



FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022



NIF: P4619500D

Urbanisme

Expediente 798473Q





MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 22 DEL PLA GENERAL DE PICANYA VERSIÓ PRELIMINAR

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

Redactora: Francisca Sánchez Gómez. Arquitecta

Juliol 2022

Pl. Espanya,1 - 46210 | tel. 961 594 460 | www.picanya.org | ajuntament@picanya.org |   | 



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA WZRF CQNU KZVY DHLD

MODIFICACIÓ 22_VERSIÓ PRELIMINAR - SEFYCU 3383097

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

Pág. 1 de 24



FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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	ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL COMPETENT EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D'AVUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA.....	16
2.5	ÒRGAN COMPETENT PER A L'APROBACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 22 DEL PLA GENERAL DE PICANYA.....	18
3	PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA.....	19
4	ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	21
5	PLANOS.....	24
5.1	PLÀNOL D'INFORMACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació	
5.2	PLÀNOL D'ORDENACIÓ. Ph5. Ordenació detallada. Zonificació	





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 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).





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

- 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).





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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).





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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.
- En tramitació, amb avaluació ambiental i estratègica favorable.

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.





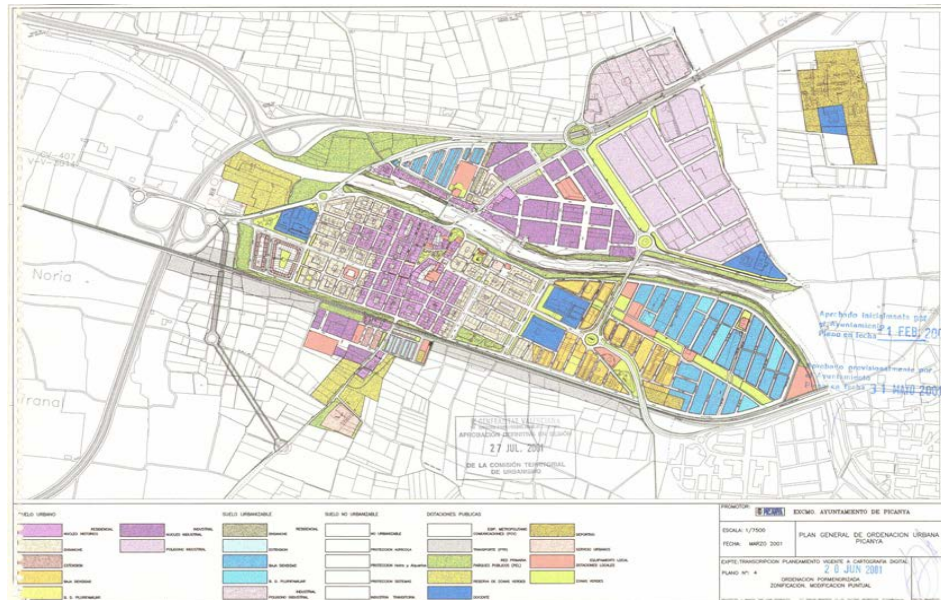
FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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:





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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
VOLUMEN	Altura min libre PB	3'0 m
	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
APARCAM.	Ocupación máx retiro (patio)	1/3
	1 ud/viv ó 1 ud/ 100 m2 en PB ó sótano	
	Ancho mínimo rampa	2'70
	Meseta exterior	2'50
	Pendiente meseta	8 %
CUBIERTA	Pendiente rampa	22 %
	Puerta cierre	Línea de fachada
	Aleros. moldurados, máximo	+ 0'10 vuelo
	Cornisas	+ 0'30 plano fachada
	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.
ESTETICA	Pendiente máxima	25º
	Fachada	Ajustados a edif significativas entorno
	Revestimientos	Revocos, estucados, pint. Ajustados a edif significativas entorno
	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 1º (hasta 300 mt2)	
	Comercial tipo 1º (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.





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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

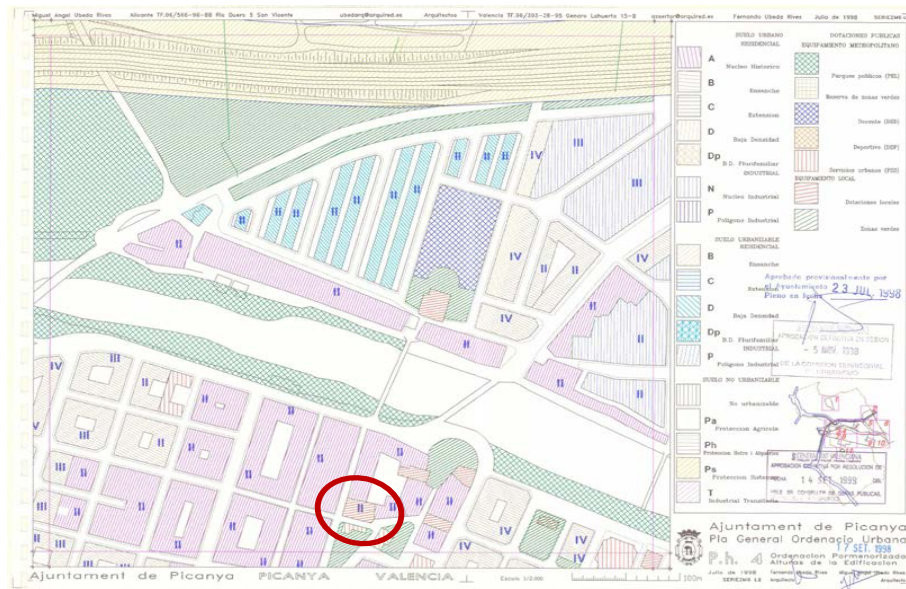
Superfície construïda: 303,00 m²t

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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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).





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

- 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 de la LOTUP, 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:





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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 reünix 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 té un programa de necessitats molt específic, que ha de desenvolupar-se en una parcel·la regular preferiblement. Exemple d'això, el tenim al Teatre TAMA d'Aldaia, encara que és de majors dimensions que el plantejat, es desenvolupa en una planta molt regular. 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 (nou Centre Cultural); també crea al seu voltant un espai més segur.





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022



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,





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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, estimular 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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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.

2.4 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 de la LOTUP 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,





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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 LOTUP, 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.

La Llei 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, modifica l'apartat c) de l'article 48 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, que queda redactat de la següent manera:

“c) Òrgan ambiental i territorial.

És l'òrgan autonòmic, dependent de la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vela per la integració dels aspectes ambientals, al costat dels territorials i funcionals, en l'elaboració del pla o del programa. L'òrgan ambiental i territorial 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:

- 1) En els instruments de planejament urbanístic que afecten única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la present llei.
- 2) 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 la present llei.
- 3) 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 ,





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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 al mig 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.”

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, arrelat 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.

2.5 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 modificació de dotacions de la xarxa





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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, per una banda; i a la desqualificació d'un dotacional local, de reduïdes dimensions al carrer Sant Francesc, per altra.

Segons les normes urbanístiques, i concretament segons l'article 6.66, el Pla General diferència 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 esta 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.

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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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

- Coeficient d'edificabilitat neta: 1'0 m²/m²s 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.

- 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 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 l'edifici públic i com a mínim 3,00 metres.

- La il·luminació uniforme de la porxada i el disseny del mateix, que garantisca 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 disminuísca el seu ús públic”.

Respecte a l'increment dotacional en aquesta modificació nº 22, com es pot comprovar 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, nou centre cultural 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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022**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.

5 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESARIETAT 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.





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

Com assenyalava 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





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022

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, juny de 2021

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta





FIRMADO POR

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
12/07/2022



NIF: P4619500D

Urbanisme

Expediente 798473Q



6 PLANOS

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

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

Pl. Espanya,1 - 46210 | tel. 961 594 460 | www.picanya.org | ajuntament@picanya.org |   |  APP mòbils



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA WZRF CQNU KZVY DHLD

MODIFICACIÓ 22_VERSIÓ PRELIMINAR - SEFYCU 3383097

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

Pág. 24 de 24