

(38)

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 VALÈNCIA  
Data EIXIDA 25 ABR. 2003  
45.553  
REGISTRE

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA  
DEL AYUNTAMIENTO DE  
SILLA-46460

EXPTE.: 2002.0646 FB/gn  
Servicio Territorial de Urbanismo  
y Ordenación Territorial  
Sección de Planeamiento  
**ACUERDO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Silla referido al Plan General, se informa lo siguiente:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El presente proyecto se sometió a información pública por plazo de un mes, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de octubre de 2002, anunciándose en el DOGV de fecha 6 de noviembre de 2002 y en el periódico Levante de fecha 4 de noviembre de 2002.

En dicho periodo de información pública se presentaron 16 alegaciones.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 25 de febrero de 2003, acordó aprobar provisionalmente el Plan General remitiéndolo para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo.

**SEGUNDO.-** Silla cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de octubre de 1992.

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

La presente Homologación Global superó la fase administrativa de Concierto Previo, mediante informe emitido por el Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de julio de 2002.

Asimismo se emitió informe previo favorable por parte del Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio en fecha 28 de enero de 2003.

**TERCERO.-** El Proyecto consta de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Anexos, Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento y Gestión, Catálogo municipal de Bienes y Espacios Protegidos, Planos de Información y de Ordenación.

**CUARTO.-** El objeto del Proyecto es la Homologación Global del Plan General vigente en la actualidad.

Durante el periodo de vigencia de dicho Plan se han desarrollado gran parte de los sectores del suelo urbanizable (programado y no programado) así como las Unidades de Ejecución previstas en el mismo.

*Justificación de la necesidad de plantear una Homologación Global:*

Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General vigente se presentaron diversos recursos. Sobre ellos cabe hacer mención especial a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que recayó sobre el recurso 1527/93. Dicha Sentencia anulaba determinados preceptos del PGOU concretamente las Disposiciones Transitorias que hacían referencia a la obligatoriedad de ceder gratuitamente suelo para dotaciones públicas.

Esta Sentencia ha dificultado la obtención de suelo para dotaciones públicas, especialmente los situados en el suelo urbano industrial, concretamente el Equipamiento y la Zona Verde del Pou de Godofredo.

Asimismo el PGOU tenía previsto un gran Parque Urbano "El Parque de Les Eres" cuya cesión venía imputada a los diferentes sectores de suelo urbanizable, así como a las Unidades de Ejecución del suelo urbano y a las

transferencias de aprovechamientos producidas en cada nueva licencia de obras solicitada en suelo urbano residencial e industrial.

De forma semejante a las dotaciones del "Pou de Godofredo" en este Parque tras la Sentencia referida han quedado paralizadas las cesiones que se formalizaban para cada licencia de obras en la Zona Industrial.

Como consecuencia de todo ello se necesitaba arbitrar nuevos mecanismos de gestión que posibiliten la obtención gratuita a favor de la Administración de las dotaciones mencionadas.

- La problemática de las inundaciones por aguas pluviales:

Otro problema que se ha observado con el paso del tiempo son las inundaciones y la falta de previsión detallada de las obras de canalización de aguas pluviales tras la ejecución de la variante de la CN-332 y la CN-340 y de su enlace con el By-Pass, así como de la ejecución por parte de RENFE de la ampliación de la explanada de contenedores.

De hecho en este sentido se iniciaron en octubre del año 1993 estudios tendentes a buscar soluciones al desvío y canalización de las citadas aguas pluviales.

Por otro lado se incorporan las conclusiones de los estudios de drenaje de las aguas pluviales realizados por el Ayuntamiento y la COPUT tras las inundaciones producidas en el año 92 y tras la construcción de las variantes de la CN-332 y la CN-340.

Por su parte la Confederación Hidrográfica del Júcar redactó en 1995 un Proyecto de Actuaciones para la reducción de Riesgos de Inundaciones en los barrancos menores de los afluentes de la Albufera, donde se prevé el desvío y la canalización del Barranco de Tafarra desde la Autovía hasta la Albufera aunque no está decidida su ejecución.

Además existe un proyecto de colectores y bases de regulación del sector norte del municipio que sería complementario de esas obras supramunicipales.

Como necesidad prioritaria se indica la de permeabilizar el paso de la línea ferroviaria así como de la antigua carretera CN-332.

- Conclusión:

Se plantea como consecuencia de todo ello una Homologación Global del PGOU vigente ya que no se modifica el modelo territorial definido, que además del aspecto de la gestión antes mencionado viene a resolver además otros problemas de menor importancia como son los siguientes:

- Problemas de ajuste de alineaciones en determinados viales del Centro Histórico y de supresión de sobrantes de vía pública en la Zona Industrial.
- Viabilizar la ampliación del actual equipamiento RDS-2.5\* "Musical" calificando de equipamiento la parcela anexa al mismo.
- Modificar la actual calificación urbanística de la antigua Cooperativa, adecuándola a los usos actuales.
- Elaborar un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU que incorpore todas las modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha, así como la referencia a la gestión prevista en la presente Homologación Global.
- Refundir toda la documentación gráfica del PGOU vigente con un nuevo levantamiento topográfico actualizado y en soporte informático.
- Se delimitan tres nuevas Unidades de Ejecución que configuran cada una de ellas un Area de Reparto distinta, con la intención de resolver problemas de conectividad viaria, de terminación de fachada a la Autovía y para completar fachadas al Parque de la Estación.
- Se completa la división de todo el suelo urbano industrial en diferentes Unidades de Ejecución de forma que se equidistribuyan las cuotas de urbanización de forma similar entre todas la Unidades de Ejecución ya desarrolladas.
- Se modifican ligeramente los sectores de Suelo Urbanizable "El Rajolar" y "El Silvestre" para hacer viable la cesión de la totalidad de las dotaciones del POU de Godofredo así como las Bases de Regulación para el desagüe de las aguas pluviales.
- Se delimita un nuevo sector de Suelo Urbanizable Terciario para "El Parque de les Eres".

El conjunto de estos aspectos no suponen a criterio municipal elementos suficientes para la revisión del PGOU más teniendo en cuenta el art. 4.4 de las

NNUU del PGOU vigente que define y concreta los factores a considerar para la revisión del planeamiento consistiendo en "la adopción de nuevos criterios respecto de las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio consecuencia de la adopción de un nuevo modelo territorial".

En definitiva se trata de utilizar la adecuación a la LRAU del PGOU vigente para resolver los problemas fundamentalmente de gestión y de inundabilidad planteados en el desarrollo del mismo aprovechando los mecanismos que la Ley prevé, todo ello sin alterar el actual modelo territorial.

De esa manera se desarrollarán todas sus previsiones de crecimiento residencial e industrial y de construcción de las grandes dotaciones públicas.

#### **QUINTO.- Aspectos incorporados tras el Concierto Previo.**

- Conforme lo indicado por la Demarcación de carreteras del Ministerio de Fomento se señala la zona de dominio público de las infraestructuras viarias, no se prevé ningún nuevo acceso a la Autovía y se mantienen como SNU de la bolsa situada al este de la curva de la Autovía.
- Se incorporan los requerimientos de la Unidad de Inspección del Patrimonio Artístico de la Dirección Territorial de Cultura, reformándose las fichas de los elementos protegidos diferenciando claramente entre el BIC de la Torre Musulmana y los Bienes de Relevancia Local incorporando también todos los ámbitos de los yacimientos arqueológicos incluyendo propuesta de delimitación del ámbito del Plan Especial del entorno del BIC de la Torre Musulmana.
- Se ha diferenciado claramente entre los sectores que están en fase de tramitación, de aquellos otros que se redelimitan y para los cuales se calculan los aprovechamientos tipo.

Así, el sector SUZI-6 "Camí de l'Algudor –antiguo NPI-6- está en trámite y es totalmente independiente del SUZR-6 "El Silvestre" –antiguo NPR-6- que se redelimita.

- En suelo urbano se establecen 3 Areas de Reparto correspondientes a Centro Histórico –AR1-, Ensanche –AR2- y Zonas Industriales –AR3-,

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

además de otras dos Areas de Reparto correspondientes a las dotaciones públicas de Red Primaria a obtener –AR4 “Parc de les Eres” y AR5 “Pou de Godofredo”-.

Además cada una de las Unidades de Ejecución pendiente de desarrollar en suelo urbano –Centro Histórico y Ensanche- constituyen un Area de Reparto.

En el suelo urbano industrial se mantiene una Unidad de Ejecución del PGOU vigente “Marges de l’Autovía” y se delimitan 4 nuevas Unidades – Espioca 2, Shark, Molí Magalló Industrial y La Fillola- que pretenden ceder viales afectados y redistribuir cuotas de urbanización de forma similar a las establecidas en las Cédulas de Urbanización de las Unidades de Ejecución “Séquia del Xúquer” y “ Espioca 1”.

- Se han incorporado los requerimientos tanto de la Oficina del Plan de carreteras de la COPUT como de la Dirección General de Transportes de la misma Consellería.

- Se han incorporado los requerimientos del informe de Medio Ambiente.

Otros aspectos introducidos:

- En los suelos urbanizables que están pendientes de desarrollo “El Rajolar” y “El Silvestre” se ha previsto un aumento de edificabilidad que permite cumplir los estándares legales del Decreto 21/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y mantener la similitud de los aprovechamientos tipo de los sectores de este tipo de suelo.

- Por otro lado los estudios de drenaje de aguas pluviales implican la necesidad de priorizar determinados sectores –en concreto el de “L’Alter”, cruzando la vía y conectando con los colectores existentes en la cara norte de la ronda, y los sectores “Camí Vell d’Alcasser”, “Hort del Papa” y “El Rajolar” que construirán solidariamente el colector que por el límite sur de la Ronda cruza el ferrocarril y conecta con la red de la UE2 de L’Alteró hasta las Bases de Regulación- que necesariamente se deben urbanizar, condicionando la secuencia de la urbanización para completar la red de drenaje prevista.

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

- Se incluye el trazado aprobado del AVE incluyéndose en los planos correspondientes.
- Se ha optado por considerar como suelo urbano aquellos suelos urbanizables que disponen de Planes Parciales aprobados con Programa o sin él y/o Modificaciones Puntuales aprobadas.
- No se modifica la clasificación del suelo incluyéndose únicamente las reclasificaciones de SNU aprobadas por Modificaciones Puntuales del Plan o en trámite de aprobación.
- Se ha adaptado la zonificación del Plan General al Reglamento de Zonas sin modificar ningún parámetro de uso, ocupación o edificatorio de las Normas Urbanísticas vigentes.
- La ordenación del SNU no se modifica pero como el PGOU vigente se tramitó simultáneamente a la Ley 4/92 en él no se incorporaron sus previsiones, por lo que en esta Homologación se incorporan las zonificaciones a efectos de nomenclatura de dicha Ley pero sin modificar ningún parámetro urbanístico ni de la normativa aplicable.
- Se han grafiado las afecciones de los distintos bienes de dominio público supramunicipal que se ubican en el término municipal.

#### **SEXTO.- Informes sectoriales**

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los siguientes Organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, al Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial y a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de Recursos Hidráulicos de la COPUT, a la Unidad de Inspección de Patrimonio de la Consellería de Cultura, a la Consellería de Educación, a la Consellería de Sanidad y al Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera.

En fecha 18 de diciembre de 2002 se recibe informe de la **Junta Rectora Parque Natural de la Albufera** de la Consellería de Medio Ambiente en el sentido de que según el Acuerdo de 17 de abril de 2000 del Gobierno

Valenciano, por el que se determina la forma de aplicación de las medidas cautelares en el ámbito del Parc Natural de l'Albufera, durante la tramitación del Plan Rector y Uso y Gestión, "*... se establece la suspensión cautelar de los planes urbanísticos en tramitación, en lo que afecten al ámbito territorial del Parque Natural*".

En fecha 14 de febrero de 2003 se recibe informe favorable de la **Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento** donde se ratifica el informe favorable elaborado en fecha 17 de julio de 2002 donde se indicaban los siguientes aspectos:

- Deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable el suelo situado en el p.k. 275,700 de la N-332, en su margen derecha.
- Se deberá excluir de cualquier clasificación la zona de dominio público de la Red de Carreteras del Estado -8 m. medidos a partir de la arista exterior de la explanación, en ambas márgenes de las Autovías N-332 y N-340-.
- No se autorizarán nuevos accesos a la Red de Carreteras del Estado, salvo los existentes.
- Se solicitará informe respecto del trazado del AVE al G.I.F y a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

En fecha 4 de febrero de 2003 se recibe informe favorable en cuanto a las competencias en materia educativa, de la Dirección General de Régimen Económico de la **Consellería de Cultura y Educación**.

En fecha 3 de febrero de 2003 se emite informe por parte de la **Dirección General de ferrocarriles del Ministerio de Fomento** donde se indica que se deberá solicitar informe al GIF respecto de la línea de alta velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Murcia, Tramo Madrid-Albacete-Valencia, Subtramo Benifaió-Valencia. Asimismo se deberá solicitar informe a la empresa RENFE a los efectos del cumplimiento de la normativa vigente respecto de la línea férrea donde esta empresa es empresa explotadora.

En fecha 25 de marzo de 2003 se recibe informe de **RENFE** donde se indica que no se observan incompatibilidades con las disposiciones de la legislación sectorial vigente en materia de Policía de Ferrocarriles.



SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

En fecha 9 de diciembre de 2002 se emite informe por parte del **GIF** donde se indican las siguientes conclusiones:

- Respecto del suelo urbano y urbanizable no cabe hacer ningún comentario pues no afecta al trazado de la línea de alta velocidad.
- Se debe reflejar la franja de reserva para la alínea de alta velocidad, dado que se encuentra aprobado el proyecto constructivo del Tramo Picassent-Alcácer, que contiene el trazado que pasa por el término municipal de Silla y para el que se ha iniciado el expediente expropiatorio.

En fecha 7 de enero de 2003 se recibe informe de la **Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT** de carácter favorable.

En fecha 30 de diciembre de 2002 se recibe informe de la **Consellería de Bienestar Social** comunicándose que no existe objeción alguna.

En fecha 14 de enero de 2003 se emite informe por parte del Jefe del **Servicio de Parques Naturales de la Consellería de Medio Ambiente** en el sentido de que la aplicación de las medidas cautelares en el ámbito del Parque Natural de la Albufera, concretada en el Acuerdo de 1 de abril de 2000 del Gobierno Valenciano, indica que durante la tramitación del Plan Rector de Uso y Gestión se establece la suspensión cautelar de los planes urbanísticos en tramitación, en lo que afecten al ámbito territorial del Parque Natural.

Se emite en fecha 28 de enero de 2003 informe de la **Dirección General de Transportes de la COPUT** de carácter favorable teniendo en cuenta la necesidad de informe favorable de los organismos correspondientes con competencia en el AVE, el respeto de las zonas de policía ferroviaria en suelos urbanos y urbanizables y la viabilidad de la ejecución de los cruces de la línea ferroviaria a distinto nivel a cargo de los suelos urbanizables.

En fecha 9 de abril se reitera en informe anterior.

En fecha 4 de marzo de 2003 se emite informe por parte de la **División de Recursos Hidráulicos de la COPUT** indicando que en materia de defensa contra avenidas se informa favorablemente y en materia de depuración de aguas residuales se indica que para el desarrollo de los suelos urbanizables se

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

deberá solicitar previamente su conexión a la Entidad de Saneamiento que establecerá las correspondientes condiciones técnicas y económicas.

En fecha 10 de abril de 2003 se emite informe por la **Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico** de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia.

En fecha 15 de abril se emite nuevo informe de la **Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico** de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia estableciéndose que los Catálogos se informarán con carácter vinculante en lo correspondiente a la inclusión y exclusión de Bienes de Relevancia Local y su régimen de protección por la Consellería de Cultura y Educación.

Se emite dictamen favorable del municipio de **Almussafes** en fecha 3 de enero de 2003.

Por otro lado se informa por parte del arquitecto municipal de Beniparrell donde se incide sobre algunos aspectos relativos a zonas de borde entre ambos municipios y sobre el Barranco de Picassent donde se estima necesario que se señale la zona de servidumbre correspondiente.

**SEPTIMO.-** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la *Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística*.

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

**SEGUNDO** La documentación está completa, según lo preceptuado en los arts. 58 y 59 del RPCV y en el artículo 27 de la LRAU.

**TERCERO.-** Respecto a la valoración del Plan cabe hacer las siguientes apreciaciones:

- Se considera adecuada la elección de la Homologación Global toda vez que se trata de la subsanación y mejora de la gestión del planeamiento vigente utilizando soluciones que la LRAU establece para la obtención con cargo a los sectores urbanizables de las dotaciones públicas estructurantes del territorio -la Red Primaria-, sin que hayan aparecido circunstancias demográficas, económicas o sociales imprevistas que alteren sustancialmente la ordenación prevista ni se considere ésta absolutamente desarrollada toda vez que se encuentran en desarrollo varios de los sectores previstos e incluso queda alguno por desarrollar.
- Respecto del Cumplimiento del estándar de Parque Público se establece un calculo de techo poblacional de 24.807 habitantes respecto a los 25.060 del PGOU vigente, utilizándose para el cómputo el Parque Público denominado Parque de les Eres que dispone de 128.620 m2 así como el del Pou de Godofredo que dispone de 31.492 m2, lo que hace un total de 160.112 m2, suponiendo un estándar de 6,45 m2/hab que supone un aumento respecto del PGOU vigente que era de 5,15 m2/hab, cumpliéndose el estándar del art. 17.2 de la LRAU.
- Suelo no Urbanizable:

La calificación actual como Suelo No Urbanizable de Protección del Medio Rústico de la practica totalidad del término municipal y el hecho de que la normativa para este suelo no establezca un régimen de especial protección ha hecho conveniente que se incluya en esta Homologación como Suelo No Urbanizable Común, considerándose como de Especial Protección el ámbito del Parque Natural de la Albufera y una franja paralela a su delimitación calificada como Zona de protección del Parque Natural.

Por otro lado existe una pequeña zona calificada de Recuperación Paisajística con las condiciones incluidas en la Ley 4/92.

Se ha tenido en cuenta el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque (PRUG) que está en tramitación, no modifica la delimitación del ámbito que se incluye en el Plan Especial del Parque Natural, incluyéndose una zonificación interior en el Parque que incluye Areas de Reserva, Areas de Uso Restringido, de Actuaciones Preferentes (Ullals), de Equipamientos y Servicios –Instalación deportiva del Saladar y Otras Instalaciones para el actual Campo de Tiro y Areas de Uso agrícola (d'Arrossar i d'Horta).

Se incluyen en el Suelo No Urbanizable Común las localizaciones actuales de actividades que necesariamente han de tramitar las Declaraciones de Interés Comunitario correspondientes para regularizarlas.

Toda vez que se ha procedido a desproteger buena parte del suelo no urbanizable actualmente existente, se incluyen en las Normas Urbanísticas, concretamente en su art. 4.8 unos Criterios a cumplir por cualquier reclasificación de suelo no urbanizable común que se pudiera producir en el municipio, teniendo presente que las nuevas actuaciones en este tipo de suelo sólo serán admisibles cuando el grado de desarrollo de lo existente sea muy elevado y cuando haya pasado un tiempo prudencial –3 años– desde la aprobación definitiva de la Homologación Global objeto de este informe, puesto que si eso no es así se desvirtuaría el modelo territorial planteado .

- Riesgo de inundaciones:

En lo que respecta al riesgo de inundaciones se desarrolló un proyecto de evacuación de la Zona norte del término municipal y todos los desarrollos de los suelos urbanizables han tenido en cuenta los parámetros (canalizaciones, cotas de desagüe, etc) y los colectores previstos en él habiendo desarrollado en cada caso un sistema separativo de aguas residuales.

Estas actuaciones no resuelven totalmente el riesgo de inundación de las zonas industriales de la zona norte y oeste del casco urbano, debiéndose completar con actuaciones supramunicipales que escapen a la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento.

El documento de Homologación plantea la clasificación de las Bases de regulación del sector norte de la población como Red Primaria de Dotaciones Públicas, incluyendo su superficie a efectos de cesión gratuita dentro como adscrita dentro del Area de Reparto de "El Rajolar".

Por otro lado la reciente aprobación del PATRICOVA obliga a incluir la referencia obligada a las actuaciones incluidas en este documento. Concretamente en el municipio de Silla se incluye la actuación denominada VC23 "Diseño de encauzamiento integral del barranco de Silla" que incluye a los afluentes Hortolá y Tafarra, cuyo proyecto está redactado ya por la Confederación Hidrográfica del Júcar y cuyo objetivo es incrementar la capacidad de desagüe actual protegiendo las áreas urbanas e industriales de posibles inundaciones para lo cual se solucionan puntos críticos en infraestructuras viarias y se recuperan tramos de cauces desaparecidos.

- Gestión:

Se fundamenta en las siguientes reglas generales:

Suelo urbano:

- Todas las UE delimitadas por el PGOU o desarrolladas a través de PDAI o PRI que se han ejecutado o están en fase de ejecución que ya han materializado sus aprovechamientos subjetivos no se modifican, constituyendo cada una un Area de Reparto.
- Las nuevas UE constituirán cada una de ellas un Area de Reparto, manteniendo la proporcionalidad de aprovechamientos entre ellas.
- Suelo urbano:

Se plantea en suelo urbano un Area de Reparto para la Zona de Centro Histórico, otra para la Zona de Ensanche y otra para las Zonas Industriales.

En todas ellas se calcula el aprovechamiento potencial de los suelos vacantes por edificar sumándole un 10% del mismo en las zonas residenciales y un 15% en la industrial, ambos valores en concepto de los aprovechamientos de los solares ya consolidados, todo ello para conseguir las cesiones de las dotaciones públicas aún no obtenidas por el Ayuntamiento estableciendo así un coeficiente de cesión para el conjunto de los propietarios de cada Area.

En el Zona Centro Histórico se delimita una única Unidad de Ejecución, en la zona de Ensanche dos Unidades que constituyen un Area de Reparto cada una de ellas.

En la Zona Industrial se delimitan un total de 8 Unidades de Ejecución que conforman ámbitos de redistribución de cargas de urbanización puesto que los aprovechamientos están ya consolidados, que pasamos a comentar:

- La UE "Espioca", la UE "Molí de Magalló Industrial" y la UE "La Fillola" donde se urbanizará, se redistribuirán cuotas de urbanización y se cederán viales para que las parcelas adquieran la condición de solar.
- La UE "Marges Autovía", la UE "Shark" y la UE "El Productor (VI.B)" que completarán las cesiones obligatorias de viales y zonas veredes, la urbanización de la fachada a la Autovía y la conexión con los sectores confrontados.
- La UE "Beniparrell 2" que completará la urbanización entre la Autovía y la zona industrial de Beniparrell.
- La UE "L'Hort del Papa" se mantiene al estar delimitada mediante un PRI y con PAI adjudicado

#### Suelo Urbanizable:

En suelo urbanizable se establecen tres Areas de Reparto, una por cada sector pendiente de desarrollo.

Se establece un aumento de edificabilidad que en los dos sectores residenciales se cifra en un IEB de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de forma que se les impute la cesión obligatoria de la Red Primaria adscrita a los mismos del Pou de Godofredo y de las Bases de Regulación –infraestructura necesaria para el desarrollo de la red de saneamiento general de aguas pluviales del municipio- .

El tercer sector es terciario.

En todos ellos se obtiene un aprovechamiento tipo muy similar coincidente con el establecido por el PGOU vigente para los sectores urbanizables programados, ahora bien para obtener ese aprovechamiento tipo se han utilizado coeficientes correctores de uso y tipología o en aquellas Areas de Reparto con tipología similar dicho coeficiente se refiere a la disminución del valor urbanístico de los

SILLA.- Homologación Global Plan General

Expte.20020646 FB/gn

terrenos por las mayores cargas de indemnizaciones a edificaciones existentes en los distintos ámbitos.

- Red Primaria:

Es la misma existente en el PGOU vigente con las siguientes modificaciones justificadas:

- La inclusión de las dotaciones del Pou de Godofredo, dada su importancia por su tamaño y situación dentro de la población así como por la necesidad de solventar los problemas de obtención consecuencia de la Sentencia del tribunal Constitucional nº 61/1997 de 20 de marzo.
- La inclusión en esta Red primaria de las Bases de Regulación dada su importancia estratégica para el drenaje de toda la zona norte del municipio .
- Se incluye el trazado escogido por el Ministerio de Fomento para el AVE.

Todo lo anterior obliga a concluir que la redacción del documento de Homologación Global queda suficientemente justificada y que sus determinaciones en este estadio inicial se consideran aceptables desde el punto de vista urbanístico, debiendo en posteriores fases de la redacción incorporar los aspectos reseñados con anterioridad.

**CUARTO** -.-La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la *Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*, en relación con el art. 10.A, por remisión del art. 9.1, del *Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana* y el artículo 10 del *Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes*.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, **ACUERDA: APROBAR**

SILLA.- Homologación Global Plan General

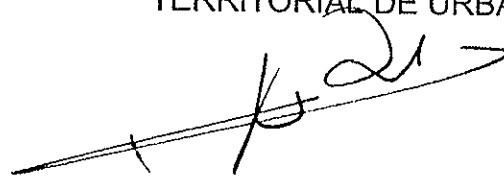
Expte.20020646 FB/gn

**DEFINITIVAMENTE** la Homologación Global del Plan General de Silla, salvo en el ámbito del Parque Natural de la Albufera, donde se mantiene la suspensión cautelar hasta en tanto se apruebe el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho Parque.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
TERRITORIAL DE URBANISMO



Jose Manuel Palau Navarro