

**Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**

*Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva de la modificación número 14 del Plan General de Silla (expediente 20180298).*

## ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en sesión celebrada el 15 de julio de 2020, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con la Modificación Puntual n.º 14 del Plan General de Silla, consistente en la ampliación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, por un lado, y en la supresión de una Unidad de Ejecución, por otro, que conlleva a su vez la modificación en la calificación de suelo de terrenos anexos a la misma, se destacan los siguientes:

## ANTECEDENTES

PRIMERO. Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 3.03.2017, se sometió a información pública, por un periodo de 45 días, la Modificación Puntual n.º 14 del Plan General de Silla. Dicha información pública se desarrolló con la publicación en el DOGV de fecha 29.03.2017, habiéndose publicado igualmente en el diario de información general “Levante-El Mercantil Valenciano” en fecha 29.03.2017.

En sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 30.10.2018 se aprobó de manera provisional la modificación puntual.

El documento técnico y documentación administrativa se remitieron a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a los efectos de su aprobación definitiva, con entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de València en fecha 19.11.2018.

El documento de planeamiento tramitado se ajusta en sus determinaciones a las condiciones establecidas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 29.09.2016, previa su tramitación ambiental.

Sin perjuicio de la emisión de otros informes sectoriales, en el transcurso del procedimiento para la aprobación definitiva, a petición de la Sección de Planeamiento del Servicio Territorial de Urbanismo, se aportó una nueva documentación complementaria, como Anexo V, a fin de justificar el necesario cumplimiento del equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, en los términos establecidos a estos efectos en el art. 63.3 y Anexo IV, apartado 8.2, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana (en adelante, LOTUP).

En la última documentación técnica, con la justificación antes señalada, se introdujo una última modificación, consistente en la minoración de la edificabilidad terciaria, y la delimitación de un nuevo espacio libre EL-5, de superficie 500 m<sup>2</sup>, motivo por el que el nuevo documento se sometió a nuevo trámite de información pública (DOGV de 18.11.2019), así como a la audiencia a propietarios afectados, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 4.10.2019, aprobándose por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25.02.2020.

Asimismo, se emitió un nuevo Informe Ambiental y Territorial Estratégico, también favorable, complementario del anterior, en fecha 12.12.2019.

El documento técnico definitivo se presentó ante el Servicio Territorial de Urbanismo en fecha 20.05.2020, completándose la documentación administrativa en fecha 1.06.2020.

SEGUNDO. El proyecto técnico tramitado consta de los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la Modificación
- Fichas de nuevos elementos catalogados
- Planos de información y ordenación
- Informe de viabilidad económica
- Memoria de sostenibilidad económica

En el transcurso de la tramitación del expediente, como ya se ha señalado, se aportó nueva documentación justificativa, como Anexo IV, del cumplimiento del equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, en los términos del art. 66.3 de la LOTUP, en razón de la conveniencia y oportunidad de la supresión de la Unidad de Ejecución propuesta, y los cambios en la calificación de determinados suelos.

TERCERO. En cuanto a los antecedentes y al objeto del planeamiento, nos encontramos en realidad ante tres determinaciones que son objeto del documento de planeamiento tramitado. En concreto, tenemos:

- Ampliación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con dos nuevos elementos incluidos en el mismo:

- El yacimiento arqueológico “Font del Gat” (Ficha10), descubierto durante la ejecución de una obra pública.

- El panteón funerario “La Catarra” (Ficha 65), considerado como merecedor de una especial protección.

- Supresión de la Unidad de Ejecución 1.2 “Cine King” del suelo urbano del Plan General, pasando a clasificarse parte como suelo urbano susceptible de aprovechamiento lucrativo y parte como espacio libre JLS\*.

- Nueva calificación de la zona RDP-2.3, recuperando la anterior calificación TER de uso terciario -el antiguo cine “King”, si bien estableciendo nuevas edificabilidades y régimen de usos que permitan su viabilidad, creando además un nuevo espacio libre ELS-1, como acceso público desde la calle dels Horts y conexión entre las zonas verdes JLS-46\* y 47\*.

Resulta manifiesto que, de entre todas las determinaciones anteriores, la primera de ellas, esto es, la inclusión de dos nuevos elementos protegidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tiene una naturaleza autónoma, en orden a reconocer el valor patrimonial de los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Por el contrario, las otras dos propuestas -supresión de una UE y ulterior calificación de otros suelos- tienen una clara relación entre ellas, como es el fin de ordenar definitivamente unos suelos clasificados como urbanos, en una manzana y un entorno urbano muy consolidados.

De esta forma, diferenciando respecto a ambas cuestiones, tenemos:

## 3.1. Ampliación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Se incluyen dos nuevas fichas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, a fin de dar cobertura y protección tanto al yacimiento arqueológico denominado “Font del Gat” (Ficha 10), como al panteón funerario “la Catarra” (Ficha 65), este último como elemento del patrimonio arquitectónico del municipio.



Yacimiento arqueológico “Font del Gat” (Ficha 10)



Panteón funerario “la Catarra” (Ficha 65)

De esta forma se da cumplimiento a lo dispuesto en Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a la inclusión en el Catálogo de aquellos bienes y espacios merecedores de algún tipo de protección.

### 3.2. Supresión de la Unidad de Ejecución UE-1.2 “Cine King” y descalificación de la Red Primaria PDR-2.3

El Plan General de Ordenación Urbana de Silla de 1992, anterior al planeamiento vigente, aprobado definitivamente en fecha 14.10.2002, ya incluía entre sus determinaciones la delimitación de la Unidad de Actuación UA-1.2 de Suelo Urbano, en el Casco Histórico del municipio, en el interior de la manzana delimitada por las calles València, plaza del Poblet, y calles San José, Fons y dels Horts.

Asimismo, se calificaba dentro de la Unidad, como de uso terciario recreativo, el antiguo cine King, edificio singular en el centro de la manzana, que en su día obtuvo las correspondientes licencias de obra y actividad.



UE-1.2 CINE KING. Pla General de 1992

#### Paràmetres i determinacions:

- Superfície : 5.076,00 m<sup>2</sup>s.
- Espais lliures i zones verdes: 2.132,00 m<sup>2</sup>s.
- Total sostre edificable: 10.152,00 m<sup>2</sup>st.
- Ús predominant: Terciari i residencial
- Sistema d'Actuació: Compensació (iniciativa privada).
- Condicions d'Ordenació: caldrà tramitar un Estudi de Detall amb els següents objectius: ordenació de la edificació resultant a l'interior de l'illa, connexió entre c/ València i c/ dels Horts, porxos, tractament de mitgeres, proposta d'ordenació de la zona verda interior, conservació i reutilització dels elements protegits al Catàleg Municipal.
- El Cine King es qualifica d'Ús Terciari.

No obstante instar el Ayuntamiento a la propiedad a fin de desarrollar la Unidad, no tuvo lugar actuación ni programación alguna, optando el Ayuntamiento de Silla por tramitar una Modificación de Plan en la que se sustituía el uso Terciario Recreativo del “cine King” por el de Equipamiento de uso educativo cultural, excluyéndose el inmueble de la Unidad de Ejecución UE-1.2, para su ejecución mediante Actuación Aislada. Se mantenía no obstante la calificación parcial de Espacio Libre EL-5 para la Unidad de Actuación.



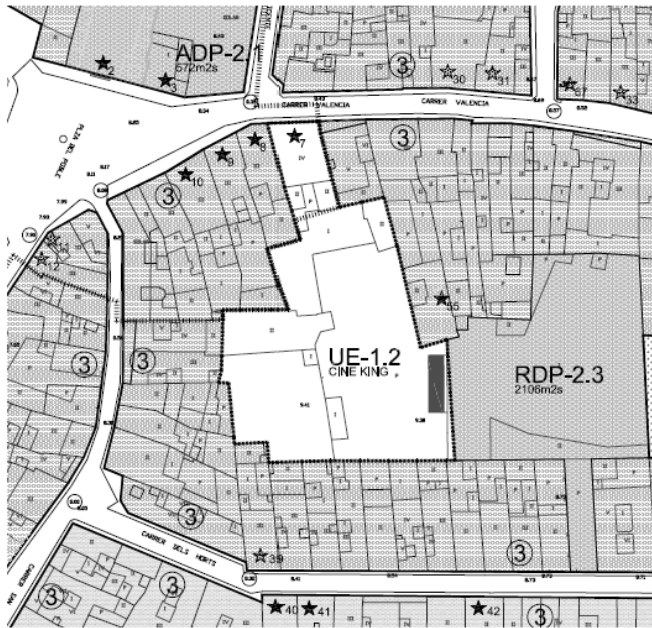
UE-1.2 CINE KING. Modificació Puntual número 2 del Pla General

#### Paràmetres i determinacions:

- Superfície : 2.936,00 m<sup>2</sup>s.
- Espais lliures i zones verdes: 1.233,00 m<sup>2</sup>s. (incloent-hi accessos en porxe).
- Total sostre edificable: 5.872,00 m<sup>2</sup>st.
- Ús predominant: Terciari, residencial i aparcament
- Sistema d'Actuació: Compensació (iniciativa privada).
- Condicions d'Ordenació: caldrà tramitar un Estudi de Detall amb els següents objectius: ordenació de la edificació resultant a l'interior de l'illa, connexió entre c/ València i c/ dels Horts, porxos, tractament de mitgeres, proposta d'ordenació de la zona verda interior i accessos per a la reutilització del cinema, conservació i reutilització dels elements protegits al Catàleg Municipal.
- El Cine King es qualifica d'Ús Terciari, queda fora de l'àmbit de la UE-1.2.

Estas últimas determinaciones, en esencia, se mantuvieron en el Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de València en sesión de fecha 14.10.2002, con algunos reajustes en las alineaciones y edificabilidad.

No obstante lo anterior, con posterioridad, a través de la Modificación puntual n.º 11 del Plan General, se establecía la inclusión del cine King en la Red Primaria de Dotaciones Públicas, como Equipamiento Deportivo Recreativo RDP-2.3.



UE-1.2 CINE KING. Modificació Puntual número 11 del Pla General (planejament vigent)

**Paràmetres i determinacions:**

- Superfície : 2.722,76 m<sup>2</sup>s.
- Xarxa primària adscrita QLP-43: 1.081,79 m<sup>2</sup>s. (cessió discontinua del Parc de les Eres).
- Total sostre edificable: 5.000,00 m<sup>2</sup>st.
- Modalitat de gestió: Directa/Indirecta.
- Desenvolupament: tramitaran un Estudi de Detall que concretarà volums, façana porticada interior de l'illa, els porxos de connexió entre carrer València i l'espai lliure interior, el tractament de les mitgeres i façanes interiors.
- El Cine King es qualifica com a equipament Esportiu-Recreatiu RDP\_2.3, fora de l'àmbit de la UE-1.2.

El transcurso del tiempo, sin embargo, y la ausencia de actuación urbanística alguna, ha puesto de manifiesto la inviabilidad, tanto económica como funcional, de ambas determinaciones (el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1.2, pasando parte a suelo urbano del antiguo edificio del “cine King” como equipamiento público), desde el momento de la manifiesta dificultad del cumplimiento de las normativas de accesibilidad y evacuación, entre otras, de un futuro equipamiento social.

De esta forma, se propone ahora, mediante la Modificación puntual n.º 14 del Plan General de Silla, objeto del presente, la supresión de la Unidad de Ejecución UE-1.2, pasando parte a suelo urbano residencial -el frente de la Avda. València y traseras de inmuebles recayentes a vial-, parte a espacio libre de carácter privado, con la misma forma de gestión (Actuaciones Aisladas) que el Área de Reparto AR-1 “Centro Histórico”, y retornando el edificio del antiguo cine “King” a su antigua clasificación de uso terciario TER, para su ejecución mediante Actuación Aislada, que se considera una opción más realista a la vista de las conclusiones del Informe de viabilidad económica.

Finalmente, con motivo de la exigencia, por parte de la Sección de Planeamiento del Servicio Territorial de Urbanismo, de un Anexo al documento de planeamiento, a fin de justificar el cumplimiento del estándar dotacional global, en los términos del artículo 66.3 de la LOTUP, se minoró la edificabilidad terciaria y se introdujo un nuevo espacio libre ELS-1, como nuevo acceso desde la calle dels Horts y conexión entre las zonas verdes JLS-46\* y 47\*.

A estos efectos, establece el art. 63.3 de la LOTUP: “Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta Ley.”

De esta forma, las superficies del planeamiento vigente (Plan General) y de la modificación de plan propuesta son las siguientes:

Planeamiento vigente

Superficie UE-1.2 “Cine King” .....	2.722,26 m <sup>2</sup> s
Red Primaria RDP-2.3 .....	2.016,00 m <sup>2</sup> s
Espacio libre JLS-46* .....	1.636,00 m <sup>2</sup> s
Planeamiento modificado	
Espacio libre JLS-47* .....	1.443,00 m <sup>2</sup> s
Terciario TER.....	1.607,00 m <sup>2</sup> s
Espacio libre ELS-1 .....	500,00 m <sup>2</sup> s
Espacio libre JLS-46* .....	1.636,00 m <sup>2</sup> s

Para el cumplimiento de estos estándares urbanísticos establecidos en la LOTUP, en su redacción previa a la Ley 1/2019, se justifica en el documento lo dispuesto en el art. 63.3, en relación con el apartado III.8.2 del Anexo IV, respecto al necesario mantenimiento del equilibrio, en el planeamiento vigente, entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo. De esta forma, los estándares dotacionales globales (EDG) establecidos en dicho apartado del Anexo IV, en relación con el área urbana homogénea prevista en la Modificación (Área AR-1 Centro Histórico), resulta un total de 0,1602 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, frente a 0,1600 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t resultante respecto al planeamiento vigente.

Por otra parte, se justifica en el documento que la supresión del elemento de la Red Primaria RDP-2.3 no supone un menoscabo en las necesidades municipales de la Red Primaria, por cuanto las posibles necesidades que hubiera podido resarcir el equipamiento ahora suprimido, se encuentran suficientemente cubiertas con otros equipamientos públicos ya existentes en el municipio. En concreto, las dotaciones son:

- ADP-2.4, “nave de la cultura” .....	1.081 m <sup>2</sup> s
- QLP -43, “nave joven” .....	1.020 m <sup>2</sup> s
- EDP-4, centro cultural “Carmen Valero” .....	2.011 m <sup>2</sup> s

De esta forma, la ordenación urbanística definitiva es la siguiente:



Modificación puntual n.º 14 del Plan General. Ordenación definitiva.

En la forma establecida en el apartado III.8.3 del Anexo IV de la LOTUP, en la medida en que no se actúa sobre una manzana completa, ni se aumenta la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, no resulta necesario suplementar la dotación de Parques Públicos de la Red Primaria.

CUARTO. En relación con el trámite para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 14 del Plan General, se han solicitado desde el Servicio Territorial de Urbanismo los siguientes informes, desde fecha 10.12.2018:

- Al Servicio Territorial de Cultura, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deportes, a efectos de la modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- Al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

De los informes emitidos por las distintas administraciones sectoriales, cabe señalar:

4.1. Por parte del Servicio Territorial de Cultura se emitió informe favorable en fecha 22.06.2018, estimando adecuada la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de los nuevos elementos, el yacimiento arqueológico "Font del Gat" (Ficha10), y el panteón funerario "La Catarra" (Ficha 65).

4.2. El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, emite informe favorable, en fecha 3.07.2020, en el que se indica que "cabe considerar cumplido el condicionante establecido por este Servicio en el informe de fecha 5 de septiembre de 2016", en particular la integración de la "Ficha 10. Font del Gat" en la Infraestructura Verde Municipal, junto con el Camí Vell de Russafa".

QUINTO. El municipio de Silla cuenta con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de València en sesión de 14 de octubre de 2002, que fue objeto, a su vez, de una Homologación global a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) en fecha 16.04.2003.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de València, en sesión celebrada el 8 de julio 2020, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La presente Modificación puntual del Plan General se ha tramitado de acuerdo con las disposiciones de la LOTUP, en su

redacción previa a la modificación de la misma por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, en lo que respecta a los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones.

A estos efectos, establece el artículo 21.1 de la LOTUP, en sus apartados C) y H), como determinaciones propias de la ordenación estructural del Plan General, tanto los elementos de la Red Primaria -la modificación afecta a uno de sus elementos, RDP-2.3 Deportivo Recreativo, que se suprime-, como la delimitación de los ámbitos de planeamiento -se suprime una Unidad de Ejecución, UE-1.2, del Plan General vigente. De esta forma, en la medida en que se introducen determinaciones que afectan a elementos de la ordenación estructural, corresponde en consecuencia a la Conselleria competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de la Modificación propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57.1.d) de la LOTUP.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta todos los antecedentes señalados, se considera que la tramitación ha sido correcta, tanto en la fase municipal como en la autonómica, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 50 y siguientes de la LOTUP.

SEGUNDO. La Modificación puntual de Plan propuesta responde, además de la necesidad de protección de nuevos elementos arqueológicos y arquitectónicos, bien por su aparición sobrevenida bien por considerar que resultan merecedores de tal protección, también a la necesidad del Ayuntamiento de Silla de establecer una alternativa de gestión a una bolsa de suelo urbano consolidado del casco histórico del municipio, una vez que se ha acreditado suficientemente tanto la inviabilidad de la antigua Unidad de Ejecución UE-1.2 "cine King", como de la calificación de Red Primaria del propio inmueble. Todo ello, en orden a la necesidad de ordenación urbanística de esta área, y la obtención de nuevos espacios libres en el casco.

De esta forma, en términos generales, cabe considerar justificadas las determinaciones contenidas en la Modificación puntual del Plan General, entendiéndose que responden en todo caso al interés público, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana. En consecuencia, cabe valorar positivamente la presente Modificación.

En la medida en que los suelos de Red Primaria adscritos a la UE-1.2 ahora suprimida (1.081,79 m2 de la Red Primaria QLP.43) ya se obtuvieron en su momento mediante cesión con reserva de aprovechamiento, susceptible de materialización en el ámbito de la modificación, tal como se indica en el propio documento, la modificación no conlleva diferente calificación o uso urbanístico de

zonas verdes, que requiriese dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

TERCERO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para aprobar definitivamente aquellos instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44.2.c) de la LOTUP, y arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de julio de 2020, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Silla.

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. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

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

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 7925 de 25 de noviembre de 2016. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web <http://www.agroambient.gva.es/va/web/evaluacion-ambiental/buscador-de-expedientes>

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web [https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

València, 23 de octubre de 2020.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de València, Carlos Aubán Nogués.