

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE nº 285 de 27 de noviembre), conforme a la redacción dada al mismo por el artículo primero de la Ley 4/1999 de modificación de la citada Ley (BOE del 14 de enero de 1999) en relación con el artículo 9 RD1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (BOE nº 153 de 25 de junio), se le notifica que el día 19 de julio de 2011, en acto público, a

celebrar a las 10:00 horas, se procederá a la enajenación de los bienes muebles que se le embargo mediante diligencia de fecha 06/11/2009 notificada en 20/11/2009.

Elche, 5 julio 2011
EL RECAUDADOR EJECUTIVO
Fdo.: José A. Gómez Sierra

1115190

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2011, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

«EXpte. 36/11. SAX.- Plan Parcial de Mejora del Sector «El Plano», promovido por Colonia de Sax, S.L. (PL- 06/0106)

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El proyecto se sometió a información pública por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, depositando la documentación en notaría y en el Ayuntamiento, remitiendo avisos a los titulares catastrales de bienes y derechos afectados por la propuesta e insertando anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5040 de 1 de julio de 2005 y en el diario «Las Provincias» de 30 de junio de 2005. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones (si bien se presentaron dos alegaciones extemporáneas, que fueron informadas y resueltas por el Pleno municipal), fue aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 30 de diciembre de 2005.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 22 de febrero de 2010, adoptó el acuerdo de suspender la tramitación del expediente, instando al Ayuntamiento la subsanación de las observaciones contenidas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima del citado acuerdo.

En fecha 15 de julio de 2010 el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente un documento refundido a fin de subsanar las citadas observaciones.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 30 de noviembre de 2010, adoptó el acuerdo de suspender la tramitación del Plan Parcial de Mejora del sector «El Plano» del municipio de Sax, instando al Ayuntamiento la subsanación de las observaciones contenidas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y séptima del citado acuerdo.

En fecha 17 de marzo de 2011 el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente un documento refundido a fin de subsanar estas últimas observaciones.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, ficha de planeamiento y gestión, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación). Acompaña Estudio de Impacto Ambiental con su documento de síntesis, Estudio de paisaje y Estudio acústico. Como documentos anexos se incorporan Programa municipal de carácter plurianual en materia de vivienda protegida y Documento de síntesis del proyecto del nuevo vertedero de inertes.

TERCERO.- La Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Sax, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 13 de noviembre de 2000, contiene Directrices de Desarrollo de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio

(en adelante, DEUT). Entre otras cuestiones, las citadas DEUT determinan como objetivo, en la Directriz s), la creación de nuevas áreas residenciales de baja densidad que canalicen la actual demanda del mercado inmobiliario.

El objeto del expediente es el desarrollo de un ámbito clasificado en el planeamiento general vigente como suelo no urbanizable común, promoviendo su reclasificación a suelo urbanizable de uso global residencial y dotándolo de ordenación pormenorizada. El ámbito se sitúa al norte del casco urbano de Sax, colindante con el citado casco urbano, en el paraje denominado «El Plano». El ámbito es atravesado en dirección norte-sur, por el extremo este, por la vía pecuaria «Vereda de Tramasierra», con una anchura legal de 20 metros.

La mayor parte del ámbito está clasificado en el planeamiento general vigente como suelo no urbanizable común agrícola, y una pequeña parte al noreste del mismo afecta al área clasificada como suelo no urbanizable común de protección de infraestructuras y sistemas generales (vertedero de inertes).

La superficie del área de reparto es de 93.006 m². La superficie computable del sector es de 89.741 m², al excluir el suelo correspondiente a la vía pecuaria «Vereda de Tramasierra».

Se asigna al sector un uso global residencial, con uso compatible terciario. Determina un Índice de Edificabilidad Bruta de 0,299 m²/m². El Aprovechamiento Tipo es de 0,3169566 ua/m² (al asignar coeficientes de ponderación del aprovechamiento en función de la tipología)

Como elementos de la Red Primaria de Infraestructuras y Dotaciones Públicas se prevén 3.800 m² de parque público de red primaria, suficiente para cumplir los requerimientos del artículo 17.2 de la LRAU en relación con el incremento poblacional previsto.

Determina un número máximo de 230 viviendas.

El Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada, concentrando los suelos dotacionales en el tramo central del ámbito, y delimitando las manzanas a partir de una trama viaria que conecta con la existente.

Se reservan las siguientes superficies de suelo dotacional: una superficie de 26.056 m² de red viaria, una superficie de 7.200 m² de equipamientos, con dos parcelas destinadas respectivamente a uso educativo-cultural de 5.040 m² y asistencial de 2.160 m², y una superficie de 4.816 m² destinados a zona verde-jardín público. Estas previsiones cumplen los requerimientos del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Justifican igualmente la reserva de aparcamientos.

En relación con la reserva de edificabilidad para vivienda protegida, se prevé la reserva del 20% de la edificabilidad residencial para tal fin, esto es, 5.318 m². Dicha reserva se materializará en la manzana denominada M4.

CUARTO.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de otras Administraciones u Organismos cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectados por la actuación:

- Conselleria de Territorio y Vivienda, Dirección General de Ordenación del Territorio, emitido en relación con el Estudio de Paisaje, de fecha 23 de febrero de 2007, que concluye «señalando que, por la fecha de información pública del expediente de referencia no es necesario que se acompañe de instrumento de Paisaje, por lo que no cabe emitir informe al respecto por este Servicio.»

- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección General para el Cambio Climático, emitido en relación con el Estudio Acústico, de fecha 28 de enero de 2009, de carácter favorable.

- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de fecha 7 de agosto de 2007, relativo a la afección a vías pecuarias, de carácter favorable «condicionado a su oportuna señalización como tal vía pecuaria, así como a la cartografía de la vía pecuaria en los planos presentados y su leyenda (en relación con las superficies no computables y el carácter de bien de dominio público). En el texto de la memoria del proyecto del Plan Parcial se deberán hacer (si no se han hecho) las correcciones oportunas para que no haya contradicción con los planos presentados el 17 de julio.»

- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante de Alicante, de fecha 26 de febrero de 2008, emitido en relación con la documentación presentada por el Ayuntamiento ante el citado Servicio Territorial en fecha 20 de septiembre de 2007, de carácter favorable en relación con la reserva de edificabilidad con destino a viviendas protegidas.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, de fecha 15 de mayo de 2007, de carácter favorable.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, de fecha 22 de septiembre de 2006, de carácter favorable.

- Conselleria de Cultura y Deporte, Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 14 de noviembre de 2007, de carácter favorable.

- Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, Dirección General de Régimen Económico, de fecha 15 de marzo de 2007, de carácter favorable.

- Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, Dirección Territorial de Alicante, de fecha 18 de septiembre de 2006, de carácter favorable.

- Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia, Dirección General de Industria y Comercio, de fecha 14 de julio de 2006, de carácter favorable.

- Entitat de Sanejament d'Aigües, gestora de la EDAR, de fecha 25 de octubre de 2006, de carácter favorable a la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales generadas por la propuesta en la EDAR de la Mancomunidad del Valle del Vinalopó, señalando las siguientes condiciones para la conexión al sistema público de saneamiento y depuración:

«1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas de efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

3.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 127.504,64 €, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sax».

- Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras de Alicante, de fecha 19 de julio de 2008, de carácter favorable, señalando «que dicho Plan Parcial no afecta a ninguna carretera de titularidad estatal».

- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, de fecha 27 de julio de 2006, de carácter genérico en cuanto a la normativa de aplicación en materia de comunicaciones electrónicas.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de agosto de 2009, de carácter favorable.

- FOBESA, gestora del servicio de recogida de Residuos Sólidos Urbanos en la localidad, de fecha 17 de abril de 2009, de carácter favorable en cuanto a la capacidad de recogida y gestión de RSU, RDS's e inertes.

- En fecha 5 de febrero de 2010, la Directora General de Gestión del Medio Natural dicta Declaración de Impacto Ambiental de carácter aceptable, señalando su parte dispositiva lo siguiente:

«Primero

Se estima ACEPTABLE, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autoridades sectoriales que le sean de aplicación, el Plan Parcial de Mejora Sector «El Plano» en Sax (Alicante), promovido por el propio Ayuntamiento de Sax, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos a continuación.

Segundo

Condicionantes para la aprobación del Plan Parcial:

- Se excluirán del ámbito del sector los terrenos forestales con pinar de repoblación situados en su extremo suroeste (grafados en Anexo 1). Dichos terrenos, recogidos en el Inventario Forestal de la Comunitat Valenciana, no son aptos para su desarrollo urbanístico, dada su naturaleza y continuidad con otros terrenos forestales, por lo que no se considera adecuada su inclusión como Parque Público de Red Primaria, debiendo clasificarse como Suelo No Urbanizable Protegido.

- Dado que el sector «El Plano» limita con terrenos forestales, deberán adoptarse las condiciones de prevención de incendios que vienen estableciéndose desde el Servicio de Prevención de Incendios y Sanidad Forestal. Estas medidas de prevención se han incluido en la normativa en el artículo 25 bis del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, debiendo aplicarse a los suelos colindantes con terrenos forestales.

- Deberá replantarse la situación de las zonas verdes sobre áreas donde existen matorrales seriales con vegetación arbustiva de interés, en los términos expuestos en los informes del Servicio de Biodiversidad, de 21 de agosto de 2009 y 29 de enero de 2010.

Se realizará un análisis de las áreas señaladas orientativamente por el Servicio de Biodiversidad a partir del cual se seleccionarán las más representativas (se adjunta documentación gráfica donde se identifican las áreas a estudiar, según Anexo 1). Sobre ellas se dispondrán las zonas verdes del proyecto, teniendo en cuenta el cumplimiento de los estándares y parámetros urbanísticos. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

El tratamiento dado a las zonas verdes deberá garantizar el mantenimiento y desarrollo de las especies a conservar.

Tercero

Condicionantes para el desarrollo del Plan Parcial:

- Se atenderá a las indicaciones realizadas en el informe del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, de 19 de octubre de 2009, referidas al vertedero de inertes.

- En las fichas de planeamiento se indicará la existencia de la antigua extracción de arcillas y/o vertedero de inertes y la necesidad de realizar estudios geotécnicos para la construcción de las nuevas edificaciones. Es recomendable que esta zona se delimite cartográficamente, con el fin de no hacer extensiva esta obligación a todo el sector.

- Se dará cumplimiento a los condicionantes impuestos en el informe de la Sección Forestal de la Dirección Territorial de Alicante, de 7 de agosto de 2007, relativo al tratamiento y superficies computadas de la vía pecuaria «Vereda de Tramasierra» a su paso por el sector.

- Se dará cumplimiento a los condicionantes establecidos en el informe emitido por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas, de 25 de octubre de 2006, sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de la Mancomunidad del Valle del Vinalopó para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan Parcial «El Plano» del municipio de Sax (Alicante).

- Se debería completar el Programa de Vigilancia Ambiental contemplando los controles enumerados a continuación, indicando asimismo los indicadores de impacto, el tipo de control a realizar, la periodicidad y las medidas a adoptar en caso de desviaciones sobre las previsiones iniciales:

· Control sobre la efectividad de las medidas de implementación de sistemas de drenaje artificiales adoptadas con el fin de evitar la erosión hídrica, así como las posibles acumulaciones de agua en zonas no deseadas.

· Control sobre el ruido generado durante la fase de uso o funcionamiento.

- En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, contra la contaminación acústica.

Se exigirán los correspondientes certificados de aislamiento acústico previo a la obtención de la licencia de ocupación de los edificios.

- Los vertidos y escombros que se generen, así como los existentes, actualmente, en la zona deberán ser retirados y gestionados de acuerdo a su tipología (antes de la concesión de licencia municipal de obras a la empresa urbanizadora).»

A la vista de la documentación aprobada por el Pleno municipal en fecha 15 de julio de 2010, desde el Servicio Territorial de Urbanismo se recabaron en fecha 20 de septiembre de 2010 informes a la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación, dado que se introducían determinadas modificaciones que afectaban, entre otras determinaciones, a la parcela educativa; y a la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, acerca del cumplimiento de la tercera de las condiciones contenidas en el apartado segundo de la parte resolutive de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 5 de febrero de 2010.

Consta que en fecha 19 de noviembre de 2010, la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación ha emitido informe de carácter favorable.

En fecha 8 de noviembre de 2010, la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda emite informe ambiental indicando lo siguiente:

«Se ha modificado la ordenación pormenorizada del sector, situando una nueva zona verde sobre una de las áreas con presencia de matorrales seriales con vegetación arbustivo de interés señalada por el Servicio de Biodiversidad. Por tanto, se considera verificado el cumplimiento de dicho condicionante.

Asimismo, la documentación apartada señala que las especies vegetales a conservar se sitúan parcialmente sobre suelos procedentes del desbroce de solares o con presencia de residuos inertes. Por este motivo, se procurará el mantenimiento de los matorrales seriales, si bien en el caso de encontrarse situados sobre material de escombros se procederá a su retirada y sustitución por terrenos adecuados para el ajardinamiento.

En relación con el cumplimiento del resto de condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental se señala que:

Respecto a los condicionantes para la aprobación del Plan Parcial:

Tal y como indicaba el primer condicionante, se ha procedido a la exclusión del ámbito del sector de los terrenos forestales con pinar de repoblación situados en su extremo suroeste. No obstante, se recuerda que los terrenos excluidos se clasificarán como suelo no urbanizable protegido.

En cuanto a las medidas de prevención de incendios establecidas en el artículo 25 bis del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de aplicación sobre

los suelos colindantes con terrenos forestales, se comprueba en el documento presentado que la referencia al citado artículo no es correcta, puesto que se realiza sobre el artículo 25 del Reglamento, y no sobre el artículo 25 bis. En consecuencia, no se ha previsto la franja de 30 metros como medida de prevención, por lo que no queda cumplido este condicionante.

Respecto a los condicionantes para el desarrollo del Plan Parcial:

- Respecto al tratamiento dado a la vía pecuaria «Vereda de Tramasierra» a su paso por el sector, se recuerda que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Generalitat Valenciana y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Su trazado debe quedar integrado en el sector como paseo o alameda, no pudiendo superponerse con el vial de tráfico rodado, por lo que, o bien debería mantenerse su integridad superficial sin invadir el vial, o bien debería procederse a la desafectación del tramo de superposición indicado. Asimismo, deberá quedar garantizada su continuidad. En este sentido se ha procedido a solicitar nuevo informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente.»

Respecto a la solicitud de informe a que se hace referencia en el último párrafo del informe ambiental de 8 de noviembre de 2010, consta que el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha emitido informe en fecha 1 de diciembre de 2010 del que se extrae lo siguiente:

«Con relación al asunto se emitieron informes por parte de esta Sección Forestal con fechas 16 de octubre de 2006, 15 de marzo de 2007, 1 de junio de 2007 y 7 de agosto de 2007.

Desde un principio, y teniendo en cuenta la realidad física previa de la vía pecuaria, se ha informado en el siguiente, sentido:

- Como bien de dominio público no debe computar

- Se considera suficiente una anchura de 10 mts. (paseo alameda + acera) para los usos legales y compatibles que otorga la Ley 3/1995 de VVPP.

- Se estima procedente destinar 10 mts para uso como vial, que posteriormente se podría desafectar y pasar a ser bien público no pecuario.

- Se debe señalar todo ello debidamente.

- Los 20 mts. de anchura y en toda su longitud) deben quedar en condiciones de ser inscritos a favor de la Generalitat Valenciana (hoy en día no lo están).

Este tratamiento se informó con anterioridad (los 2 primeros informes) al conocimiento de la Instrucción de la Directora General, de 7 de marzo de 2007 referida en el escrito de 15 de noviembre de 2010 del Jefe del Área de Evaluación Ambiental. Tras el conocimiento de dicha Instrucción, por parte de esta Sección se ha mantenido el criterio inicial, dado que el expediente se inició con anterioridad.

Por otra parte consideramos que el tratamiento de las vías pecuarias en los planes urbanísticos es una cuestión dominical más que medioambiental, es decir, las afecciones ambientales sobre la atmósfera, el suelo, la fauna, la flora, ..., no lo son en mayor o menor medida por el hecho de que la titularidad del suelo sea una u otra.»

Consta además que el Ayuntamiento de Sax solicitó informes a la Conselleria de Sanidad en fecha 9 de agosto de 2006, al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. en fecha 12 de julio de 2006, al Servicio Territorial de Energía en fecha 12 de julio de 2006 y al Consorcio para el desarrollo de las previsiones del Plan Zonal de Residuos de la Zona XIII en fechas 26 de febrero de 2007 y 28 de febrero de 2009. En todos los casos sin que hasta la fecha conste la emisión de los mismos y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS
PRIMERA.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el art. 38 por remisión del art. 55 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), norma ésta que

resulta de aplicación al expediente en virtud de lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

SEGUNDA.- La documentación puede considerarse completa a los efectos del cumplimiento del art. 27 de la LRAU.

TERCERA.- Respecto al cumplimiento de la condición señalada en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de fecha 7 de agosto de 2007, se debe señalar que el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 15 de julio de 2010 recoge las correcciones necesarias a fin de implementar en el conjunto del Plan Parcial las correcciones introducidas en la documentación presentada por el Ayuntamiento ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante en fecha 17 de julio de 2007.

Además, la Ficha de Gestión contiene la siguiente condición: «El tratamiento de la vía pecuaria (Vereda de Tramasierra) que discurre por el sector será el determinado por la Conselleria de Medio Ambiente, debiendo estar perfectamente señalizada como vía pecuaria, con preferencia de paso para viandantes, ganados bicicletas, caballos, vehículos agrícolas, y demás usos legales.»

Por último se debe indicar que, tal como se ha recogido en el antecedente cuarto, en fecha 1 de diciembre de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha emitido informe ratificando los anteriores informes del citado Servicio.

CUARTA.- Respecto al cumplimiento de los condicionantes contenidos en el apartado segundo de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 5 de febrero de 2010, debe indicarse que se ha procedido a la exclusión del ámbito del sector de los terrenos forestales situados en su extremo suroeste. De este modo la superficie del sector que figuraba en el Plan Parcial original, 99.145 m², pasa a ser de 93.006 m², siendo la superficie computable de 89.741 m², al excluir el suelo afectado por la vía pecuaria «Vereda de Tramasierra». Se ha mantenido el Índice de Edificabilidad Bruta del sector. Además, la Dirección General de Gestión del Medio Natural ha emitido informe ambiental en fecha 8 de noviembre de 2010 de carácter favorable en este aspecto. Debe indicarse, respecto al contenido del Informe Ambiental en este aspecto, que el presente instrumento no es apto para alterar la clasificación y calificación del suelo que se ha excluido, por lo que deberá el Ayuntamiento de Sax, en fase de redacción del Plan General, clasificar ese ámbito como suelo no urbanizable protegido.

Respecto a la necesidad de aplicar las condiciones de prevención de incendios establecidas en el artículo 25.bis del ROGTU, debe indicarse que el Texto Refundido aprobado por el Pleno en fecha 17 de marzo de 2011 delimita la franja de protección colindante con terrenos forestales situados al oeste del sector. Además, los artículos 8.4 y 13.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial recogen las condiciones en las edificaciones que lindan con terrenos forestales, estableciendo las medidas que deben cumplir éstas para la prevención de incendios.

Respecto a la necesidad de replantear las zonas verdes sobre determinadas áreas, la Dirección General de Gestión del Medio Natural ha emitido informe ambiental en fecha 8 de noviembre de 2010 de carácter favorable en este aspecto.

Respecto al primero de los condicionantes contenidos en el apartado tercero de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental, debe indicarse que el texto refundido del Plan Parcial aprobado por el Pleno en fecha 17 de marzo de 2011 señala al respecto lo siguiente:

«Con fecha 11 de marzo de 2.008 se presentó ante la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda solicitud de Autorización AMBIENTAL INTEGRADA para un vertedero de inertes en el Polígono 7, parcela 93 del término municipal de Sax. Se está tramitando ante la Dirección Territorial de Alicante con el número de expediente AAI/03/2008. Al tener que aportar nueva documentación por exigen-

cias del órgano autonómico, con fecha 2 de octubre de 2.009 se presentó nuevamente la solicitud de AAI para la misma finalidad y emplazamiento, tramitándose con el número de expediente AAI/20/2.009. Se ha vuelto a pedir ampliación de documentación que ha sido remitida, estando pendiente de la resolución definitiva del mismo. Como anexo se adjunta documento de síntesis del proyecto del nuevo vertedero de inertes.

En cuanto a la modificación del planeamiento. El Ayuntamiento de Sax ha contratado la redacción del documento de Concierto Previo para la redacción de un Plan General de Sax. Tras la firma del contrato administrativo con el equipo redactor, se ha elaborado el documento de memoria y de diagnóstico previo del Concierto Previo, sometiéndose a la participación ciudadana y a exposición pública en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 6209 de 18 de febrero de 2.010. En estos documentos se identifica el vertedero de inertes, situándolo en el polígono 7, parcela 93. Ya no se hace ninguna mención al vertedero inicial emplazado parcialmente sobre el sector «El Plano».

Respecto a los restantes condicionantes contenidos en el apartado tercero de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental, el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 17 de marzo de 2011 las ha incluido en la Ficha de Gestión del Plan Parcial.

De todo lo anteriormente expuesto se deriva que se ha dado cumplimiento a los condicionantes contenidos en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 5 de febrero de 2010.

QUINTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como determina el artículo 40 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, por las circunstancias expresadas en las consideraciones técnico-jurídicas anteriores.

SEXTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Mejora del sector «El Plano» del municipio de Sax.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

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 pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Alicante, 21 de junio de 2011

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE,
AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo. Ramón Rizo Aldeguer

1. NORMAS URBANÍSTICAS

1.A.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades y terminología de conceptos
Las presentes ordenanzas constituyen el marco normativo que regirá en el ámbito del presente Plan Parcial,

regulando la actividad constructiva de forma ordenada, para obtener el fin pretendido.

Los conceptos que se utilizan en estas ordenanzas, así como aquellos que por remisión aparezcan en las NN.SS de Sax y que sean de aplicación al presente proyecto, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las referidas Normas.

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento, a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligación que se extenderá tanto a los particulares, como a la propia Administración actuante. El incumplimiento de las mismas, llevará consigo la formación del correspondiente expediente de infracción urbanística, a cargo del Ayuntamiento, según lo dispuesto en el R.D.U.

La vigencia de las presentes Ordenanzas se considerará indefinida, mientras estas no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

Artículo 2.- Alcance de las Normas Urbanísticas

El alcance de Estas Normas se gradúa según las siguientes reglas:

- a) En obras de nueva planta, se observarán las ordenanzas en su integridad.
- b) La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad máxima, y la nueva edificación se ajustará a las determinaciones de ocupación, altura y de posición de la edificación con las excepciones que se señalan.
- c) Las restantes obras en los edificios observarán las condiciones determinadas por estas Ordenanzas si no suponen desvío del objetivo de la intervención.
- d) Las condiciones particulares relativas a los usos no son de aplicación a los existentes pero sí a los cambios de uso y a los nuevos que se implanten.

Artículo 3.- Ámbitos y reglas de aplicación.

1.- Las ordenanzas particulares establecen las condiciones para la edificación y los usos en su ámbito de aplicación o zona.

2.- Las zonas, tienen su correspondencia gráfica en el plano de Calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo, en el que cada ámbito de aplicación se representa con un código formado por las iniciales de su denominación.

1.B.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS.

Será de aplicación en el presente Plan Parcial la terminología empleada en las NN.SS. de Sax, a fin de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

Artículo 4.- Condiciones de uso

El uso característico es el residencial.

Como usos permitidos, se determina que podrán ser aquellos compatibles con el característico, concretándose en este Plan en los usos: Terciarios; comercial y oficinas y Dotacionales.

Se tendrá en cuenta, en todo caso, las determinaciones de las NN.SS. de Sax respecto a las condiciones de los usos, Residencial, Terciarios y Dotaciones, así como las referentes al Impacto Ambiental.

Artículo 5.- Zonas de ordenación

La metodología en la definición de los parámetros edificatorios de las Ordenanzas, nace desde el ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto de la propuesta.

Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de las zonas de ordenación se dividen en: condiciones de parcelación, condiciones de la edificación y usos de la edificación.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se desarrollará según la normativa y ordenanzas que a continuación se exponen.

Las zonas de ordenación en las que queda dividido el ámbito del sector que nos ocupa son las que quedan determinadas en el plano O.4 de «ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo», por referencia a las siguientes zonas homogéneas:

ZONA 1: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE):

Es la situada en parcela independiente y característica de las viviendas unifamiliares, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles los Terciarios; comercial, oficinas y los Dotacionales. Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos.

ZONA 2: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA):

Son conjuntos de edificaciones adosadas entre sí, en parcela común, destinadas cada una de ellas a vivienda con carácter de uso exclusivo y a las que se adosa parte del espacio libre de parcela para uso privativo de la respectiva vivienda, con independencia del resto del espacio libre de parcela en que se suelen emplazar elementos o instalaciones dotacionales del conjunto, ya que el régimen de propiedad es el de división horizontal.

El uso característico es, pues, el residencial, admitiéndose el uso Terciario y el Dotacional en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública.

ZONA 3: RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA):

Son conjuntos de edificaciones adosadas entre sí, en parcela común, destinadas cada una de ellas a varias viviendas y a las que se adosa parte del espacio libre de parcela para uso privativo de la respectivas viviendas, con independencia del resto del espacio libre de parcela en que se suelen emplazar elementos o instalaciones dotacionales del conjunto, ya que el régimen de propiedad es el de división horizontal.

El uso característico es, pues, el residencial, admitiéndose el uso Terciario y el Dotacional en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública.

1.C.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

ZONA 1: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE):

Artículo 6.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (RuBE) viene tramada en el plano O.4 de «ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo» del Plan Parcial, correspondiéndose con las manzanas residenciales 1, 2 y 6.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sax.

Artículo 7.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

a) Superficie: 400 m²

b) Longitud de un frontal en metros: $\frac{1}{2}$ de la raíz cuadrada de S siendo S la superficie de la parcela en m².

Artículo 8 - Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de al menos 5 metros.

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de 35% de su superficie.

1.3.- Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela neta no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 0,34.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de 2 plantas (planta baja + 1 planta), permitiéndose torreón.

2.- Condiciones Estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en, al menos, la mitad de su superficie.

b. Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

1.- Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del parámetro enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

2.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación.

4.- Condiciones en las edificaciones que lindan con terrenos forestales

Las edificaciones que lindan con terrenos forestales serán las construidas en las manzanas M1 y M2. Estas edificaciones deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

1.- TEJADOS: No utilización de tejados de madera. Se utilizarán exclusivamente en el tejado materiales retardantes del fuego clasificados con los niveles A, B o C.

2.- CHIMENEAS: Todas las chimeneas que empleen combustibles sólidos o líquidos deberán contar con sistemas autorizados de control de chispas, fijados y hechos con malla de alambre 12 soldado. La salida de la chimenea debe estar distanciada al menos 3 m de cualquier vegetación y deberá sobresalir al menos 0,6 m del punto más elevado del ubicado a una distancia inferior a 3 m.

3.- REVESTIMIENTO EXTERIOR: Cualquier material utilizado como revestimiento exterior debe ser resistente al fuego. El material de revestimiento debe tener 12 mm de espesor y cubrir todo el paramento desde el suelo hasta el tejado (estuco, metal, ladrillo, bloques de cemento u hormigón, piedra, etc).

4.- PUERTAS Y VENTANAS DE CRISTAL: Eliminar las acumulaciones de combustible vegetal situados a menos de 10 m de las aberturas acristaladas, salvo que dispongan de contraventanas gruesas que protejan el cristal. Se recomiendan los cristales térmicos de vidrio templado y pequeña dimensión (inferior a 1 m x 1 m) que proporcionan mayor protección. Las ventanas de mayor tamaño son más vulnerables, mientras que los paneles de cristal únicos prácticamente no ofrecen protección. Las contraventanas sólidas ofrecen mayor protección ante el fuego. Deben fabricarse en material no inflamable, aunque un contrachapado de 12 mm puede ser suficiente. En ausencia de contraventanas, una pantalla contra incendios hecha de malla anticorrosión con no más de 3 mm previene la acumulación de pavesas en el alféizar y, en consecuencia, la combustión de las paredes. Almacenar las pantallas y las contraventanas en lugares accesibles y desde los que se puedan instalar rápidamente en caso de aproximación del incendio.

5.- ALEROS Y ABERTURAS: Para evitar la entrada de brasas transportadas por el viento, es preciso instalar contraventanas protectoras en todas las aberturas existentes en aleros, áticos y sótanos. Las contraventanas pueden ser de contrachapado de 12 mm. Conviene disponer de accesos desde el interior a los áticos y sótanos a fin de que los propietarios puedan localizar y extinguir pequeños conatos de incendio tras el paso del fuego.

6.- BALCONES, TERRAZAS Y PORCHES: Las superficies de terraza o balcones se construirán con materiales no combustibles. Se protegerán los aleros, voladizos y otros salientes vulnerables al fuego con un recubrimiento de 12 mm de material a ser posible ignífugo. Las superficies de terraza con ranura facilitan la acumulación de hojas bajo las mismas. Es conveniente disponer de accesos para facilitar la retirada periódica de los residuos. Los pilares deben ser contruidos o recubiertos de material no combustible.

Artículo 9.- Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial, vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose la tipología de vivienda pareada, en cuyo caso la parcela mínima será del doble de la anterior, es decir; 800 m².

2.- Los usos compatibles son los Terciarios; oficinas, hotelero, comercial y los Dotacionales.

Artículo 10.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1 plaza por unidad residencial, chalet o vivienda.

ZONA 2: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA):

Artículo 11.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (RuBA) viene tramada en el plano O.4 de «ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo» del Plan Parcial, correspondiéndose con las manzanas residenciales 3, 5, 7, 8 y 9.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sax.

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

a. Superficie: no menor de 1.000 m².

b. No dejará parcela colindante inedificable.

Artículo 13.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 3 metros.

b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 metros, pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50% de su longitud.

c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela neta no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 0,81.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de tres plantas (planta baja + 2 plantas).

2.- Condiciones estéticas

a) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrá de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada especificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios libres destinados a la circulación y la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidas son las que se establecen en las NN.SS de Sax para los generales de los edificios.

En el segundo, además, se exige:

a) Acceso a la parcela: El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.

b) Red de circulación interior: Los accesos y red interior prevista para circulación y estacionamiento de vehículos

cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m, si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.

c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación.

4.- Condiciones en las edificaciones que lindan con terrenos forestales

Las edificaciones que lindan con terrenos forestales serán las construidas en la manzana M3. Estas edificaciones deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

1.- TEJADOS: No utilización de tejados de madera. Se utilizarán exclusivamente en el tejado materiales retardantes del fuego clasificados con los niveles A, B o C.

2.- CHIMENEAS: Todas las chimeneas que empleen combustibles sólidos o líquidos deberán contar con sistemas autorizados de control de chispas, fijados y hechos con malla de alambre 12 soldado. La salida de la chimenea debe estar distanciada al menos 3 m de cualquier vegetación y deberá sobresalir al menos 0,6 m del punto más elevado del ubicado a una distancia inferior a 3 m.

3.- REVESTIMIENTO EXTERIOR: Cualquier material utilizado como revestimiento exterior debe ser resistente al fuego. El material de revestimiento debe tener 12 mm de espesor y cubrir todo el paramento desde el suelo hasta el tejado (estuco, metal, ladrillo, bloques de cemento u hormigón, piedra, etc).

4.- PUERTAS Y VENTANAS DE CRISTAL: Eliminar las acumulaciones de combustible vegetal situados a menos de 10 m de las aberturas acristaladas, salvo que dispongan de contraventanas gruesas que protejan el cristal. Se recomiendan los cristales térmicos de vidrio templado y pequeña dimensión (inferior a 1 m x 1 m) proporcionan mayor protección. Las ventanas de mayor tamaño son más vulnerables, mientras que los paneles de cristal únicos prácticamente no ofrecen protección. Las contraventanas sólidas ofrecen mayor protección ante el fuego. Deben fabricarse en material no inflamable, aunque un contrachapado de 12 mm puede ser suficiente. En ausencia de contraventanas, una pantalla contraincendios hecha de malla anticorrosión con no más de 3 mm previene la acumulación de pavesas en el alféizar y, en consecuencia, la combustión de las paredes. Almacenar las pantallas y las contraventanas en lugares accesibles y desde los que se puedan instalar rápidamente en caso de aproximación del incendio.

5.- ALEROS Y ABERTURAS: Para evitar la entrada de brasas transportadas por el viento, es preciso instalar contraventanas protectoras en todas las aberturas existentes en aleros, áticos y sótanos. Las contraventanas pueden ser de contrachapado de 12 mm. Conviene disponer de accesos desde el interior a los áticos y sótanos a fin de que los propietarios puedan localizar y extinguir pequeños conatos de incendio tras el paso del fuego.

6.- BALCONES, TERRAZAS Y PORCHES: Las superficies de terraza o balcones se construirán con materiales no combustibles. Se protegerán los aleros, voladizos y otros salientes vulnerables al fuego con un recubrimiento de 12 mm de material a ser posible ignífugo. Las superficies de terraza con ranura facilitan la acumulación de hojas bajo las mismas. Es conveniente disponer de accesos para facilitar la retirada periódica de los residuos. Los pilares deben ser contruidos o recubiertos de material no combustible.

Artículo 14.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de bloque adosado, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 100 la superficie en m², de la parcela.

Artículo 15.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1 plazas por unidad residencial, chalet o vivienda.

ZONA 3: RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA):

Artículo 16.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (RmBA) viene tramada en el plano O.4 de «ordenación, calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo» del Plan Parcial, correspondiéndose con la manzana residencial 4.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Sax.

Artículo 17.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie: no menor de 1.000 m².
- No dejará parcela colindante ineficible.

Artículo 18.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación no guardará retranqueo, es decir, seguirán el sistema de ordenación por alineación a calle. Aunque previamente a la edificación de toda la manzana se podrá optar, siempre consensuado con el Ayuntamiento, por guardar un retranqueo no inferior a 3 metros, siempre que esta solución se adopte para toda la manzana.

b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 metros, pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarios o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50% de su longitud.

1.2.- Ocupación

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela neta no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,01.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de tres plantas (planta baja + 2 plantas).

2.- Condiciones estéticas

El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrá de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada especificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios libres destinados a la circulación y la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidas son las que se establecen en las NN.SS de Sax para los generales de los edificios.

En el segundo, además, se exige:

a) Acceso a la parcela: El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.

b) Red de circulación interior: Los accesos y red interior prevista para circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m, si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso

contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.

c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación.

Artículo 19.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de bloque adosado, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 100 la superficie en m², de la parcela.

Artículo 20.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1 plazas por unidad residencial, chalet o vivienda.

1.E.- NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

ZONAS VERDES

Artículo 21.- Definición.

Jardines Públicos (S/JL)

Son aquellos cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Artículo 22.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de «delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público» del Plan Parcial, con la nomenclatura S/JL.

2.- Tratándose de una zona dotacional pública, estructuradora de la actividad urbana y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se estima conveniente fijar una normativa específica muy determinante. Se considera suficiente la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en las NN.SS.

3.- Estas zonas serán compatibles con todo tipo de instalaciones deportivas e infraestructuras anexas (aparcamientos, etc...) siempre y cuando mantengan su condición de públicas y, si son cerradas, su edificabilidad no exceda de la concedida por el planeamiento (0'05 m²/m²).

4.- Excepcionalmente y debidamente integradas, se autorizarán infraestructuras tales como centros de transformación, estaciones de bombeo, etc., siempre que mantengan su condición de afectas a un servicio público.

EQUIPAMIENTOS

Artículo 23.- Definición.

Los equipamientos comprenden los suelos que se dedican a usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública excepto en los casos excepcionales que regule el planeamiento general.

Artículo 24.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de «delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público» del Plan Parcial, con las siglas S/ED y S/TD.

2.- Tratándose de una zona dotacional pública, estructuradora de la actividad urbana y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se estima conveniente fijar una normativa específica muy determinante. Se considera suficiente la reglamentación que viene en las NN.SS.

3.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida será de: 1'00 m²/m²s.

Artículo 25.- Tipo de equipamientos comunitarios a los efectos de esta normativa.

El uso específico del suelo dotacional público, será el que se enumera después, no obstante, la Administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el artículo 58.4 LRAU.

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación serán únicas, correspondiéndose con las grafiadas en los correspondientes planos.

Equipamiento Administrativo-institucional (S/ED)

Instalaciones educativas y culturales.

Equipamiento Asistencial (S/TD)

Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

RED VIARIA

Artículo 26.- Definición.

Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario, el cual comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y asegurar un nivel de movilidad adecuado

Artículo 27.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.5 de «delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público» del Plan Parcial, con las siglas S/RV+AV.

2.- Integrado por:

1.- Red viaria de Tránsito compuesta por las vías de comunicación, incluidas las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, que no cumpla los requisitos para ser computadas como zona verde según el art. 34 del R.P

La red viaria de tránsito tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con la red viaria básica, así como integrar la nueva urbanización con el resto del municipio.

1.F.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 28.- Unidades de Ejecución

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector.

Artículo 29.- Estudios de Detalle

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno.

No podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por parcela, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias, las alturas máximas y las rasantes del viario establecidas y señaladas en el Plan Parcial.

No obstante, podrán desarrollarse Estudios de Detalle que abarquen parcelas completas, de las ya determinadas, en los siguientes casos:

A) Para la definición de la parcela interior de cada una de ellas, diferenciando las zonas comunes (pasos peatonales, accesos, zonas de esparcimiento común, etc.) de forma privativa, asignándole a cada una de estas parcelas el volumen que le corresponda del total asignado a la manzana o parcela original.

Artículo 30.- Ejecución del planeamiento parcial.

1.- Las obras de infraestructura previstas en el Plan Parcial se ejecutarán mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que observará los requisitos materiales y formales establecidos en las NN.SS.

2.- La gestión del Planeamiento se acometerá por un solo polígono, coincidiendo con el Sector. Si no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en la Ley.

Artículo 31.- Proyectos de Urbanización

El proyecto o proyectos de urbanización que se desarrollen, serán proyectos de obra, cuya finalidad será llevar a la práctica la instalación de los servicios urbanísticos y ejecución de la infraestructura de este sector, para que los terrenos puedan adquirir la calificación de solar.

El proyecto de urbanización deberá referirse a la unidad de ejecución completa.

El proyecto de urbanización, podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posterior-

res proyectos el desarrollo de la urbanización, y el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

Artículo 32.- Conservación del las obras.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Urbanizador según las estipulaciones aprobadas en el correspondiente Programa y hasta la conclusión de las mismas.

Concluidas las obras de urbanización, dentro de los plazos que se fijen en el Programa, serán recibidas por la Administración según los términos establecidos en el referido Programa y según el Convenio suscrito entre Urbanizador y Administración.

Artículo 33.- Condiciones específicas para la nueva urbanización.

La facultad de edificar estará subordinada a la efectiva urbanización de la parcela sobre la que se pretenda actuar, hasta merecer esta la condición de solar, así como al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de la L.R.A.U.) y compromisos contraídos (artículo 66.B de la L.R.A.U.).

Sin perjuicio del cumplimiento de la anterior condición, se podrá autorizar la edificación de las parcelas antes de que adquieran la calificación definitiva de solar, cuando ésta se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.

Si durante la ejecución de la obra o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

Los actos de edificación estarán sujetos a la previa obtención de la licencia y al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de L.R.A.U.) y compromisos contraídos (artículo 66.B de L.R.A.U.)

Asimismo, será obligación indispensable, haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y disponer la parcela de los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de solar, salvo en los casos en que se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.

Los distintos elementos integrantes del proyecto de urbanización, en la medida en que proceda se redactarán de acuerdo a lo establecido en las NN.SS de Sax .

Artículo 34.- Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano lo forman:

a) Barreras arquitectónicas. Con el fin de facilitar la accesibilidad de las personas con movilidad disminuida a las vías, espacios, jardines y elementos de uso público, el proyecto de urbanización se adaptará al cumplimiento del Decreto 193/8 del 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana: «NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS» atendiendo especialmente a las indicaciones que se dictan en los artículos 2º y 3º del citado Decreto, así como en el Anexo I y en las disposiciones de diseño de los elementos de urbanización y la normativa sobre diseño de mobiliario urbano.

b) Mobiliario y equipo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.

c) Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponda de la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal, siendo perfectamente visible durante el día y la noche.

1.G.- OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO.

Artículo 35.- Condiciones de composición.

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del Planeamiento General vigente tal y como dicta la L.R.A.U. en sus artículos 3 y 95.

Artículo 36.- Complementariedad de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán carácter de complementarias, de las Normas u Ordenanzas propias

del Planeamiento General Municipal de Ordenación en cada momento vigente.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIONSECTOR EL PLANO

1.- Datos generales:

- SITUACIÓN: al Norte del núcleo urbano de Sax, lindando con el mismo

- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 89.741 m2.

- SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO: 93.006 m2.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Gestionar y desarrollar un nuevo sector para suplir la demanda existente de Suelo Residencial, en el municipio, dada la carencia de este. El área tiene una situación estratégica, al lindar con zonas ya consolidadas por la urbanización y edificación o en proceso de consolidación y estar integrada en la trama urbana existente.

- USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

- USOS PERMITIDOS: Terciario.

- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Unitario

- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Residencial unitario bloque adosado (RuBA), Residencial unitario bloque exento (RuBE) y Residencial múltiple bloque adosado (RmBA) (VPO).

- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 24,73 viv./ha. 230 viviendas totales.

- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,299 m2/m2.

- INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 0,299 m2/m2.

- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA USO RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO (RuBA) = 1

- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA USO RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE) = 1'20

- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA USO RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA) = 0,95

- ÁREA DE REPARTO: Formada por el Sector (93.006 m2).

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0'3169566 U.A./m2s

- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- CESIONES MÍNIMAS: Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- APARCAMIENTOS: Los del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta.

- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: Una única Unidad de Ejecución.

- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se realizará desde los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello.

- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- SERVICIOS:

- Red eléctrica de media tensión

En el Sector «EL PLANO» existe una línea subterránea de media tensión que proviene del núcleo urbano, pasando a ser aérea mediante un entronque aéreo subterráneo existente en el interior del sector. La totalidad de la línea que afecta al sector, será desviada por las calles de la urbanización mediante canalización subterránea.

- Red Viaria

Se prevé el acceso al sector a través de los viales perimetrales existentes en los lindes Norte y Sur, acondicionándolos para ello. Así, el vial existente al norte es un camino asfaltado denominado Camino de Carboneras, y el vial existente al sur es un camino asfaltado sin nombre.

Por otra parte la ordenación propuesta tiene en cuenta la prolongación de las calles a ejecutar según la ordenación

pormenorizada propuesta por las NN.SS. de Sax para la franja de Suelo Urbano no consolidado.

- Red de Saneamiento

Tenemos el condicionante de que la red de saneamiento existente en el casco urbano de Sax esta compuesta por tuberías de 300 mm de diámetro, por lo que no se puede conducir la totalidad del agua pluvial por los colectores a ejecutar en la red del sector, de forma que se situarán imbornales en algunos puntos de los viales (los puntos en los que el desagüe por escorrentía superficial sería más complicado). De esta forma se evacuará parte del agua de lluvia a través de la red de saneamiento y otra parte por escorrentía superficial, puesto que las pendientes de los viales son suficientes para asegurar la evacuación de aguas por superficie sin problemas. Habrá dos puntos de entronque a distintos colectores existentes, y otro punto que entroncará a un pozo a ejecutar según el proyecto de prolongación de la calle Honduras.

La Entitat de Sanejament d'Aigües establece las siguientes condiciones:

1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

3.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 127.504,64 €, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sax.

- Red de Abastecimiento

Actualmente atraviesan el sector objeto de la actuación dos tuberías de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Una de ellas es una impulsión que va al depósito situado al oeste del sector y otra es la tubería que desciende del depósito y abastece al municipio. Por lo que habrá que desviar estas tuberías adaptándolas al trazado de los viales proyectados en el sector.

El suministro al sector se realizará a través de la red municipal existente entroncando en los puntos indicados en el plano correspondiente a la tubería de 150 mm de diámetro que baja del depósito (y abastece al municipio).

- Red de Telefonía

El entronque con la red actual de Telefónica se realizará en la arqueta tipo «D» a ejecutar según el Proyecto de Prolongación de la Calle Honduras, según se puede observar en el plano correspondiente, desde donde parte una canalización de dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro con el trazado que se puede ver en el plano N.º 19 «Red de telefonía (Telefónica)», y que dará servicio a todo el sector.

- REINTEGRO DE COSTES DE LAS INSTALACIONES:

Será de aplicación lo señalado en el art. 67.1 A) de la LRAU y por lo tanto procederá el reintegro de los costes de extensión de las redes de servicios de las compañías suministradoras.

- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:

Conselleria de Medio Ambiente.

- VIA PECUARIA: El tratamiento de la vía pecuaria (Vereda de Trasierra) que discurre por el sector será el

determinado por la Conselleria de Medio Ambiente, debiendo estar perfectamente señalizada como vía pecuaria, con preferencia de paso para viandantes, ganados bicicletas, caballos, vehículos agrícolas, y demás usos legales. En cualquier caso la vía pecuaria se pavimentará mediante una solución de pavimento blando de aspecto natural (tipo albero u otro similar). El acondicionamiento de la vía pecuaria como paseo y alameda se realizará con cargo a la actuación y será concretado en el correspondiente proyecto de urbanización.

- FRANJA DE PROTECCIÓN DE TERRENOS FORESTALES: Esta franja estará compuesta por los elementos definidos en la sección incluida en el plano O.11 «Protección terrenos forestales colindantes según Declaración de Impacto Ambiental (Expte. 85/2007)» que forma parte del Plan Parcial. Así mismo se cumplirán los condicionantes que se detallan en dicho plano.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del planeamiento general, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público no incluido en la superficie de caminos públicos ya obtenidos y tenida en cuenta en el cálculo de la superficie computable del sector se entenderá como exceso de aprovechamiento.

- RESERVA EDIFICABILIDAD PARA VPO: Se reserva un 20% de la edificabilidad residencial total con destino a vivienda protegida. De este modo se reserva un total de 5.371 m² para VPO (que supone exactamente un 20,02% de la edificabilidad residencial total).

- OTRAS CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN:

· Control sobre el ruido generado durante la fase de uso o funcionamiento.

· En el desarrollo de las obras se respetarán los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, contra la contaminación acústica. Se exigirán los correspondientes certificados de aislamiento acústico previo a la obtención de la licencia de ocupación de los edificios.

· Los vertidos y escombros que se generen, así como los existentes, actualmente, en la zona deberán ser retirados y gestionados de acuerdo a su tipología (antes de la concesión de licencia municipal de obras a la empresa urbanizadora).

· Existe una antigua extracción de arcillas y/o vertedero de inertes y será necesario realizar estudios geotécnicos para la construcción de las nuevas edificaciones.

· Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización se realizará un Estudio Geotécnico completo del Sector. Con dicho estudio se podrá obtener una delimitación de las zonas afectadas por la antigua extracción de arcillas y de la zona en la que existen vertidos inertes.

· Se deberá completar el Programa de Vigilancia Ambiental que se detalla a continuación.

MEDIDAS CORRECTORA

FASE I: ACTUACIONES DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

Las actuaciones y comprobaciones de vigilancia y seguimiento que forman parte del PVA durante la ejecución de las obras se han agrupado en los siguientes puntos:

- Delimitación sobre el terreno de forma precisa las áreas a replantear.

- Acondicionamiento de caminos para minimizar emisiones de polvo y ruidos.

- Excavaciones de lo estrictamente necesario.

- Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

- Se habilitará una zona para acopiar residuos inertes, que no se localizará en: cauces, vaguadas, zonas cercanas a áreas con arbolado y espacios públicos.

- Los acopios de materiales se situarán a resguardo de los vientos dominantes, y a ser posible, en sitios de reducida visibilidad y mediante su guarda en estructuras de fábrica o cubrimiento mediante toldos correctamente anclados. En todo caso, se evitarán zonas que en caso de lluvias torrenciales arrastren materiales.

- Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.

- Una de las causas que contribuyen a degradar el paisaje en el entorno de una obra pública, es la acumulación de residuos procedentes de la obra. Estos suelen estar compuestos por escombros procedentes de demoliciones, lechadas de morteros, sobrantes bituminosos, etc., y quedan si quedan abandonados causando un mal efecto estético y pudiendo convertirse en origen de vertederos incontrolados y focos de contaminación. Para evitar situaciones de este tipo, escombros y materiales sobrantes se transportarán a un vertedero controlado, o bien los residuos inertes adecuados serán reutilizados en obras de restauración, acondicionamiento y relleno o con fines de construcción.

- El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.

- Instalación de contenedores (bidones u otros recipientes cerrados), necesarios para recoger los residuos que se generen durante las obras.

- Protección de la calidad de las aguas frente a los vertidos que tengan su origen en la obra, mediante el control del mantenimiento de la maquinaria, habilitando zonas para esta finalidad, ya que toda el área presentan una vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos media.

- Al finalizar esta fase, verificar que se han construido las instalaciones conforme a las especificaciones del Proyecto (haciendo hincapié en lo referente a la impermeabilización de los saneamientos).

- Protección de los ecosistemas ubicados fuera del área de delimitación del proyecto, verificándose durante la duración de la obra que el tráfico de maquinaria y las instalaciones auxiliares se ciñan al interior de las zonas acotadas.

- Las especies vegetales seleccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

- Durante la fase de ejecución de desarrollo del proyecto, se prevé que se generen ruidos. No obstante, sólo se trabajará en horario diurno y con maquinaria adecuada que cumplirá con la legislación vigente:

R.D 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y su desarrollo reglamentario.

- Se planificarán las actividades en las que intervengan maquinaria especialmente ruidosa, para minimizar su uso.

- La maquinaria con motores de propulsión interna deberá ir dotada de los oportunos silenciadores, que eviten el impacto y las molestias a la avifauna que presente en las inmediaciones del área de actuación. SE III. ACTUACIONES DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO

FASE II: ACTUACIONES DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE USO:

AMBIENTAL DURANTE LA FASE DE USO

Las características particulares de este tipo de Proyectos hacen recomendable el seguimiento de una serie de normas de buena conducta medioambiental, que por otra parte están cada vez más instauradas en las actividades cotidianas. Algunas de las principales serán:

- Revisiones periódicas de los sistemas de impermeabilización de los saneamientos, para evitar su deterioro con las consiguientes fugas.

- Gestión racional del agua, especialmente en las operaciones de limpieza y riego de jardines.

- Revisión periódica de los sistemas de abastecimiento de agua, evitando consumos excesivos y encharcamientos.

- Para tratar de evitar los impactos derivados por la sobreexplotación de acuíferos, se realizará un control periódico del agua consumida.

- Vigilancia y control del estado de las plantaciones.

- Se destinará un lugar adecuado para recogida de basuras, residuos, papeles, vidrios, etc. durante la actividad diaria.

- Para una correcta recogida de estos residuos la distribución de los contenedores siguiendo los siguientes criterios:

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS(RSU)

Los criterios para la distribución de los contenedores son los siguientes:

- Cantidad de RSU producidos, considerando que la acumulación de residuos en la tipología de viviendas unifamiliares es proporcional al número de adosados presentes en cada manzana.

- Conviene no dejar grandes áreas sin un punto de recogida.

- Facilidad y simplificación del recorrido para el servicio de recogida, recomendándose calles con anchura suficiente y pocos problemas de tráfico.

- Favorecer el establecimiento de puntos verdes donde se pueda producir la recogida selectiva simultáneamente a la recogida normal de RSU.

- Evitar molestias a lo largo del servicio de recogida.

RECOGIDA SELECTIVA

Los criterios para la distribución de los contenedores de recogida selectiva son además de los considerados para los RSU, los siguientes:

- Situación conjunta de todos los contenedores de recogida selectiva.

- Separación entre contenedores superior a 50 m.

- Realizar y planificar la recogida por áreas de aportación.

- Con el objetivo de impedir un aumento de los niveles lumínicos en el entorno, se colocarán en la fase de urbanización luminarias, siguiendo los siguientes criterios generales:

- Evitar la emisión de luz por encima de la horizontal, sobretodo en el alumbrado de viales y calles.

- Utilizar lámparas de Vapor de Sodio, que tienen un consumo de entre un 50 y un 60% inferior respecto de las de mercurio y lumínicamente contaminan menos.

- Utilizar luminarias de alta calidad con índice de rendimiento por encima del 60%.

- Utilizar sistemas de regulación de flujo lumínico que permitan reducir la luz, y por tanto el consumo, durante las horas de baja actividad en las calles.

- No usar luminarias de tipo globo sin pantalla: desaprovechan más del 50% de la electricidad que consumen al dispersar tanta luz.

- Apagar el alumbrado ornamental después de las 23 h o 24 h, según la época del año, dejando el alumbrado de las calles al mínimo posible.

- Utilizar sistemas de encendido como células fotoeléctricas de gran calidad o relojes astronómicos para asegurar que el alumbrado no permanezca encendido en las horas que hay luz natural.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El objetivo de este programa de vigilancia ambiental consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio natural como consecuencia del cambio de uso que se quiere realizar. A modo de síntesis cabe destacar los aspectos básicos objeto de control ambiental, los cuales se efectuarán y la comprobación que las medidas correctoras propuestas anteriormente.

ELEMENTO DEL MEDIO	ASPECTO A CONTROLAR	FINALIDAD	UBICACIÓN DEL CONTROL	MEDIO DE CONTROL	PERIODICIDAD DEL CONTROL Y DURACIÓN DE LA VIGILANCIA	PARAMETRO DE CONTROL Y OBJETIVO DE CALIDAD	NIVELES DE CALIDAD A MANTENER
FASE DE CONSTRUCCIÓN CALIDAD DEL AIRE	EMISIONES	CONTROLAR EL ESTADO DE MANTENIMIENTO DE LA MAQUINARIA	OBRA	REVISIÓN DE PARTES DE INSPECCIÓN TÉCNICA. OBSERVACIÓN VISUAL DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS	DIARIO. A LO LARGO DE TODO EL DESARROLLO DE OBRA	VEHÍCULOS EN PERFECTO ESTADO DE MANTENIMIENTO. BUENA COMBUSTIÓN DE LOS MOTORES.	LOS FIJADOS POR LA NORMATIVA RELATIVA A CADA TIPO DE VEHÍCULO O MAQUINARIA
		MANTENER EL AIRE LIBRE DE POLVO	OBRA	OBSERVACIÓN VISUAL DEL DESARROLLO DE LA OBRA, Y PRESENCIA ILICITATIVA DE POLVO EN LOS ADYACENTES	DIARIO DURANTE LOS PERÍODOS SECO Y EN TODO EL PERÍODO SESTIVAL	INCREMENTO DE LA NEBLINACIÓN EN SUPERFICIES POLVORIENTAS.	LEY 34/1972 DECRETO 413/1975 R.D. 717/1987 LEY 16/2000 Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN RELACIÓN CON LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA
	DISEÑO DE VIALES. ADECUADO CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS	DISEÑO OBRA PUNTEAMIENTO	ADAPTACIÓN DE LAS VÍAS A VEHÍCULOS PESADOS. SEÑALIZACIÓN ADECUADA	DIARIA	Nº DE VEHÍCULOS QUE CIRCULAN POR LA ZONA. RETENCIONES DE CIRCULACIÓN	LEY 16/2000 Y LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN RELACIÓN CON LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA RELATIVA A CADA TIPO DE VEHÍCULO O MAQUINARIA	
CALIDAD DEL SUELO	REUTILIZACIÓN Y RECICLAJE DE LOS RESIDUOS INERTES DE CONSTRUCCIÓN	APLICAR SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS QUE PERMITAN LA REUTILIZACIÓN Y RECICLAJE DE RESIDUOS INERTES	DISEÑO OBRA	PROYECTO. OBSERVACIÓN DEL DESARROLLO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO	DIARIO. A LO LARGO DE TODO EL DESARROLLO DE OBRA	CANTIDAD DE RESIDUOS INERTES GESTIONADOS. EXTERNAMENTE	DECRETO 200/1994, DE 1 DE OCTUBRE
	RESIDUOS PRODUCIDOS EN LA OBRA	LIMITAR PREVENIR O GESTIONAR ADECUADAMENTE LA GENERACIÓN DE RESIDUOS	OBRA	OBSERVACIÓN VISUAL E OPERACIONES. CONTROL DE DOCUMENTOS. GESTIÓN AUTORIZADA	A LO LARGO DE TODO EL PERÍODO DE LAS OBRAS	OPERACIONES DE MANIPULACIÓN, ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE Y GESTIÓN DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN ACTUAL	LEY 10/94. LEY 10/2000 DE DESARROLLO. ACEITES USADOS DECRETO 258/1998
CALIDAD DEL PAISAJE	ZONAS ADYACENTES	APROVECHAR LA CAPACIDAD AGRICOLA DEL SUELO	DISEÑO OBRA	OBSERVACIÓN DEL DESARROLLO DEL PROCESO. PROYECTO DE JARDINERÍA	ELUCIACIÓN ZONAS VERDES		
	PANTALLAS VEGETALES	CONTRALAR PLANTACIÓN DE SP ADECUADAS Y AUTÓCTONAS	OBRA	OBSERVACIÓN VISUAL DE OPERACIONES. PROYECTO DE AJUSTAMIENTO CON EL MANTENIMIENTO CORRESPONDIENTE	A LO LARGO DE TODO EL DESARROLLO DE OBRA. MANTENIMIENTO POSTERIOR	Nº DE EJEMPLARES REPLANTADOS EXISTENTES EN LA ZONA ANTES DE LA ACTUACIÓN	LAS PRÁCTICAS AGRÍCOLAS PRECISAS PARA SU MANTENIMIENTO
MEDIO SOCIOECONÓMICO	RISGOS LABORALES	ALAJORNAMIENTO DE LAS ÁREAS RESIDUALES ENTRE EL SECTOR Y LA ZONA DE URBANIZADA	OBRA	OBSERVACIÓN VISUAL DE OPERACIONES. PROYECTO DE AJUSTAMIENTO CON EL MANTENIMIENTO CORRESPONDIENTE	A LO LARGO DE TODO EL PERÍODO DE LAS OBRAS MANTENIMIENTO	Nº DE EJEMPLARES PLANTADAS EN EL PERÍMETRO DEL POLÍGONO	LA PANTALLA VERDEAL QUE EVITE EL IMPACTO VISUAL. REDUCCIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO
	RISGOS LABORALES	CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD	OBRA	ESPECIFICACIONES DEL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD	DIARIO. A LO LARGO DE TODO EL DESARROLLO DE OBRA	EVITAR RUIDOS Y ACCIDENTES	R.D. 1427/1997
MEDIO GENERAL	SERVICIOS Y SERVIDUMBRES	REPOSICIÓN DE SERVICIOS Y SERVIDUMBRES	OBRA	Nº DE SERVICIOS Y SERVIDUMBRES AFECTADOS SEGÚN PROYECTO	AL FINALIZAR LA OBRA	Nº DE SERVIDUMBRES Y SERVICIO AFECTADOS	LOS FIJADOS POR LA NORMATIVA
	VACIEMENTOS ARQUEOLÓGICOS	MEDIDAS PREVENTIVAS ANTE LA PRESENCIA DE VACIEMENTOS ARQUEOLÓGICOS NO DECLARADOS	OBRA	PROYECCIÓN ARQUEOLÓGICA ANTE LA PRESENCIA DE INDICIOS	A LO LARGO DE TODO EL PERÍODO DE OBRAS	PRESENCIA DE VACIEMENTOS	LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO
CALIDAD DEL AGUA	ASOCIACIÓN DE MINIMIZACIÓN DE CIUDADANAS	CONTRALAR LOS ASPECTOS TRÁFICO Y ACÚSTICO QUE PUEDAN SURGIR DE IMPACTOS NO PREVISTOS O DE LA APLICACIÓN O MODIFICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS	OBRA	LIBRO DE INCIDENCIAS Y REGISTROS. INFORMES A LA DIRECCIÓN DE OBRAS. INFORME ANTERIOR AL ACTA DE RECEPCIÓN.	INFORME A LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE CARÁCTER MENSUAL. INFORME ANTERIOR AL ACTA DE RECEPCIÓN, 1 VEZ DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN	INCIDENCIAS REGISTRADAS POR TÉCNICO COMPETENTE	
	INSTALACIÓN DE LA RED DE DRENAGE FLUVIAL	CORRECTO FUNCIONAMIENTO	RED DE AGUAS PLUVIALES	INSPECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA RED	1 AÑO DESPUÉS DE Lluvias INTENSAS	TAREAS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	R.D. 1427/1997
CALIDAD DEL SUELO	INSTALACIONES DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	EVITAR ACUMULACIONES, DERRAMES Y FUGAS QUE PUEDAN LLEGAR HASTA EL ACUÍFERO O CAUCES	RED DE AGUAS RESIDUALES	INSPECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA RED	1 AÑO	TAREAS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	LOS FIJADOS POR LA NORMATIVA
	RESIDUOS AEMILIALES A URBANOS	RECOPILDA SELECTIVA PAPEL, Y CARTÓN, VIDRIO, ENVASES LIGEROS Y BASTO	AREA DE APORTACIÓN CON CONTENEDORES	OBSERVACIÓN VISUAL DE LOS RESIDUOS DEPOSITADOS. CONTROL DE DOCUMENTOS. GESTIÓN AUTORIZADA	A LA ENTREGA A GESTOR AUTORIZADO	CANTIDADES GESTIONADAS POR CADA TIPO DE RESIDUO	LEY 10/96, LEY 10/2000 Y REGULACIONES DE DESARROLLO
CALIDAD DEL PAISAJE	CONTROL Y SEQUITAMENTO DE LAS SP AUTÓCTONAS DE LAS ZONAS VERDES	REGRUPAMIENTO DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	ZONAS VERDES	CONTROL VISUAL Y REPORTAJE FOTOGRAFICO ESTACIONAL	CADA 3 MESES DESDE EL INICIO DE LAS OBRAS HASTA FINALIZACIÓN DEL PROYECTO. INFORME ANUAL DURANTE UN PERÍODO DE 3 AÑOS	Nº MARRAS DE SP AUTÓCTONAS EN LAS ZONAS VERDES	
CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS PARQUE INDUSTRIAL (ZONA VERDE. SISTEMA ALUMBRADO E INFRAESTRUCTURAS)	MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	DIFERENTES PUNTOS DEL POLÍGONO DEPENDIENDO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	FICHA HISTÓRICA DE LOS ELEMENTOS INSTALADOS, SUS REPARACIONES Y REVISIONES. PLANOS ACTUALIZADOS DE LAS PRESAS DE INFRAESTRUCTURAS	DIARIO		

MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes recomendaciones de templado de tráfico:

VELOCIDADES

- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

- Se recomienda limitar al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado y semipesado en todo el viario interior, salvo vehículos de emergencia.

- Para la ejecución de obras en la zona, la maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de silenciadores.

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a

las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados (reparto y transporte público), quede alejado de las fachadas de la edificación.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente (30 km/h en el viario interior de acceso a viviendas), se propondrá la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 m aproximadamente.

- Estrechamientos en puntos no críticos.

- Cambios de alineación (puntos no críticos).

- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.

- Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.

MATERIALES

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.

- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas.

- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, evitando en la medida de lo posible la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)

- Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, concretamente, 45 dB en horario diurno y 35 dB en horario nocturno.

ZONAS VERDES

- Dotar a las zonas verdes de separación con fuentes sonoras, de arbolado y arbustos de cierta densidad y de hoja perenne, garantizando una reducción constante del ruido procedente de estas fuentes. Con ello, además de servir como barrera acústica, sirven como complemento de las actividades educativas y para la mejora de la imagen urbana, por lo que su diseño deberá permitir realizar todas estas funciones.

1113980

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. nº 285 del 27-11-92), se hace pública notificación de los actos administrativos recaídos en los expedientes que se indican a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Nº Expte.: S-36/10

Nombre.: TECNOCONS. SAN ISIDRO, S.L.

Acto Admvo.: NOTIFICANDO RESOLUCION SANCIONADOR

Fecha: 10-06-2011

TEXTO:

«RESOLUCIÓN

Visto el expediente sancionador de referencia y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 24 de febrero de 2010 por la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, tras

la tramitación del procedimiento correspondiente, se dictó resolución en el expediente administrativo de Refª: Fiscalía DP-73/06 en virtud de la cual se impuso a la mercantil TECNOCONS SAN ISIDRO S.L. la obligación de realizar determinadas obras de subsanación de las deficiencias detectadas en las viviendas sitas en San Isidro, C/ 18 de abril de 1978 esq. C/ Libertad, sometidas al régimen legal de las viviendas protegidas bajo el expediente de construcción nº 03-1G-26/2002, promovido por la expresada mercantil, con Calificación Definitiva de fecha 28/06/2004.

SEGUNDO.- Transcurrido el plazo para ello concedido, no consta en el expediente que se hayan reparado los defectos denunciados.

TERCERO.- Con fecha 4 de noviembre de 2010 por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos se acordó incoar expediente administrativo sancionador contra la mercantil TECNOCONS SAN ISIDRO S.L., en calidad de promotora de las viviendas de que se trata y obligada al cumplimiento de la resolución de esta Jefatura de Servicio a que se ha hecho referencia en el antecedente de hecho primero de la presente, como presunta autora de una infracción administrativa al régimen legal de las Viviendas con Protección Pública por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la resolución citada. Dicho acuerdo ha sido notificado a la citada entidad mercantil mediante publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia nº 246 del día 27 de diciembre de 2010, y en el Ayuntamiento de San Isidro entre el 12 y el 18 de enero de 2011, sin que por la misma se haya presentado alegación alguna.

CUARTO.- Tramitado el expediente a que se hace mención en el antecedente anterior, el día 28 de febrero de 2011 el Instructor formula propuesta de resolución en la que propone SANCIONAR a la entidad mercantil TECNOCONS SAN ISIDRO S.L. como AUTORA de una FALTA GRAVE prevista en el artículo 68.7 de la vigente Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad Valenciana, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, a la MULTA DE DOS MIL EUROS Y REQUERIR a la misma al cumplimiento de la resolución de 4 de noviembre de 2010 de la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, dictada en el expediente administrativo tramitado en este Servicio Territorial con la referencia Fiscalía DP- 73/06. Dicha propuesta ha sido notificada por edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 63 de 31 de marzo de 2011 y en el Ayuntamiento de San Isidro durante los días 18 de abril a 9 de mayo de 2011, sin que conste que por el expedientado se haya presentado ninguna alegación.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se considera hecho probado el incumplimiento por parte de la entidad promotora TECNOCONS SAN ISIDRO S.L. de las obligaciones establecidas en la resolución de fecha 24 de febrero de 2010 a que se refiere el antecedente de hecho primero del presente.

SEGUNDO. – El hecho probado constituye una infracción administrativa al régimen legal de las Viviendas con Protección Pública, tipificada en el artículo 68.7 de la vigente Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad Valenciana, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que establece que el incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de las Viviendas sometidas a Protección Pública, constituye INFRACCIÓN GRAVE en materia de vivienda. Cuando medie reincidencia o mala fe podrá calificarse dicha conducta como muy grave.

TERCERO.- De la mencionada infracción se considera responsable directo, en concepto de autora a la entidad mercantil TECNOCONS SAN ISIDRO S.L., de acuerdo con el artículo 65 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalidad Valenciana, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y 130.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al establecer que «Solo podrán ser sancionados por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas que resul-