



FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

*“RECALIFICACIÓN DE SUELO URBANO DEPORTIVO A EDUCATIVO
PARA AMPLIACIÓN DE LA ESCOLA GAVINA”*



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)

BORRADOR

DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 23.1



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

febrero 2022



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA TAT3 9FQV CUEQ L7FE

02-Borrador Modif. Puntual P23_1

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://picanya.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 16



FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

ÍNDICE:

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES.....	3
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	4
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	7
4. ALTERNATIVAS	10
5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	13
6. ÓRGANOS COMPETENTES PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL (PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO) Y PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.....	13
7. PLANOS	14
PLANO 1: PLANEAMIENTO VIGENTE	15
PLANO 2: PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	16



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El planeamiento general de Picanya está constituido por la Homologación Global Modificativa del Plan General, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 5 de noviembre de 1998 (BOP de 19 de abril de 1999; DOGV de 24 de junio de 1999). Mediante esta homologación se modificó y se adaptó a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística el Plan General anterior, aprobado el 5 de enero de 1990.

Resulta de aplicación la legislación urbanística vigente, en especial el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP en adelante).

Se plantea con la presente modificación del planeamiento superior, la ampliación del suelo dotacional educativo ocupado por el colegio concertado "Escola Gavina" situado al norte del término municipal, en la Partida de la Martina, próximo a Xirivella. El acceso desde el casco de Picanya se realiza a través del camino de Picanya a Alaquàs.

Las instalaciones educativas mencionadas quedan emplazadas junto al polideportivo municipal. Ambas dotaciones forman parte de la red primaria de dotaciones públicas en suelo urbano y sus calificaciones corresponden a equipamientos educativo y deportivo respectivamente.



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

2. ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

- Localización:

Parcela catastral 46195A003001860000YO situada en el Polígono 3 Parcela 186 Realenc. Picanya, (4.203 m² de superficie según dato catastral

<https://www1.sedecatastro.gob.es/>)



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)

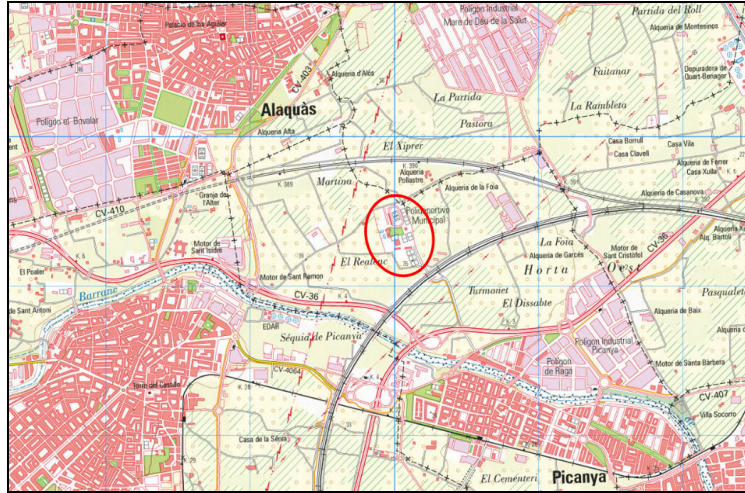


Fig. 1. Mapa Topográfico IGN 1:25.000



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

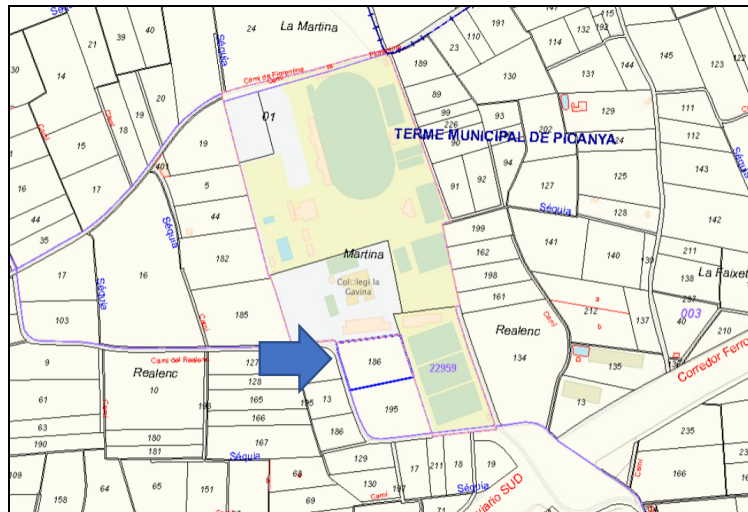


Fig. 2 Plano catastral

- Clasificación vigente de la parcela y su entorno (Ver plano 1: Planeamiento vigente):





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

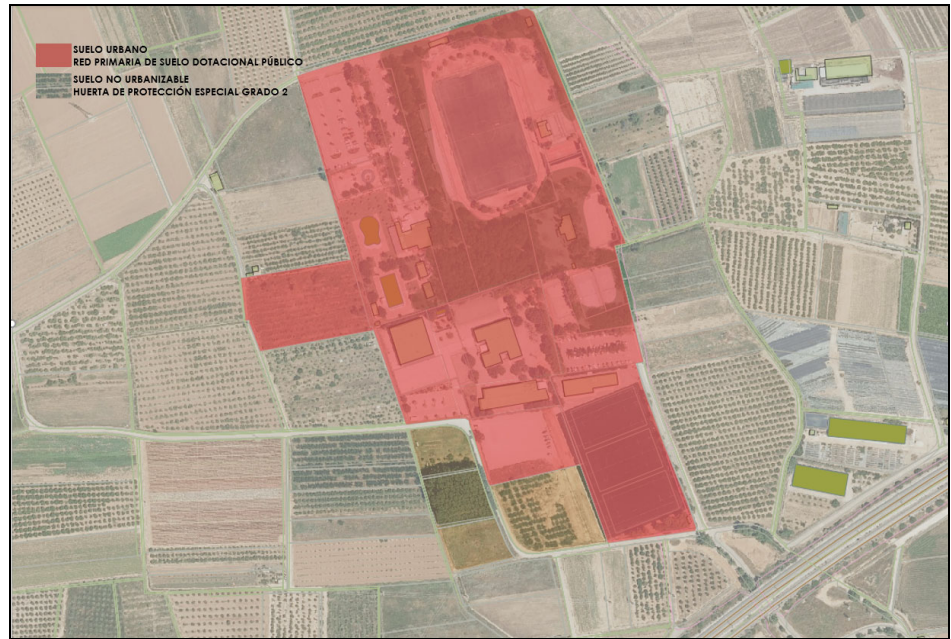


Fig. 3 Clasificación conforme al planeamiento vigente

La información relativa al planeamiento urbanístico que muestra el visor Cartográfico de la Generalitat todavía no refleja actualizada la clasificación del suelo en el ámbito de la presente modificación puntual como se aprecia en la imagen inferior:



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)

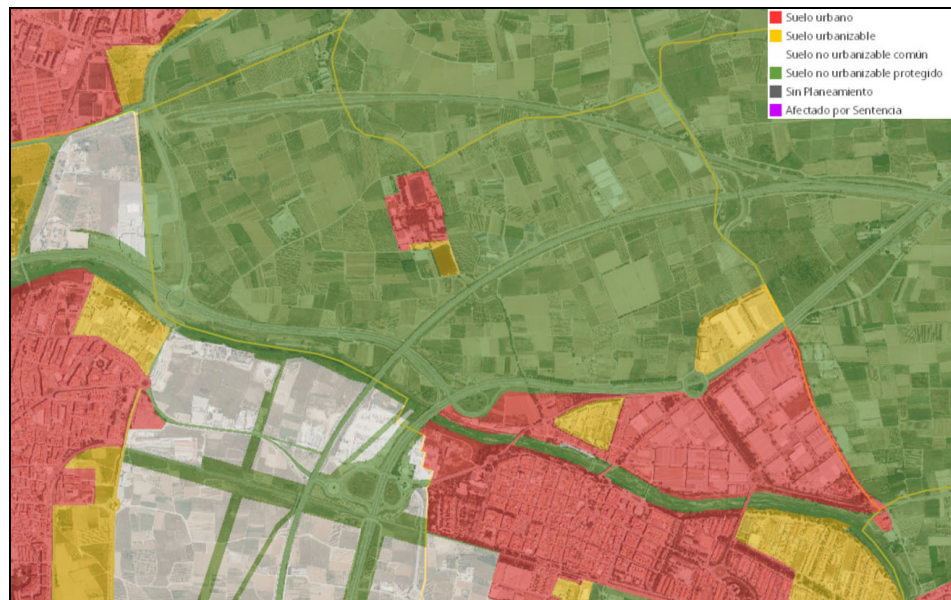


Fig. 4 Clasificación conforme al Visor de la GVA (sin actualziar)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

- **Calificación vigente del entorno urbano de la parcela:**

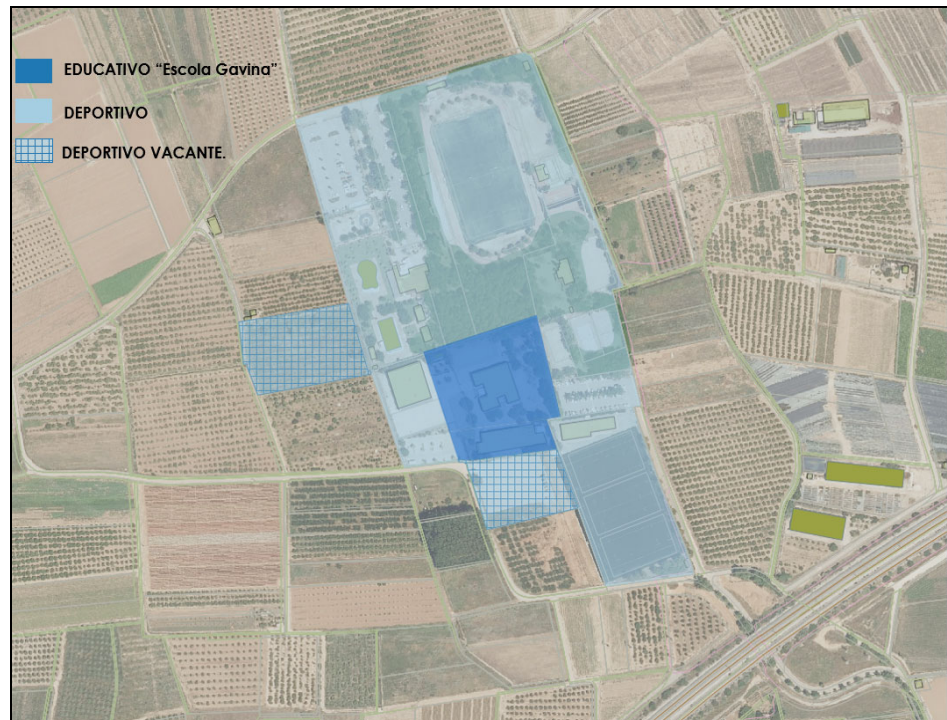


Fig. 5 Calificación conforme al planeamiento vigente

Simultánea a la tramitación del presente documento de ampliación de la "Escola Gavina" mediante modificación puntual n.º 23.1 del PG vigente, se tramita la modificación puntual n.º 23.2 que tiene por objeto la reclasificación de una parcela de suelo no urbanizable protegido grado 2, que se encuentra al norte del camino de Picanya a Alaquàs, y resulta colindante con las instalaciones deportivas existentes con objeto de posibilitar la ampliación del polideportivo municipal.

- **Objeto de la modificación puntual del planeamiento superior:**

Recalificar como suelo de uso dotacional educativo, la superficie de 4.296,84 m² correspondiente a la parcela catastral 46195A003001860000YO actualmente calificada con uso deportivo



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las instalaciones deportivas y escolares se ubican en su emplazamiento actual, la Partida Martina de Picanya, desde principios de los años 80. La Escola Gavina desarrolla un volumen compacto y elemental, en este paisaje característico de campos de naranjos a modo de las masías o casas de campo de las comarcas valencianas propias de este emplazamiento de huerta.

La mayor parte de las instalaciones localizadas en este emplazamiento urbano enclavado en la huerta corresponden al equipamiento polideportivo de carácter municipal, conformado como el de mayor entidad de los del municipio. Ambos equipamientos se integran en la red de reservas de suelo dotacional público de la red primaria y su grado de consolidación en su actual emplazamiento sigue consolidándose a día de hoy. Una clara muestra de ello la encontramos en sus accesos rodado y ciclo-peatonal, que recientemente han sido mejorados y reacondicionados mediante las siguientes actuaciones:

- Obras de adecuación del carril bici de Picanya en el anillo metropolitano a cargo de la Generalitat Valenciana; este corredor busca disponer de una vía medioambientalmente integrada que aproxime a las personas usuarias (peatones y ciclistas) a espacios naturales y culturales relevantes, fomentando el uso de la bicicleta en desplazamientos cortos y medios para reducir el uso de los vehículos privados y contribuir a la reducción de las emisiones de gases de efectos de invernadero así como cubrir la demanda creciente de vías para uso lúdico.



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022



Fig. 6 Trazado anillo ciclista metropolitano.



Fig. 7 Ampliación del camino de acceso al Polideportiv.

- Obras de mejora y ampliación del camino hasta el Polideportivo Municipal y la escuela Gavina. En estas obras se ha ampliado la calzada de los 4,25 metros que presentaba en las zonas más estrechas a los aproximadamente 6 metros actuales al ganar el margen entre la anterior calzada y la acequia de Faitanar que, además, queda protegida con un





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

murete y separada de la calzada por una bionda de seguridad. El ámbito de actuación de las obras se ha podido ampliar también en el tramo entre la Travessera de la Diputación y el puente de la Autovía Torrent-Valencia con el que se ha conseguido realizar una intervención integral en todo el camino entre el casco urbano y el puente del AVE en la entrada sur del Polideportivo Municipal y de la "Escola Gavina".



Fig. 8 Mejora del acceso rodado al equipamiento dotacional.

A la vista de lo expuesto y dada la gran aceptación entre la población tanto de la dotación educativa como de la deportiva, es necesario abordar igualmente obras de mejora de las actuales instalaciones, para lo que se requiere de una ampliación de superficie que permita satisfacer la creciente demanda existente. Ambas ampliaciones (educativa y deportiva) exigen la modificación del planeamiento vigente instrumentado mediante:

- La presente modificación puntual n.º 23.1: "Recalificación de suelo urbano deportivo a educativo para ampliación de la Escola Gavina"
- La modificación puntual n.º 23.2 que se tramita simultáneamente: "Ampliación del polideportivo municipal"





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

4. ALTERNATIVAS

Para la ampliación de la "Escola Gavina", se han planteado varias alternativas:

- **Alternativa 0** o mantenimiento de la situación actual en la que no se dispone de suelo expresamente calificado como educativo para la ampliación de la escuela existente.



Fig. 9 Ortofoto 2021 del equipamiento educativo y deportivo.



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)



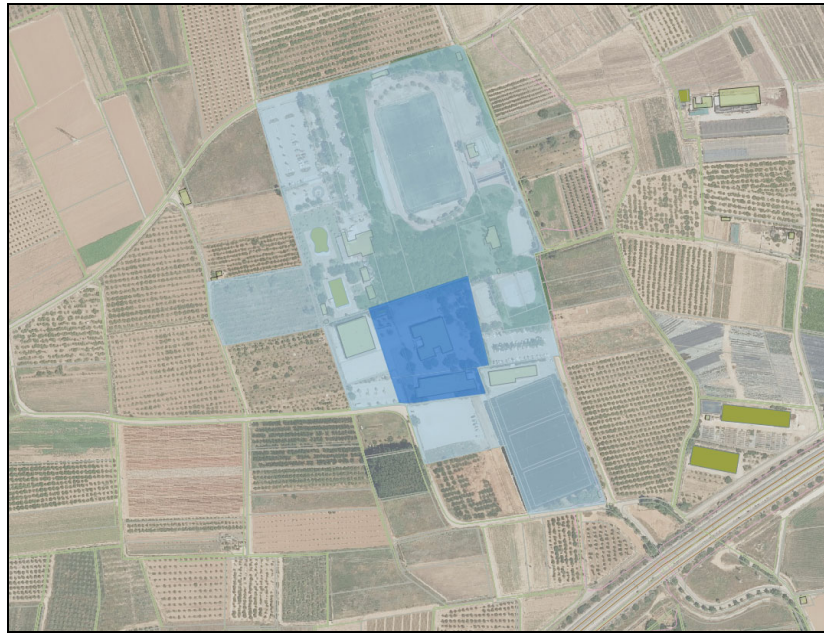
FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



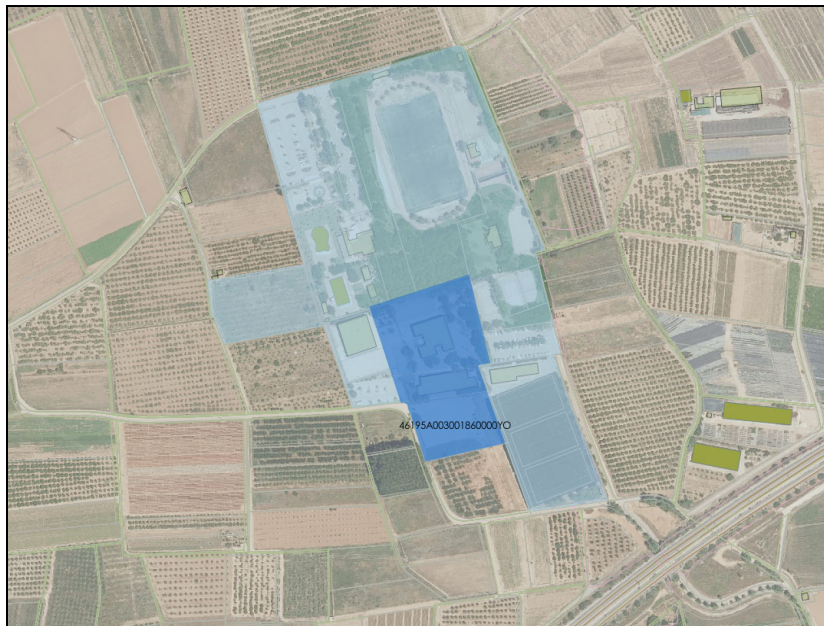
SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022



Alternativa 0

- **Alternativa 1:** Ampliación hacia el sur del suelo con destino educativo mediante el cambio de uso deportivo vigente a educativo de la parcela catastral 46195A003001860000YO, vacante de edificación. De esta manera las instalaciones educativas se verían ampliadas al sur en 4.296,84 m² de superficie con la que quedarían satisfechas las necesidades funcionales imprescindibles.



Alternativa 1

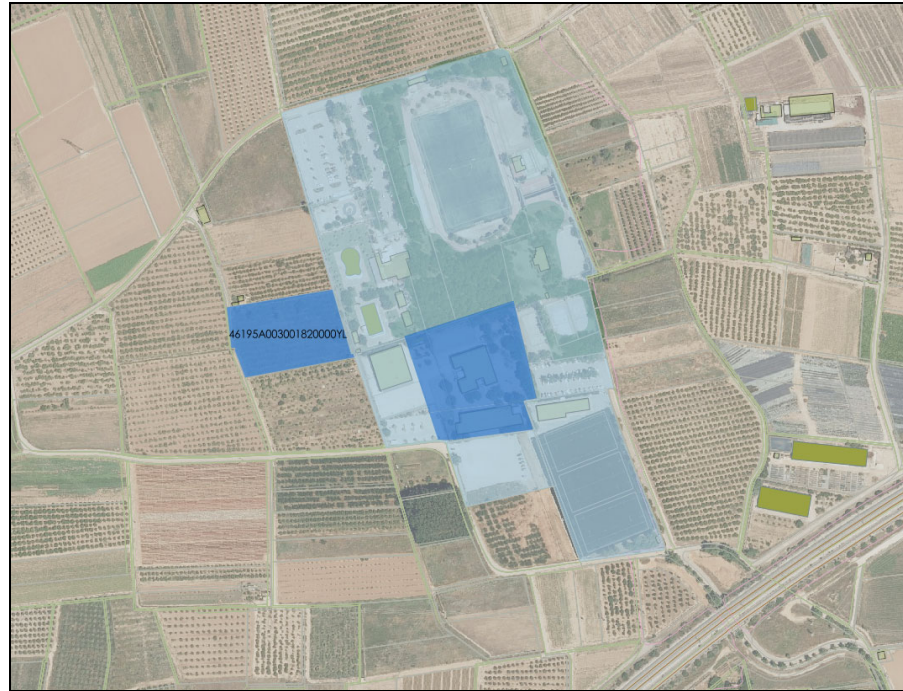




FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

- **Alternativa 2.** Ampliación del suelo con destino educativo mediante el cambio de uso deportivo vigente a educativo de la parcela catastral 46195A003001820000YL, también vacante de edificación. De esta manera las instalaciones educativas se verían ampliadas en 5.904 m² de superficie, si bien la discontinuidad territorial que supone esta alternativa no resuelve las necesidades funcionales de la "Escola Gavina".



Alternativa 2

Así, de estas alternativas, se ha optado por la alternativa 1.

La presente modificación implica por tanto que las superficies de uso deportivo y educativo que en la actualidad ascienden a:

- Suelo urbano vigente uso deportivo= 76.981,60 m²
- Suelo urbano vigente uso educativo =9.656,60 m²

Tomando en consideración la alternativa 1, pasarían a ser las siguientes:

- Suelo urbano vigente uso deportivo= 72.685,05 m²
- Suelo urbano vigente uso educativo =13.953,44 m²



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La selección de la alternativa 1, propone incorporar a las instalaciones actuales de la "Escola Gavina", que se encuentran actualmente ubicadas en parte de la parcela catastral 2295908YJ2629N0001XW, con 9.656,60 m² una superficie calificada de uso educativo, de otros 4.296,84 m², correspondiente a la parcela catastral 46195A003001860000Y, con la que linda por el sur.

La elección de la alternativa seleccionada ha considerado los siguientes aspectos:

- Se trata de la única parcela de suelo urbano vacante de edificación y colindante con las actuales instalaciones escolares
- La propuesta no limita las posibilidades de ampliación de las instalaciones deportivas dado que se tramita, conjuntamente a la presente, la modificación precisa para que ésta pueda producirse en las condiciones funcionales más favorables.
- La modificación que se propone no afecta a las determinaciones del planeamiento supramunicipal dado que se trata de suelo urbano.

6. ÓRGANOS COMPETENTES PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL (PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO) Y PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 49.2.c del TRLOTUP. En dicho artículo se establece que el órgano ambiental será el propio ayuntamiento para instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

En el presente caso se propone un cambio de calificación de una dotación que forma parte de la red primaria de dotaciones públicas en suelo urbano, luego se considera de aplicación el artículo mencionado



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022





FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

Respecto a la aprobación de la modificación del plan, el órgano sustantivo será la Comisión territorial de Urbanismo como órgano de la administración pública que ostenta las competencias para aprobar una modificación de plan relativa a una determinación de carácter estructural (Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat)

7. PLANOS



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

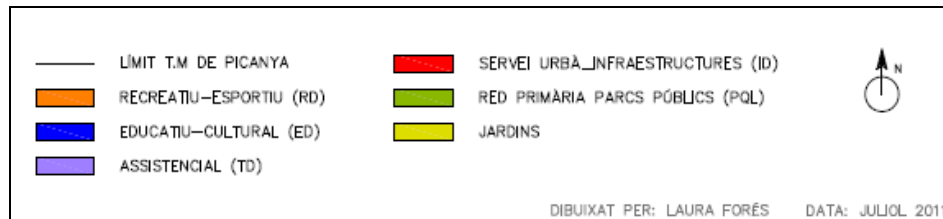
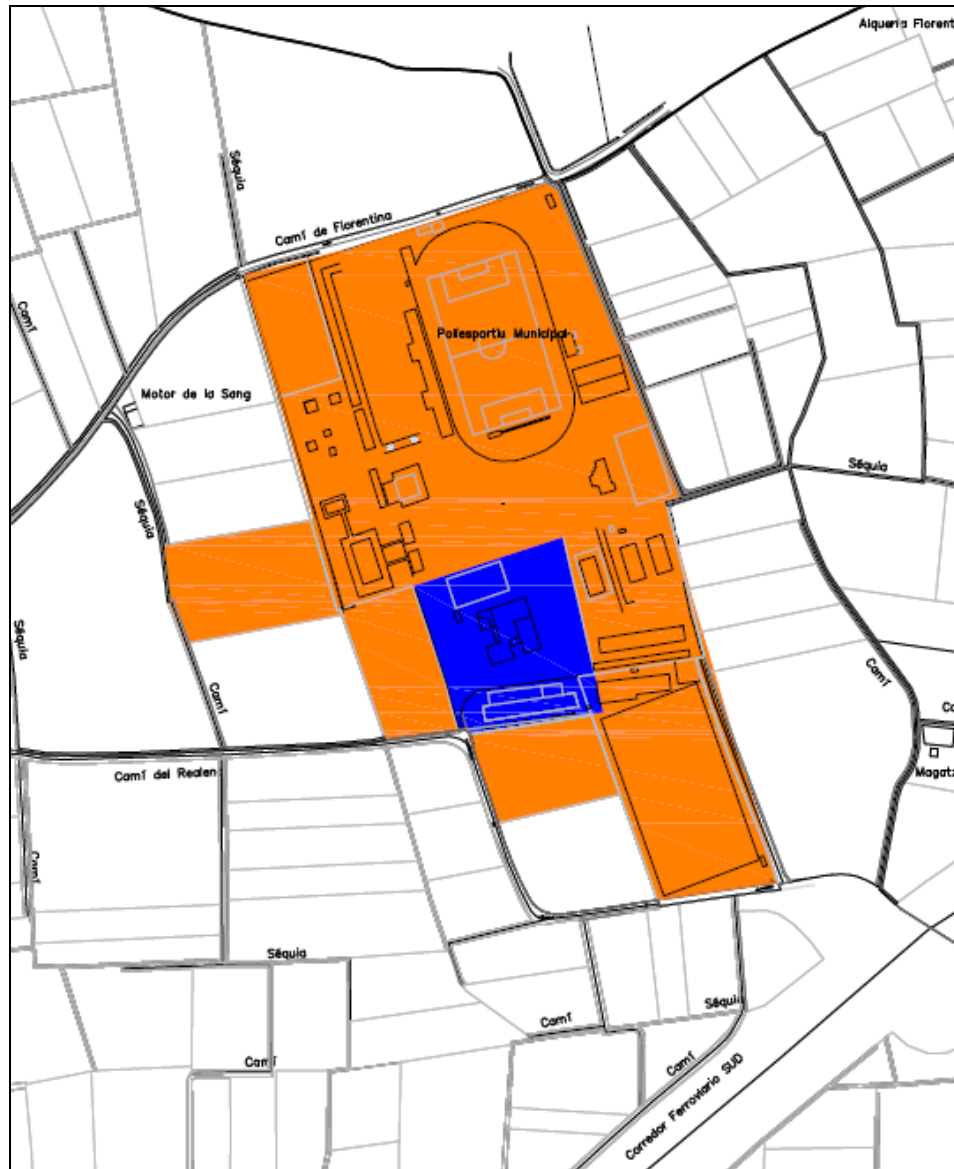




FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

PLANO 1: PLANEAMIENTO VIGENTE



FIRMADO POR

FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

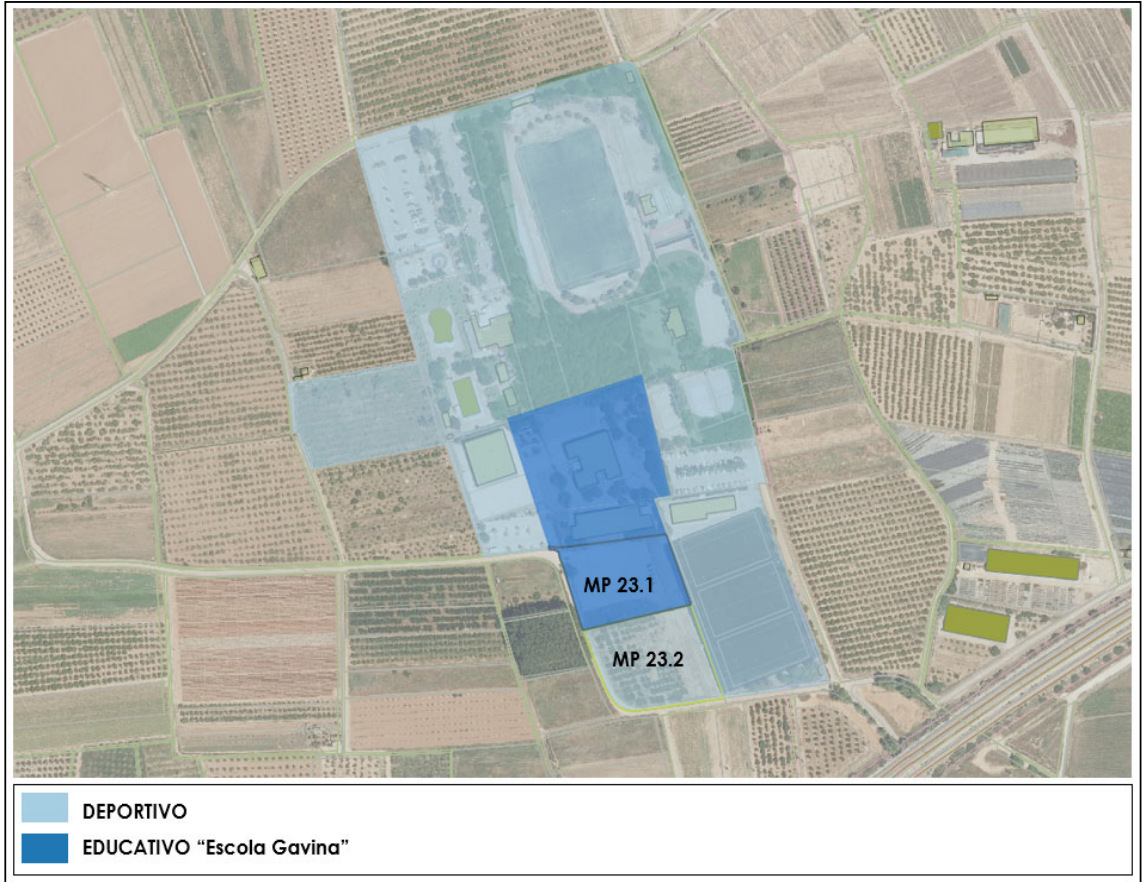




FIRMADO POR

MARIA JOSE GARCIA JIMENEZ
16/02/2022 (según el firmante)

PLANO 2: PLANEAMIENTO PROPUESTO



FIRMADO POR


FRANCISCO VIGUERAS MARIN BALDO
16/02/2022 (según el firmante)




SELLO

Registrado el 16/02/2022
Nº de entrada 821 / 2022

En Picanya, febrero de 2022.


Firmado digitalmente por VIGUERAS MARIN BALDO FRANCISCO - 27473301P
Fecha: 2022.02.16 09:06:57 +01'00'

Fdo.: Francisco Vigueras Marin-Baldo
Arquitecto Col. COACV n.º 5.339


Firmado digitalmente por MARIA JOSE[GARCIA]JIMENEZ
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MARIA JOSE[GARCIA]JIMENEZ, serialNumber=19900830B, givenName=MARIA JOSE, sn=GARCIA JIMENEZ, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2022.02.16 09:06:35 +01'00'

Fdo.: María José García Jiménez
Arquitecta Col. COACV n.º 6.012

