

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 22 DEL PLA GENERAL DE PICANYA VERSIÓ DEFINITIVA

**AMPLIACIÓ DOTACIONAL AMB CANVI D'ÚS DE PARCEL·LA RESIDENCIAL
PRIVADA A PARCEL·LA DOTACIONAL EDUCATIVA-CULTURAL
EMPLAZAMIENTO: CARRER .MAJOR, 13. PICANYA. (VALENCIA)**

Redactora: Francisca Sánchez Gómez. Arquitecta

Setembre 2023

CONTINGUT

1	MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.1	PLANEJAMENT ACTUAL	3
1.2	DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT EN EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	8
1.3	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	9
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	11
2.1	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	11
2.2	XARXA SECUNDÀRIA DE DOTACIONS I ESTÀNDARS DE QUALITAT URBANA.....	12
2.3	PLANIFICACIÓ AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE	14
2.4	AFECCIÓ A LA LEGISLACIÓ PATRIMONIAL	16
	2.4.1 COMPATIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ 22 AMB EL DECRET 62/2011. 16	
	2.4.2 ESTUDI DEL VALOR PATRIMONIAL DE L'EDIFICACIÓ DEL CARRER MAJOR, 13.....	18
	2.5 ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL COMPETENT EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA.....	29
	2.6 ÒRGAN COMPETENT PER A L'APROBACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 22 DEL PLA GENERAL DE PICANYA.....	32
3	PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA.....	32
4	ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	35
5	JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT D'INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	35
5.1	INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA	35
5.2	ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	36
6	PLANOS	38
6.1	PLÀNOL D'INFORMACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació	38
6.2	PLÀNOL D'ORDENACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació.....	38

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 22

DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 PLANEJAMENT ACTUAL

El planejament general de Picanya està constituït per l'Homologació Global Modificativa del Pla General, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València el 5 de novembre de 1998 (BOP de 19 d'abril de 1999; DOGV de 24 de juny de 1999). Mitjançant aquesta homologació es va modificar i es va adaptar a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística el Pla General anterior, aprovat el 5 de gener de 1990.

Durant els vint anys de vigència de l'Homologació, l'Ajuntament de Picanya ha tramitat més de 20 modificacions, alguna de les quals no ha arribat a aprovar-se, o bé, es troba en tramitació. No obstant això, les dades més rellevants de les modificacions són les següents:

1. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 1:

- Objecte: Modificació de les condicions urbanístiques del sector C1 (redelimitació del sector, variació de la tipologia edificatòria, augment de l'índex d'edificabilitat bruta, modificació d'un equipament esportiu recreatiu de la xarxa primària, modificació de les altures màximes i variació de l'ordenació detallada).
- Aprovació inicial i exposició pública: 28/09/2000 (DOGV: 23/01/2001).
- Aprovació definitiva: *CTU, 28/06/2001 (DOGV: 08/05/2002; BOP: 21/03/2002).

2. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2:

- Objecte: Modificació del pas subterrani sota el ferrocarril previst pel Pla General en la carretera d'Albal; variació de determinades dotacions locals (equipaments i zones verdes); canvi de la tipologia edificatòria en part de l'illa delimitada pels carrers Xirivella, Alaquàs i Passeig de la Primavera; i modificació de les Normes Urbanístiques (condicions de volum i forma dels edificis i condicions estètiques en tipologia residencial plurifamiliar).

- Aprobación inicial y exposición pública: 01/02/2001 (DOGV, 29/03/2001).
 - Aprobación definitiva: CTU, 27/07/2001 (DOGV, 10/03/2001; BOP, 02/03/2002).
3. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3
- Objecte: Modificació volumetria de l'illa en carrer Senyera; ampliació de dotacions públiques; modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.31: condicions de parcel·la en zona industrial Alqueria de Moret; article 6.36: condicions estètiques en zona residencial A barri antic; article 6.37: ús dels espais dotacionals).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 25/04/2002 (DOGV, 13/05/2002).
 - Aprovació definitiva: CTU, 02/10/2002 i 12/03/2003 (BOP, 19/05/2003).
4. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 4
- Objecte: Adequació sòl dotacional, equipaments i zones verdes (s'amplien les zones verdes de la xarxa primària i els equipaments de la xarxa secundària).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 14/11/2002 (DOGV, 08/01/2003).
 - Aprovació definitiva: Conseller de Territori i Habitatge, 07/01/2004 (DOGV, 06/02/2004).
5. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5
- Objecte: Qualificació com a sòl dotacional destinat a la construcció d'habitatge protegit (abans residencial plurifamiliar eixample) d'una parcel·la situada en la confluència dels carrers Marqués del Túria i Generalitat Valenciana.
 - Aprovació inicial i exposició pública: 27/11/2003 (DOGV, 12/01/2004).
 - Aprovació definitiva: aquesta modificació no ha sigut aprovada definitivament.
6. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 6
- Objecte: Modificació de determinats articles de les Normes Urbanístiques (article 6.20, condicions dels soterranis en la zona D; article 6.32 condicions de volum i forma de l'edificació en les zones industrials N i P; article 6.3 permetre hotels, hostals i pensions dins dels usos de la zona residencial A).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 02/12/2004 (DOGV, 17/01/2005).
 - Aprovació definitiva: Ajuntament, 07/04/2005 (BOP, 09/05/2005; DOGV, 16/05/2005).

7. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 7

- Objecte: Reclassificació d'uns terrenys en sòl no urbanitzable de protecció agrícola de 2.000 m² de superfície, per a l'execució d'una rotonda en el Camí de la Pedrera.
- Aprovació inicial i exposició pública: 30/06/2005 (DOGV, 24/08/2005).
- Aprovació definitiva: CTU, 30/04/2009.

8. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 8

- Objecte: Reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà d'expansió destinat a dotació local d'ús recreatiu-esportiu, d'una parcel·la al costat del poliesportiu municipal, i regularització d'una mitgera al carrer Sèquia del Polígon Industrial de Moret.
- Aprovació inicial i exposició pública: 30/11/2005 (DOGV, 31/01/2006).
- Aprovació definitiva: CTU, 26/06/2008.

9. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 9.

- Objecte: Afecció demanial del sòl i del vol, a exclusió del subsòl, en l'equipament públic situat al carrer Sant Joan Baptista.
- Aprovació inicial i exposició pública: 05/10/2006 (DOGV, 04/12/2006).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 01/02/2006 (DOCV, 27/03/2007).

10. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 10

- Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.12, dotació d'aparcaments).
- Aprovació inicial i exposició pública: 05/10/2006 (DOGV, 04/12/2006).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 01/02/2006 (DOCV, 27/03/2007).

11. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 11

- Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 4.15.bis, zona de sòl no urbanitzable d'activitat industrial transitòria SNUAIT, Camí de la Florentina).
- Aprovació inicial i exposició pública: 01/03/2007 (DOGV, 24/05/2007).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 25/06/2007 (BOP, 16/10/2007).

12. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 12

- Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.25. i 6.30 assignació d'usos) per a no permetre dins de l'ús oficines: els loft, les habitatges-loft ni les oficines-loft.
- Aprovació inicial i exposició pública: 01/03/2007 (DOGV, 25/05/2007).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 26/06/2007 (BOP, 10/10/2007).

13. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 13.

- Objecte: Modificació de zona verda al carrer Séquia de Rascanya i carrer Dissabtes.
- Aprovació inicial i exposició pública: 04/10/2007 (DOGV, 19/11/2007).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 06/03/2008 (recepció del dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana).

14. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 14

- Objecte: Afecció demanial del sòl i del vol, amb exclusió del subsòl, en l'avinguda Sánchis Guarner on se situa un aparcament subterrani.
- Aprovació inicial i exposició pública: 03/04/2008 (DOGV, 14/05/2008).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 02/10/2008.

15. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 15

- Objecte: Canvi d'ús en l'àrea compresa entre els carrers València, Vistabella i Travessia de la Diputació, d'industrial a residencial (30%, habitatge protegit).
- Aprovació inicial i exposició pública: 29/04/2008 (DOGV, 10/10/2008).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 27/11/2008.

16. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 16

- Objecte: canvi pormenoritzat en les normes urbanístiques de la zona residencial de baixa densidad. Zona D4 Vistabella.
- Aprovació inicial i exposició pública: 11/05/2009 (DOCV, 29/06/2009)
- Aprovació definitiva: 25/02/2010

17. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 17

- Objecte: Aquesta modificació canvia la tipologia edificatòria d'unifamiliar a plurifamiliar en illes de la zona DP1, i del Hort de les Palmes. A més, planteja la possibilitat d'ampliació i reactivació de les zones d'Activitat Industrial Transitòria al Sòl No Urbanitzable.
- Aprovació definitiva i publicació: Ajuntament 28/07/2011 (DOCV, 07/10/2011)
- En data 25 de maig de 2012, el director general d'avaluació ambiental i territorial, requereix l'anul·lació del acord plenari d'aprovació definitiva de la modificació nº 17.
- En data 6 d'agost de 2020, la secció de planejament comunica a l'Ajuntament de Picanya, la reiteració de requeriment de documentació

sol·licitada per la CTU l'1 de març de 2013, i l'anul·lació de l'expedient sinò es subsanaven les esmenes.

18. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 19

- Objecte: Desclassificar el sòl no urbanitzable de les zones d'Activitat Transitòria, a excepció de aquelles compatibles amb el PAT de l'Horta.
- Aprovació provissional: 14 de novembre de 2019.
- En tramitació.

19. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 20

- Objecte: Incloure un nou ús, el de crematori de restes humanes, cadàvers o restes cadavèriques, en dues zones industrials de sòl urbà, N i P.
- Aprovació inicial: 17 de desembre de 2015.
- Aprovació definitiva i publicació: Ajuntament, 27/07/2017 i publicació BOP, 22/08/2017.

20. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 21

- Objecte: Modificació de la xarxa de carrils bici al terme de Picanya, per incloure els ja realitzats i plantejar modificacions de traçat.
- Aprovació inicial: Ple de l'Ajuntament, en sessió extraordinària de data 15/02/2022.
- Aprobació definitiva: Comissió Territorial d'urbanisme, 23/02/2022.

21. MODIFICACIÓ 23

a. MODIFICACIÓ 23.1:

- Objecte: Requalificació com sòl d'ús dotacional educatiu, la superfície de 4.296,84 m², actualment qualificada com a ús deportiu, en el Poliesportiu Municipal.
- En tramitació.

b. MODIFICACIÓ 23.2

- Objecte: L'ampliació del polideportiu municipal situat al nord del terme municipal, en la Partida de la Martina.
- En tramitació.

22. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 24

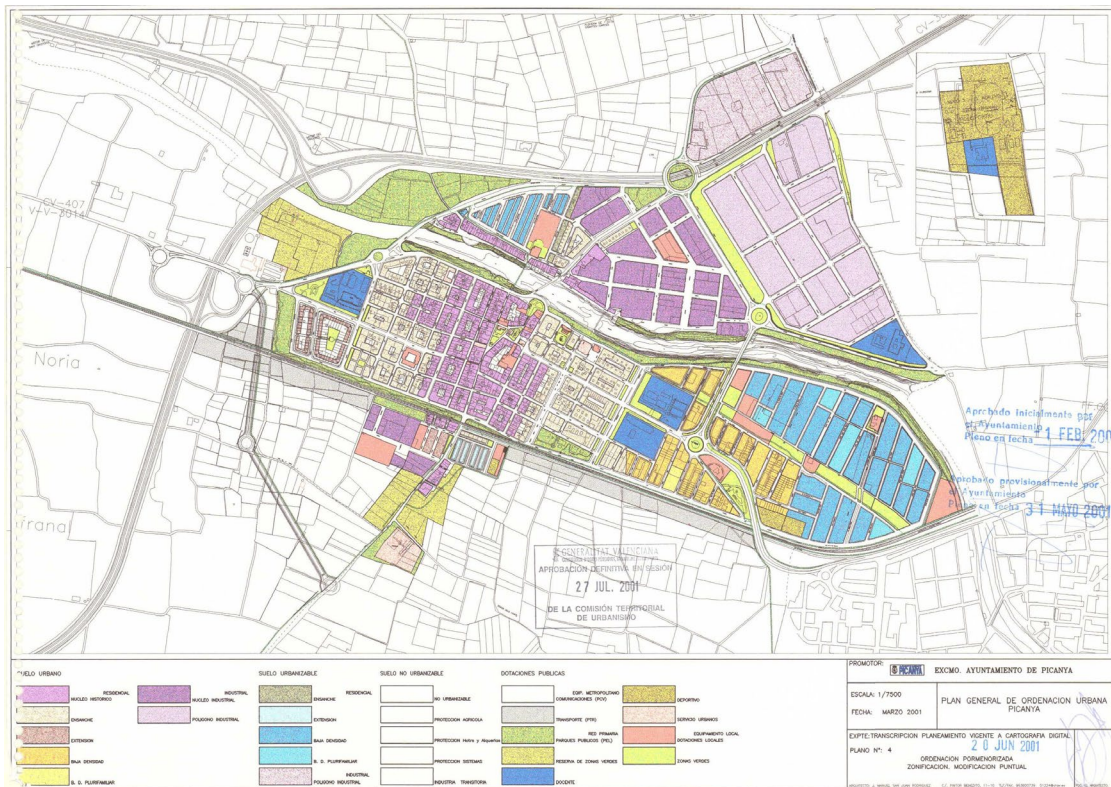
- Objecte: Es tracta d'una modificació que afecta al sòl urbà, i concretament afecta a les normes urbanístiques, puntualitzant els usos a la zona A i B, modifica l'amplària de fatxada mínima de la zona D d'unifamiliars en promocions; i per últim, permetre un major aprofitament interior, mantenint tots els paràmetres exteriors.

- Aprovada definitivament pel Ajuntament en Ple en sessió de data 15 de febrer de 2022.

1.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT EN EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El Pla General de Picanya diferencia diverses zones residencials al sòl urbà, com són:

- Zona A. Zona de nucli històric.
- Zona B. Zona d'eixample.
- Zona C. Zona d'extensió.
- Zona D. Zona residencial de baixa densitat.
- Zona D4 Vistabella. Zona residencial de baixa densitat.
- Zona DP-1. Parcel·les 8+9, 11A i 11B.
- Zona Les Palmes
- Zona UE- Vistabella.



La modificació nº 22 es desenvolupa a la zona A, zona de nucli històric, quines determinacions més importants s'arreglegen a la fitxa de zona:

ORDENANZAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS DE ORDENACION A		
ALTURAS	Altura cornisa	7'00 (+/- 1'50)
	Máxima altura cubrera	11'00 ó 4'50 s/cornisa (la menor)
	Nº de plantas	II + buhardilla
	Nº plantas mínimo	Baja con alt. Cornisa min 4'00 m
	Antepecho máximo	1'20
	Altura min libre PB	3'0 m
VOLUMEN	Superficie parcela (min)	60 m2 (per segregar: 84 mt2)
	Fachada mínima	5'0 (per segregar: 7'0 mt)
	Fachada máxima	15'00
	Profundidad máx edificable	18'00 m
	Retiro min desde prof. ed de constr. aux.en pta baja	3'0 m
	Profundidad máx const aux	4'0 m
	Ocupación máx retiro (patio)	1/3
APARCAM.	1 ud/viv ó 1ud/ 100 m2 en PB ó sótano	
	Ancho mínimo rampa	2'70
	Meseta exterior	2'50
	Pendiente meseta	8 %
	Pendiente rampa	22 %
	Puerta cierre	Línea de fachada
CUBIERTA	Aleros, moldurados, máximo	+ 0'10 vuelo
	Cornisas	+ 0'30 plano fachada
	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.
	Pendiente máxima	25º
ESTETICA	Fachada	Ajustados a edif significativas entorno
	Revestimientos	Revocos, estucados, pint.
	Zócalos	Ajustados a edif significativas entorno
	Recercado huecos	Ajustados a edif significativas entorno
	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce
	Vuelo máximo	5% ancho calle y no mayor 0'60
	Longitud máx. vuelos	30 % fachada
	Separación min voladizo linde	0'60 m
	Altura min voladizo/rasante	3'50 m
	USOS	Almacen e Industrial, tipo 1ª (hasta 300 mt2)
Comercial tipo 1ª (sup. venta hasta 200 mt2)		
Oficinas		
P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998		

1.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació és centra al sòl urbà de Picanya, i concretament, en una parcel·la ubicada a la zona de nucli històric del Pla General, anomenada zona A:



Fotografia aèria de Google maps

La parcel·la afectada per la modificació és la següent:

1. La parcel·la situada al carrer Major, 13, la referència cadastral de la qual, segons la Direcció General del Cadastre, és 0884203YJ2608S0001LI.

Les dades de la parcel·la són:

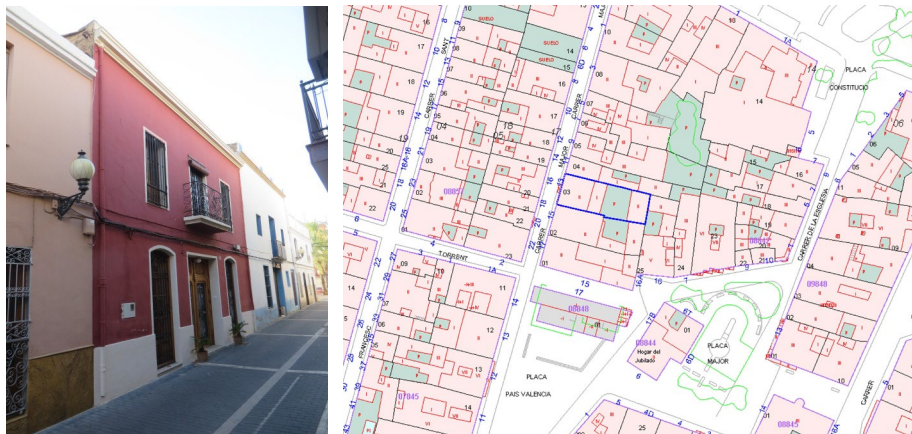
Classificació de sòl segons Pla General: Sòl urbà, zona A (nucli històric)

Ús principal: Residencial

Superfície parcel·la: 242,00 m²s

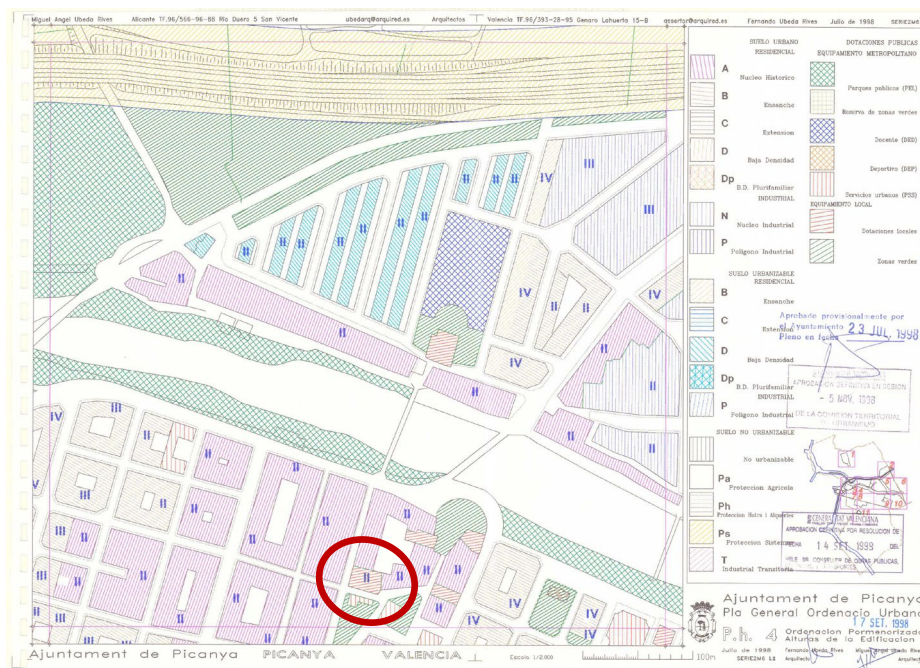
Superfície construïda: 303,00 m²t

Any de construcció: 1940, amb reforma total a 1.995, a la primera planta, i mitja reforma, a la planta baixa i porxat.



Imatge façana i plànol cadastral de la situació de la parcel·la del carrer Major, 13.

La imatge següent correspon al plànol d'altures del Pla General d'Ordenació Urbana, on apareix la dotació local del carrer Major:

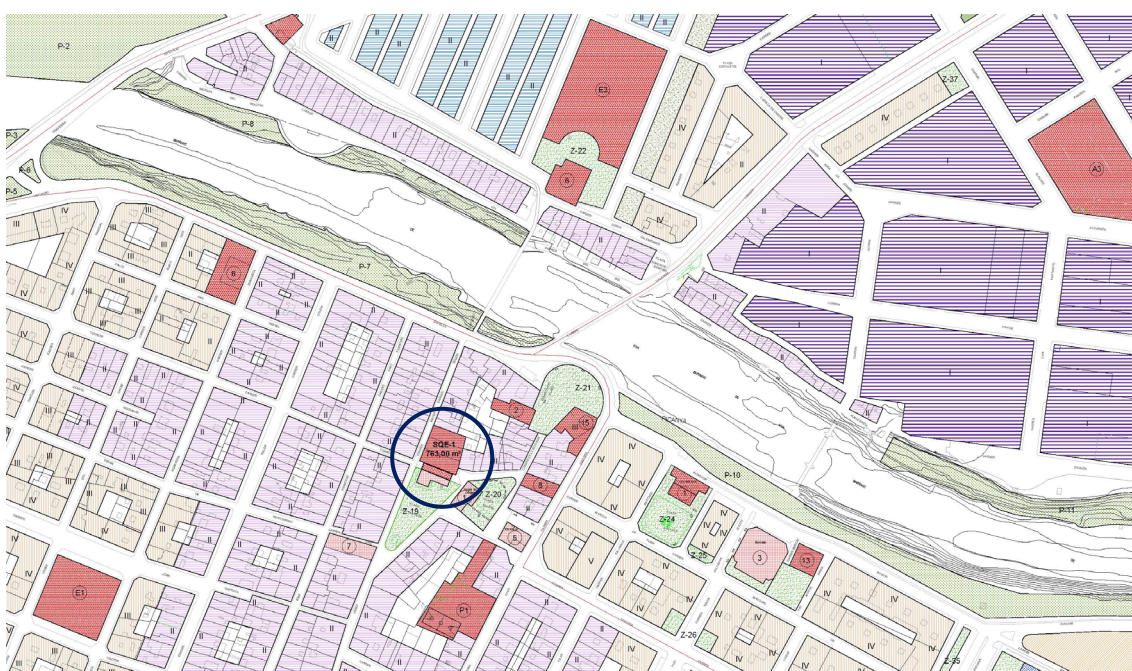


P.h.4. Ordenació pormenoritzada i altures de l'edificació

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació té per objecte l'ampliació del equipament local existent de la xarxa secundària, mitjançant el canvi d'ús residencial a dotacional local, de la parcel·la annexa al mateix. Concretament, es pretén el canvi d'us a la parcel·la amb referència cadastral número 0884203YJ2608S0001LI, ubicada al carrer Major, 13. No obstant, si fora necessària una major superfície, seria convenient l'ampliació del dotacional cap al nord, degut a la morfologia de la parcel·lació.



La present modificació afecta a l'ordenació pormenoritzada del Pla General, i les característiques més rellevants de l'àmbit de la modificació són les següents:

- És una zona classificada com a sòl urbà, concretament el nucli històric de la població, amb característiques pròpies d'aquest: illes consolidades i vials executats, conformant un paisatge netament urbà.
- Es tracta de sòls que compten amb les infraestructures i serveis necessaris per a satisfer la demanda dels usos i edificacions existents i previst per l'ordenació urbanística, o que poden comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions ja existents (article 21.3 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana).

- La modificació no comporta canvi en l'ús dominant establert per l'ordenació estructural del Pla General.

2.2 XARXA SECUNDÀRIA DE DOTACIONS I ESTÀNDARS DE QUALITAT URBANA

Pel que fa als estàndards de qualitat urbana i als estàndards dotacionals de la xarxa secundària, es compleix amb el prescrit en l'Annex IV: Estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques: III. Estàndards funcionals i de qualitat de les dotacions públiques. Apartat 8. Modificacions de plans:

“8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada tindrà un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència serà el de l'àrea urbana homogènia en la qual estiga inclòs l'àmbit de la modificació.”

Segons el mateix annexe IV del TRLOTUP, l'estàndard dotacional global (EDG) referent al àmbit d'actuació es obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, a expressar en m² de sòl dotacional per cada m² d'edificabilitat.

Al cas que ens ocupa, l'estàndard dotacional global seria el relatiu a la zona A, nucli històric. Concretament, les variacions respecte al planejament actual de les dotacions i l'edificabilitat és la següent:

- Carrer Major, 13:
 - Edificabilitat: invariable
 - Dotació pública: + 242,00 m²

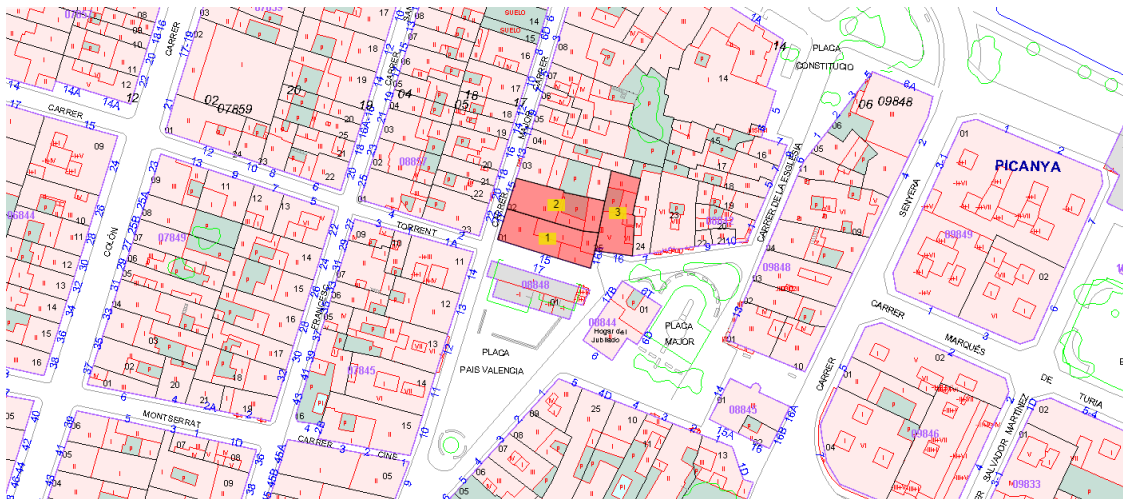
En total, l'edificabilitat es manté invariable i la superfície dotacional s'incrementa en 242,00 m². Així, l'estàndard dotacional local s'incrementa, ja que l'edificabilitat es manté invariable.

No obstant això, l'esmentat apartat també posa de manifest que no sols l'increment de l'indicador quantitatiu és condició indispensable, sinó també l'estàndard de qualitat que s'ha de garantir a les ordenacions urbanístiques, el qual s'obté com resultat d'aplicar la perspectiva de gènere a l'ordenació, i així es garantirà una visió global e inclusiva dels espais públics, pensada en i per a la diversitat poblacional. Precisament, amb motiu de l'aplicació d'aquest estàndard s'ha de tindre en compte:

1. El diseny i l'ubicació de les dotacions públiques

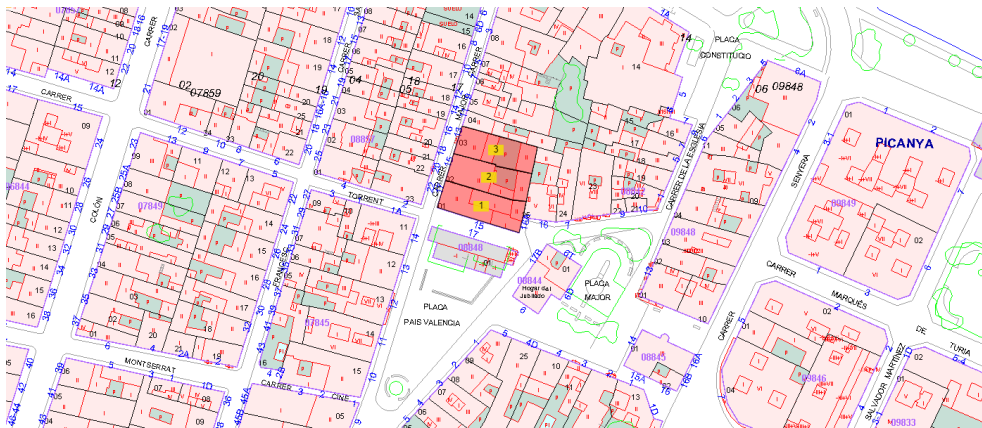
L'ampliació del dotacional local existent al carrer Major cantó amb la Plaça del País Valencià sols té dos possibilitats d'ampliació:

La primera, seria l'ampliació cap al est. Esta ampliació no reunit l'estàndar de qualitat necessari, ja que dona lloc a una parcel·la molt irregular, i per tant, l'aprofitament de l'espai interior es menor, a més del espai públic exterior que es crea al seu voltant, menys segur. Un equipament per a l'ús plantejat, educatiu-cultural, i més concretament, un dotacional per a un nou centre cultural, que té un programa de necessitats molt específic, que ha de desenvolupar-se en una parcel·la regular preferiblement. Per tant, esta primera opció va ser descartada per a l'ampliació del dotacional.



Ampliació del dotacional, cap al nord

La segona opció, i la recollida en la modificació puntual 22, és l'ampliació del dotacional existent cap al nord. Esta opció dona com resultat una parcel·la geomètricament quadrada, que amb el compliment de les condicions urbanístiques de la zona A, generarà un volum net que donarà front a la plaça del País Valencià, creant un fons escènic per a la mateixa. A més d'això, l'elecció de l'ampliació amb la parcel·la ubicada al nord del dotacional existent, té com principal avantatge un major aprofitament del espai i de les necessitats programàtiques del dotacional educatiu-cultural; també crea al seu voltant un espai més segur.



Ampliació del dotacional, segons modificació 22

2. La qualitat de l'ordenació dels espais públics resultants.

La qualitat de l'ordenació dels espais públics resultants està garantit al municipi de Picanya, i més concretament a l'entorn de l'ampliació dotacional plantejada, ja que la plaça del País Valencià ha sigut renovada recentment.

3. Les condicions funcionals d'accessibilitat i ús de les dotacions públiques.

Conseqüència, de la normativa sectorial aplicable, quan es desenvolupe l'edificació del Nou Centre Cultural haurà de garantir-se el compliment de la normativa d'accessibilitat, de sostenibilitat i autonomia energètica, per complir amb els objectius de l'Agenda 2030. No obstant això, si fora necessari l'ampliació del dotacional objecte de la modificació, seria convenient l'ampliació cap al nord, per l'explicació donada amb anterioritat.

2.3 PLANIFICACIÓ AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE

Segons l'annex XII, del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, que estableix els criteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere: *Les ciutats, el paisatge, la mobilitat, els espais públics, els accessos, els habitatges, han de reflectir i facilitar les diferents esferes de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política i la personal.*

Amb això, l'espai públic s'ha de dissenyar seguint uns criteris i unes regles com són: urbanisme per a les persones, xarxa d'espais comuns, proximitat de les activitats de la vida quotidiana, combinació d'usos i activitats, habitabilitat del espai públic, seguretat al espai públic, mobilitat i transversalitat. Per tant, s'ha d'estudiar el voltant de l'equipament local objecte de la modificació en clau de perspectiva de gènere,

detectant els punts que poden tindre interferència per a la seua aplicació. Així, en concret, aquesta fase de planejament el més important és l'espai públic.

L'equipament local objecte d'ampliació es troba al nucli històric de Picanya, en un lloc, la plaça del País Valencià, que és un espai inclusiu, segur, resilent i sostenible on es desenvolupa gran part de les relacions socials del poble, un espai públic viu i centre de l'activitat del poble. La qualitat d'aquest espai públic genera mixtura de grups i comportaments, estimula la identificació simbòlica, l'expressió i l'integració cultural. Aquest espai públic té un escenari elevat de gran presència i importància per aquest espai públic. El volum de l'escenari es troba separat de l'equipament local per un carrer, continuació del carrer Torrent.

En un anàlisi detallat del voltant de l'espai públic del dotacional local, s'ha detectat una manca de seguretat a l'espai públic darrere de l'escenari, com es pot veure a les imatges inferiors, on la vegetació i el mobiliari urbà creen un espai insegur amb amagats que pot afavorir agressions:



Imatges del carrer darrere de l'escenari

L'annex XII esmentat estableix com un dels principals criteris la seguretat de l'espai públic, on s'ha de garantir la seguretat dels usuaris i usuàries amb la il·luminació i visibilitat necessària i l'eliminació de barreres físiques que condicionen la seguretat. A més, s'estableix el criteri de seguretat en la localització i el disseny dels edificis

públics. A més, els itineraris de vianants hauràn de ser segurs enfront de qualsevol mena d'incidència (especialment s'evitaran espais amagats on es puguen afavorir les agressions).

En conclusió, és important l'eliminació de les barreres físiques i un increment de la il·luminació, per aconseguir la seguretat de les persones, i a més, donar resposta al front de la plaça, ja que la façana que dona a la plaça és un fons d'escenari que ha de dissenyar-se.

Per tant, per al disseny de la façana bolcada a la plaça, s'ha de donar resposta al disseny amb perspectiva de gènere i al fons d'escenari, amb la qual cosa, el més aconsellable és l'avanç de la façana fins a l'escenari, creant tant un fons d'escenari de la plaça, com un espai segur, amb la creació en planta baixa d'una porxada lliure de vegetació i de mobiliari urbà. La porxada haurà de tindre, per garantir la seguretat:

- Tota l'amplària del carrer.
- Altura lliure igual a la planta baixa de l'edifici públic i com a mínim 3,00 metres.
- Il·luminació uniforme de la porxada.

És important matisar que aquesta porxada no té caràcter residencial, sinò dotacional, com l'equipament SQE-1, i sols es podrà desenvolupar-se en la part de escenari de la plaça del País Valencià al que dona front l'esmentat dotacional local.

2.4 AFECCIÓ A LA LEGISLACIÓ PATRIMONIAL

2.4.1 COMPATIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ 22 AMB EL DECRET 62/2011.

L'edificació objecte de la modificació, ubicada al carrer Major, 13, es troba qualificat urbanísticament com nucli històric tradicional, com s'ha esmentat en apartats anteriors. A més a més, el catàleg de protecció de Picanya no es troba adaptat a la llei 4/1998, de 11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià, i per tant, tal com estableix la llei de patrimoni a la seua disposició addicional cinquena, i el Decret 62/2011, de 20 de maig, pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local, el nucli històric tradicional (BRL-NHT) coincideix amb el que estableix el planejament general de Picanya, és a dir, coincideix amb la zona A. Nucli històric.

L'objecte d'aquest apartat és valorar la compatibilitat de la modificació amb el Decret 62/2011, per aplicació dels articles 8 i 14, principalment.

En primer lloc, és important recalcar que aquest document és una modificació de planejament, no la construcció del propi edifici, que haurà de ser autoritzada mitjanant la corresponent autorització de viabilitat patrimonial, com qualssevol intervenció de transcendència patrimonial que es desenvolupa a la zona A.

En segon lloc, és important recordar que segons estableix la llei de patrimoni cultural valencià, els nuclis històrics tradicionals són: “Aquests espais urbans, que es delimitaran en l’ordenació urbanística de cada municipi, es caracteritzen per compondre agrupacions diferenciades d’edificacions que conserven una trama urbana, una tipologia diferenciada o una silueta històrica característica”. Per tant, no són béns “immobles” de rellevància local, són “espais urbans” de rellevància local. Aquesta puntualització és important, ja que en ocasions s’aplica de forma errònia, articulat que afecta a béns immobles al nucli històric tradicional, i com s’ha vist a l’apartat anterior, són espais urbans, no béns immobles.

En tercer lloc, tenint en compte que un nucli històric tradicional és un espai urbà, i també, l’article 8 del Decret 62/2011, que estableix el règim de protecció que afecta als nuclis històrics tradicionals amb categoria de béns de rellevància local, s’haurà de tindre en compte, el següent:

- L’edifici dotacional (que ja estava plantejat des de la aprovació del Pla General de Picanya a l’any 1998, l’únic que es planteja ara és una ampliació del mateix) haurà de garantir, en la mesura que siga possible, el manteniment de l’estructura urbana, de les característiques generals de l’àmbit i de la silueta paisatgística, evitant l’alteració d’edificabilitat, la modificació d’alineacions, les parcel·lacions i les agregacions d’immobles, llevat que contribuïsqen a la millor conservació del nucli.
- L’edificació haurà de complir el que estableix el Pla General de Picanya respecte a la zona A.
- La incorporació de nous usos, en aquest cas cultural, és compatibles amb la caracterització i naturalesa del nucli, ja que a aquest, a més de vivendes sempre han hagut dotacions públiques i també terciari, contribueix a la revitalització social, cultural i econòmica del nucli urbà, ja que s’ubica en un lloc amb edificacions desocupades, per tant, contribueix a la millora del nucli tradicional.

En conclusió, la modificació plantejada, ampliació d'un dotacional existent, amb el conseqüent canvi d'ús de vivenda a dotacional, contribueix a la revitalització social, cultural i econòmica del nucli tradicional, i a una millor conservació del mateix. A més d'això, no s'han modificat els paràmetres de la zona A, i l'edifici que es faça haurà de complir els paràmetres urbanístics de la zona, però sobretot, les condicions estètiques. Per tant, la modificació 22 es compatible amb el Decret 62/2011.

2.4.2 ESTUDI DEL VALOR PATRIMONIAL DE L'EDIFICACIÓ DEL CARRER MAJOR, 13.

2.4.2.1 MARC JURÍDIC

El carrer Major es troba en sòl urbà i es qualifica com a sòl residencial, zona A (centre històric), com s'ha esmentat en apartats anteriors. Tal com figura en l'inventari inclòs al Pla General, els immobles situats en aquest carrer, en conjunt, posseeixen protecció ambiental. Així, d'acord amb les normes de protecció del patrimoni arquitectònic i els conjunts, desenvolupades el capítol I del Títol VII de les normes urbanístiques del Pla General de Picanya, s'estableix, a l'article 7.2.c, per al tipus de protecció esmentat, el següent:

“Protecció ambiental. És la realitzada en aquells edificis que sobre la base de pertànyer a un conjunt d'interés ambiental o històric, i sense tindre caràcter i/o interés singular en si mateix ni en cap de les seues parts concretes, conformen els citats conjunts, mantenint algunes de les seues característiques virtuals de relleu: volum, usos, imatge, materials tradicionals, color, etc.

Com a cas límit, aquests edificis admeten una situació controlada, mantenint aquestes característiques virtuals del conjunt al qual pertanyen i que queden definides en aquest títol VII i en els títols IV i V”.

Les accions permeses sobre les edificacions protegides es recullen en l'article 7.3 i, en l'article següent, i s'estableix la documentació necessària segons la mena de protecció. En ell s'estableix que per a la protecció ambiental, els tipus d'obra permeses són:

- Reestructuració. Són obres que consisteixen en l'adequació i transformació de l'espai interior de l'edifici, inclou la possibilitat de substitució o demolició parcial d'elements estructurals sense afectar cap element dels específicament protegits que hauran de ser restaurats. Es podria considerar com a cas extrem de reestructuració, el buidatge de l'edifici, deixant

únicament en peus l'element o elements que han sigut protegits i que hauran de #restaurar adequadament.

- Obra nova. Són obres la finalitat de les quals és construir un edifici completament nou; hauran de #realitzar respectant la normativa de protecció del present títol i la continguda en els títols IV i V d'aquestes normes. En qualsevol cas quan l'edifici es troba situat en les zones històriques definides o formen part d'un conjunt urbà catalogat, es reproduiran els ritmes i

Categoría protección	Obras permitidas	Info actual				estado			Fotografías		Protección n	
		I.1	I.2	I.3	I.4	F. 1	F. 2	F. 3	P.1	P. 2		
Protección general	- Restauración total	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	- Rest. elementos puntales				X	X	X					
	- Restauración fachada - Rehabilitación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección parcial	- Restauración total	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	- Rest. elementos protegidos				X	X	X					
	- Restauración fachada - Rehabilitación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	- Reestructuración	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ambiental	- Restauración					X			X	X	X	X
	- Rehabilitación					X			X	X	X	X
	- Reestructuración - Obra nueva	X	X			X			X	X	X	X

(X) Sólo del elemento a restaurar o rehabilitar.

proteccions dels edificis de la zona #proposar solucions adequades a l'ambient dominant.

Taula A. Obres permeses i documentació mínima exigida

A més, en el Títol VI, capítol 2n, secció primera, s'estableixen les característiques edificatòries i també les característiques estètiques de la zona A de nucli històric. Així, a l'article 6.6 s'estableixen les condicions estètiques generals i particulars, entre les quals destaquen les següents:

- Podran modificar-se les façanes existents sempre que es garantisca mitjançant un projecte adequat, la plena integració de la modificació amb el conjunt de l'edifici.
- La composició de façana haurà de partir de la consideració de les tipologies, composició de façanes, buits, materials, textures i colors.
- Les edificacions que es realitzen s'integraran i ajustaran a les edificacions significatives existents en el llenç de façana de la poma on es realitzen i les confrontants en el seu cas. Es consideraran almenys 12 edificacions confrontants significatives més pròximes, en el llenç de façana, a l'efecte

d'obtindre els criteris de disseny de la façana. La resta d'edificacions allí existent que no responguen a la tipologia històrica no es consideraren. S'entén per edifici significatiu, aquella edificació que responga a la tipologia tradicional que es mantenen encara del barri antic o aquelles realitzades més recentment ajustades a aquestes.

- D'aquestes edificacions significatives, s'obtindran els criteris de disseny i els materials a utilitzar en els projectes nous. Composició de façanes, proporció de buits i massissos, ràfecs, cobertes. Materials a utilitzar i colors.
- La integració es garantirà en tot el volum que dóna a la via pública i no tan sols en la façana. S'ha de garantir la integració de la coberta i dels elements que en ella se situen, ajustar-se igualment als existents en les edificacions significatives confrontants sempre que es vegem des del carrer, en funció de l'ample d'aquesta.
- En el supòsit de demolició d'una edificació existent significativa i de valor arquitectònic, aquesta servirà per a definir tots els criteris de composició de la façana nova a realitzar, a més de tindre en compte la integració amb els confrontants.
- Façanes. Els buits hauran d'adequar-se a la composició característica de la zona, tant en dimensions com en ritmes, simetria i proporcions. En el projecte es garantirà la plena integració de la façana en el llenç de façana on se situe, per a això s'exigiran els documents complementaris indicats per als edificis de protecció ambiental.
- Quant als revestiments, seran a base de revocs, estucats o pintats amb colors i tons tradicionals. S'admetran sòcols d'aplacat uniforme en color i textura de pedra natural o artificial clar, i es prohibeix expressament els de plaqueta ceràmica, i maçoneria. En tot cas, el color del sòcol haurà de integrar-se amb el color de la resta de la façana. Tan sols es permetrà la realització de paraments de rajola vista sempre que aquest siga manual, imitació de l'antic, de colors totalment clars, i solament en el cas que les edificacions significatives del llenç de façana pròximes el tinguen.
- Les baranes seran de ferro forjat o perfils d'acer, i es prohibeix expressament les d'obra, fusta o alumini. Les reixes de protecció de buits es realitzaran amb el mateix criteri que l'expressat per a les baranes dels balcons.

- Buits. Seran rectangulars i en sentit vertical, en tot cas hauran d'adequar-se a la composició de les edificacions significatius confrontants, tant en dimensions com en ritmes, simetria i proporcions.
- Cobertes. Les cobertes de l'última planta seran planes o inclinades amb un pendent màxim del 46 per cent (25é), es formaran a base de teula, preferentment "teula vella" corba de tipus àrab o color similar a l'originària de l'edifici, prohibint expressament les de color negre o marró fosc. La cornisa deurà sempre ser plana i recta.

D'altra banda, referent a la normativa autonòmica d'aplicació, el decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, del text refós de la llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, TRLOTUP) al seu article 42 regula el concernent als Catàlegs de Proteccions. En aquest moment, es troba en tramitació el catàleg de protecció del municipi de Picanya, que ja ha passat la fase ambiental i està en període d'informació pública, el pla de participació pública del mateix. No obstant, actualment, el Catàleg de Patrimoni aprovat juntament amb el Pla General en vigor, presenta un inventari d'elements i conjunts potencialment catalogables. També, desenvolupa una normativa d'aplicació, tal com s'ha especificat amb anterioritat, tot això, inclòs en les normes urbanístiques del Pla.

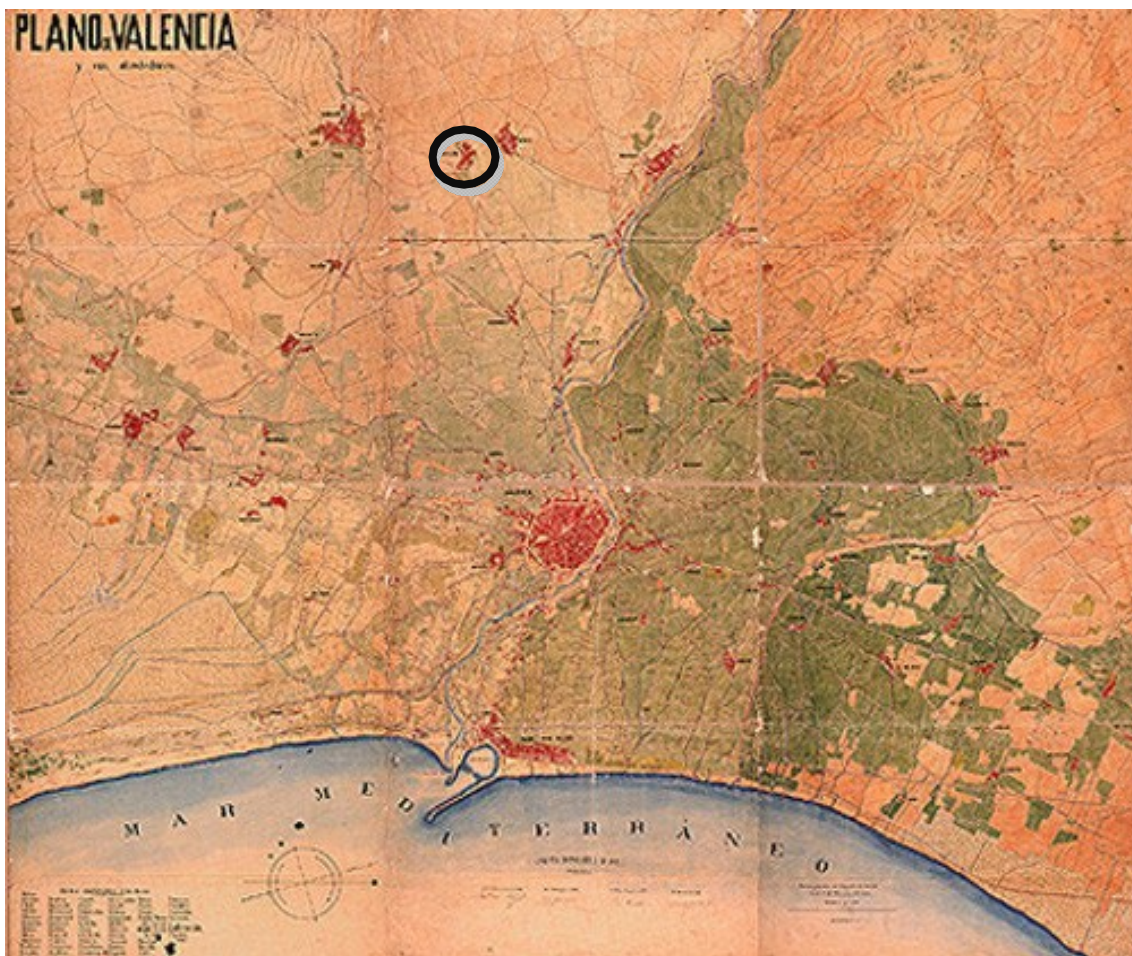
2.4.2.2 ESTUDI DE LA TRAMA URBANA DE PICANYA

L'actual municipi de Picanya és el resultat de la unió de dos antics nuclis de població separats administrativa i geogràficament: Picanya i Vistabella. En el cas que ens ocupa, l'estudi de la trama urbana se centrarà exclusivament en l'estudi del nucli de Picanya.

Segons la tradició oral del poble, probablement, l'origen del nucli urbà de Picanya radica en l'existència d'una Alqueria en un encreuament de camins: el dels Pedreres i el de Picassent, i el camí de Torrent a Paiporta. En aquest punt es trobaven dos elements centrals: l'església (es va començar a construir en 1604) i l'antic ajuntament (hui desaparegut). Aquesta trama es caracteritza pels carrers de trama irregular, sense cap mena d'ordenació i parcel·les de les mateixes característiques. En el segle XVIII, aquesta zona inclouria: la plaça de la Constitució, el carrer de l'església, les illes destruïdes de les actuals plaça Major i plaça del País Valencià, així com part dels carrers Major i Sant Josep. El camí dels Pedreres travessava aquest nucli. És ací on es detecten els elements arquitectònics més antics, com són: el celler de la plaça del

País Valencià; els murs i arcades de la casa de la plaça Major, 7; les restes edificatòries aparegudes en realitzar la fonamentació de la Casa Abadia, a més de l'Església i l'arquitectura del segle XVIII.

En el plànol de València i els seus voltants (1883) realitzat pel Cos de l'Estat Major de l'Exèrcit s'aprecia el desenvolupament de la trama urbana de Picanya i de totes les poblacions de l'àrea metropolitana, com pot veure's en el mapa citat mostrat a continuació, on es troba assenyalat el casc de Picanya i Vistabella:



PLANO DE VALENCIA y sus alrededores (1883). Cuerpo de Estado Mayor del Ejército. Aparecen en su parte inferior cuatro firmas correspondientes a Francisco Ponce de León (Teniente Coronel Comandante de Estado Mayor), Jesús Tamarit (Coronel Teniente Coronel Capitán de Estado Mayor), Pedro Bentabol (Teniente Coronel Comandante Capitán de Estado Mayor) y Antonio González Samper (Teniente de Estado Mayor).

L'exemple del segle XIX es caracteritza per l'aparició d'una trama urbana ortogonal afegida al nucli anterior, i que es plasma als carrers Major, els primers trams del carrer de Sant Francesc i l'inici del carrer Còlon, a més de les perpendiculars corresponents (carrers Torrent, Verge de Montserrat i part de Sant Joan Baptiste). Les parcel·les es caracteritzaven per la seua regularitat, amb amplària de façana suficient per al

desenvolupament de cases populars a dues mans, i profunditat edificatòria de similars proporcions.

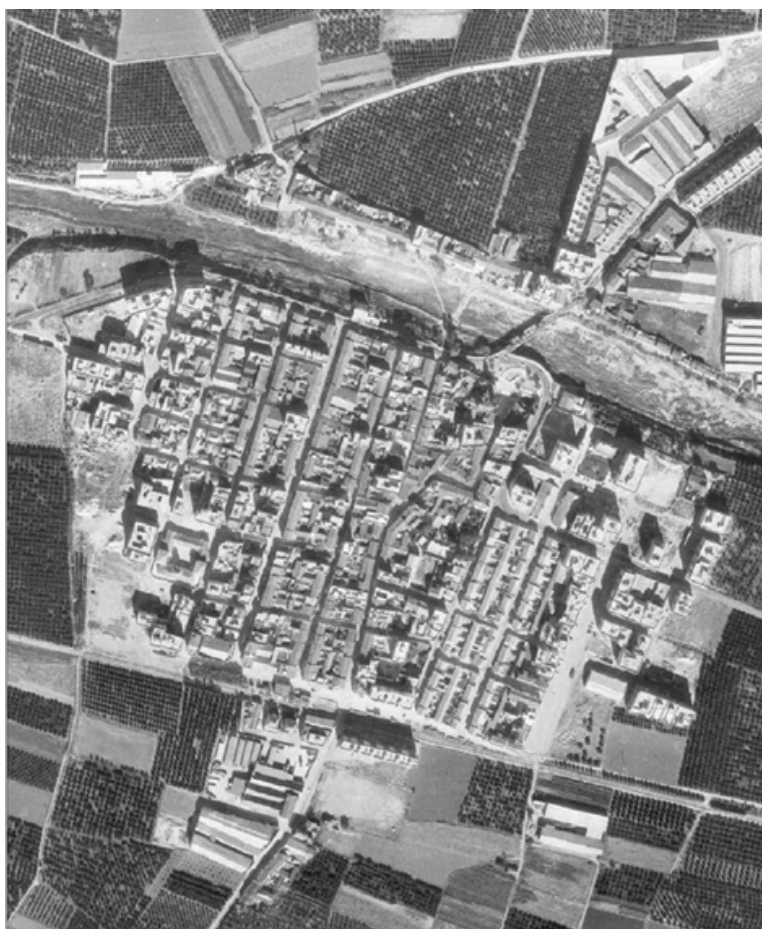
El segon eixample, es desenvolupa a la fi del segle XIX, i sobretot, en la primera meitat del segle XX, prolongant els carrers existents i augmentant la seua amplària, fet visible en el segon tram del carrer Sant Francesc, i en les dimensions del carrer Còlon. A més, apareix el carrer Bonavista i el Barri de la Caixa de Previsió Social. Igual que en el primer eixample, aquest es caracteritza per la regularitat parcel·lària.

Dins d'aquesta etapa evolutiva es pot incloure el Barri del Pilar, realitzat en els anys 40, que encapçala el creixement de la trama cap a l'est.

En els següents 30 anys, sota la influència del desenvolupament econòmic i la pressió migratòria, es produeix l'expansió de la població en direcció Est – Oest, respectant els límits físics imposats pel barranc i la línia de ferrocarril. En 1955 es realitza el Pla Parcial de Picanya, dins del Pla General d'Ordenació de València i la seua comarca.



Estat de la trama urbana a l'any 1957
Font: <https://fototeca.cnig.es/>. Vuelo americano. Serie B (1957)



Estat de la trama urbana a l' any 1986
 Font: <https://fototeca.cnig.es/>. Vuelo americano. Sèrie B (1957).

2.4.2.3 VALORACIÓ PATRIMONIAL DE L'HABITATGE DEL CARRER MAJOR, 13

Els habitatges del centre històric de Picanya responen a la tipologia de casa de poble predominant a l'Horta Sud, que va ser establida pels mestres d'obres en el segle XVIII. El tipus bàsic és la casa de pati sencer, del qual parteixen algunes variants, com la casa de mig pati, la casa amb escala o la casa de jornalier. Al cas que ens ocupa, la vivenda del carrer Major, 13 es correspon amb un habitatge de pati sencer o a dos mans.

La tipologia de la vivenda es coneguda popularment com a casa a dues mans, i està formada per un cos principal de dues crugies amb dues plantes paral·leles a la façana i coberta de teula àrab a dos vessants. En perpendicular s'adossa sobre un o dos costats i al fons del solar –depenent de l'amplària de la parcel·la– un cos d'una crugia de dues plantes amb coberta de teula àrab que aboca les aigües a l'interior del corral. A principis del segle XX, sobre la segona crugia es va afegir un tercer cos,

format en principi per una terrassa practicable adossada al cos principal que cobria únicament la planta baixa. Amb el pas dels anys aquest espai es va incorporar a l'interior de l'habitatge, tancant-se amb unes portes de vidre que ho aïllaven del corral.

Respecte a l'exterior, la façana presenta una disposició simètrica de les obertures, on l'eix central queda ressaltat amb la presència de la porta d'accés en planta baixa, sobre la qual recau un balcó en el primer pis. Sobre els dos eixos laterals es disposen sengles finestres en cadascuna de les plantes. Els llenços murals estan arrebossats amb morter i blanquejats amb calç. Estèticament, sovint es ressalten els brancals dels buits i el sòcol, que es pinten amb altres colors. Sobre els brancals de la porta se situaven els guardaportes, que eren uns bancs de pedra concebuts per a protegir les portes de fusta del pas del carro. La façana es rematava amb el ràfec, sobre el qual es disposava un canaló de zinc. En algunes cases bastant antigues s'obrin sota el ràfec algunes xicotetes obertures, disposats amb major o menor relació amb la composició de la façana descrita, la presència de la qual es relaciona amb la cria del cuc de seda, activitat domèstica que va ser bastant habitual fins a les últimes dècades del segle XIX, dins l'andana.

Interiorment, l'habitatge se situa en la planta baixa del cos principal, que està travessat per un espai central passant, que comunica el carrer amb el corral, i servia de pas per al carro. Al voltant d'aquest eix es distribueixen els diferents àmbits: sobre la primera crugia, es disposen dos dormitoris, mentre que en la segona, trobem el menjador a un costat i a l'altre un dormitori i l'escala per a accedir a la cambra o andana. En les crugies situades al voltant del corral se situen la cuineta –al costat del menjador– i aquelles instal·lacions relacionades amb les activitats agràries: l'estable, el celler o l'almàssera, etc.

La planta superior reproduïx el mateix esquema, encara que en el cos principal el mur de càrrega central, de planta baixa, se substitueix per una estructura de llinda que conforma la cambra, espai destinat a guardar les collites i en alguns casos a la cria del cuc de seda.

Sobre l'estable se situa el paller o pallissa, mentre que les altres crugies en la planta superior es destinen també per a guardar eines i collites. Aquesta tipologia s'adaptava fàcilment per a albergar altres activitats productives de caràcter familiar, ja que les crugies laterals que donen al corral substituïen el seu ús agrícola pels obradors per a elaborar aliments o fabricar diferents utensilis.

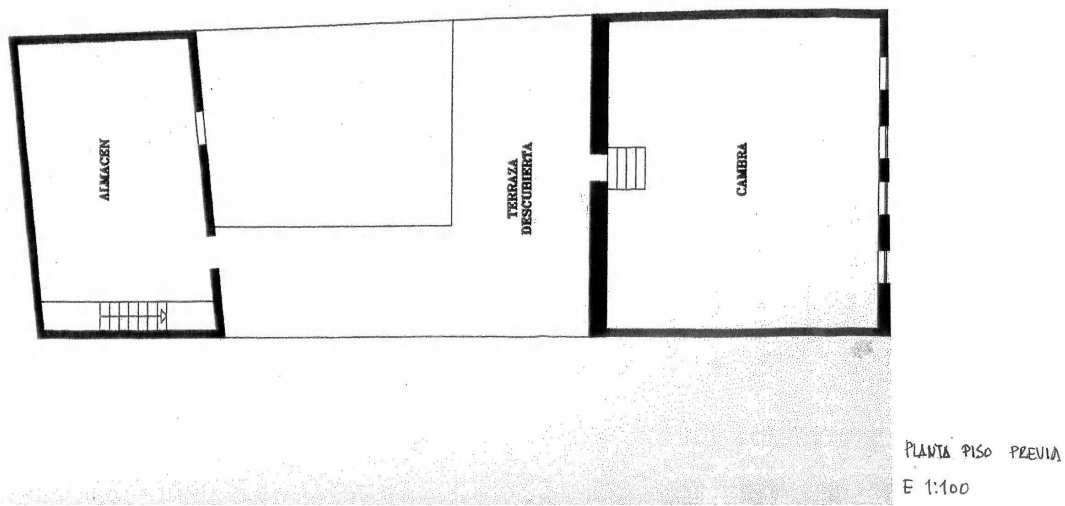
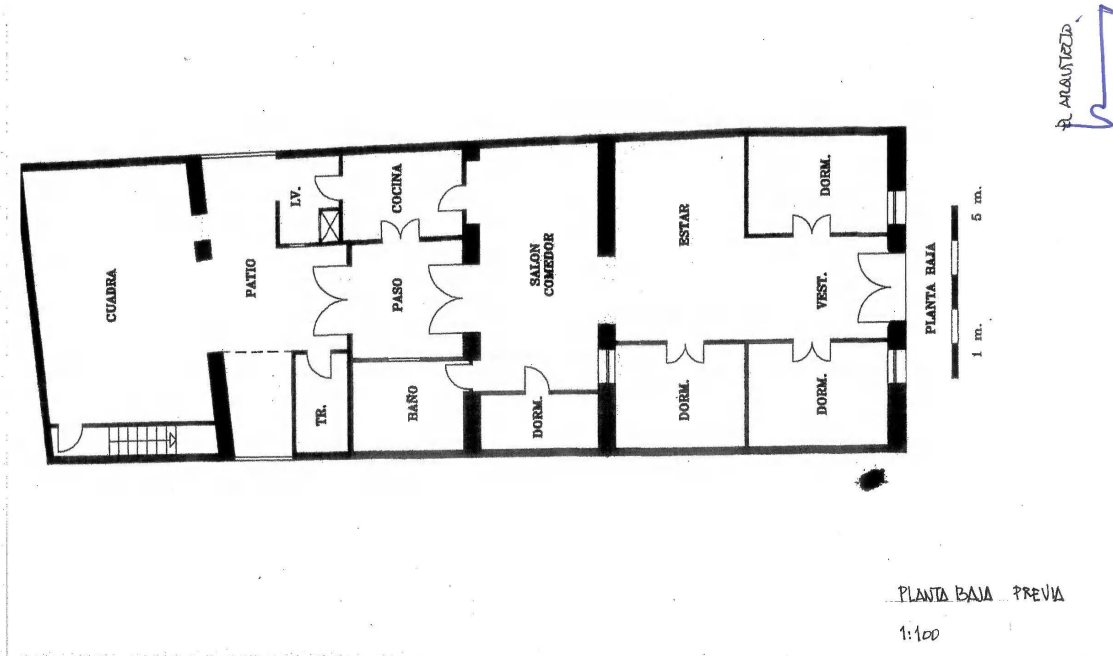
El tipus primitiu de casa de poble es basa en una composició dels elements de la façana i en la senzillesa ornamental. En el cas si es fes alguna concessió decorativa, aquesta se centra en el ràfec de la coberta, que es pot motllurar o jugar amb la disposició de les rajoles formant denticles de diferents formes, en la reixeria dels balcons de ferro forjat o en el recercat dels buits amb motlures completament llises per la influència de l'arquitectura il·lustrada. Cap a finals del segle XIX, gràcies a l'influx dels nous llenguatges presents en arquitectures de l'eixample de València, es van introduir nombrosos elements decoratius amb la finalitat de renovar i atorgar un aire de modernitat a les cases de poble, sense aportar cap canvi en les seues estructures. D'aquesta manera s'emmarquen les embocadures de les obertures amb motlures, s'introdueixen elements ceràmics, baranes i reixes de fosa, i les finestres de la planta baixa s'allarguen verticalment per a interrelacionar l'espai urbà amb l'interior de l'habitatge. Una de les principals novetats introduïdes és la desaparició del ràfec amb la construcció d'ampits que rematen les façanes amb la intenció d'ocultar la coberta de teula i atorgar als habitatges un aire més urbà. Amb aquesta finalitat cap a la dècada dels anys quaranta del segle XX s'introdueix també el balcó corregut, o el mirador. Aquesta novetat guarda relació amb la desaparició de la cambra o andana com a espai agrari, que és ocupat per un altre habitatge, per la qual cosa es construeix l'escala amb accés independent des de la façana, en la majoria dels casos, trencant la simetria existent en la façana.

L'habitatge objecte d'estudi data de 1940, moment en què ja s'ha produït un canvi important en aquesta tipologia. Canvi que s'origina a la fi del s. XIX i principis del s. XX i es caracteritza per una major cura en la composició, buscant eixos i simetries, coronacions i format major dels buits, com s'ha esmentat amb anterioritat. Així mateix, s'incorpora certa decoració en els diferents elements com en aquest cas la coronació de buits amb arcs rebaixats, els recercats pintats dels buits o les reixeries de balcons i finestres més decorades.

L'habitatge es desenvolupa en dues plantes, en aquest cas, es tracta d'una façana ampla, de 9,30 metres, i s'organitza seguint el tipus denominat "a dos mans", que permet una composició de tres buits amb l'accés centrat i composició simètrica de la façana amb buits laterals, reproduint aquest esquema al nivell superior amb balcó i buit central i finestres laterals, més xicotetes que en el nivell inferior.

En aquest cas, la façana es remata amb cornisa decorada, sense ràfec.

L'habitatge va ser objecte d'una reforma integral cap a 2005. Segons l'expedient administratiu i la documentació tècnica que es va presentar. El estat previ a la intervenció va ser la següent:



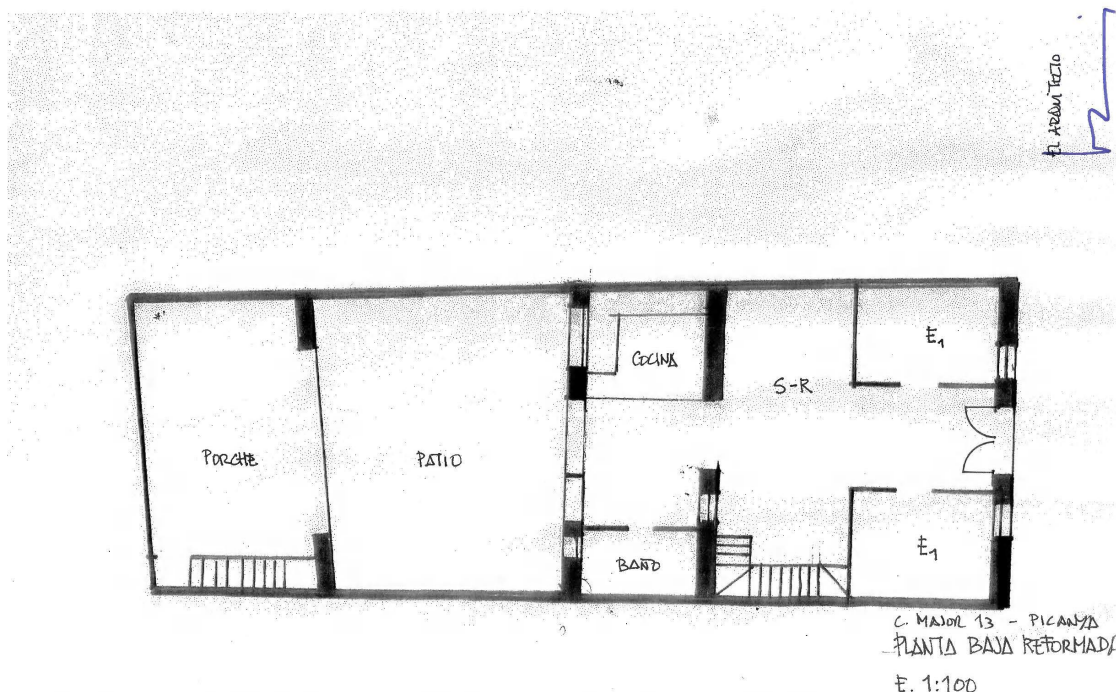
La intervenció, segons l'informe emés després de la inspecció de l'arquitecta tècnica (12/12/2005) va consistir en una rehabilitació i reforma completa de l'habitatge, amb les següents intervencions:

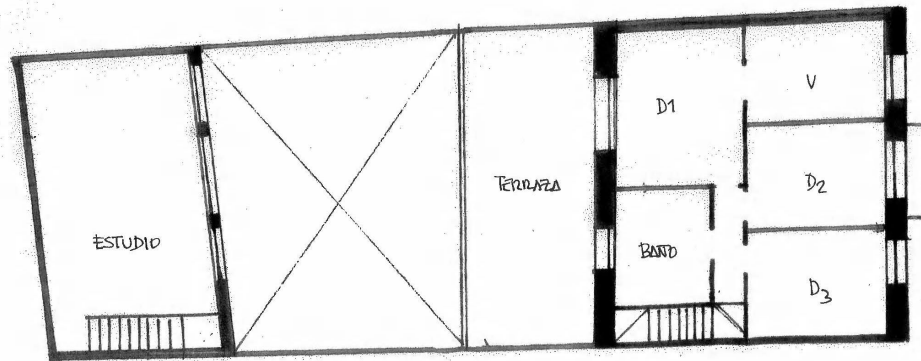
- Demolició de tots els revestiments verticals i fals sostre.

- Demolició d'una cambra de bany i traster existent al corral, inclús l'estructura.
- Demolició d'un porxe lateral a l'esquerra del corral de 2x5 m.
- Demolició i nova execució de la façana posterior al corral, amb doble paret i aïllament.
- Execució d'una nova escomesa de sanejament des del corral, per tota la casa fins al carrer, per eliminar el pou seg existent.
- Totes les instal·lacions de fontaneria i electricitat, tots els revestiments, execució completa de cuina i cambra de bany, i reforç de dos viguetes de fusta deteriorades.

Segons informe de revisió final d'obra, de data 21 de març de 2007, l'arquitecta informa que les obres executades no es corresponen amb el projecte d'execució objecte de la llicència, ja que s'ha obert un buit al forjat per a executar una escala d'accés a la planta pis des del menjador, i es va habilitar la planta pis, amb tres dormitoris i cambra de bany.

Per tant, després de totes les obres executades a la intervenció feta en 2005, la distribució de habitatge queda de la següent manera:





C. MAJOR, 13 - PICANYA
 PLANTA PISO REFORMADA
 1:100

Després de l'estudi de l'habitatge es procedeix a enumerar els valors patrimonials que posseeix:

- L'habitatge forma part de la trama urbana del Nucli Històric de Picanya.
- La façana i distribució interior respon a la tipologia tradicional de "casa de poble a dues mans", en la seua evolució dels anys quaranta.
- La façana es conserva en bon estat i contribueix a mantindre la silueta urbana característica de la zona A.
- Cal destacar les reixeries de la façana principal.
- Respecte el color utilitzat en la restauració no es correspon amb la gamma de colors característics de les façanes tradicionals de la població, en la qual predominen els tons més clars com a blancs i ocres en les seues diferents gammes.

Per tant, l' habitatge no té més valor que el que li dóna el catàleg de proteccions inclòs al PGOU: protecció ambiental per trobar-se al carrer Major.

2.5 ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL COMPETENT EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D' AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA.

La present modificació del Pla general de Picanya queda emmarcada en l'article 46.3 del TRLOTUP per considerar que es tracta d'una modificació menor del planejament general de Picanya, ja que no té incidència sobre el model territorial del municipi, actua sobre sòl classificat com a urbà, no alterant per si mateixa la configuració del paisatge respecte al planejament vigent, en tant que no es modifiquen

usos o altres condicions paisatgístiques previstes en el planejament vigent, mantenint l'estructura i l'ordenació bàsica en l'àmbit afectat, per la qual cosa no tindrà incidència significativa sobre el paisatge, no sent necessària l'elaboració d'un instrument de paisatge per a la present actuació.

L'àmbit de la present modificació puntual:

- No es troba afectat per risc d'inundació,
- No constitueix sòl forestal,
- No suposa cap afecció sobre elements del patrimoni natural,
- No presenta efectes significatius sobre el medi ambient,

Per tant, la Modificació Puntual 22 que es proposa queda emmarcada en l'article 46.3 del TRLOTUP, per tractar-se d'una modificació menor del planejament vigent; a més, i d'acord amb l'article 53.2.b) i els criteris de l'Annex VIII de la TRLOTUP, no té incidència en el model territorial del municipi, actua sobre el sòl urbà, no suposa afecció sobre elements del patrimoni natural, no presentant, per tot això, efectes significatius sobre el medi ambient, sent procedent la seua tramitació pel procediment d'avaluació ambiental simplificat.

Segons l'article 49 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refòs de la llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, s'estableix el següent:

“1. L'òrgan ambiental serà l'òrgan autonòmic dependent de la conselleria competent en medi ambient, excepte en els supòsits establits en l'apartat 2 d'aquest article.

2. L'òrgan ambiental serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en els següents casos:

a) En els instruments de planejament urbanístic que afecten única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el present text refòs.

b) En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en el present text refòs.

c) En els instruments de planejament urbanístic que afecten única i exclusivament a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establida en l'ordenació estructural.”

Per a facilitar la interpretació i aplicació del precepte anterior, la Direcció General de Medi Natural i Avaluació Ambiental i la Direcció General d'Ordenació del Territori , Urbanisme i Paisatge, van publicar la “Guia d'Avaluació Ambiental per òrgan ambiental municipal” que en el seu apartat 2) indica:

“La LOTUP estableix com a regla general que l'òrgan ambiental per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans i programes és l'òrgan dependent de la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient. Després del Decret 230/15, de 4 de desembre, del Consell, de l'òrgan ambiental de la Generalitat, a l'efecte d'avaluació ambiental estratègica (plans i programes), aquest òrgan és la Direcció General amb competències en matèria d'avaluació ambiental i la Comissió d'Avaluació Ambiental dependent de la Secretaria Autonòmica amb competència a medi ambient.

Al costat d'aquesta regla general, la Llei 10/2015, per la qual es modifica la LOTUP, estableix tres supòsits en el qual l'avaluació ambiental i territorial de plans es realitzarà per l'òrgan ambiental de l'ajuntament.” (Actualment, substituït per l'article 49 del DL 1/2021)

El primer dels supòsits és el següent:

“a) Ordenació detallada de sòl urbà.

Aquest supòsit inclou els plans urbanístics municipals (plans d'ordenació detallada, plans parcials, plans de reforma interior, plans especials, estudis de detall o les seues modificacions) que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la LOTUP...”.

La modificació puntual 22 del Pla General de Picanya afecta exclusivament a sòl urbà consolidat, i a l'ordenació detallada, com s'ha manifestat en apartats anteriors.

Per això, l'Avaluació Ambiental i Territorial correspon a l'Ajuntament de Picanya, i més concretament, a la seua Comissió Ambiental, ja que:

- La modificació 22 afecta exclusivament a sòl classificat com urbà pel planejament vigent, i a l'ordenació detallada.
- El sòl conta amb la condició jurídica de solar, arreplegat a l'article 186 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprobació del text refós d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.

2.6 ÒRGAN COMPETENT PER A L'APROBACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 22 DEL PLA GENERAL DE PICANYA

Atès que la present modificació puntual del Pla General de Picanya, afecta a determinacions de l'ordenació detallada, com és la modificació de dotacions de la xarxa secundària, l'aprovació definitiva del present document correspon a l'Ajuntament de Picanya.

3 PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA

La present modificació es refereix, com s'ha explicat en apartats anteriors, a l'ampliació d'un dotacional local al carrer Major, cantó amb la plaça del País Valencià, un nou Centre Cultural que oferirà una major capacitat d'aforament.

Segons les normes urbanístiques, i concretament segons l'article 6.66, el Pla General diferencia els següents tipus i categories de dotacions locals:

- a. Espais Lliures i jardins (EL).
- b. Equipaments i dotacions (ED).
- c. Serveis (SS).
- d. Infraestructures (I).

A l'article 6.67. Condicions de caràcter general, s'estableix que amb caràcter general, les condicions de volum i de forma de l'edificació s'adequaran a les de l'entorn, sense superar les alçàries de l'illa en què, si n'és el cas, s'inserisquen, per la qual cosa hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen en l'article 6.68. A l'esmentat article 6.68, per a equipaments i dotacions (ED), s'estableixen com a condicions de l'edificació les següents:

- Coeficient d'edificabilitat neta: $1'0 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- Nombre màxim de plantes: El característic de la zona on se situa.
- El 20%, com a mínim, de la superfície total de la parcel·la haurà de destinar-se a espais enjardinats i arbratges, i la resta haurà de quedar per a usos esportius...

A l'article 6.68 existeix una contradicció entre el coeficient d'edificabilitat neta esmentat i el nombre màxim de plantes permeses, a més que aquesta contradicció dona lloc a l'incompliment de la majoria d'equipaments i dotacions existents al nucli urbà, i més concretament, a les zones A i B. Per això, és important corregir l'error existent, a fi d'eliminar la contradicció existent. A més d'això, l'avançament de la façada bolcada a la plaça haurà d'estar regulada al mateix article, i és més, com estableix l'informe emès pel servei d'infraestructura verda i paisatge en data 21 de juliol de 2023, en relació al paisatge urbà, i ateses les característiques dels espais públics i vials als quals recau la dotació, en cas de produir-se l'increment d'alçària permés, aquest haurà de realitzar-se en la zona que recau a la plaça del País Valencià, de manera que s'afecte el mínim possible al caràcter del carrer Major. Per tant, quan es desenvolupe el projecte de construcció del dotacional SQE-1, l'increment de volum puntual assenyalat a l'article 6.68 es podrà materialitzar en la zona següent:



Així, l'apartat b) de l'article 6.68 queda redactat de la següent manera:

"b) Equipaments i dotacions (ED). S'estableixen com a condicions de l'edificació les següents:

- Coeficient d'edificabilitat neta: $1'0 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ per a edificacions aïllades; i la resta, s'hi aplicarà l'edificabilitat de la zona on es trobe la dotació o equipament.

- Nombre màxim de plantes: El característic de la zona on se situa. L'altura de cornisa màxima establida a la zona podrà superar-se puntualment per necessitats programàtiques de l'equipament. No obstant això, al nucli històric els dotacionals que es desenvolupen incorporaran al corresponent projecte d'execució una anàlisi específica

de la seua integració en el paisatge urbà del nucli històric de Picanya i l'adopció de mesures d'integració en aquest, donant compliment a la normativa d'aplicació patrimonial. Concretament, en el dotacional SQE-1, si es produeix un increment d'alçària, aquesta s'haurà de realitzar-se en la zona que recau a la plaça del País Valencià, de manera que s'afecte el mínim possible al caràcter del carrer Major.

- El 20%, com a mínim, de la superfície total de la parcel·la haurà de destinar-se a espais enjardinats i arbratges, i la resta haurà de quedar per a usos esportius. A les zones A y B, que presenta una estructura compacta d'edificació, l'equipament haurà d'estar vinculat a un espai lliure públic.

La dotació local situada al carrer Major cantó amb la plaça del País Valencià (SQE-1) podrà avançar la façana que dona a la plaça, fins a l'escenari, creant una porxada a la planta baixa, sempre que es complisquen les següents condicions:

- L'amplària de l'avanç de la façana serà igual a la del carrer existent.
- L'altura lliure serà igual a la planta baixa de l'edifici públic i com a mínim 3,00 metres.

- La il·luminació de la porxada serà uniforme i el disseny de la mateixa garantirà la seguretat a l'espai públic.

- Es prohibeix el tancament de la porxada, aparcar dins de la mateixa i qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa que menyscabe o disminuïska el seu ús públic i la seguretat de les persones.”

Respecte a l'increment dotacional en aquesta modificació nº 22, com es pot comprobar al quadre comparatiu del planament vigent i de la modificació proposada adjunt, es produeix un increment dotacional de 242,00 m² (0,02 Ha). La dotació local, SQE-1, té una superfície total de 763 m², segons superfícies obteses de la Direcció General del Cadastre.

	PLA GENERAL VIGENT	MODIFICACIÓ 22
RED PRIMÀRIA		
Z. VERDES	5,79 Ha	5,79 Ha
DOCENT	5,57 Ha	5,57 Ha

ESPORTIU	8,00 Ha	8,00 Ha
DOTACIÓ LOCAL		
DOTACIONS LOCALES	6,11 Ha	6,11 Ha
RECRATIU- ESPORTIU (RD)	15,84 Ha	15,84 Ha
ΔEDUCATIU-CULTURAL SQE	---	0,024 Ha
TOTAL	41,31 Ha	41,33 Ha

* Inclòs al comput general.

4 ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Atès que l'actuació proposada no implica un increment d'edificabilitat, ja que la dotació local ha de complir els mateixos paràmetres urbanístics que la resta de la zona, no existeix cap modificació paisatgística a l'entorn de la modificació.

Així com no existeix cap impacte paisatgístic, no es requereixen mesures específiques d'integració paisatgística. No obstant això, per mitigar o disminuir possibles impactes paisatgístics, i per a millorar la qualitat del paisatge de l'entorn, el desenvolupament de l'edificació dotacional requerirà informe favorable de Direcció General de Patrimoni, per trobar-se a la zona A, nucli històric, tal com s'estableix a la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià, i al Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local. Per tant, Dins del projecte que es redacte per a la implantació de l'ús previst, s'inclourà la realització d'una anàlisi específica de la seua integració en el paisatge urbà del nucli històric de Picanya i l'adopció de les mesures d'integració en aquest, que donen compliment així mateix al que s'estableix en el Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, i en concret en el seu article 8.

5 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT D'INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

5.1 INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA

En relació a l'Estudi de viabilitat econòmica, i a la vista de la legislació vigent, s'entén que no procedeix aquest informe en aquesta modificació puntual en la qual tot el sòl de l'actuació és públic (art. 22. apartat 5 del text refós de la Llei del Sòl i

Rehabilitació Urbana) per tractar-se d'un equipament local i xarxa viària, no derivant-se de la present modificació puntual cap alteració d'edificabilitat lucrativa susceptible de valoració econòmica.

Com assenyala Sergio Fernández Monedero i Blanca Marín Ferreiro, en "Els Informes de Sostenibilitat Econòmica. Pràctica urbanística (138/2016):

"L'Informe de Viabilitat Econòmica o diferència de la memòria de sostenibilitat Econòmica, focalitza la seua atenció en l'inversió que realitzen els operadors particulars durant el procés de transformació urbà, fitant l'anàlisi o el fase d'execució i als recursos privats (...)".

El que situa la modificació que es tramita fora dels supòsits en els quals resulta necessària la seua elaboració.

5.2 ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els informes/memòries de sostenibilitat econòmica tenen la doble finalitat d'analitzar quin serà l'impacte de les actuacions de transformació urbanístiques en les hisendes públiques afectades -normalment les municipals- per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, i d'analitzar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en els plans.

Segons l'article 22.4 de la Llei del sòl. RD Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, vigent en l'actualitat, l'exigència de l'informe de sostenibilitat econòmica es preveu, literalment, en relació amb les actuacions de transformació urbanística, les quals, conforme a l'article 7.1 del citat text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana són les següents:

1) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

a) Les de nova urbanització. que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per a crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

b) Les que tinguen per objecte reformar o renovar l'urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes establits en el paràgraf anterior.

- 2) Els actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguen per objecte incrementar els dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per a reajustar la seua proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística o una o més parcel·les de l'àmbit i no requerisquen la reforma o renovació de l'urbanització d'aquest.

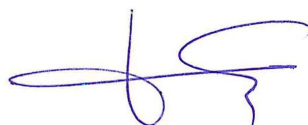
La regulació de les determinacions dels informes objecte de la nostra anàlisi es completa en el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. En el segon paràgraf de l'apartat primer de l'article 3 d'aquesta norma reglamentària, s'indica que per a l'examen de l'impacte en les hisendes locals de les actuacions de transformació urbanística incloses en els plans, se duran a terme les següents actuacions:

- 1) Quantificació dels costos de manteniment pel posat en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en l'instrument d'ordenació.

- 2) Estimació de l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que es troben acabats les edificacions que l'actuació comporte.

Així doncs, conforme a la regulació vigent, els plans que incloguen aquestes actuacions hauran d'incloure necessàriament la respectiva memòria/informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut preceptiu. En aquest cas, i al no tractar-se d'una actuació de transformació urbanística, ni d'urbanització ni de dotació, no procedeix elaborar aquesta memòria.

Picanya, setembre de 2023



Francisca Sánchez Gómez

Arquitecta municipal de l'Ajuntament de Picanya

6 PLANOS

6.1 PLÀNOL D'INFORMACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació

6.2 PLÀNOL D'ORDENACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació

MODIFICACIÓ 22-VERSIÓ DEFINITIVA-SEP 23 - SEFYCU 4388445

Podeu accedir a aquest document en format PDF-PAdES i comprovar la seua autenticitat en la Seu Electrònica usant el codi CSV següent:



URL (adreça en Internet) de la Seu Electrònica:

<https://picanya.sede.dival.es/>

Codi Segur de Verificació (CSV):

J2AC EFNX KJ3M JRKQ DCQ3

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de firma, així com descarregar les firmes i els segells en format XAdES corresponents.

Resum de firmes i/o segells electrònics d'aquest document

Empremta del document per a la persona firmant



Text de la firma

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta

Dades addicionals de la firma

Firma electrònica - ACCV - 06/09/23 09:30
FRANCISCA SANCHEZ GOMEZ