

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/08804 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 de las normas subsidiarias de Sinarcas. Expediente: 2997966.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 14 de mayo de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

"En relación con la Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Sinarcas (en adelante, la Modificación) para obtener tres dotaciones públicas, dos de ellas zonas verdes, y un equipamiento público, remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

VER ANEXO

València, 17 de julio de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,
Infraestructures i Territori

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Pleno del Ayuntamiento de Sinarcas, en sesión de 4 de noviembre de 2022, admitió a trámite la documentación técnica de la Modificación para someterla a consulta pública en el portal web, durante 20 días hábiles, de conformidad con el art. 51 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), que fue realizada en fecha 4 de noviembre de 2022 hasta el 2 de diciembre de 2022.

En fecha 29 de diciembre de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Sinarcas acordó aprobar el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Modificación, así como su remisión al órgano sustantivo para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial, conforme al art. 52.1 del TRLOTUP. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 28 de marzo de 2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable (en adelante, el IATE).

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 13 de mayo de 2024, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el DOGV núm. 9861 de fecha 31 de mayo de 2024 y en el diario "Levante" de 28 de mayo de 2024. Durante dicha exposición pública se ha presentado e informado por el técnico redactor de la Modificación una alegación.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de septiembre de 2024, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 27 de septiembre de 2024, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación.

SEGUNDO. La documentación de la Modificación incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye estudio ambiental y territorial estratégico, informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, informe de impacto de género, memoria de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

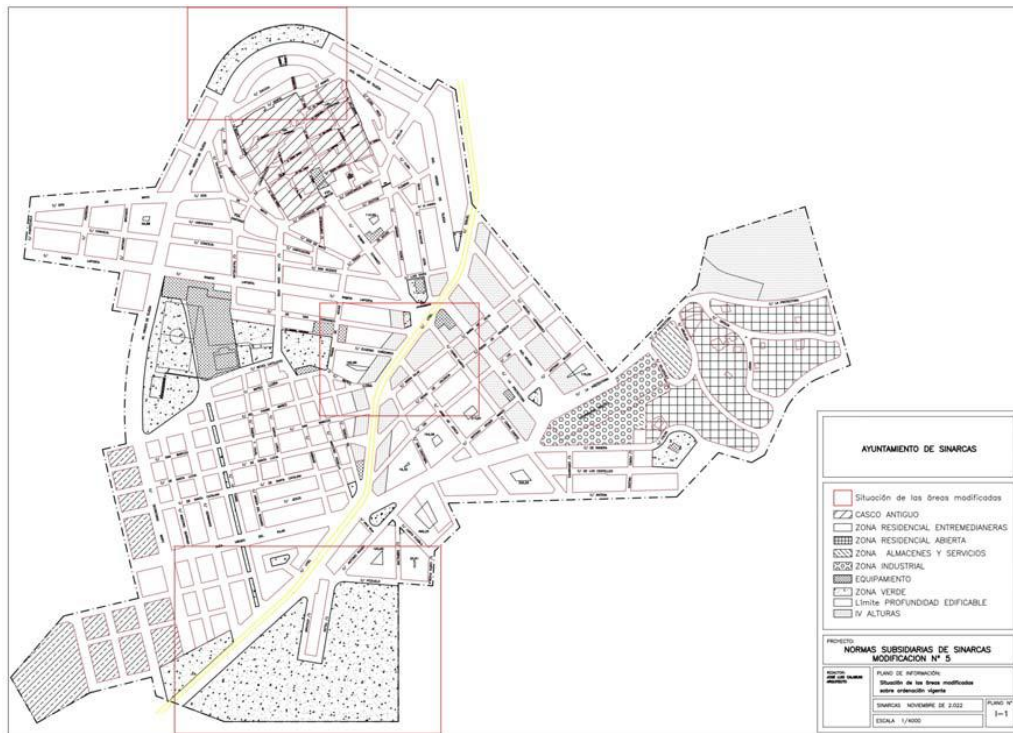
TERCERO. La Modificación tiene por objeto principal la obtención de tres dotaciones públicas, dos zonas verdes y un equipamiento, evitando la expropiación. Con ello, se pretende mejorar la calidad de vida respecto de lo previsto en el planeamiento vigente, mejorando el paisaje y el uso racional de los recursos disponibles.





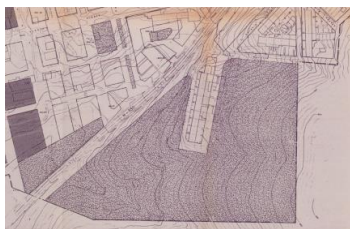
SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

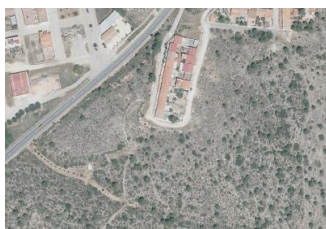


En concreto, la Modificación afecta a los siguientes ámbitos:

Zona 1. En el ámbito de las calles Atochar y Tolón, se reajustan las alineaciones de la parcela residencial con el objeto de armonizar la edificación ejecutada con la grafiada en las NNSS. No obstante, no se incrementa la edificabilidad y se reducen de tres a dos las alturas permitidas por las NNSS para mejorar la integración de la edificación en su entorno. Esto supone una disminución de 433,53 m² de red viaria y 1.474,17 m² de zona verde. No obstante, se incrementa la zona verde con terrenos de titularidad municipal, colindante a la calle Pozuelo, con una superficie de 8.320,06 m². Por lo que se incrementan en este ámbito las zonas verdes en una superficie de 6.921,51 m².



Planeamiento vigente (MP n.º 1 NNSS)



Ortofoto
Zona 1



Propuesta MP n.º 5

Zona 2. Al norte del núcleo urbano del municipio se propone modificar una zona verde, reduciendo su superficie y creando dos parcelas de suelo residencial. De este modo, se delimita una unidad de ejecución con una manzana que cierra la trama urbana y cuya gestión permite obtener la parcela de zona verde y el viario colindante. El suelo residencial generado tiene una

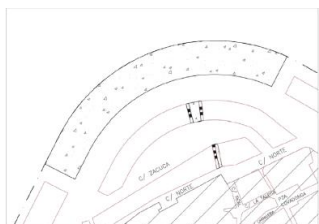




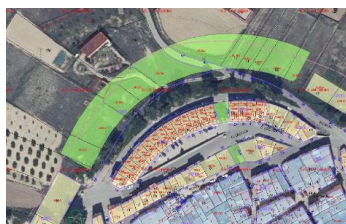
SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

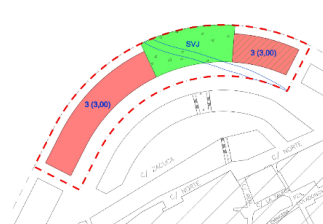
superficie de 2.884,75 m² y una edificabilidad residencial de 8.654,25 m², que, estimando que la planta baja se utilizará para garaje y actividades comerciales, supone un incremento de 50 viviendas con la actuación.



Planeamiento vigente (MP n.º 1 NNSS)

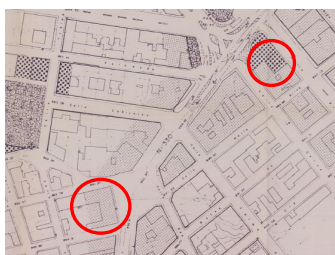


Ortofoto + catastro
Zona 2



Propuesta MP n.º 5

Zona 3. Se plantea el cambio de calificación de dos parcelas. La parcela que ocupa el Museo del Cereal, denominado "Fábrica Harinas Cañizares", incluido en el apartado de etnología de "otros inventarios sectoriales no incluidos en el Inventario General de la Dirección General de Patrimonio Artístico", de titularidad municipal, que está calificada en las NNSS como residencial de cuatro plantas, con una superficie de 629,94 m²s y una edificabilidad de 2.519,76 m²t, se califica en la propuesta como equipamiento público cultural de red secundaria (SQE-CUL). Por otra parte, la parcela situada junto a la biblioteca, de titularidad privada, calificada como equipamiento, se califica de uso residencial, de tres plantas, con una superficie de 154,35 m²s y una edificabilidad de 463,05 m²t. De este modo, el ratio entre ambas parcelas supone la reducción de edificabilidad residencial inicial y el incremento de dotaciones públicas.



Planeamiento vigente (MP n.º 1 NNSS)



Ortofoto
Zona 3



Propuesta MP n.º 5

CUARTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 28 de marzo de 2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, determinando la continuidad de la tramitación cumpliendo lo siguiente:

- 1.- Previa a la aprobación definitiva de la modificación se solicitará informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, incorporando, en su caso, las indicaciones que se realicen.
- 2.- La propuesta se ajustará a las indicaciones realizadas por el Servicio Territorial de Urbanismo.

QUINTO. Durante la tramitación del expediente se han obtenido los informes de las siguientes administraciones sectoriales:

- o 12/08/2024: Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

- 30/09/2024: Informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda de Valencia.
- 02/10/2024: Informe favorable del Servicio de Paisaje.
- 03/10/2024: Informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de Infraestructura Verde.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024, por unanimidad, acordó: ELEVAR EL EXPEDIENTE AL CONSELLER DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO, a efectos de la solicitud del preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 67.5 del TRLOTUP, respecto a la Modificación.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 15 de febrero de 2025, estimó que, a la vista de los informes incorporados al expediente, quedaba justificado en el expediente el interés público que revisten las actuaciones propuestas en el documento de planeamiento, respetándose además los estándares urbanísticos de zonas verdes que resultan de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el TRLOTUP. De este modo, emitió dictamen favorable a la Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Sinarcas, al ser conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen.

SÉPTIMO. En fecha 17 de diciembre de 2024 se ha recibido en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia escrito de alegaciones presentado por D. Juan Antonio Ferrero Luján, en representación de D. Juan Antonio Galiano Ramírez. Dicho escrito se acompaña de dos escritos presentados por el alegante en fechas 23 de abril y 31 de julio de 2024 ante el Ayuntamiento de Sinarcas. El primero de ellos está relacionado con el anuncio del alegante de su propósito de iniciar un expediente de expropiación rogada. El segundo escrito de alegaciones fue desestimado por el Ayuntamiento conforme al informe emitido por el técnico redactor de la Modificación en fecha 6 de septiembre de 2024. La alegación presentada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia ha sido trasladada al Ayuntamiento de Sinarcas en fecha 24 de febrero de 2025 para su conocimiento y efectos oportunos.

Por una parte, la alegación se opone a la aprobación de la Modificación por considerar que supone un fraude de ley la inclusión de un suelo dotacional, ya definido como tal en el planeamiento vigente y que no se ha obtenido en el desarrollo del citado planeamiento, en una unidad de ejecución (UE-1). Por otra parte, alega la inviabilidad económica de la citada unidad.

OCTAVO. Sinarcas dispone de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia el 1 de octubre de 1985 y publicadas en el B.O.P. de fecha 1 de junio de 1987. Asimismo, los ámbitos objeto de la actuación se vieron afectados por la Modificación n.º 1 de dichas NN. SS., que fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 21 de diciembre de 2000 y publicada en el DOGV n.º 15090 de fecha 28 de junio de 2001.

NOVENO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 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.





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que la tramitación del expediente se inicia con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

El municipio de Sinarcas es uno de los municipios que fueron afectados por la dana del día 29/10/2024. Por este motivo, la tramitación del expediente ha estado suspendida en los siguientes períodos:

- Suspensión derivada de normativa estatal: entre el 07/11/2024 y el 24/12/2024. Por aplicación de las siguientes normas: *Real Decreto-Ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; disposición adicional novena en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara <Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil> el territorio damnificado como consecuencia de la DANA (BOE de 07/11/2024); Resolución de 23 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024 de finalización de la suspensión de términos e interrupción de plazos establecida en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024 (BOE de 25/12/2024).*
- Suspensión derivada de normativa autonómica: entre el 02/01/2025 y el 15/04/2025. Por aplicación de las siguientes normas: *Decreto-Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA (DOGV de 02/01/2025); Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA (DOGV de 16/04/2025).*

Por lo tanto, es de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Ley 2/2025. En este caso, según la capa del visor de GVA con la cartografía de zonas inundadas por la DANA 2024, se observa que no afecta al suelo urbano del municipio y, por tanto, a los ámbitos de actuación de la Modificación. En relación con la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), los ámbitos de actuación de la Modificación tampoco se encuentran afectados por riesgo de inundación. Asimismo, en cuanto a la cartografía del PATRICOVA, se observa una zona de peligrosidad geomorfológica que no afecta a los referidos ámbitos de actuación. Por tanto, la actuación se encuentra en la situación especificada en el apartado 1 de la citada disposición transitoria y, por ello, continúa con su tramitación ordinaria, y puede ser aprobado conforme a la normativa urbanística vigente antes de la Ley 2/2025.





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD



CARTOGRAFÍA DANA Y PATRICOVA



CARTOGRAFÍA SNCZI

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la clasificación del suelo, a la red primaria y a la delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado, de modo que, conforme a los apartados c, f y h del art. 21.1 del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación de ordenación propuesta.

TERCERO. El Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) fue emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 28 de marzo de 2024. El citado IATE no ha sido publicado en el DOGV, por tanto, está vigente, conforme al art. 53.7 del TRLOTUP.

En relación con el cumplimiento de las indicaciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 31 de enero de 2023, se observa que el texto se ha adaptado al TRLOTUP; se aporta informe de perspectiva de género, informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica y estudio de mercado; se ha utilizado el ratio de 2,5 hab/viv conforme al art. 22.1 del TRLOTUP; se ha denominado la parcela dotacional del Museo del Cereal como SQE-CUL, conforme al Anexo IV del TRLOTUP; se ha justificado el principio de equidistribución de beneficios y cargas en la zona verde de la zona 1, puesto que dicho ámbito es de titularidad municipal; se justifica el cumplimiento de lo establecido en el art. 33.3 del TRLOTUP sobre la exención de necesidad de prever suelo para viviendas de protección pública y se han establecido los criterios para determinar el área de reparto y el aprovechamiento tipo de la UE-1.

Sobre el cumplimiento del art. 67.3 y apartado 8.2 del Anexo IV del TRLOTUP, teniendo en cuenta que el ámbito de la Modificación es discontinuo, que afecta a tres zonas situadas en diferentes puntos del municipio, así como la dimensión del núcleo urbano en el que se ubican, se plantea como ámbito de referencia (área urbana homogénea) dicho núcleo urbano para verificar el equilibrio de dotaciones públicas con el incremento de aprovechamiento lucrativo, atendiendo a las superficies y edificabilidades determinadas en las NNSS vigentes. Es decir:





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

	Co m ² s	Eq m ² s	Zv m ² s	Do m ² s	Ed m ² t	EDG m ² t/m ² s
P vigente	270.258,05	12.365,22	78.652,76	361.276,03	812.787,10	0,44
M-5	270.772,90	12.840,81	81.741,04	365.354,75	819.384,64	0,45

Siendo:

Co Comunicaciones.
Eq Equipamientos.
Zv Zonas verdes.
Do Total Dotacional = Co + Eq + Eq.
Ed Total Edificabilidad.
EDG Estándar Dotacional Global = Do / Ed.

Por tanto, la Modificación supone un incremento del EDG respecto del planeamiento vigente, mejorando el estándar global de dotaciones del municipio.

En relación con el cumplimiento del estándar global de zonas verdes de la red primaria, se observa que, conforme al apartado 8.3 del Anexo IV, el incremento de edificabilidad residencial de 6.597,54 m²t, que supone incrementar, aproximadamente, 165 habitantes, implica la necesidad de suplementar el parque público de red primaria de 5 m²s/hab, es decir, el incremento de una superficie de 825 m². La superficie de zona verde de red primaria de la zona 1 de la Modificación se incrementa con una superficie 6.921,41 m², lo que permite cumplir dicha determinación.

Asimismo, en relación con el cumplimiento del art. 24.7 del TRLOTUP, se justifica que el planeamiento vigente del municipio dispone 78.652,76 m² de zonas verdes que, con una proyección de habitantes de 5.446 habitantes establecida en las propias NNSS (en el año 2023 el censo era de 1.113 habitantes) determina un ratio de 14,44 m² de zonas verdes por habitante. La Modificación supone un incremento de la suma de zonas verdes de red primaria y red secundaria de 3.088,28 m² (81.741,04 m² - 78.652,76 m², según tabla adjunta), así como el incremento de, aproximadamente, 165 habitantes. Estos datos determinan un ratio de 14,56 m² (81.741 m²/ 5.611 hab) de zonas verdes por habitante en el municipio, superior a los 10 m²/hab establecidos en el citado artículo.

CUARTO. Respecto de la alegación presentada en fase autonómica, se debe indicar que no es esta fase de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto, si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión. En consecuencia, se considera que procede inadmitir la alegación presentada por considerarse extemporánea. No obstante, se remitió la alegación al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos oportunos y se notificará al alegante el acuerdo de aprobación definitiva del expediente.

Sobre los razonamientos expuestos por el alegante en oposición a la aprobación definitiva de la Modificación, se debe indicar que el primero de ellos debe ser resuelto en el ámbito municipal por ser de su competencia, teniendo en cuenta que, tal y como indica en su escrito, *durante 40 años el Ayuntamiento no ha cumplido su obligación de proceder a una justa distribución de beneficios y cargas (obteniendo los terrenos dotacionales previstos en las NNSS y que justificaron su aprobación), y ahora, con la modificación pretendida, los propietarios de dichos terrenos tienen que volver a soportar nuevas cargas urbanísticas*. No obstante, en este sentido, conviene recordar que, tal y como establece el art. 104 del TRLOTUP y establecían análogamente las normativas urbanísticas anteriores, el alegante ha podido ejercer en el plazo que indica la normativa su derecho a solicitar la expropiación en los términos legalmente establecidos. No puede, por tanto, alegar inacción de la administración y no tener en cuenta su propia inacción. La Modificación propone incluir el suelo dotacional, propiedad del alegante





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

según indica en su escrito, en una unidad de ejecución. En el desarrollo de la unidad de ejecución, el alegante tendrá la opción de no participar (surtiendo el efecto solicitado, la indemnización) o participar para obtener una parcela lucrativa. El Ayuntamiento, a la vista de la dificultad económica para obtener el suelo dotacional, ha optado por esta solución en beneficio del interés general, lo cual, como se ha indicado, no perjudica los intereses del alegante y, por tanto, no supone un fraude de ley. En todo caso, el reconocido principio del *ius variandi* en el planeamiento urbanístico permite la modificación de la ordenación urbanística siempre que responda al interés general, como en el presente caso en el que la finalidad de la modificación es la obtención de dotaciones públicas para el conjunto de la población.

En relación con los documentos de informe de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica, se observa que el contenido se ajusta a lo establecido en el Anexo XIII del TRLOTUP. Sobre el primer documento, tal y como justifica el informe técnico aportado por el Ayuntamiento, se observa que la tipología de tres plantas existe y se permite en el planeamiento vigente en el núcleo urbano, los testigos aportados se han ponderado adecuadamente para realizar el análisis comparativo adecuado y los costes de urbanización se han obtenido con la base del IVE, atendiendo a la necesidad real de servicios según el vial. Por tanto, se concluye que, aplicando correctamente el método residual estático, el valor de repercusión del suelo en la propuesta final es superior a su situación de origen. Sobre el segundo documento, teniendo en cuenta que se evalúa el impacto en la hacienda pública municipal de la Modificación, el hecho de evitar el coste de expropiación tiene un impacto positivo; no obstante, dicho ahorro no se ha planteado para justificar el equilibrio de ingresos y gastos. Asimismo, se observa con los datos aportados dicho equilibrio sin incluir ingresos de ICIO o IVTNU. El resto de cuestiones están relacionadas con datos del informe de viabilidad económica y han sido contestadas adecuadamente por el informe del técnico municipal. Por tanto, la Modificación es correcta en relación con los documentos indicados.

QUINTO. En cuanto a la valoración global, la documentación de la Modificación ha planteado abordar de manera conjunta la problemática de tres zonas diferenciadas del municipio, que permite obtener dotaciones públicas de manera más eficaz y económica para el citado municipio. Así, se consigue ampliar el espacio de zonas verdes públicas sin necesidad de expropiar, así como la incorporación como equipamiento municipal de la parcela que ocupa el Museo del Cereal, incluido en el apartado de etnología de "otros inventarios sectoriales no incluidos en el Inventario General de la Dirección General de Patrimonio Artístico" con la denominación "Fábrica Harinas Cañizares", siendo esta calificación más adecuada para su conservación y uso por la población. Indica la Modificación que la biblioteca municipal no tiene necesidad de ampliación, por lo que la parcela colindante a dicho equipamiento se califica como residencial, evitando así la necesidad de su expropiación. En este contexto, se observa que la edificabilidad residencial no se incrementa al sur del municipio, se aumenta en la zona norte y se reduce en el centro de la población, puesto que la edificabilidad residencial que estaba prevista en la nueva parcela dotacional es muy superior a la planteada en el cambio de uso a residencial de la parcela colindante a la biblioteca. El incremento de suelo lucrativo residencial incluido en la UE-1 permite la obtención y ejecución de la zona verde de dicho ámbito.

Además, aunque se justifica la exención de necesidad de prever suelo para viviendas de protección pública según lo establecido en el art. 33.3 del TRLOTUP, la Modificación prevé que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento prevista en el art. 82 del TRLOTUP se destine preferentemente a residencia permanente en régimen de alquiler para personas con mayor vulnerabilidad.

Asimismo, se destaca que el suelo que amplía la zona verde de la zona 1, clasificado como no urbanizable común en las NNSS, tiene idénticas características naturales y ambientales que el suelo de la zona calificada como zona verde que se amplía. La actuación supone ampliar





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

las zonas verdes del municipio en una superficie de 3.088,28 m², garantizando su obtención y ejecución. Finalmente, tal y como indica el IATE, las zonas verdes urbanas resultantes se sumarán a la infraestructura verde local, contribuyendo a mejorar sus valores paisajísticos y la imagen urbana. Todo ello justifica el interés general de la actuación.

En relación con lo indicado en el tercer y presente fundamento, consta en el expediente el dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, emitido en la sesión de 5 de febrero de 2025, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los 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 Valencia de fecha 14 de mayo de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Sinarcas.

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 al 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. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

El informe ambiental y territorial estratégico es de fecha 28 de marzo de 2024. 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

[Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana](#)





SINARCAS. Modificación Puntual n.º 5 de las NNSS

Expte. 2997966-MD

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación nº5 de las Normas Subsidiarias de Sinarcas ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46232-100



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS

1. ORDENANZAS.

Artículo 1. APLICACIÓN.

1. Estas normas son de ordenación pormenorizada, conforme a los Art. 35 a 39 del TRLOTUP, y complementan o modifican a las del planeamiento vigente en las siguientes áreas, grafiadas en los Planos de la serie O-1.

Artículo 2. ZONA JUNTO A CALLES ATOCHAR Y TOLÓN.

1. Índice de edificabilidad neta máxima: $1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. Número máximo de plantas: 2.
3. Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
4. En el área señalada como Espacio Libre Privado se podrán ubicar:
 - a) Construcciones descubiertas auxiliares de la edificación principal, hasta una altura máxima de 1,20 m por encima del nivel de terraza actual.
 - b) Marquesinas o aleros, de hasta 1,00 m de vuelo desde la fachada de la edificación principal.
 - c) Elementos de protección solar temporales, como toldos o similares.
 - d) Elementos técnicos de instalaciones.

Artículo 3. ZONA JUNTO A CALLES ZACUCA Y VIRGEN TEJEDA.

1. Índice de edificabilidad neta máxima: $3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. Número máximo de plantas: 3 (2 a avenida Virgen Tejeda).
3. Altura máxima de cornisa: 10,00 m (7,00 m a avenida Virgen Tejeda).
4. La Unidad de Ejecución UE-1, grafiada en el Plano O-1b, se desarrollará conforme a lo establecido en su Ficha de Gestión y en la legislación vigente en el momento de su programación. Su ámbito constituye Área de Reparto, para una más justa distribución de beneficios y cargas. Las actuaciones en ella requerirán la previa aprobación del Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución. Se podrá realizar por gestión directa o indirecta, para facilitar su desarrollo.



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS

Artículo 4. C/ PROTECTORA Nº 4 (JUNTO A BIBLIOTECA MUNICIPAL).

1. Número máximo de plantas: 3.
2. Altura máxima de cornisa: 10,00 m.
3. Las paredes lindantes con la Biblioteca municipal por encima de esta deberán tratarse con calidad de obra terminada y materiales nobles y duraderos, no admitiéndose materiales vistos que requieran revestimiento como acabado, que desmerezcan a la estética del conjunto o perjudiquen el decoro de la vía pública.

Artículo 5. C/ UTIEL Nº 14, 16 Y 18 (MUSEO DEL CEREAL).

1. Usos:
 - a) Dominante: Equipamiento Educativo-Cultural, de red Secundaria (SQE-CUL).
 - b) Permitidos: cualquier otro uso dotacional o auxiliar del dominante, que contribuya a la conservación del edificio, de interés patrimonial.
 - c) No permitidos: el resto.
2. Condiciones de edificación: las necesarias para su uso compatibles con la conservación de los elementos de valor patrimonial.



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS

2. FICHA DE GESTIÓN.

Aclaraciones:

- ¹ Suelo Computable, conforme al Anexo IV del TRLOTUP.
- ² Coeficiente corrector provisional del Aprovechamiento Tipo, conforme a los Art. 72 y 78 del TRLOTUP, a fijar en el momento de la Reparcelación, ponderando los diferentes valores urbanísticos entre solares motivadas por la ordenación (como su situación, longitud de fachada, orientación o edificabilidad con destino a vivienda protegida en el Plan respecto a la residencial libre).
- ³ Aprovechamiento Tipo provisional, a fijar en el momento de la Reparcelación cuando se confirmen las superficies a excluir de suelo público ya destinadas al uso asignado por el plan, conforme a los Art. 72 y 78 del TRLOTUP (salvo los que consten obtenidos de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el Art. 88 del TRLOTUP).
- ⁴ Aprovechamiento Subjetivo provisional, como porcentaje del Aprovechamiento Tipo provisional a fijar en el momento de la Reparcelación. Se estima en el 90% del Aprovechamiento Tipo, conforme al Art. 82 del TRLOTUP.
- ⁵ Reserva para Viviendas de Protección Pública (VPP), conforme al Art. 33 del TRLOTUP.



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS

Unidad de Ejecución	UE-1
Clasificación del Suelo	Urbano.
Zona de ordenación	Residencial entre medianeras.
Área de Reparto	AR-1.
CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO	
Ordenanzas: Art. 3.	
<p>Condiciones de urbanización, integración y conexión:</p> <ul style="list-style-type: none">– Su urbanización deberá adaptarse a los criterios recogidos en las Memorias de este documento, en particular en los planos de la serie I-2, Estudio de la UE-1 sobre ordenación propuesta: Pavimentos y Secciones, y en el apartado de Paisaje del Estudio Ambiental y Territorial. Conforme a ello, deberá conservarse el arbolado existente en la avenida Virgen Tejada, evitando cualquier alteración topográfica del terreno en su base, e incorporar arbolado en el nuevo borde con el suelo no urbanizable, en cantidad suficiente para integrar las nuevas construcciones en el paisaje, de las especies indicadas acordes a las condiciones edafoclimáticas de la zona, especialmente carrascas o encinas (<i>Quercus rotundifolia</i>), completadas con quejigo o roble valenciano (<i>Quercus faginea</i>) y el almez (<i>Celtis australis</i>).– Deberá incluir las conexiones a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, abarcando cuantos terrenos sean necesarios para ello y las correlativas parcelas que proceda para cumplir lo dispuesto en este Artículo.– La red de abastecimiento de agua deberá ser mallada, por su mayor fiabilidad de suministro, facilidad de reparación en caso de avería, control de fugas y regulación de presiones, y contar con sistemas de riego para las zonas ajardinadas que faciliten su conservación y contribuyan a economizar el consumo, como la reutilización de aguas pluviales o recicladas y el riego por goteo, subterráneo o microirrigación.– El alumbrado exterior e interior deberá diseñarse evitando alterar en lo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, proyectando preferentemente la iluminación hacia el suelo.– Los viales perimetrales a la Unidad deberán quedar urbanizados con calidad homogénea, al menos hasta el bordillo de la acera colindante. Sus cargos se podrán repercutir a las parcelas que los incluyan en su ámbito vial. <p>Condiciones de gestión:</p> <ul style="list-style-type: none">– Los límites de la Unidad de Ejecución y las Alineaciones y, en consecuencia, el Aprovechamiento Tipo establecido por el Plan, podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para su desarrollo, pudiendo con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones con respecto a las contenidas en el Plan.– El ámbito de esta Unidad se podrá redelimitar o dividir en función de la evolución de la demanda de suelo urbanizado y las posibilidades económicas para su realización.– El Programa deberá dar opción de incluir obras de urbanización al servicio de solares colindantes a su ámbito, repercutiendo los costes correspondientes a los solicitantes con los mismos precios unitarios y en las mismas condiciones que a los demás propietarios de la Unidad, a fin de favorecer la urbanización completa de los viales afectados.– Las alineaciones entre los bloques edificables y la Zona Verde podrán reajustarse con el Programa con el que se desarrolle, manteniendo el camino público que la atraviesa y proporciones, superficies totales y edificabilidades, para adaptarse mejor a la reparcelación u otros condicionantes, facilitando su ejecución y gestión.	



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS

- El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento como cesión por el Art. 82 del TRLOTUP, se deberá destinar preferentemente a residencia permanente en régimen de alquiler para personas con mayor vulnerabilidad (con discapacidad, mayores, menores de 35 años, víctimas de violencia de género, familias monoparentales, personas en riesgo de exclusión social o con el nivel de recursos que se determine).

Unidad de Ejecución	UE-1			
DATOS DE LA UNIDAD	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.608,30	m²s
Equipamientos	EQ		0,00	m²s
Red Viaria	RV		3.189,34	m²s
Suelo Dotacional	SD	$ZV + EQ + RV$	4.797,64	m²s
Suelo Dot. afecto a su uso	SDa		461,95	m²s
Suelo Residencial	SR		2.884,75	m²s
Suelo Terciario	ST		0,00	m²s
Suelo Industrial	SI		0,00	m²s
Suelo Privado	SP	$SR + ST + SI$	2.884,75	m²s
Suelo Bruto	SB	$SD + SP$	7.682,39	m²s
Red Primaria interna	RPi		0,00	m²s
Red Primaria externa adscrita	RPe		0,00	m²s
Suelo Computable ¹	SC	$SB - SDa$	7.220,44	m²s
Edificabilidad Residencial	ER		8.654,25	m²t
Edificabilidad Terciaria	ET		0,00	m²t
Edificabilidad Industrial	EI		0,00	m²t
Edificabilidad Bruta	EB	$ER + ET + EI$	8.654,25	m²t
Índice Edif. Residencial	IER	ER / SB	1,13	m²t/m²s
Índice Edif. Terciaria	IET	ET / SB	0,00	m²t/m²s
Índice Edif. Industrial	IEI	EI / SB	0,00	m²t/m²s
Índice Edif. Global	IEG	EB / SB	1,13	m²t/m²s
Coef. provisional del AT ²	K		1,00	ua/m²t
Aprov. Tipo provisional ³	AT	$K \times EB / (SC - SDa)$	1,20	ua/m²s
Aprov. Subjetivo provisional ⁴	AS	$90\% \times AT$	1,08	ua/m²s
Aprov. Cesión	AC	$10\% \times AT$	0,12	ua/m²s
Reserva para VPP ⁵	VPP		0,00	m²t
Nº viviendas estimado	V		50	viv
Nº habitantes estimado	H	$2,5 \times V$	125	hab
Nº mín. plazas ap. privadas	Pr	$1 \times V$	50	plazas ap
Densidad de viviendas	D	V / SB	65	Viv/Ha

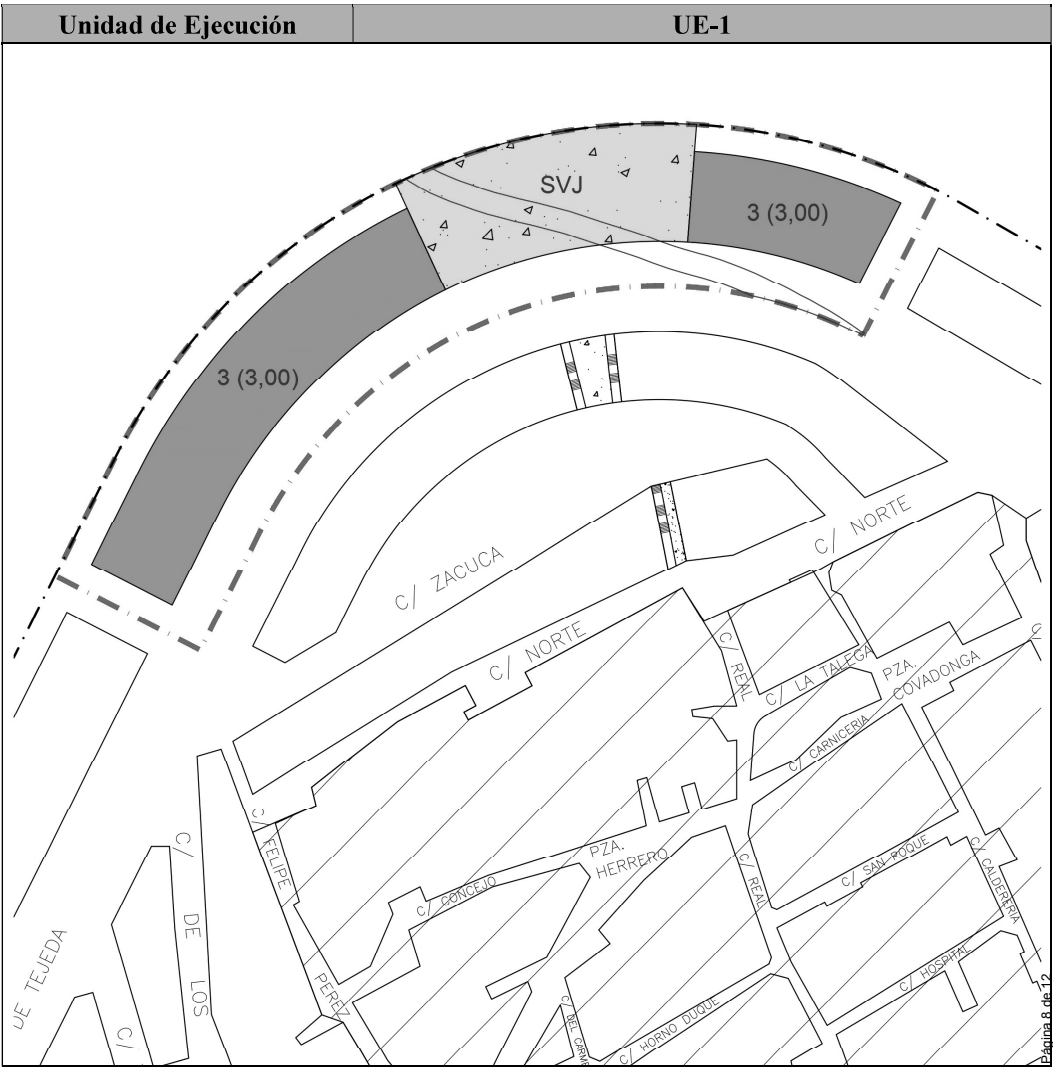
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA



Cod. Validación: A23FDD47K7AH-WDQ94TJ5SDPK
Verificación: <https://sinarcas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SINARCAS



Cód. Validación: A23FD02W4YK7AHWDJ94TJSD2K
Verificación: <https://sinarcas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona

