de 14 de marzo de 1988 (DOGV 797, de 6 de abril), aunque carece del preceptivo deslinde y amojonamiento en la forma prevista por la mencionada Ley 3/95.

La modificación que introducirá el Plan Especial de la Cartuja de Portaceli sobre el citado sector no parece influir significativamente sobre la reposición de la vía pecuaria, ya que la diferencia estimada por la nueva afección se producirá en un tramo que no debió considerarse a efectos de su restitución.

En cualquier caso, deberá quedar garantizada la necesaria continuidad de esta vía pecuaria entre la zona a proteger del entorno de "La Torre" y el futuro desarrollo del sector "Sierras de Serra".

8.- El 3 de junio de 2010 se emite informe por la Sección Forestal del siguiente tenor: "Tras la lectura detallada del mencionado expediente administrativo se deduce, salvo error, que el asunto a informar no es en realidad el Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli, sino la adaptación del Plan Parcial del Sector Residencial

"Sierras de Serra" al Plan Especial de Protección del BIC, de la Cartuja de Portaceli. En el expediente no se ha podido encontrar documentación o información relativa a si la citada "adaptación" repercutiría sobre suelo de naturaleza forestal. Por lo que se solicita al promotor que aporte esta información para que por esta Jefatura de demarcación se pueda emitir el correspondiente informe ajustado a la realidad.

Decir independientemente de lo anterior, que no se está en absoluto de acuerdo con ciertos apartados del texto presentado, tales como:

En la página nº 27 de la Memoria, apartado 20, se cita que "todo el término municipal de Serra es Monte de Utilidad Pública"

En la página nº 34 de la Memoria se habla de "explotaciones forestales" en la zona.

En la página nº 49 en el punto 2.2 Objetivos del Programa de Restauración Paisajística; 2.- Ambientales, se indica en el párrafo segundo "Por otra parte, es necesaria la recuperación del ecosistema mediterráneo tradicional en el entorno del monumento, sustituyendo la vegetación de pinar para que puedan progresar las manifestaciones evolutivas naturales del bosque mediterráneo. El pino constituye una amenaza en el proceso evolutivo.....del ecosistema".

Comentar al respecto, que evidentemente no todo el término municipal de Serra es monte de utilidad pública.

Que en la zona no existe ninguna explotación forestal y sí agrícolas.

Las manifestaciones contra el pinar en el proceso evolutivo de la vegetación del lugar, demuestra un claro desconocimiento de la materia por parte de los firmantes del documento en cuestión.

Concluir como ya se ha dicho, que no se puede emitir juicio al asunto del Plan Especial.

9.- El 11.05.2010 se emite informe por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales, del Área de Conservación de Espacios Naturales, de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en el que se indica como conclusiones que: "1.-Se ratifica el informe desfavorable en su día emitido respecto del Plan Parcial Sierras de Serra. 2.- Cabe informar favorablemente el Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli, en lo que respecta al Monasterio y edificaciones tradicionales aledañas (particularmente la Pobleta y la Masía de la Torre), con las condiciones siguientes:

Cualquier actuación para su desarrollo deberá adecuarse a lo dispuesto en la normativa vigente de ordenación y regulación del Parque Natural de la Sierra Calderona y su Zona de influencia (PRUG y PORN, respectivamente), y recabar informe preceptivo y vinculante del órgano competente de espacios naturales protegidos de la Generalitat, incluyendo los aprovechamientos forestales y pecuarios.

Las normas urbanísticas del Plan Especial deben señalar expresamente el carácter prevalente y vinculante de la citada normativa del Parque Natural.

El conjunto de la Pobleta y las posibles actuaciones que en el mismo pudieran proyectarse estarían igualmente sujetos a los requerimientos normativos del SNU de las Áreas de Protección Ecológica.

El Plan Parcial Sierras de Serra debe quedar definitivamente desvinculado del Plan Especial y los terrenos que actualmente se superponen excluidos de aquél."

En fecha 29 de junio de 2010 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo documento refundido, emitiéndose nuevo informe por el Servicio de Gestión de Espacios Naturales en fecha 14 de julio de 2010 del siguiente tenor: "De acuerdo con la documentación que constituye el denominado documento refundido del Plan Especial y el literal del informe del Arquitecto Municipal de Serra de 22 de junio de 2010 el Plan Especial resultante incorpora correcciones establecidas en su día modificando el documento original en los aspectos siguientes: Modifica el Plan Parcial Sierras de Serra excluyendo de su ámbito los terrenos (1,5 ha) cuyo ámbito coincidía con el del Plan Especial, así mismo, modifica el art. 1.10 de las Normas Urbanísticas incorporando las puntualizaciones establecidas en el informe de 11 de mayo. Por lo expuesto cabe informar favorablemente el documento refundido del Plan Especial siempre que se considere ratificado el informe desfavorable en su día emitido al denominado Plan Parcial Sierras de Serra, se mantenga el contenido de las correcciones resultantes de los informes previamente emitidos

por este Servicio de Gestión de Espacios Naturales y su aprobación se desvincule definitivamente del precitado Plan Parcial Sierras de Serra. Todo ello sin perjuicio del ejercicio de las competencias que correspondan a otros organismos y administraciones”

10.- El 16.09.2010 el Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje, emite informe favorable al Estudio de Integración Paisajística.

11.- El 27.09.2010 el Servicio Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación emite informe en el que se proponen una serie de modificaciones en el Plan Especial. En concreto: “En relación a las ordenanzas: a) “El artículo 5.8 establece las condiciones de uso y aprovechamiento en la Zona 3, Cultivos de Secano, y en el apartado 6 prohíbe las divisiones parcelarias y las transformaciones agrícolas de regadío.

a) Esas medidas se deberían de justificar, y con relación a la prohibición de transformación a regadío contemplar alguna excepción, sobre todo en el entorno inmediato de la Cartuja de Portaceli.

b) Debería eliminarse la Disposición Transitoria Segunda, o bien quedar reducida a: “las instalaciones agropecuarias implantadas en el ámbito podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa”.

2. En relación a la integración paisajística.

a) En el estudio de integración paisajística se analiza la profunda degradación de los usos tradicionales del suelo y de cómo el abandono de la actividad del riego tradicional con su transformación a riego por goteo constituyen aspectos negativos.

Ante este panorama el programa de restauración paisajística establece como objetivos la restauración, y nada menos que, con la vuelta al cultivo tradicional de secano, y además recuperando el buen hacer del agricultor-ganadero-apicultor.

Creemos que esta medida no es acorde con la realidad agraria y social del entorno que se pretende proteger, y por tanto la Dirección Territorial de Agricultura, propone al menos una reflexión al respecto.

En este sentido los artículos 3.2 y 3.6 de la Ordenanza del Plan Especial se deberían modificar.

b) Además, en los objetivos del Programa de restauración paisajística, se propone la utilización de la Masía, y la Ermita del Santo Sepulcro de Santa Margarita de la Pobleta, como Centro de interpretación al paisaje rural y natural, Centro de formación de personal y educación ambiental. Esta medida, creemos que está en contra de la necesidad de paz y tranquilidad que la Orden Cartujana necesita para conseguir su objetivo de vida contemplativa y de oración.

3.- En relación con lo Planos.

Los planos I-15, usos del suelo e I-19, unidades de vegetación, no coinciden con las zonas de cultivo observadas en el SIGPAC, con vuelos del 2008 y 2009.

A su vez, en cuanto a zonas de cultivo el plano O-01 de ordenación pormenorizada, Zonificación, tampoco coincide con la realidad visada a través del SIGPAC con vuelos del 2008 y 2009.

Por tanto los planos se deberían adaptar a la exacta realidad agraria que comporta el entorno de protección de la Cartuja de Portaceli.”

12.- El 28.09.2010 se emite informe favorable por la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, haciendo mención al Plan Parcial Sierras de Serra indicando que: “para la ejecución del Sector deberá redactarse un proyecto de construcción de todo el tronco de la carretera CV-333 que se afecta, para la pertinente autorización por la Dirección General de Obras Públicas de esta Consellería”.

13.- En fecha 29 de septiembre de 2010 se emite informe por la Diputación de Valencia en el que se indica: “el Plan Especial afecta a la carretera CV-331 acceso a Portacoeli. Atendido a que en dicha carretera se deben realizar periódicamente actuaciones de conservación, así como posibles futuras mejoras que fueran necesarias por el paso del tiempo o por posibles cambios en las necesidades de la vía, las limitaciones que imponga la protección no deberán afectar a estas actuaciones o trabajos.”

14.- El 2 de noviembre de 2010 se emite informe por el Ayuntamiento de Serra en el que se indica que el Plan Especial no requiere someterse al procedimiento de Evaluación de impacto Ambiental. Este

informe se remite al Área de Evaluación Ambiental en fecha 18 de noviembre de 2010.

15.- El 22 de noviembre de 2010 se emite nuevo informe desfavorable por la sección forestal, remitido al ayuntamiento de Serra en fecha 16 de diciembre de 2010. El informe indica que: “las modificaciones realizadas en el plan no aclaran suficientemente la situación en que queda la superficie pública afectada, se insiste en las mismas cuestiones que se citan en el anterior informe del 11-09, no se ve motivo para modificarlo y me reitero en lo dicho en el referido informe.

Conviene añadir que la zona situada al oeste de la Cartuja se encuentra en regeneración por un incendio forestal, ocurrido en el año 1993, en la ordenación figura como pastos y no es conveniente la entrada de ganado, mientras no se alcance suficiente cobertura y altura de la vegetación.

Añadir también que las actuaciones previstas en la Pobleta pueden suponer un incremento considerable de la actividad humana en la zona y se debe limitar o evitar, por ser perjudicial para el entorno y presentar dificultades de evacuación, que exigen nuevos accesos”.

En fecha 16 de noviembre de 2010 se presenta por el Ayuntamiento documento refundido del Plan Especial habiéndose remitido copia para su informe a:

- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Sección Forestal que el 18 de enero de 2011 emite informe favorable condicionado a:

1.- La definición, en caso de ser necesaria y de forma particular, mediante el replanteo sobre el deslinde aprobado en 1876 del monte de utilidad pública nº V013, denominado “Portacoeli” que en este momento no se encuentra amojonado, por lo que debe fomentarse a través del Plan Especial el amojonamiento del monte, una vez replanteado el deslinde, en los casos que sea necesario realizar el mismo.

2.- Modificar el artículo 1.10 de las Normas urbanísticas al efectos de incluir la necesidad de informe preceptivo previo a cualquier actuación que afecte a montes o terrenos forestales de acuerdo con el artículo 62 de la Ley 3/1993.

3.- Que para la redacción de cualquier Programa de Restauración Paisajística se deberán cumplir las Normas Particulares contenidas en el artículo 82, del Decreto 77/2001, de aprobación del PORN de Calderona, que afectan a la Zona de protección Ecológica, en la que se incluye todo este entorno y, en especial, el monte de utilidad pública núm. V013 “Porta-coeli”.

- Dirección General de Territorio y Paisaje. Servicio de Paisaje, el 03.12.2010 emite informe favorable al texto refundido.

- Servicio Territorial de Agricultura emite nuevo informe en fecha 18 de enero de 2010 en el que se indica que: “la modificación propuesta de la Disposición Transitoria Segunda ha sido aceptada, reduciéndola a que las instalaciones agropecuarias implantadas en el ámbito podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa” entendiéndose que se tiene que seguir realizando las restantes consideraciones contenidas en el informe de fecha 27 de septiembre de 2010.

En la Comisión informativa de urbanismo celebrada en sesión de fecha 19 de enero de 2011 se encontraban pendiente de emisión los informes preceptivos solicitados a:

- Consellería de Cultura y Deporte. Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, solicitado en fecha 23/07/2009 y remitido texto refundido el 19/11/2010.

- Área de Evaluación Ambiental sobre la necesidad de incorporar Estudio de Impacto Ambiental, solicitado en fecha 25/02/2010 y remitido texto refundido el 23/11/2010.

QUINTO.- ALEGACIONES EN SEDE AUTONÓMICA.

1ª. El 30 de julio de 2.008, tiene entrada copia del recurso de reposición presentado en el Ayuntamiento de Serra por D. Manuel Segura Gómez, en nombre y representación de la Asociación de propietarios, vecinos y residentes de la urbanización Torre de Portaceli, contra la aprobación provisional del Plan Especial de referencia. El 22 de septiembre de 2.008, se dió traslado al Ayuntamiento de Serra a efectos de emitir informe de contestación al respecto.

Consta en el expediente administrativo la desestimación del citado recurso de reposición en fecha 24 de octubre de 2008, conforme a la propuesta de resolución del equipo redactor del Plan.

2ª. El 17 de junio de 2.009, tiene entrada escrito de alegaciones presentado por D. Mariano Gandara Casal, en nombre y representación de La Cartuja de Santa María de Portacoeli, en calidad de Padre Prior. Sobre el contenido del escrito de alegaciones se recibió informe del Arzobispado de Valencia en fecha 16 de junio de 2009 reproduciendo las mismas, con el siguiente contenido:

Primera.- Sobre la pervivencia histórica del uso religioso en la Cartuja

Se hace una exposición de la historia del conjunto arquitectónico de la Cartuja desde su fundación en el año 1272 hasta nuestros días, concebido exclusivamente para un uso religioso que debe perdurar al fin de asegurar el mantenimiento del BIC de la Cartuja.

Segunda.- Sobre la prohibición de cultivos y la imposibilidad de pervivencia del uso religioso

Se invoca que las Normas Urbanísticas del Plan, artículo 2.3.4, establecen la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación del Plan, y lo que actualmente son cultivos de naranjos - base económica de la supervivencia de la Orden -, se califican como de cultivo a erradicar, pasando a calificarse como zona de cultivos de secano.

Esa previsión urbanística abocaría a la Orden Cartujana a una situación imposible de afrontar, dado que la transformación de los terrenos conlleva un alto coste económico y por la complejidad de los procesos de sustitución, lo que supondría el traslado de la orden y la correlativa extinción de uso religioso.

Asimismo, se alega que la gravedad de las medidas protectoras que se derivan del Plan Especial, no parecen suficientemente meditadas, lo cual resulta evidente con solo comprobar el tratamiento que se efectúa de los usos. Es evidente que el uso religioso es el nervio central y característico de todo el ámbito del Plan.

Tercera.- Sobre la falta de justificación de las medidas propuestas y el Programa de restauración paisajística

Se dice que las Normas Urbanísticas del Plan, artículo 3.2, difiere la erradicación de los cultivos actuales a la redacción de un programa de restauración paisajística, cuya finalidad es, según el art. 66 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, la recuperación de paisajes degradados en entornos urbanos o naturales, por abandono o cese de las actividades productivas, deterioro del suelo o su cubierta, actividades o elementos impropios, etc., supuestos que no se dan en el entorno de la Cartuja cuyo cuidado y estado son óptimos.

Cuarta.- Sobre la redelimitación del ámbito del BIC establecido en el Decreto 164/2006.

Se invoca una reducción del ámbito de protección del BIC con la única finalidad de favorecer intereses inmobiliarios, reproduciendo las alegaciones formuladas por la Asociación de vecinos de la urbanización Portaceli durante el trámite de información pública.

Quinta.- Sobre la calificación como equipamiento educativo-cultural de la Red Primaria de dotaciones, el entorno de la Masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta. Se califica la CV-331 hasta la entrada de la Cartuja, como Red Primaria Viaria.

Se alega la absoluta incompatibilidad de las actividades educativas, turísticas y recreativas propuestas, con el uso religioso característico del conjunto histórico, dado que supondrían una grave perturbación del ambiente de sosiego y silencio intrínseco al Monasterio. Además, los nuevos uso pretendidos supondrían el acondicionamiento del acceso a la Masía de la Pobleta, generando un tráfico y, por ende, ruidos incompatibles con la vida eremítica de los cartujos.

El 29 de julio de 2009 se da traslado al Ayuntamiento de Serra del escrito de alegaciones para informe. El 7 de septiembre de 2009 se recibe informe de contestación de alegaciones, que, en esencia, reitera el uso público de la Masía de la Pobleta para actividades educativas y lúdicas, como así prevé el Concierto Previo del Plan General, y además señala que el Plan Especial garantiza la pervivencia de las instalaciones agropecuarias implantadas, con trámite de autorización previa de la Administración Autonómica, en el caso que no sea preciso adoptar contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El 15 de enero de 2010 el Ayuntamiento de Serra presenta informe de contestación de alegaciones complementario al anteriormente presentado, por el que se modifica la Disposición Transitoria 2ª de

las Normas Urbanísticas que regula las instalaciones agropecuarias, dándole la siguiente redacción:

“Las instalaciones y explotaciones agropecuarias implantadas en el ámbito podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa autonómica.”

SEXTO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Serra cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de septiembre de 1990 y publicadas en el BOP de Valencia el 17 de noviembre de 1990. En la actualidad se está redactando el Plan General de adaptación a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

SÉPTIMO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 19 de enero de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, elevando la siguiente propuesta:

1.- SUSPENDER la aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de conservación y protección de la Cartuja de Portaceli del municipio de Serra, en tanto se subsanen las cuestiones señaladas en el Fundamento Jurídico Tercero.

2.- DESESTIMAR las alegaciones formuladas por la Asociación de propietarios, vecinos y residentes de la urbanización Torre de Portaceli en mérito al acuerdo del Ayuntamiento de Serra de 24 de octubre de 2008, y ESTIMAR aquellas de contenido coincidente con las señaladas por el representante de la Orden Cartujana, a tenor de lo señalado en el Fundamento Jurídico Segundo.

3.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por D. Mariano Gandara Casal, en nombre y representación de La Cartuja de Santa María de Portacoeli, en mérito a lo dispuesto en el Fundamento Jurídico Segundo.

OCTAVO.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD A LA SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 19 DE ENERO DE 2011.

1.- En fecha 25 de enero de 2011 se emite informe favorable de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano, a los efectos de los artículos 34.2, 39.3 y 47.3 de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, condicionado a la presentación de documento refundido en el que:

- El catálogo indique expresamente el datum de trabajo de las coordenadas UTM expresadas en las fichas para la ubicación de los elementos protegidos.

- Se incorpore una declaración responsable que certifique que, en el documento refundido definitivo, las cuestiones que afectan al patrimonio histórico cultural sólo han sido rectificadas en los aspectos requeridos para dar cumplimiento al informe patrimonial precedente de esta Dirección General de fecha 26 de mayo de 2010.

Así mismo, señala a los efectos del art. 34.2 de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, “INFORMAR FAVORABLEMENTE,.....dándose por cumplidas las tutelas del patrimonio en lo que se refiere al Bien de Interés Cultural Cartuja de Portaceli.

ENTENDER, de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.2 párrafo a9 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, REDELIMITADO EL ENTORNO DE PROTECCIÓN del Bien de Interés Cultural Cartuja de Portaceli, en atención a la mejora tutelar que el Plan especial formaliza y articula, dándose cumplimiento además al mandato contenido en el art. 34.2 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos de dicho Plan Especial de la Cartuja de Portaceli, y, a los efectos del informe vinculante del art. 47.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.”

2.- En fecha 25 de enero de 2011 se emite Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural, que incluye: informe del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de 1 de abril de 2010, informes del Servicio de Gestión de espacios Naturales de 11 de

mayo de 2010 y 14 de julio 2010, informe sobre el Estudio de Integración Paisajística de 17 de enero de 2010, informe de Vías Pecuarias de 10 de febrero de 2010, informe de la Sección Forestal de 3 de junio de 2009; concluyendo:

“ PRIMERO

El “Plan Especial de Conservación y Preservación de La Cartuja de Portaceli”, no requiere la evaluación ambiental conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, al tratarse de una modificación menor de planeamiento que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, salvo que el órgano competente en Red Natura determine lo contrario, en base al informe de 1 de abril de 2010 que indica la necesidad que el Plan incorpore:

“un apartado definiendo cuales son los usos permitidos y prohibidos en la zonificación propuesta, definiendo una serie de directrices y condicionantes para los mismos, con el objetivo de garantizar no sólo la conservación de los citados hábitats y/o especies prioritarias, sino incluso mejorar su estado de conservación, completamente factible con un aprovechamiento forestal y/o agropecuario.

Entre las directrices que deberían figurar en el Plan Especial se considera oportuno que se establezca la necesidad de realizar un Plan de gestión de los recursos forestales y/o Plan Silvopastoral si se van a realizar dichos usos, el cual deberá incorporar entre sus requisitos la realización de un análisis de afección a los citados espacios pertenecientes a la red natura 2000 conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad y deberá obtener el informe favorable del órgano competente en materia de red natura 2000.”

SEGUNDO

A la vista de las afecciones ambientales y de los informes recibidos, siempre y cuando se cumplan los condicionantes estipulados en los mismos, se puede determinar que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril. Los condicionantes que se establecen son los siguientes:

- Cualquier actuación de desarrollo del Plan especial debe adecuarse a lo dispuesto en la normativa vigente de ordenación y regulación del Parque Natural de la Sierra Calderona y su Zona de Influencia (PRUG y PORN, respectivamente), recabando informe preceptivo y vinculante del órgano competente en espacios naturales protegidos de la Generalitat, incluyendo los aprovechamientos forestales y pecuarios.

- Las normas urbanísticas del Plan Especial deben señalar expresamente el carácter prevalente y vinculante de la citada normativa del Parque Natural.

- El conjunto de la Pobleta y las posibles actuaciones que en el mismo pudieran proyectarse estarán igualmente sujetos a los requerimientos normativos del SNU de las Áreas de Protección Ecológica.

- En lo referente a la zona de amortiguación de incendios forestales se considera necesario que se defina que lleva implícito dicha inclusión para su ámbito territorial

- Se deberán subsanar los aspectos del informe del Estudio de Integración Paisajística de fecha 17 de enero de 2010.

- Deberá quedar garantizada la continuidad de la Vía Pecuaria “Vereda de Olocau”, entre la zona a proteger del entorno de la Torre y el futuro desarrollo del sector “Sierra de Serra”.

- A efectos ambientales, no se considera necesario el cambio de cultivos de regadío a secano, establecido en las Normas Urbanísticas del Plan Especial.”

NOVENO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 26 de enero de 2011 adopta el siguiente acuerdo: “Dejar sobre la mesa el expediente de Plan Especial de conservación y protección de la Cartuja de Portaceli del municipio de Serra”

DÉCIMO.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD A LA SESIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 26 DE ENERO DE 2011 Y NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

1.- En fecha 4 de febrero de 2011 se emite nuevo informe por el Servicio de Ordenación Sostenible del Medio sobre la base de la

nueva documentación aportada requerida en informe de fecha 1 de abril de 2010 en el que se indica como conclusión:

“3.- Conclusión.- Vista la nueva documentación remitida a este Servicio y dado que el citado Plan Especial afecta territorialmente a los espacios pertenecientes a la red natura 2000; lugar de importancia comunitaria “La Serra Calderona” ES5232002 y Zona de Especial Conservación para la Aves “Sierra Calderona” se considera oportuno la inclusión de un artículo titulado “Red natura 2000” en le Capítulo I. CONDICIONES GENERALES DE LSO USOS de sus Normas Urbanísticas. Dicho artículo establecerá lo siguientes:

1.- En tanto que es un espacio incluido en la Red Natura 2000, por haber sido seleccionado como LIC, y ZEPa será de aplicación al ámbito del presente Plan especial que coincida con las mencionadas figuras de protección, el régimen de conservación previsto en los apartados siguientes.

2.- Serán de aplicación plena las medidas de conservación previstas en las normas de gestión del espacio protegido de la Red Natura 2000 que se apruebe en virtud de lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural de la Biodiversidad, las cuales constituirán el instrumento de gestión y contendrán las medidas reglamentarias, administrativas y contractuales previstas en dicho artículo. Las normas de gestión prevalecerán en caso de contradicción con el presente PE.

3.- Serán de aplicación plena las medidas que se dicten para prevenir el deterioro de los hábitats y las alteraciones a las especies que motivaron la selección o declaración del espacio red natura 2000, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

4.- Será de aplicación plena el régimen especial de evaluación y autorización de planes, programas y proyectos previstos en el artículo 45, apartado 4 y siguientes de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y normas reglamentarias estatales y autonómicas que lo desarrollen.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y lo previsto en el artículo 14 quinquies, apartados 1 y 2 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana este Servicio considera que el proyecto no tendrá efectos apreciables sobre la red natura 2000 siempre y cuando incorpore lo establecido en el punto 3 de este informe. Esta especificación deberá incluirse en el proyecto refundido que se presente para su publicación.

Dicha actuación puede por tanto continuar su tramitación de conformidad con lo establecido en su legislación reguladora, sin perjuicio de las obligaciones del promotor de:

a) Someter el plan, programa o proyecto a evaluación ambiental o a evaluación de impacto ambiental si así se ha establecido en la legislación reguladora de dichos procedimientos.

b) Obtener todas las concesiones, autorizaciones y licencias accesorias que sean precisas en cumplimiento de la legislación vigente.”

2.- En fecha 10 de febrero de 2011 el Ayuntamiento de Serra presenta la siguiente documentación:

a) Informe emitido en fecha 8 de febrero de 2011 por el Arquitecto Municipal respecto de la Resolución dictada por la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 25 de enero de 2010.

a) Informe emitido en fecha 8 de febrero de 2011 por el Arquitecto Municipal respecto del informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

b) Informe emitido en fecha 8 de febrero de 2011 por el Arquitecto Municipal respecto del informe emitido por el Servicio de Apoyo Técnico de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Dichos informes han sido remitidos así mismo a las citadas administraciones implicadas.

UNDÉCIMO.- COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 16 DE FEBRERO DE 2011.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 16 de febrero de 2011 emitió informe sobre el presente expediente, con indicación del representante de la Consellería de Agricultura de que emitiría informe.

**DUODÉCIMO.- DOCUMENTACIÓN E INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD A LA SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 16 DE FEBRERO DE 2011.**

En fecha 21 de febrero de 2011 se presenta por el Ayuntamiento de Serra tres ejemplares del documento refundido (versión febrero 2011) del Plan Especial en el que se recogen todas las observaciones contenidas en los distintos informes, avalado por declaración responsable de los técnicos redactores del proyecto en la que se indica que el documento solo ha sido rectificado en los aspectos requeridos por los distintos informes sectoriales. En fecha 22.01.2011 se da traslado a la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En fecha 22 de febrero de 2011 se emite informe por la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, en relación con la documentación presentada por el Ayuntamiento en fecha 8 de febrero de 2011 en el que concluye que: "Habida cuenta de la Disposición Transitoria 2ª, que literalmente dice "las instalaciones y explotaciones agropecuarias implantadas en el ámbito podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa autonómica", salvaguarda los cultivos de secano y de regadío del entorno de la Cartuja de Portaceli. En cuanto a la integración paisajística, reiteramos las consideraciones emitidas tanto en este informe como en los anteriores" No obstante señala que emitirá nuevo informe al texto refundido final.

**DÉCIMOTERCERO.- INFORME DEL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO.**

En fecha 22 de febrero de 2011 el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo emite informe concluyendo que el texto refundido final aportado en fecha 21 de febrero de 2011 incorpora las modificaciones derivadas de los informes sectoriales así como del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 26 de enero de 2011 y, respecto del informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de fecha 22 de febrero de 2011, referido a la integración paisajística, procede indicar que el programa de restauración paisajística que lo motiva, debe cumplir las determinaciones del Plan Especial que contiene las observaciones efectuadas en los informes emitidos.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS****PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 83 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) en relación con el artículo 96 de la misma ley.

La documentación se considera completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el art. 76 de la LUV y 183 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

Según el art. 75 de la LUV podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general, cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en el art. 38 d) de la LUV.

El art. 38 d) indica que los Planes Especiales se formularán para el cumplimiento de diversos cometidos, entre los que se incluye literalmente "adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico".

El art. 177.1.a) del ROGTU desarrolla este precepto en el sentido de indicar las funciones de los Planes Especiales entre las que se encuentran:

- Apartado c) "la conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

Por su parte, el art. 180 del ROGTU establece las funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación (en referencia a los artículos 38.d y 75 de la LUV:

"Los Planes Especiales de conservación y preservación podrán tener alguna o algunas de las siguientes funciones:

- a) Identificar los elementos de interés arquitectónicos, histórico, paisajístico, artístico o natural.
- b) Adoptar medidas para su conservación, estética y funcionalidad.
- c) Regular la composición y detalle de construcciones o jardines.

d) Establecer medidas o normas de uso que fomenten la mejor conservación de los elementos protegidos, así como su rehabilitación o mejora. Podrá regular la utilización ordenada de los recursos naturales que garanticen su desarrollo sostenible y mantengan los procesos ecológicos esenciales.

e) Ordenar y preservar la estructura histórica de la parcelación.

f) Disponer lo necesario respecto al tratamiento conservación y plantación de especies vegetales."

Además la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano establece un imperativo legal a la tramitación de este Plan Especial al establecer en su artículo 34.2 que: "La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración. La aprobación provisional deberá contar con informe previo de la conselleria competente en materia de cultura. Dicho informe se emitirá, en el plazo de seis meses, sobre la documentación que vaya a ser objeto de aprobación provisional y tendrá carácter vinculante."

Los Planes Especiales de Protección vienen desarrollados en el artículo 39 de la misma Ley.

El Plan Especial incorpora así mismo un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de acuerdo con el artículo 77 de la LUV.

**SEGUNDO.- CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES.**

1º. Considerando que el escrito presentado en estos Servicios Territoriales por D. Manuel Segura Gómez, en nombre y representación de la Asociación de propietarios, vecinos y residentes de la urbanización Torre de Portaceli, es una reproducción íntegra del recurso de reposición presentado en el Ayuntamiento contra la aprobación provisional del Proyecto, cuya contestación figura en el acuerdo de 24 de octubre de 2008, a la cual nos remitimos, a excepción de aquellas cuestiones coincidentes con las invocadas por la orden cartujana de Portaceli, que son tratadas en el siguiente apartado. Indicar así mismo que existe informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano sobre la redelimitación del ámbito en relación con lo señalado en el art. 39.3.a de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

2º Como cuestión previa, en relación con las alegaciones presentadas por D. Mariano Gandara Casal, en calidad de Padre Prior de la Cartuja de Santa María de Portaceli, procede indicar que el presente informe únicamente analiza aquellas que puedan tener incidencia sobre la ordenación propuesta en el Plan Especial.

Respecto a la alegación relativa a la oposición a la erradicación de los cultivos de naranjos, pasando a calificarse como zona de cultivos de secano, objetivo establecido como uno de los ejes propulsores del Plan, se propone su estimación, habida cuenta que el Plan ha fijado la zonificación de los terrenos incluidos en el planeamiento especial prescindiendo absolutamente de la realidad física de los mismos, siendo el uso agrícola existente el dominante y totalmente compatible con el forestal secundario. Además no se encuentra justificada la pretendida modificando de la morfología originaria del entorno de la Cartuja.

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta que las instalaciones agropecuarias, garantizan la viabilidad y sostenibilidad económica del conjunto arquitectónico de Portaceli, y por ende, el sostenimiento de la orden cartujana encargada de su mantenimiento.

De acuerdo con el informe emitido por Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, la Disposición Transitoria 2ª salvaguarda los cultivos de secano y de regadío del entorno de la Cartuja de Portaceli y por tanto se estima la alegación en cuanto a la erradicación de los cultivos de secano que se garantizan a través de dicha disposición.

En cuanto a la cuestión referente a la disconformidad en la calificación como equipamiento educativo-cultural de la Red Primaria de dotaciones, de la Masía y la Ermita de Santa Margarita de la Pobleta, el texto refundido presentado en fecha 21 de febrero de 2011 por el Ayuntamiento ha modificado la calificación como equipamiento educativo-cultural público de Red Primaria de la Masía y Ermita de la Santa Margarita de la Pobleta, manteniéndose el uso religioso y

de hospedaje actual y por tanto se ha atendido la alegación presentada. Esta nueva documentación incluye una nueva ordenación en mérito de la alegación primera, referida a la identificación de los cultivos de regadío existentes.

Sobre la redelimitación del ámbito del Bien de Interés Cultural se han emitido informes por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano en fecha 28 de marzo de 2008 y 25 de enero de 2011 en los que se informa favorablemente el Plan Especial y en particular el de 25 de enero de 2011 contiene "Entender de conformidad con lo dispuesto en el art. 39.2 párrafo a9 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, redelimitado el entorno de protección del Bien de Interés Cultural Cartuja de Portaceli, en atención a la mejora tutelar que el Plan Especial formaliza y articula, dándose cumplimiento además al mandato contenido en el art. 34.2 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano"

#### TERCERO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Analizado el Proyecto de referencia, procede efectuar las siguientes consideraciones:

El texto refundido final aportado en fecha 21 de febrero de 2011 incorpora las modificaciones derivadas de los informes sectoriales así como del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 26 de enero de 2011.

Respecto del informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de fecha 22 de febrero de 2011, referido a la integración paisajística, procede indicar que el programa de restauración paisajística que lo motiva, debe cumplir las determinaciones del Plan Especial que contiene las observaciones efectuadas en los informes emitidos. No obstante se ha señalado que emitirá nuevo informe al texto refundido final.

Tras la recepción de los informes emitidos y analizada la nueva documentación presentada, las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

Conforme a lo previsto en el artículo 8 del Anexo del Decreto 164/2006, de 27 de octubre, del Consell por el que se declara BIC la Cartuja de Portaceli, la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de protección implica la derogación del régimen transitorio establecido en el citado Decreto.

El Plan Especial incorpora un anexo de adaptación del Plan Parcial del sector residencial "Sierras de Serra" al Plan Especial de Protección del BIC de la Cartuja de Portaceli. Al respecto indicar que en fecha 3 de octubre de 2008 se dictó auto en pieza separada de medidas cautelares, por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, acordando la "suspensión del Plan Parcial "Sierras de Serra" hasta examinar detenidamente el PAI en sentencia". No obstante, el Plan Especial afecta al ámbito del Plan Parcial en una pequeña porción de terreno que aquel incluye dentro del entorno de protección, y en concreto la superficie del sector Sierras de Serra que se disminuye pasa a clasificarse como suelo no urbanizable protegido. El Ayuntamiento, en el momento procedimental oportuno, deberá tramitar la modificación de la ordenación del citado plan parcial, con el objeto de reajustar los parámetros urbanísticos y las superficies dotacionales afectadas, teniendo en particular consideración que deberá quedar garantizada la continuidad de la vía pecuaria fuera del límite de la zona de protección del ámbito de La Torre de Portaceli que establece este Plan Especial, como señaló el informe de la Sección de Vías Pecuarias de 10 de febrero de 2010. Por tanto, el alcance de la aprobación del plan especial no comporta la aprobación del anexo de adaptación del Plan Parcial.

#### CUARTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales municipales -y de sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.2 por remisión del art. 96 de la LUV, en relación con el art. 10.a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA:

DESESTIMAR las alegaciones formuladas por la Asociación de Propietarios, Vecinos y Residentes de la Urbanización Torre de Portaceli en mérito al acuerdo del Ayuntamiento de Serra de 24 de octubre de 2008, y ESTIMAR aquellas de contenido coincidente con la Orden Cartujana, a tenor de lo señalado en el Fundamento Jurídico Segundo del presente informe.

ESTIMAR parcialmente las alegaciones presentadas por D. Mariano Gandara Casal, en nombre y representación de La Cartuja de Santa María de Portacoeli, en mérito a lo dispuesto en el Fundamento Jurídico Segundo, comprobándose que se han tenido en cuenta en el texto refundido presentado en fecha 21 de febrero de 2011.

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Cartuja de Portaceli, del municipio de Serra, debiendo tenerse en cuenta las consideraciones realizadas en el informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación y en el anterior fundamento jurídico tercero.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I. Disposiciones generales

##### CAPÍTULO ÚNICO. ÁMBITO, objeto y normas generales

##### Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

1. El ámbito objeto de la actuación es discontinuo y está formado por dos zonas. La primera de ellas se ha delimitado atendiendo al estudio de la cuenca visual del Monasterio de la Cartuja, con la inclusión del entorno de la Masía de La Pobleta, que tiene la consideración de Bien de Relevancia Local. Este conjunto está vinculado históricamente al Monasterio de la Cartuja. El segundo tiene en cuenta la Zona de protección de la Masía de la Torre de Portaceli proporcionado por la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià según el punto tres del informe del 1 de Abril de 2008. Por tanto, la Zona de Protección del Plan Especial está formada por ambos ámbitos:

c) Zona de Protección del Plan Especial: Ámbito Monasterio, con una superficie de 347 Ha.

d) Zona de Protección del Plan Especial: Ámbito Torre de Portaceli, con una superficie de 16,40 Ha.

2. Se ha delimitado un segundo ámbito denominado Zona de amortiguación contra incendios del Plan Especial en los planos que forman parte del Plan. Esta segunda zona, que incluye la Zona de Protección del Plan Especial, tiene por objeto servir de perímetro de protección del ámbito.

3. Toda la normativa de este Plan Especial es de aplicación a la Zona de Protección del Plan Especial, salvo la que expresamente se refiera a la Zona de amortiguación contra incendios del Plan Especial.

##### Artículo 1.2. Objeto

El objeto del presente documento es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección, así como la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Memoria Justificativa del Plan y lo regulado en la legislación urbanística aplicable; en concreto, en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo; Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable; Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV, en adelante); Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU, en adelante); Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (RPJE, en adelante); Ley 4/1998,

de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano; Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV, en adelante); y Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (MLPCV, en adelante).

#### Artículo 1.3. Documentación

1. El alcance normativo de la documentación del Plan Especial es el comprendido en los documentos integrantes del mismo, que se citan a continuación:

- Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística del ámbito
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan

#### - Catálogo de Elementos Protegidos

2. El resto de los documentos -Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y Estudio de Integración Paisajística- tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carece de eficacia normativa.

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

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

5. La Normativa del Plan contiene determinaciones de carácter urbanístico, como las que se refieren a usos y aprovechamiento del suelo, y determinaciones con carácter supletorio o de Ordenanza municipal de policía de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el art. 42 de la LUV.

#### Artículo 1.4. Vigencia del Plan

1. El presente documento tendrá vigencia indefinida, en aplicación del art. 108 de la LUV, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

2. El Plan será inmediatamente ejecutivo a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

#### Artículo 1.5. Modificaciones del Plan

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente documento cumplirán las determinaciones de los arts. 94 y 96 de la LUV.

2. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales establecidas en el art. 36 de la LUV, la aprobación corresponde a la Conselleria competente en materia de Urbanismo. En caso contrario, será municipal la aprobación definitiva de la modificación.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

- La modificación de la normativa técnica de cualquier clase a la que remite el Plan, siempre que ésta no afecte a los mínimos establecidos en la MLPCV. En este supuesto se entiende directamente aplicable la nueva normativa en sustitución de la anteriormente vigente

- Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto

- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas

#### Artículo 1.6. Precisión de límites

1. Las delimitaciones contenidas en el presente Plan podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a caminos rurales o sendas, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otras afecciones de elementos naturales o artificiales que justifiquen o hagan necesario el ajuste.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se mantendrán sensiblemente las determinaciones gráficas

- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5 por ciento

#### Artículo 1.7. Publicidad

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales y en la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio.

2. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos.

3. En los títulos de enajenación de terrenos o edificios que no sean susceptibles de edificación según el planeamiento o se encuentren en situación de fuera de ordenación, deberá hacerse constar expresamente dichas situaciones.

#### Artículo 1.8. Obligatoriedad

El Plan obliga a particulares y Administración, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

#### Artículo 1.9. Declaración de utilidad pública

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de cualesquier obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 1.10. Carácter prevalente y vinculante de la legislación específica aplicable al Parque Natural de la Sierra Calderona y vigencia subsidiaria el planeamiento general municipal

1. Cualquier actuación que desarrolle los objetivos del presente Plan Especial deberá adecuarse a lo dispuesto en la normativa vigente de ordenación y regulación del Parque Natural de la Sierra Calderona y Zona de Influencia (PRUG y PORN) y recabar informe preceptivo previo del órgano competente en Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat y, en el caso de que afecte a montes o terrenos forestales, informe preceptivo de la Administración Forestal, de acuerdo con el art. 62 de la Ley 3/1993. La resolución que dé el órgano competente y/o la Administración Forestal será vinculante.

2. La normativa que se incluye a continuación tiene carácter prevalente y vinculante respecto a cualquier otra de aplicación al ámbito del Plan Especial:

- Decreto 10/2002, de 15 de enero, del Gobierno Valenciano, de declaración del Parque Natural de la Sierra Calderona

- Decreto 46/2006, de 31 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Calderona

- Decreto 77/2001, de 2 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona (PORN)

- Decreto 7/2006, de 7 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Anexo I del Decreto 77/2001, de 2 de abril, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona (PRUG)

- Acuerdo de 21 de enero de 2005, del Consell de la Generalitat, por el que se determina la forma de aplicación de las medidas cautelares en el ámbito territorial afectado por el Proyecto de Decreto de modificación del anexo I del Decreto 77/2001, de 2 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona

3. Es normativa de carácter supletorio a la anterior pero también vinculante respecto a cualquier otra de aplicación al ámbito del Plan Especial:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

- Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana

- Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, así como su normativa de desarrollo

- Decreto 465/1962, de 22 de febrero, por el que se prueba el Reglamento de Montes

4. La regulación normativa general y particular contenida en el Plan Especial se aplicará siempre y cuando no entre en contradicción con

la normativa referente al Parque Natural de la Sierra Calderona y Zona de Influencia u otra que la sustituya o las modifique.

5. Para todo lo no regulado en la normativa referente al Parque Natural de la Sierra Calderona y Zona de Influencia, en la normativa sectorial forestal y en las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el planeamiento municipal de carácter general (Normas Subsidiarias o Plan General), siempre que éste no sea contradictorio con la normativa del Parque Natural y su Zona de Influencia.

6. En particular, el conjunto de la masía y la ermita de Santa Margarita de la Pobleta y su parcela rústica, así como las posibles actuaciones que en dicha parcela pudieran proyectarse, estarán sujetas a los requerimientos normativos del Suelo no Urbanizable de las Áreas de Protección Ecológica del PORN.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1. Estructura del territorio

La ordenación urbanística estructural del ámbito que se desarrolla se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística reflejadas en los Planos de Ordenación que tienen su correspondiente tratamiento normativo
- Ordenación del suelo no urbanizable
- Red Primaria de reservas de suelo dotacional público
- Tratamiento, conforme a la legislación reguladora correspondiente, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal
- Objetivos del Plan

#### Artículo 2.2 Clasificación del suelo

El Plan Especial clasifica el ámbito del mismo como suelo no urbanizable protegido.

#### Artículo 2.3. Ordenación Pormenorizada

- El presente Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del ámbito como requisito previo para cualquier programación posterior de actuaciones de restauración paisajística.
- A los efectos del presente Plan, se denomina Zona de Ordenación al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.
- La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.
- Se establecen seis Zonas de Ordenación (Zonas Paisajísticas) en el presente Plan:

- Explotaciones forestales
- Forestal arbolado
- Cultivos de secano
- Huertos
- Patios y claustros interiores al Monasterio
- Huertos y jardines privados de las celdas y de la Torre de Portaceli
- Viñedo con riego de emergencia

#### Artículo 2.4. Red Primaria de dotaciones públicas

Está constituida por los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del territorio de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias. En el ámbito del Plan se distinguen los siguientes:

- Red viaria: PRV: CV-331

#### Artículo 2.5. Facultades del derecho de propiedad

- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

## TÍTULO III. gestión y desarrollo del planeamiento

## CAPÍTULO i. gestión del planeamiento

### Artículo 3.1. Ejecución del planeamiento

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Programas de Restauración Paisajística conforme a la delimitación establecida en el Plan y los objetivos definidos en la Memoria Justificativa de este Plan Especial y las determinaciones del art. 66 del RPJE.

### Artículo 3.2. Programas de Restauración Paisajística

1. Se define como Programa de Restauración Paisajística, según lo dispuesto en el art. 66 del RPJE el instrumento que tiene por objeto la restauración y rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.

2. En el ámbito del presente Plan cualquier Programa de Restauración Paisajística actuará de manera integrada en la totalidad del ámbito, de una vez o por fases.

3. Para la redacción de cualquier Programa de Restauración Paisajística se deberán cumplir las Normas Particulares contenidas en el art. 82 del PORN que afectan a la Zona de Protección Ecológica, en la que se incluye el ámbito del Plan y, en especial, el Monte de Utilidad Pública nº V013 "Porata-coeli".

### Artículo 3.3. Gestión de las actuaciones

- La ejecución de las actuaciones a realizar en el entorno del Plan es siempre pública, al igual que su gestión.
- Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN

### Artículo 3.4. Instrumentos de ordenación

El presente Plan Especial se desarrollará a través de la formulación de un Programa de Restauración Paisajística, con los objetivos indicados en la Memoria Justificativa del Plan y las determinaciones del art. 66 del RPJE.

### Artículo 3.5. Revisiones y modificaciones

- Los instrumentos de ordenación previstos en el desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alguna alteración de sus parámetros globales y respeten los fines establecidos en este capítulo y en la legislación urbanística.
- En el supuesto de revisión o modificación del presente Plan se deberán contemplar las determinaciones reguladas en los arts. 94 y 96 de la LUV.

3. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de este Plan deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

### Artículo 3.6. Redacción de Programas de Restauración Paisajística que desarrollen el Plan Especial

La planificación de las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan implicará la formulación del correspondiente Programa de Restauración Paisajística con el objeto y determinaciones establecidos en la Memoria Justificativa del Plan y en el art. 66 del RPJE.

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### Artículo 4.1. Concepto y clasificación de los usos

- Se considera Uso Dominante aquél que el Plan establece como destino principal de todas las parcelas y edificaciones de un ámbito de ordenación.
- Se denomina Uso Compatible aquél que puede ser instalado en cualquier parcela de un determinado ámbito de ordenación, adquiriendo el mismo carácter y efectos que el predominante.

3. Se considera Uso Incompatible aquél cuya instalación en un ámbito de ordenación no es permitida por el Plan.

#### Artículo 4.2. Usos y actividades admisibles

1. El régimen de usos y actividades queda sujeto a lo regulado en el Decreto 77/2001, de 2 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona (PORN, en adelante) y al Decreto 46/2006, de 31 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Calderona (PRUG, en adelante).

2. De todos los usos y actividades contempladas en el PORN y el PRUG, sólo serán admisibles, en general, en el ámbito del Plan, las actividades agrícolas y apícolas; los aprovechamientos forestales y aquellas infraestructuras que sean indispensables para el funcionamiento de la Cartuja, de la Masía de La Pobleta y de la Masía de La Torre. La regulación pormenorizada de estos usos se indica en las ordenanzas particulares de zonas del Plan.

#### Artículo 4.3. Red Natura 2000

1. En tanto que es un espacio incluido en la Red natura 2000, por haber sido seleccionado como LIC y ZEPA, será de aplicación al ámbito del presente Plan Especial que coincida con las mencionadas figuras de protección, el régimen de conservación previsto en los apartados siguientes.

2. Serán de aplicación plena las medidas de conservación previstas en las normas de gestión del espacio protegido de la Red natura 2000 que se apruebe en virtud de lo establecido en el art. 45.1 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural de la Biodiversidad, las cuales constituirán el instrumento de gestión y contendrán las medidas reglamentarias, administrativas y contractuales previstas en dicho artículo. Las normas de gestión prevalecerán en caso de contradicción con el presente Plan.

3. Serán de aplicación plena las medidas que se dicten para prevenir el deterioro de los hábitats y las alteraciones a las especies que motivaron la selección o declaración del espacio Red Natura 2000, de conformidad con lo establecido en el art. 45.2 de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

4. Será de aplicación plena el régimen especial de evaluación y autorización de planes, programas y proyectos previsto en el artículo 45, apartado 4 y siguientes de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y normas reglamentarias estatales y autonómicas que lo desarrollen.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO

### Sección 1ª. Protección del medio ambiente

#### Artículo 4.4. Condiciones ambientales

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

#### Artículo 4.5. Ruidos

1. Se entiende por nivel sonoro ambiental medio el nivel máximo en dBA que se mantiene constante o varía más o menos 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de una hora.

2. El nivel sonoro ambiental medio en el entorno de la Cartuja, según el Estudio Acústico realizado que forma parte del presente Plan Especial, es de  $31 \pm 1$  dBA. Por tanto, se fija el nivel sonoro medio del paisaje sonoro en 30 dBA, las 24 horas del día, en torno al recinto cerrado de la Cartuja. Se consideran excepciones acústicas las fuentes impulsivas propias o vinculadas a la actividad del Monasterio (toques de campanas, actos festivos autorizados, celebraciones religiosas con asistencia de público ajeno al Monasterio, ...). Se restringirá la circulación de vehículos a motor por los alrededores del Monasterio, no siendo admisibles niveles sonoros entre 30 y 50 dBA que perduren en un intervalo superior a 10 minutos y niveles superiores a 50 dBA, independientemente de su duración. Para otras

fuentes de ruido impulsivas (disparos, petardos, impactos, ...) el nivel máximo admisible no será superior a 50 dBA.

3. En el entorno de la Masía de La Pobleta se admitirá un nivel sonoro máximo de emisión de 35 dBA entre las 8:00 h y las 22:00 h, con fuentes impulsivas que lleguen hasta 50 dBA durante un intervalo máximo de 10 minutos, y de 30 dBA entre las 22:00 h y las 8:00 h, con fuentes impulsivas que lleguen hasta 40 dBA durante un intervalo máximo de 10 minutos.

4. En el entorno de la Masía de la Torre de Portaceli, se admitirá un nivel sonoro máximo de emisión de 45 dBA entre las 8:00 h y las 22:00 h, con fuentes impulsivas que lleguen hasta 50 dBA durante un intervalo máximo de 10 minutos, y de 35 dBA entre las 22:00 h y las 8:00 h, con fuentes impulsivas que lleguen hasta 40 dBA durante un intervalo máximo de 10 minutos.

#### Artículo 4.6. Vibraciones

1. El funcionamiento de cualquier actividad no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

2. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el ámbito del Plan.

#### Artículo 4.7. Vertido de aguas residuales

1. Se prohíbe, con carácter general, el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Las aguas residuales que no reúnan las condiciones indicadas en el número anterior habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red general.

#### Artículo 4.8. Vertidos ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el entorno del Monasterio.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes, o en el perímetro del local o parcela.

3. Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros, y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 metros.

#### Artículo 4.9. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca alteraciones eléctricas que afecten el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente de aquéllos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 4.10. Contaminación lumínica

Desde el ámbito no podrá ser visible ningún deslumbramiento, directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

### Sección 2ª. Condiciones estéticas

#### Artículo 4.11. Limitaciones a la publicidad exterior

1. Se prohíbe la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.), así como aquélla que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables mediante licencia municipal.

2. Mediante autorización expresa de la Conselleria competente en materia de cultura y regulación estricta sobre presentación, tamaño y ubicación, podrá excepcionarse de tal prohibición la publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública.

3. Las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas serán de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, con la única posibilidad de insertar identificaciones de los organismos y/o empresas promotoras, en la parte inferior de la lona y con una superficie inferior al 5% del tamaño total de la lona.

4. No se consideran publicidad a los efectos del presente apartado los indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. La altura máxima de dichos indicadores será igual a 1.20 metros y las dimensiones máximas del panel indicador serán de 1.00 x 0.40 metros en disposición apaisada. El material empleado será el acero con acabado no pulido.

Artículo 4.12. Limitaciones a las calidades de los materiales y al ornato de los edificios y de los paisajes del entorno de protección del BIC

1. En lo que respecta a los inmuebles, quedan prohibidos los accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica.

2. Las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan deberán recuperar su aspecto, ornamento y cromatismo originarios, en el caso de que lo hayan perdido. Para ello, será preceptivo que, antes de cualquier remodelación, reforma o rehabilitación se realice un estudio previo del cromatismo original de los paramentos de las edificaciones en las que se vaya a intervenir.

3. La iluminación de los espacios exteriores inmediatos de las edificaciones del ámbito será la exclusivamente necesaria tanto en intensidad como en cantidad de luminarias para que la aproximación al edificio sea segura. Queda prohibida la iluminación de los viales y del resto de espacios libres. En el caso de la masía de La Pobleta y de la masía de La Torre, se rehabilitarán las luminarias exteriores existentes en los jardines y se podrá mejorar la iluminación de todas las zonas ajardinadas vinculadas directamente a las edificaciones.

4. Tanto los viales de uso público como los de uso privado tendrán una base de zahorras naturales de 25 cm de espesor sobre la explanada compactada al 95 % del Próctor Modificado. Se podrá disponer una capa de material granular sobre la base de zahorras. Quedan prohibidos los pavimentos continuos de hormigón y asfálticos en todo el ámbito, salvo en la carretera CV-331. El ancho de estos viales no superará los 5 m. El Recorrido escénico del conjunto Torre-Cartuja-Pobleta, grafiado en el plano del Plan Especial denominado O1. Ordenación pormenorizada zonificación, tendrá este mismo tratamiento y una anchura de 5 m. Cuando coincida con el trazado de la carretera CV-331, discurrirá paralelo a la misma por su margen oeste, con una anchura de 5 m.

5. Los muros de cierre de las edificaciones se realizarán con mampostería revestida con una capa de revoco de color ocre-rojizo de 2 cm de espesor, por ambas caras y tendrán una altura máxima de 2 m. Los muros que delimiten terrazas agrícolas se realizarán con mampostería en seco. Quedan prohibidos los remates de muros con vallados formados por mallas metálicas de torsión y cualesquier otros sistemas en forma de rejilla. Los elementos de acero se pintarán en color negro y a los materiales naturales no se les podrá alterar su aspecto y color originales.

6. Los paneles y señales indicadores serán de madera con aspecto y color naturales, al igual que los soportes de los mismos.

7. El presente Plan Especial propone la futura redacción de un Programa de Restauración Paisajística para la rehabilitación de los paisajes agrícolas y forestales que forman parte del ámbito. Dicho Programa definirá las especies botánicas a emplear en la restauración. Mientras no se haya aprobado éste, cualquier plantación de especies vegetales en el ámbito se realizará con especies autóctonas de la flora mediterránea.

8. En el ámbito del Plan, fuera de los límites físicos de las parcelas en las que se sitúan las edificaciones no se instalará mobiliario urbano alguno.

9. El acceso a las edificaciones del ámbito deberá estar adaptado a la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 4.13. Limitaciones a los usos de las edificaciones

- El uso de las edificaciones del ámbito será el que tradicionalmente haya tenido cada una de ellas en su calidad de elemento integrante de un conjunto monástico (corrales, ermita, dependencias del Monasterio, etc.). La ocupación máxima para cada uno de los usos permitidos es la propia de cada uno de éstos en la actualidad en el edificio que los alberga.

- Excepcionalmente, se permite la implantación de usos públicos en el conjunto de la masía y la ermita de La Pobleta y su parcela rústica vinculada. El uso dominante del conjunto será el actual, religioso y hospedaje. Se cumplirán las siguientes limitaciones en la finca:

- El acceso al conjunto se realizará exclusivamente con vehículos automóviles (no autobuses ni autocares)

- La capacidad máxima del aparcamiento de vehículos en la parcela será de

15 unidades.

- La ocupación máxima será de 30 personas, siempre y cuando lo admita el inmueble.

Artículo 4.14. Limitaciones a la implantación de instalaciones urbanas

Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza, de nueva creación o existente se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas de los edificios protegidos. Las antenas de telecomunicaciones y dispositivos similares de captación de ondas se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. En el caso de los pararrayos se ubicarán en las zonas menos visibles desde el exterior, de entre todas las ubicaciones posibles.

Sección 3. Los Monumentos

Artículo 4.15. Identificación y normativa de protección general de los edificios y construcciones integrantes del BIC

1. Forman parte del Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento de la Cartuja de Portaceli los siguientes:

- El conjunto arquitectónico del Monasterio con sus claustros, iglesias y dependencias

- El terreno agrícola y boscoso directamente vinculado al Monasterio, correspondiendo a la parcela catastral número 126 del polígono nº 49

- El acueducto de Portaceli

- La balsa del Monasterio

- El puente de acceso al Monasterio

- La ermita del Santo Sepulcro

- La masía y la ermita de Santa Margarita de la Pobleta y su parcela rústica

- La masía de la Torre de Portaceli

2. Las intervenciones en los edificios y construcciones integrantes del BIC estarán sujetas a lo dispuesto en la sección 2ª, relativa al régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III, título II, de la LPCV, aplicable a la categoría de Monumento.

3. En lo que respecta a los bienes muebles, se atenderá a lo dispuesto en la sección 3ª del capítulo III, título II, de la LPCV, relativa al régimen de los bienes muebles de interés cultural.

4. Los usos permitidos serán todos aquéllos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto por el artículo 18 de la citada Ley.

5. Tal como se establece en la resolución de 26 de mayo de 2010, el régimen de visitas al Monasterio ha sido dispensado mientras se mantenga la actividad religiosa en régimen de clausura que se desarrolla en el inmueble, por el Decreto 164/2006, de 27 de octubre, por el que se declara la Cartuja de Portaceli como Bien de Interés Cultural.

Artículo 4.16. Documentación técnica

Las intervenciones en cualquiera de las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan deberán cumplir con lo regulado en los arts. 7 y 11 de las Normas del Catálogo del presente Plan Especial.

#### Sección 4. Entorno de protección del Monumento

##### Artículo 4.17. Normativa de protección general del entorno de protección del Monumento

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 35 de la LPCV, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del Monumento (coincidente con la Zona de Protección del Plan Especial) requerirá la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura. Esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa y, en lo contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios contemplados en el art. 39 de la referida Ley.

2. A fin de preservar el paisaje histórico de la Cartuja, no se autorizarán edificaciones nuevas, para cualquier uso, en toda la Zona de Protección del Plan Especial, salvo aquellos vinculados a edificios protegidos que alberguen dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación de un inmueble catalogado y a la puesta en valor y disfrute social de los Bienes de Interés Cultural. La ocupación máxima de estas nuevas construcciones no será superior al 10,00 % de la superficie ocupada por la edificación en la parcela catastral donde se ubiquen, con un número máximo de dos plantas y una altura máxima de cornisa igual a 7,00 m, medidos desde la rasante natural del terreno en el lugar en el que se construyan. Dichas edificaciones no podrán superar la cota máxima de la cumbre de la edificación principal de la parcela y deberán construirse en zonas en las zonas de visibilidad nula desde el Monasterio. En cualquier caso, se deberá cumplir, sin excepción alguna, con lo regulado en el art. 38 de la LPCV.

3. Quedan expresamente prohibidos los vertidos de residuos en toda la Zona de Protección del Plan Especial y la Zona de Amortiguación Contra Incendios del Plan Especial. Se prohíben, asimismo, los movimientos de tierras y la alteración de la orografía. Tan sólo se permiten los movimientos de tierra requeridos para el estudio y conservación de los Bienes de Interés Cultural.

4. Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

5. En cualquier intervención que afecte el subsuelo del inmueble, a sus partes ocultas, o a su entorno de protección, resultará de aplicación el régimen tutelar establecido en el art. 62 de la LPCV, para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

6. La contravención de lo previsto en la presente normativa determinará la responsabilidad de sus causantes, en los términos establecidos en la LPCV, y demás leyes que sean de aplicación.

7. El tráfico preferencial en el entorno de protección es el peatonal, ciclista y ecuestre. En orden a conservar el carácter eremítico del entorno del Monasterio, no se disponen aparcamientos para vehículos en todo el ámbito del Plan. El único espacio permitido para la ubicación de aparcamientos públicos de vehículos es el interior de la parcela rústica de la Masía de La Pobleta.

#### CAPÍTULO III. ACTUACIONES EN EL AMBITO DEL PLAN. Edificios no protegidos

##### Artículo 4.18. Objeto

Esta normativa tiene por objeto regular todo tipo de intervenciones en la edificación y en el paisaje salvo las que se realicen en Edificios y Espacios Protegidos, que tienen regulación propia en las Normas del Catálogo.

##### Artículo 4.19. Delimitación del entorno de protección

La delimitación del entorno de protección del Monumento es la establecida en los planos correspondientes de Ordenación Pormenorizada del Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli como Zona de Protección, mediante sendos perímetros, uno que incluye la Cartuja y otro que incluye la masía de la Torre de Portaceli.

##### Artículo 4.20. Preservación de la visibilidad del BIC y de su entorno paisajístico

En cumplimiento del art. 39.3 de la LPCV:

1. Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la Zona de Protección del Plan Especial ni perturbar la contemplación de los bienes catalogados. Es por ello que no se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto, según criterio de la Conselleria competente en materia de cultura.

c) Podrán expropiarse y demolerse los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los edificios que forman parte del BIC, siempre que con ello no se alteren sustancialmente las proporciones y características espaciales del entorno en que fueron concebidos los inmuebles protegidos.

##### Artículo 4.21. Requerimientos previos

1. El promotor de obras, públicas o privadas, de urbanización o edificación, deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo, suscrito por técnico competente, sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los hipotéticos restos que se puedan encontrar en el área de protección arqueológica. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

2. El Ayuntamiento o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los arts. 60 y 64 de la LPCV. Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar que será supervisada en los mismos términos establecidos en el apartado anterior.

3. La realización de las actuaciones a que se refieren los dos apartados anteriores será requisito previo para la concesión por el Ayuntamiento de licencia para actuaciones urbanísticas.

4. Para la concesión de la licencia de Obras y/o Actividades permanentes o temporales, se atenderá a los siguientes requisitos previos:

b) Presentación de solicitud de Autorización Previa a Licencia de Obras (APLO), este documento además de los datos administrativos de promotor, propietario y propiedad, deberá especificarse detalladamente el uso principal pretendido y secundarios, previsión de suministros de energía, agua y origen de estas, estimación de cantidad y tipo de residuos generados y si existe proceso o no previsto para el reciclaje, afluencia y frecuencia de público y medios de transporte utilizados así como horario y duración de actividad.

c) Plano de la parcela donde se graffien todas las edificaciones existentes, arbolado especificando su especie, masas de matorral y su especie, zona de ubicación de obra o/y actividad expresando igualmente los elementos que se ubiquen en el subsuelo.

5. Además de la documentación anterior será preceptiva la presentación de la siguiente documentación:

d) Reportaje fotográfico completo de las zonas afectadas por la intervención.

e) Proyecto Básico de las obras a realizar.

f) Estudio cromático del entorno próximo a la intervención y propuesta de actuación.

g) Plazos y fases de intervención.

h) Estudio de Seguridad y Salud según sea preceptivo por la normativa vigente.

i) Memoria indicativa que evalúe la calidad y la cantidad del residuo generado y su procesamiento posterior.

j) Memoria indicativa de la cantidad de energía necesaria y su procedencia.

k) Memoria indicativa de la cantidad de agua necesaria, procedencia de la misma, contaminantes, condiciones y tratamiento de vertido.

Artículo 4.22. Licencias municipales para actos de edificación  
Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal.

1. Los usos compatibles serán los que se determinen en las ordenanzas particulares de zona de las presentes Normas.

2. En cada parcela la altura reguladora máxima será la misma del edificio existente en esa misma parcela, y en ningún caso superará el número máximo de plantas de la mayor de las edificaciones protegidas existentes en la Zona de Protección. Los edificios que superen este número de plantas se considerarán en régimen de Fuera de Ordenación, salvo que estuvieren protegidos por el Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos.

3. En los supuestos de que concluya la vida útil de un edificio en fuera de ordenación, o se observare ausencia del deber normal de conservación se procederá a su demolición y restauración del paisaje a través de un Proyecto de Restauración Paisajística de toda la parcela a cargo del propietario. Deberá presentarse en un plazo máximo de seis meses, que en caso de agotarse este plazo y mediando incumplimiento del deber normal antedicho, inmediatamente quedará calificado, como zona dotacional pública determinando la expropiación inmediata. La vida útil de un edificio a considerar para estas Normas será la que determinase el proyecto con el que se ejecutó, en caso de existir; si por el contrario no existiera tal, y de no poderse acreditar la edad del edificio por parte del propietario, se tomará la que determinen los técnicos competentes de la Administración.

4. Las obras de reforma interior a los edificios no catalogados, que alcancen el nivel de rehabilitación y que se acometan en los edificios incluidos en el entorno deberán adecuar la fachada a las condiciones estéticas de esta Normativa.

5. En cada parcela la ocupación máxima será la misma del edificio existente en esa misma parcela.

6. Sólo se concederá Licencia de Derribo a los edificios que como consecuencia de la entrada en vigor de este Plan quedasen como fuera de ordenación según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección de la Cartuja de Portaceli o los que estuviesen en los supuestos legales de ruina.

7. Si transcurridos tres meses no se obtuviera respuesta por la autoridad municipal, la autorización se entenderá denegada.

Artículo 4.23. Regulación de los suelos que forman parte de Montes de Utilidad Pública

1. La regulación normativa de los suelos incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección que forman parte de los Montes de Utilidad Pública según el plano de ordenación O-04 Gestión de los Montes de Utilidad Pública, se regirá por lo regulado en la legislación vigente en materia forestal y de protección contra incendios forestales.

- La Generalitat deberá replantar, deslindar y amojonar los Montes de Utilidad Pública pertenecientes a su patrimonio.

Artículo 4.24. Regulación de los suelos contenidos en la zona de Amortiguación Contra Incendios

Los suelos de esta zona tendrán la misma regulación que los suelos pertenecientes a la Zona de ordenación 1: Explotaciones forestales. Los suelos que, a su vez, formen parte de los Montes de Utilidad Pública se les aplicará lo regulado en el art. 4.22 de estas Normas.

## TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DEL PLAN ESPECIAL

### CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN

Artículo 5.1. División en Zonas de Ordenación

No es posible la protección del entorno de la Cartuja sin la recuperación de su entorno paisajístico histórico, que es el que dio sentido y permitió perdurar durante siglos al conjunto monástico. Este entorno paisajístico tiene seis zonas según nos vamos aproximando al Monasterio desde la distancia. Todas estas zonas daban sentido al conjunto y permitían su subsistencia, así como el desarrollo de las actividades cotidianas y espirituales propias de la Cartuja. Estas zonas se han identificado como de zonas ordenación y son las siguientes:

- Explotaciones forestales
- Forestal arbolado
- Cultivos de secano
- Huertos
- Patios y claustros interiores al Monasterio
- Huertos y jardines privados de las celdas y de la Torre de Portaceli

- Viñedo con riego de emergencia

Artículo 5.2. La red de dotaciones públicas

Independientemente de la Zona de Ordenación a la que pertenezcan se incluyen en el ámbito elementos de la Red Primaria de dotaciones públicas, que pueden ser calificadas por el Plan como:

1. Red viaria

### CAPÍTULO II. ZONA 1: EXPLOTACIONES FORESTALES

Artículo 5.3. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en las laderas del sur y del oeste del Rodeno de Santa Agnés, en la ladera oeste de la montaña situada en la zona del Pla de la Pedrera y en la ladera norte del cerro situado en el límite sur del ámbito del Plan. Su delimitación viene reflejada en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación. La denominación de esta zona responde tan sólo a la existencia en ella de masas forestales, no a las condiciones de uso y aprovechamiento del monte.

Artículo 5.4. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el forestal con dominio de la especie pinus halepensis
2. Se establecen como usos compatibles los propios de la legislación vigente en este ámbito territorial.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
4. Se permiten todos los aprovechamientos forestales regulados en el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona, salvo el cinegético. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
5. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las normas del PORN y el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
6. Se prohíben las divisiones parcelarias y las transformaciones agrícolas de cualquier tipo.
7. Se deberán realizar labores anuales de poda y de limpieza del monte, con retirada y eliminación de los restos de poda y de limpieza. Todo ello, bajo la supervisión y autorización de la Administración Forestal.

### CAPÍTULO III. ZONA 2: FORESTAL ARBOLADO

Artículo 5.5. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en las laderas situadas en la zona oeste del ámbito, en la zona norte del ámbito, excluyendo las zonas de cultivo de la Masía de La Pobleta y en la zona sur a ambos márgenes del Barranco de Portaceli. Su delimitación viene reflejada en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.6. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el de monte arbolado con predominio de la especie pinus halepensis junto con cultivos de secano. En el interior de la parcela rústica de la masía y ermita de Santa Margarita de La Pobleta, además del anterior, el uso dominante será, también, el religioso y de hospedaje.
2. Se establecen como usos compatibles los propios de la legislación vigente en este ámbito territorial.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
4. Se permiten todos los aprovechamientos forestales regulados en el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona. Queda prohibido el aprovechamiento cinegético. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
5. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las normas del PORN y el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona para las áreas forestales. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
6. Se prohíben las divisiones parcelarias y las transformaciones agrícolas de cualquier tipo.

### CAPÍTULO IV. ZONA 3: CULTIVOS DE SECANO

Artículo 5.7. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en algunas zonas del llano sur debajo de la ladera del Rodeno de Santa Agnés, a ambos lados del Barranco de Portaceli, en la ladera oeste del barranco en la zona de La Pobleta. Se ubica en zonas aterrazadas. Existe otro ámbito, localizado alrededor de la masía de La Torre. Su delimitación viene reflejada en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.8. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el agrícola de secano.
2. Se establecen como usos compatibles los propios de la legislación vigente en este ámbito territorial. En el interior de la parcela rústica de la masía y ermita de Santa Margarita de La Pobleta, además del anterior, el uso compatible será, también, el religioso y de hospedaje, vinculado a las explotaciones agrícolas y apícolas.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
4. Se permiten todos los aprovechamientos agrícolas de secano regulados en el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona, especialmente el cultivo de almendros, olivos y vid. Queda prohibido el aprovechamiento cinegético. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
5. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las normas del PORN y el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona para los aprovechamientos agrícolas de secano. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
6. Se prohíben las divisiones parcelarias y las transformaciones agrícolas de regadío.

#### CAPÍTULO V. ZONA 4: HUERTOS

Artículo 5.9. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza alrededor del Monasterio de La Cartuja, en el llano sur situado a los pies del Rodeno de Santa Agnes, en la ladera oeste adosada a la carretera CV-331 y en el llano que se sitúa a los pies de la Masía de La Pobleta, en el margen este del barranco. Existe otro ámbito, localizado en la parte suroeste del perímetro de la masía de La Torre. Su delimitación viene reflejada en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.10. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el agrícola de regadío.
2. Se establecen como usos compatibles el agrícola de secano y el apícola. En el interior de la parcela rústica de la masía y ermita de Santa Margarita de La Pobleta, además del anterior, el uso compatible será, también, el religioso y de hospedaje, vinculado a las explotaciones agrícolas y apícolas.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
4. Se permiten todos los aprovechamientos agrícolas regulados en el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona. Queda prohibido el aprovechamiento cinegético. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
5. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las normas del PORN y el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona, para los aprovechamientos agrícolas de secano. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
6. Se prohíben las divisiones parcelarias.

#### CAPÍTULO VI. ZONA 5: PATIOS Y CLAUSTROS INTERIORES AL MONASTERIO

Artículo 5.11. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en los patios y claustros interiores del Monasterio. Su conservación para el uso para el que fueron construidos implica la preservación de la esencia de la vida monástica. Su delimitación viene reflejada en el plano O-02 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.12. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el de espacio libre para la contemplación, la oración y el esparcimiento de los monjes.
2. Se establecen como usos compatibles el agrícola, el jardín y los enterramientos.

3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.

4. Las condiciones de conservación y las actuaciones en los mismos se regulan en el Catálogo del Plan.

#### CAPÍTULO VII. ZONA 6: HUERTOS Y JARDINES PRIVADOS DE LAS CELDAS Y DE LA TORRE PORTACELI

Artículo 5.13. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en huertos y jardines privados de las celdas del Monasterio, ubicadas en las fachadas norte este y oeste y los jardines de La Torre de Portaceli. En el caso de los huertos y jardines privados de las celdas, su conservación para el uso para el que fueron construidos implica, también, la preservación de la esencia de la vida monástica eremítica. Su delimitación viene reflejada, respectivamente, en el plano O-02 Ordenación pormenorizada. Zonificación y en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.14. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante y exclusivo el de huerto-jardín.
2. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
3. Las condiciones de conservación y las actuaciones en los mismos se regulan en el Catálogo del Plan.

#### CAPÍTULO VIII. ZONA 7: VIÑEDO CON RIEGO DE EMERGENCIA

Artículo 5.14. Ámbito

El ámbito de esta zona se localiza en dos áreas triangulares situadas en los extremos norte y suroeste del perímetro de la masía de La Torre. Su delimitación viene reflejada en el plano O-01 Ordenación pormenorizada. Zonificación.

Artículo 5.15. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. Se establece como uso dominante el agrícola de secano destinado a viñedos. Se admitirá el riego de emergencia para temporadas de sequía.
2. Se establecen como usos compatibles el agrícola de secano en general, el apícola y el ganadero.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.
4. Se permiten todos los aprovechamientos agrícolas regulados en el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona. Queda prohibido el aprovechamiento cinegético. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
5. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las normas del PORN y el PRUG del Parque Natural la Sierra Calderona, para los aprovechamientos agrícolas de secano. En el caso de los suelos incluidos en Montes de Utilidad Pública se estará a lo dispuesto en el art. 4.22 de estas Normas.
6. Se prohíben las divisiones parcelarias.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. 1ª. Edificios y usos fuera de ordenación

1. El régimen de fuera de ordenación será aplicable a los siguientes supuestos:

- a) Los edificios e instalaciones que sean incompatibles con el Plan Especial, salvo en el caso de que sean edificios protegidos o parte integrante de ellos.
- b) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolle).

2. En las construcciones fuera de ordenación:

- a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas, y al que se destinó en su origen.
- b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un

plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

c) Sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación en los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y/u ornato público.

3. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al Plan, no estén declaradas fuera de ordenación, ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

D.T. 2ª. Instalaciones agropecuarias

Las instalaciones y explotaciones agropecuarias implantadas en el ámbito podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa autonómica.

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente  
Servicio Territorial de Valencia**

*Edicto de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio Territorial de Valencia, sobre VIVI/049811/82.  
Notificación de Instructor y Secretario y Propuesta de Resolución a Proyectos y Obras Safer 2012, S.L.*

## EDICTO

VIVI/049811/82

VISTO el presente procedimiento sancionador y producidas modificaciones en el personal que presta Servicios en este Servicio Territorial como consecuencia de los recientes concursos de traslados, y, en virtud de lo establecido en el art. 13 c) del reglamento de Procedimiento Sancionador, este Servicio Territorial, en uso de las competencias conferidas por el Decreto 112/2011, de 6 de septiembre del Consell de la Generalitat por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en relación con la Orden 1/2010 de 19 de enero de 2010 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda acuerda designar, Instructor a Dº JOSÉ VÍCTOR COLLADO FERNÁNDEZ .

Notifíquese a los interesados.

Valencia, a 12 de noviembre de 2012

El Jefe del Servicio Territorial, José Manuel Vacas Tatay.

La nostra referència: VIVI/049811/82

Proyectos y obras Safer 2012, S.L

La vostra referència:

Av. America, 35-1-3

Assumpte: Propuesta de resolución

28028 Madrid

De orden del instructor del procedimiento sancionador referenciado, a los efectos prevenidos en la Ley 8/2004 de 20 de octubre (DOGV 21/10/04) de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat, se le da traslado de la propuesta de resolución del mismo, que se notifica a Vd. para su conocimiento, bajo advertencia de que en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente al de su recibo, podrá alegar cuanto considere oportuno en su defensa, conforme a lo establecido en el art. 19 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, por el que se aprueba el reglamento de procedimiento sancionador y que los documentos obrantes en el procedimiento son:

1º. Acuerdo de iniciación.

Valencia, 12 de noviembre de 2012

La secretaria de actuaciones, Isabel Sánchez Bodoque

## Propuesta de resolución

Visto el procedimiento sancionador VIVI/049811/82 seguido contra Proyectos y obras Safer 2012, S.L por infracción del régimen legal que regula las viviendas de protección pública, iniciado por orden de proceder del Sr. jefe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

Resultando que son hechos probados y así se declara, que Proyectos y obras Safer 2012, S.L. arrendar las viviendas sita en Algemesí,, C/ Benimodo nº 3 puerta 2, 5, 6, 8, 9 y 11 las cuales fueron calificadas en fecha 25 de abril de 2007 como viviendas de protección pública en régimen de venta estando actualmente arrendadas a terceras personas que residen en ellas.

Como así consta en las notas simples del registro de la propiedad de dichas viviendas, las cuales están inscritas a favor de la mercantil denunciada Proyectos y obras Safer 2012, S.L y por el contrario en el empadronamiento del ayuntamiento de Algemesí constan empadronadas personas particulares, las cuales residen en dichas viviendas. Dichas notas simples y empadronamientos obran incorporadas al expediente.

En relación a la vivienda de la puerta 11, aparece escrito enviado por la Policía Local de Algemesí donde manifiesta que “efectuada una intervención policial aparecen como inquilinos más de 10 personas”, escrito que también obra incorporado al expediente.

Resultando que el instructor no considera procedente la práctica de prueba, además de la que ya obra incorporada al presente expediente.

Resultando que en fecha 23 de diciembre de 2011 se formula a los expedientados el oportuno acuerdo de iniciación.

Resultando que al acuerdo de iniciación no se formulan alegaciones.

Considerando que los hechos contenidos en el primer Resultando constituyen una falta muy grave, tipificada como tal en el art. 69.9 de la Ley 8/2004 de 20 de octubre de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad.

Considerando que de los hechos contenidos en el primer Resultando resultan responsables la mercantil Proyectos y obras Safer 2012, S.L., como promotor y arrendador de las viviendas arriba descritas, conforme a lo establecido en el art. 130.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en el art. 65 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre.

Considerando que la falta cometida por el expedientado puede ser sancionada, según lo dispuesto en el art. 71.1.c de la Ley 8/2004 de 20 de octubre, con multa de 3.000 a 30.000 euros.

Considerando que no se aprecian circunstancias atenuantes ni agravantes de la responsabilidad del promotor, la sanción a imponer se propone en 3.000 euros.

Considerando que es competente para resolver este procedimiento el Sr. jefe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, de acuerdo con las facultades que a tal efecto le confiere la Orden 1/2010 de 19 de enero.

Vistos la Ley 8/2004 de 20 de octubre (DOGV 21/10/04) de la Generalitat, de la Vivienda, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y demás normas de general y pertinente aplicación, el Instructor que suscribe tiene a bien elevar a Vd. la siguiente

## Propuesta de resolución

1.- Imponer a los expedientados, como autores de una falta muy grave, prevista y sancionada como tal en el art. 69.9 de la Ley 8/2004 una sanción de 3.000 euros (tres mil euros).

Valencia, 12 de noviembre de 2012.—El instructor, José Victor Collado.