

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 25
DEL PLAN GENERAL DE PICANYA
RECLASIFICACIÓN
DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO
URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO**

BORRADOR

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PICANYA

TÉRMINO MUNICIPAL DE PICANYA (VALÈNCIA)

DICIEMBRE DE 2022



H01 High Office 1
Botánico Cavanilles, 14, pta 14
46010 Valencia
Tel.: 963 686 347
e-mail: info@ho01.com

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO | 3 |
| 2. ANTECEDENTES | 4 |
| 3. MEMORIA INFORMATIVA | 6 |
| 3.1. ANÁLISIS TERRITORIAL | 6 |
| 3.1.1. Objeto y alcance de la propuesta | 6 |
| 3.1.2. Situación y delimitación del Sector | 6 |
| 3.1.3. Características naturales del territorio | 6 |
| 3.1.4. Estado actual de los terrenos | 7 |
| 3.1.5. Estructura de la propiedad | 9 |
| 3.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES | 11 |
| 3.2.1. Planeamiento vigente en municipio | 11 |
| 3.2.2. Condiciones derivadas del Plan General | 11 |
| 3.2.3. Obras públicas programadas o previstas | 12 |
| 3.2.4. Afecciones de la legislación sectorial | 12 |
| 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA | 15 |
| 4.1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN | 15 |
| 4.2. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES | 15 |
| 5.1. DETRIPICIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA | 18 |
| 5.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 18 |
| 5.3. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA | 18 |
| 5.3.1. Definición | 18 |
| 5.3.2. Cómputo y justificación | 19 |
| 5.4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | 19 |
| 5.5. RESEÑA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 20 |
| 5.5.1. Memoria de sostenibilidad económica | 20 |
| 5.5.2. Estudio de viabilidad económica | 21 |
| 5.6. TRAMITACIÓN PAISAJÍSTICA | 21 |
| 5.7. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE | 21 |
| 6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA | 22 |

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO

Se redacta el presente borrador de Modificación Puntual Nº 25 del Plan General de Picanya por encargo del Ayuntamiento de Picanya que interviene como órgano promotor.

El objeto de la presente iniciativa es proceder a instar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica para la reclasificación de un suelo no urbanizable y su paso a urbanizable, según el procedimiento general definido en el artículo 50 del 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 (en adelante, TRLOTUP), y de conformidad con lo dispuesto en sus artículos 19.2 y 67.2.

En la presente actuación se propone la reclasificación de un suelo no urbanizable a urbanizable y, por lo tanto, tiene, o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. Dado que incide sobre la ordenación estructural, la Modificación se tramitará de acuerdo al capítulo II del TRLOTUP, relativo a la tramitación de Planes y Programas sometidos al trámite ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Todo ello de acuerdo al artículo 67.2 de la LOTUP.

Dicho lo anterior, la presente actuación se va a regir, en lo básico, por lo dispuesto en las siguientes normas (expuestas por orden cronológico):

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa.
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad Valenciana
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 6/2014, de 25 de junio, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana.
- Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.

2. 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.

En cuanto a los suelos destinados a actividades económicas, el Plan General, definía varios sectores de suelo industrial: el Núcleo Industrial Tradicional (Polígono industrial de Raga), el Polígono Industrial de Moret y el polígono Faitanar situado al sur de las vías de FGV y desarrollado a lo largo de la calle Taronja.

Actualmente todos estos suelos están colmatados, no habiendo suelo vacante. (Solo queda vacante el suelo cuya referencia catastral según la Dirección General del Catastro es 1788901YJ2618N0001QR).

Mediante escrito de fecha de entrada en la Subdirección General D'Ordenació del Territori i Paisatge de 20 de agosto de 2021, el Ayuntamiento de Picanya (València) remite solicitud en la cual solicita conocer el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas del municipio según las directrices 95 a 110 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

En relación con dicha petición, la Subdirección General D'Ordenació del Territori i Paisatge en fecha 1 de septiembre de 2021 emite el Informe con los cálculos realizados para el municipio de Picanya a partir de las determinaciones contenidas en las Directrices 95 a 110 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Tabla 1. Ficha de crecimiento máximo de suelo para actividades económicas del municipio de Picanya.
(Fuente: Informe de Subdirección General D'Ordenació del Territori i Paisatge)

| Picanya | |
|--|------------------------|
| Área funcional (AF) | Valencia |
| Comarca | L'Horta Oest |
| Área Urbana Integrada (AUI) | Valencia |
| Sistema Nodal de Referencia (SNR) | NO Tipo nodo: |
| Ámbito territorial | Plana Litoral/Cota 100 |
| Población (P) | 11.137 habitantes |
| Población empleada (Emp) sector industrial y terciario | 4.825 empleos |

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie término municipal (S_T) | 7.119.817 m ² |
| Superficie sellada SIOSE 2010 (S_s) | 1.955.862 m ² |
| % S_s / S_T | 27,47 % |
| Suelo computable residencial | 831.604 m ² |
| Suelo computable actividades económicas | 621.397 m ² |

| SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | |
|---|---|------------------------------|
| TCE 2011-2030 | 1,0 % anual | 22,02 % |
| Población empleada estimada 2030 | | 5.887 empleos |
| FCEA | $-0,2957 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$ | 1,46 |
| FCVT | | 1 |
| IMOSE | TCE x FCEA x FCVT | 32,23 % |
| Flexibilidad | No aplicable | |
| Crecimiento máximo suelo actividades económicas | | 200.276 m² |

No obstante, el Informe advierte que, “en todo caso, se deben respetar los objetivos de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas y los principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para dichas actividades, establecidos en las directrices 91 y 92 de la ETCV, entre los que se destaca que la definición de suelo para actividades económicas deberá de compatibilizar la máxima eficiencia de las actividades económicas con el respeto a los valores, ambientales, culturales y paisajísticos del territorio. En este sentido, tras la aprobación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València (LHV), y el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (PATHV), en cuyo ámbito estricto queda incluido el municipio de Picanya, la aplicación de los índices de ocupación de suelo deberá ser además compatible con las determinaciones de la ley y el Plan de Acción Territorial señalados.

La práctica totalidad del suelo en estado rural del término municipal de Picanya se encuentra zonificado en el PATHV como Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2) o Huerta de Protección Agrícola Grado 3 (H3), y una pequeña zona como zona rural común. Tanto los suelos de Huerta de Protección H2 como H3 se clasificarán como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola, según los arts. 18 y 19 de la normativa del PATHV.

Asimismo, se deberá respetar lo indicado en los arts. 22.3 y 29 de la LHV, y los arts. 52 a 55 de la normativa del PATHV sobre crecimientos urbanísticos. En consecuencia, la entrada en vigor de la LHV y de las determinaciones del PATHV pueden no ser compatibles con el agotamiento de las superficies máximas de ocupación de suelo derivadas del IMOSE calculado según la ETCV.”

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. ANÁLISIS TERRITORIAL

3.1.1. OBJETO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA

El objeto y alcance de la propuesta consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable, a urbanizable industrial (sectorizado) detallando la ordenación pormenorizada del Sector de acuerdo con las determinaciones del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE) del municipio de Picanya.

3.1.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La zona de actuación está situada en el extremo Suroeste del área urbana del Término Municipal de Picanya (Valencia), en el límite con el término municipal de Torrent.

Sus límites son:

- Al Norte, línea de Ferrocarril (FGV)
- Al Este, suelo urbano industrial (Polígono industrial Toronja) y Carrer de Orihuela
- Al Sur, límite del término municipal coincidente con Cami de Benetusser
- Al Oeste, límite del término municipal que coincide con el camino denominado Carrer Sant Joan Baptista.

3.1.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La topografía del área de referencia es sensiblemente llana con un ligero desnivel hacia el Sur-Este, hacia el Mediterráneo y la Albufera.

Las características climáticas de la comarca de L'Horta Sud son las temperaturas suaves y sin grandes oscilaciones con máximas en Julio y Agosto y mínimas en Diciembre, Enero y Febrero, con medias máximas y mínimas de orden 29^o/7^o, y la escasa pluviometría con una media anual de 450/500 mm.

El suelo urbano divide el término en dos partes. La primera, al norte, sobre la autovía de Torrent, constituye la huerta histórica de Valencia, regada por las acequias del Turia.

La segunda, al sur, bajo la línea del ferrocarril de FGV, son tierras de antiguos secanos, dedicados al cultivo del algarrobo y de vid, transformados en huertos de naranjos en el siglo XIX, con riego por aguas subterráneas extruidas con motores a la superficie.

Geológicamente en la zona de estudio aparecen materiales cuaternarios correspondientes al Pleistoceno Medio.

El cuaternario presenta especial interés dentro de la hoja de Valencia por su gran extensión superficial. En conjunto, se presenta como una dilatada llanura prelitoral ocupada en su mayor parte por la Albufera y sedimentos asociados y por los limos de inundación del río Turia.

La zona de estudio se encuentra dentro de la de depósitos continentales y, dentro de ellos, se trata de mantos de arroyada antiguos (Q12Ma) que forman una orla que rodea los relieves mesozoicos y cenozoicos y, en ocasiones, se encuentran en la bajada del glacis de pie de monte.

Litológicamente están formados por arcillas rojas, con niveles de cantos y nódulos calcáreos. Todas ellas son rocas de origen sedimentario, tipo detríticas, con un tamaño medio entre 2 y

0.002 mm. Proceden de la meteorización de rocas preexistentes cuyos fragmentos se reúnen tras sufrir un cierto transporte. Los niveles de cantos aumentan en intensidad a medida que nos aproximamos a los relieves anteriores. Su época de formación debe coincidir con un Pluvial en el que los mantos de agua serían leves, pero con una carga considerable.

No se detectan en el ámbito singularidades de tipo geológico y desde el punto de vista geotécnico, estos materiales no presentan problemas significativos.

Según la “Cartográfica Temática de la Comunidad Valenciana” la facilidad de obtención de las aguas subterráneas en la zona de estudio es alta (Categoría III), por lo que el municipio cuenta con una elevada disponibilidad de recursos hídricos.

Por no corresponder la zona de actuación a ningún espacio Natura 2000 (LIC, ZEC o ZEPA) no resultan de aplicación las restricciones de uso o limitaciones derivadas de la aplicación de la Directiva 92/43/CEE (Directiva de Hábitats).

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) identifica una única zona inundable en el extremo noreste del municipio de riesgo 3 (frecuencia alta, menos de 25 años; calado bajo, menor de 80 cm), por lo que el ámbito de actuación no se ve afectado.

En materia de calidad del aire, la zona de calidad del aire donde se encuentra el municipio no se ve sometida a ningún Plan o Programa de Mejora de la Calidad del Aire, al no verse rebasados en la misma los valores límite establecidos en la normativa vigente sobre gestión y evaluación de la calidad del aire ambiente.

En suma, desde la perspectiva de las características naturales del territorio, no existen contraindicaciones para el desarrollo urbanístico de los terrenos.

3.1.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

A. USOS PRESENTES EN EL SUELO

La mayor parte de los terrenos del ámbito de actuación está destinada a usos agrícolas. Se puede distinguir entre:

- Tierra de labor en regadío
- Campos de frutales de regadío intensivo
- Tierras sin cultivar en situación de abandono
- Acequias
- Caminos rurales

También existe un conjunto de 20 casas y almacenes que representan aproximadamente un 2 % de la superficie del ámbito del Sector. Al conjunto se accede por un camino rural. Los edificios se distribuyen en 2 grupos de inmuebles adosados formando una calle (Isaac Peral) de accesos principales a los inmuebles. La Calle Isaac Peral no está pavimentada, ni tiene aceras.

El conjunto de los edificios mencionados se encuentra fuera de ordenación y carece de servicios urbanos básicos.

B. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

B.1. RED VIARIA

En el ámbito del Plan existen infraestructuras viarias de muy variada procedencia y con diferentes niveles de urbanización.

La infraestructura viaria más importante es la ronda de circunvalación sudoeste finalizada en 2009 que, con su paso elevado sobre la línea de metro, permite desviar todo el tránsito de vehículos del núcleo urbano de Picanya.

Esta ronda urbana ha supuesto también la construcción de dos nuevas rotondas y un tramo de carril bici separado de la calzada.

La ronda tiene cuatro carriles de circunvalación (2 en cada sentido) entre la rotonda situada en la intersección con el Carrer de Orihuela y rotonda de Horts En Res Passem y dos carriles entre esta y el enlace con la CV-33.



Ilustración 1. Vista aérea del ámbito de la Modificación Puntual

El trazado del Carrer de Orihuela coincide con la Vereda del Camino de la Pedrera que ha quedado integrada dentro del casco urbano del municipio y de la red viaria local.

Además de estas vías de comunicación, el ámbito de actuación linda con los caminos rurales Camí de Benetússer y Carrer Sant Joan Baptista.

B.2. RED FERROVIARIA

La red ferroviaria que afecta al municipio se estructura en dos niveles, la red de interés general y la red de vía estrecha. Esta última tiene afección sobre el ámbito de actuación.

En cuanto a los ferrocarriles de FGV (vía estrecha), por Picanya discurren y tienen parada las líneas 1 y 5 de Metrovalencia. La línea 1 tiene su origen en Llíria-Bétera y su final en Villanueva

de Castellón, aunque hay algunos trenes que terminan su recorrido en Torrent (Avinguda). La Línea 5 tiene su origen en Valencia (Neptú) y concluye en Torrent (Avinguda).

B.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Por el sur el municipio atraviesan cuatro líneas de las siguientes potencias: 220 KV, 132 KV y 66 KV.



Ilustración 2. Tendidos eléctricos de Media Tensión en el ámbito de actuación

B.4. ALUMBRADO PÚBLICO

Existe la instalación de alumbrado público tanto en la ronda de circunvalación sudoeste, como en el Carrer de Orihuela y Polígono Industrial Toronja.

3.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura parcelaria presente en el ámbito no es homogénea, existiendo una gran diferencia entre la finca mayor y la menor. Las parcelas catastrales afectadas por el ámbito del Sector son las que se enumeran a continuación.

| Término municipal | Polígono | Parcela | Superficie parcela | Uso |
|-------------------|----------|----------------------|--------------------|---------|
| Picanya | 013 | 46195A013000350000YH | 1.615 | Agrario |
| | | 46195A013000360000YW | 5.248 | Agrario |
| | | 46195A013000370000YA | 2.407 | Agrario |
| | | 46195A013000380000YB | 1.453 | Agrario |
| | | 46195A013000390000YY | 2.749 | Agrario |
| | | 46195A013000400000YA | 1.664 | Agrario |
| | | 46195A013000410000YB | 2.515 | Agrario |
| | | 46195A013000420000YY | 1.850 | Agrario |
| | | 46195A013000430000YG | 1.598 | Agrario |

| Término municipal | Polígono | Parcela | Superficie parcela | Uso |
|----------------------|----------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Picanya | 13 | 46195A013000440000YQ | 2.229 | Agrario |
| | | 46195A013000450000YP | 2.390 | Agrario |
| | | 46195A013000460000YL | 2.958 | Agrario |
| | | 46195A013000470000YT | 2.047 | Agrario |
| | | 46195A013000480000YF | 874 | Agrario |
| | | 00163B700YJ26G0001FU | 189 | Industrial agr. |
| | | 00163B600YJ26G0001TU | 136 | Industrial agr. |
| | | 00163B500YJ26G0001LU | 88 | Industrial agr. |
| | | 00163B400YJ26G0001PU | 114 | Industrial agr. |
| | | 00163B300YJ26G0001QU | 72 | Industrial agr. |
| | | 00163B200YJ26G0001GU | 72 | Industrial agr. |
| | | 00163C000YJ26G0001FU | 30 | Industrial agr. |
| | | 00163B900YJ26G0001OU | 92 | Almacén agrario |
| | | 00163B100YJ26G0001YU | 247 | Industrial agr. |
| | | 00163A900YJ26G0001GU | 95 | Industrial agr. |
| | | 00163B800YJ26G0001MU | 69 | Industrial agr. |
| | | 00163A800YJ26G0001YU | 69 | Industrial agr. |
| | | 00163A700YJ26G0001BU | 95 | Residencial |
| | | 00163A600YJ26G0001AU | 145 | Residencial |
| | | 00163A500YJ26G0001WU | 145 | Residencial |
| | | 001630400YJ26G0001XU | 54 | Industrial agr. |
| | | 001630200YJ26G0001RU | 88 | Industrial agr. |
| | | 00163A300YJ26G0001UU | 135 | Industrial agr. |
| | | 00163A200YJ26G0001ZU | 135 | Industrial agr. |
| | | 00163A100YJ26G0001SU | 140 | Almacén agrario |
| | | 46195A013000500000YT | 1.364 | Agrario |
| | | 46195A013000510000YF | 2.621 | Agrario |
| | | 46195A013000520000YM | 1.948 | Agrario |
| | | 46195A013000530000YO | 2.106 | Agrario |
| | | 46195A013000540000YK | 1.590 | Agrario |
| | | 46195A013000550000YR | 8.225 | Agrario |
| | | 46195A013000560000YD | 1.737 | Agrario |
| 46195A013000570000YX | 2.573 | Agrario | | |

| Término municipal | Polígono | Parcela | Superficie parcela | Uso |
|-------------------|----------|----------------------|--------------------|---------|
| | | 46195A013000580000YI | 2.731 | Agrario |
| | | 46195A013000590000YJ | 2.219 | Agrario |
| | | 46195A013000600000YX | 1.605 | Agrario |
| | | 46195A013000610000YI | 3.318 | Agrario |
| | | 46195A013000620000YJ | 8.512 | Agrario |
| | | 46195A013000630000YE | 8.944 | Agrario |
| | | 46195A013000640000YS | 668 | Agrario |
| | | 46195A013000650000YZ | 668 | Agrario |
| | | 46195A013000660000YU | 2.210 | Agrario |
| | | 46195A013000670000YH | 2.209 | Agrario |
| | | 46195A013000680000YW | 1.617 | Agrario |
| | | 46195A013000690000YA | 1.219 | Agrario |
| | | 46195A013000700000YH | 815 | Agrario |
| | | 46195A013000710000YW | 1.697 | Agrario |
| | | 46195A013000720000YA | 1.583 | Agrario |
| | | 46195A013000760000YQ | 2.123 | Agrario |

3.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

3.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE EN MUNICIPIO

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.

A día de hoy se han presentado veinte cuatro (24) Modificaciones Puntuales del documento inicial.

3.2.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL

La presente actuación no está prevista en el Plan General y sus modificaciones, por lo que no existen referencias directas a la misma en las determinaciones del planeamiento general vigente.

La clasificación urbanística del suelo del ámbito afectado, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Picanya, es de Suelo No Urbanizable Común.

La Modificación Puntual Nº25 se formula con el objeto de ajustar las determinaciones estructurales del Plan General al análisis actual del territorio del cual resulta idónea la implantación de un suelo industrial en el término municipal.

La Modificación remodelará la ordenación estructural y establecerá la ordenación pormenorizada. Dado que la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio se tramitará de acuerdo el capítulo II del TRLOTUP, relativo a la tramitación de Planes y Programas sometidos al trámite ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

3.2.3. OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS O PREVISTAS

No existen en la actualidad obras programadas, ni política de inversiones públicas que influyan en la formulación de la Modificación Puntual.

3.2.4. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

A. AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

A.1. CARRETERAS

En el desarrollo del Sector hay que tener en cuenta las **infraestructuras viarias locales** próximas al ámbito de actuación, tales como:

- Ronda de circunvalación sudoeste
- Carrer de Orihuela (Vereda del Camino de la Pedrera)

La regulación en la Comunidad Valenciana en materia de carreteras está integrada por la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana modificada por la Ley 14/2005, de 23 diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat y por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (art. 31 L6/1991), establece en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de protección y de reserva.

- **Art.32: Zona de dominio público.** Su anchura vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medio ambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones. En defecto de planificación viaria o de proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 metros en autovías y vías rápidas y 3 metros en las restantes carreteras.
- **Art.33: Zona de protección.** La finalidad de la zona de protección es garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las carreteras.

En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en carreteras

convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y 25 metros en las restantes carreteras.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Conselleria competente en materia de carreteras.

- **Art.35: Zona de reserva:** La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente, conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio público y de protección anteriormente descritas.

A.2. *TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA*

Las infraestructuras energéticas deberán integrarse considerándose la coordinación con los planes urbanísticos en aplicación del artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.

A.3. *AEROPUERTOS*

Picanya es uno de los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas de operación del Aeropuerto de Valencia calificado como de interés general del estado, según el artículo 149.1.20 de la Constitución y el Real Decreto 2858/1981, de 27 de noviembre, sobre calificación de aeropuertos civiles, por lo que la edificación en el ámbito de la actuación estará a lo dispuesto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas que establece que los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden a los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación, estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación.

B. **AFECCIONES DERIVADAS DE ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO**

B.1. *AFECCIONES EN MATERIA DE AGUA*

No existen las afecciones en materia de agua en el ámbito de término municipal salvo una pequeña zona con riesgo leve en el extremo norte en torno a la acequia de Faitanar.

C. **OTROS TIPOS DE AFECCIONES**

C.1. *AFECCIONES EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS*

Las afecciones en materia de vías pecuarias se encuentran reguladas en:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias
- Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana
- Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias
- Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

El trazado del Carrer de Orihuela coincide con el trazado de la Vereda del Camino de la Pedrera actualmente carente del carácter original.

| CÓDIGO | TIPOLOGÍA | DESLINDE | ANCHURA LEGAL (m) | ANCHURA NECESARIA (m) |
|--|-----------|----------|-------------------|-----------------------|
| 461939_000000_001_000 Vereda del Camino de la Pedrera | Vereda | No | 20.00 | 15.00 |

Ilustración 3. Datos del Catálogo de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana

C.2. PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

Según el Inventario del Catálogo de Protección de los Bienes Culturales de la Huerta de València, en el límite del Sector se encuentra el Motor de San Jordi, elementos arquitectónicos de segundo orden.

Se trata de una serie de bienes con distintos niveles de protección que, sin incidir en la propia ordenación estructural del territorio, son valiosos en la definición y conservación del patrimonio cultural inmueble o paisajístico; bien por incluir elementos de valor singular en las series tipológicas que definen las construcciones de un lugar, o bien por ser edificios que sin ese plus singular contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional.



Ilustración 4. Situación del Elemento Arquitectónico de segundo orden (Fuente: Catálogo de protecciones PATHV)

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el informe emitido por parte de la Arquitecta municipal y el Director del Área de rehabilitación, movilidad y sostenibilidad del Ayuntamiento de Picanya de fecha de 10 de septiembre del 2021 Picanya es un municipio muy cercano a Valencia, con mucha demanda de suelo destinado a actividades económicas, en concreto suelo industrial, por lo que es conveniente introducir en el mercado de suelo solares destinados a este fin, que cumplan con las demandas existentes en este sector.

En la actualidad, no hay suelo vacante (Solo queda vacante el suelo con la referencia catastral 1788901YJ2618N0001QR y superficie de 9.196 m²) y hay una creciente demanda de suelo industrial logístico.

4.2. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES

En la elección del lugar de emplazamiento del nuevo Sector industrial intervienen los condicionantes medioambientales, de mercado, de visibilidad, permeabilidad de accesos, proximidad de importantes vías de rango supramunicipal, de la cercanía o lejanía del centro de la Capital, así como de los medios de transporte e identidad socioeconómica de la zona.

Por otro lado, toda evaluación exige la referencia a una Alternativa “0” o “tendencial” que permita valorar, diferencialmente, los efectos asociados a cada curso de actuación alternativa. Normalmente este escenario alternativo considera lo que se denomina “continuidad en el funcionamiento del sistema”.

Durante la fase de redacción de esta propuesta se han considerado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0

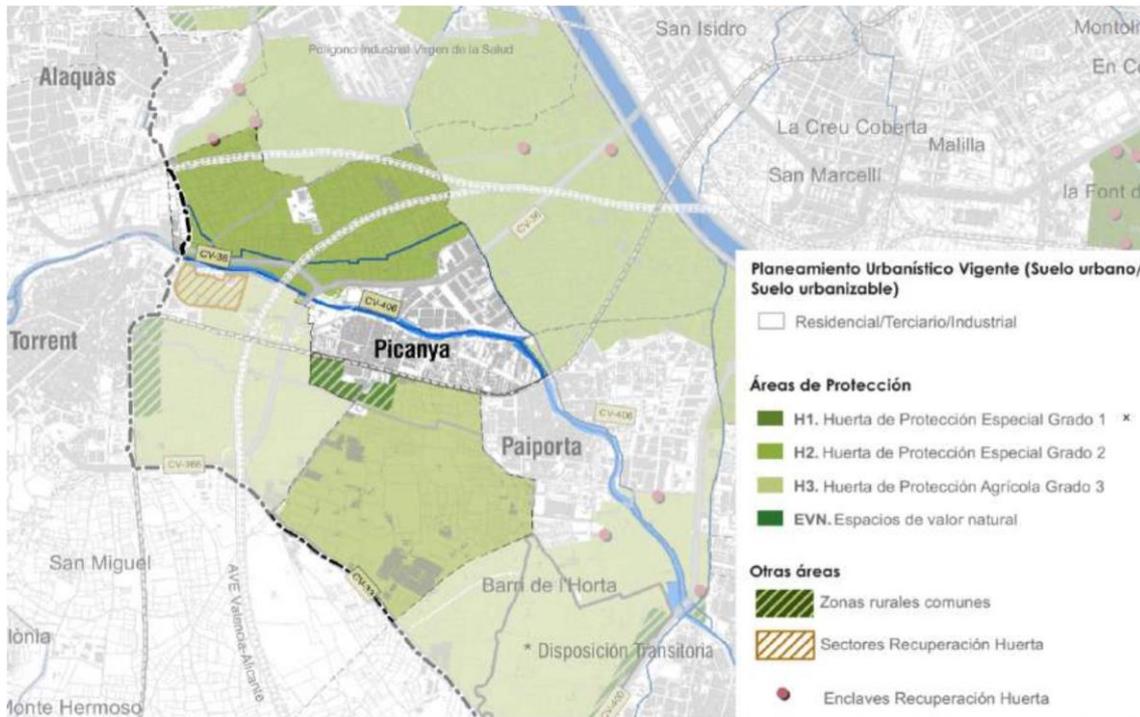
Esta alternativa consiste en mantener el planeamiento vigente y no modificar el ámbito del suelo no urbanizable del municipio (SNU-C y SNU-P).

Esta alternativa se descarta ya que no da respuesta al déficit de suelo destinado a las actividades económicas y no aprovecha la especial situación del municipio, ubicado a tan solo 6 km al suroeste de Valencia, con presencia de importantes infraestructuras territorial que configuran un ámbito de un gran poder de atracción de población y de actividades.

- Alternativa 1

El término municipal de Picanya está incluido en el ámbito de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València (LHV), así como en el ámbito estricto del PATHV. El PATHV incluye la huerta situada al norte del casco urbano en la categoría de Protección Especial Grado 2 (H2) y los huertos situados al sur en la categoría de Huerta de protección agrícola Grado 3 (H3). Una pequeña zona que linda con el casco urbano se encuentra calificada como Zona Rural Común. Tanto los suelos H2, como H3 se clasificarán como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola, de acuerdo con los Art. 18 y 19 de la normativa del PAT de l’Horta.

El artículo 52 define las Directrices de crecimiento urbanístico para los planes generales estructurales y establece h) Con carácter excepcional admitir usos industriales dentro de las zonas rurales comunes y como ampliación de los ya implantados.



5. Ilustración 5. Zonificación PATHV

Por todo ello, la posibilidad de crecimiento de suelo urbanizable en término municipal está condicionado por la ordenación del PATHV y se circunscribe a la Zona rural común situada en el extremo Suroeste del área urbana cuya superficie aproximada es de 16,7 Ha. Sus límites son:

- Al Norte, línea de Ferrocarril de la Generalitat Valenciana (FGV), polígono industrial Taronja y C/ la Taronja
- Al Sur, límite del término municipal coincidente con camino, cementerio de Picanya y Huerta de protección agrícola Grado 3
- Al Oeste, límite del término municipal que coincide con el camino denominado Carrer Sant Joan Baptista
- Al Este, Huerta de protección agrícola Grado 3

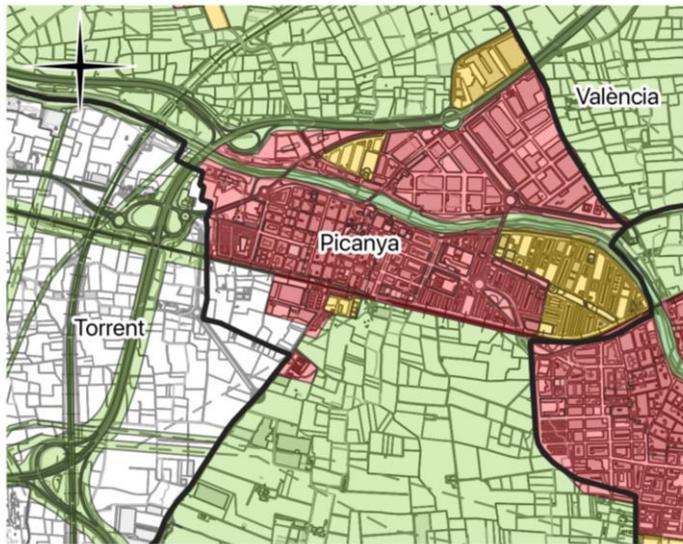
La Alternativa 1 implica la reclasificación de todo el suelo calificado como Zona Rural Común por el PAT de l'Horta (PATHV). Se trata de unos 163.000 m² de suelo.

Esta opción se descarta por su elevado coste, cercanía de suelo residencial y existencia dentro del ámbito de las Reservas de Zonas Verdes (RZV-2, 3 Y 4) que actualmente no están adscritas a ningún sector.

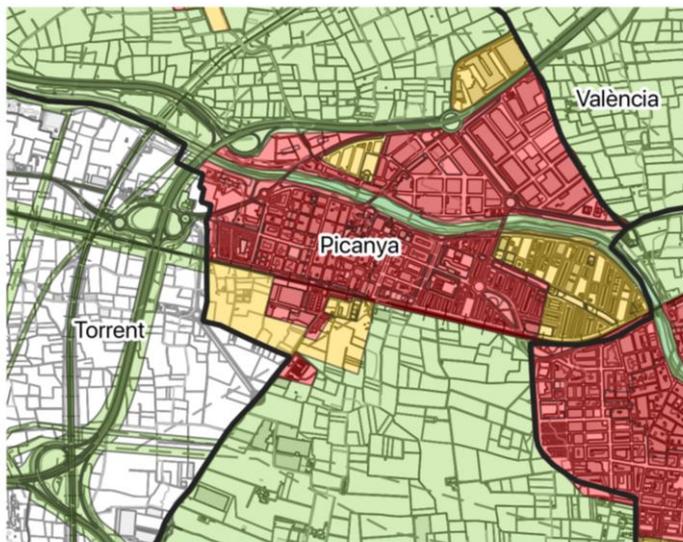
- Alternativa 2

Es la alternativa que se plasma en el Borrador.

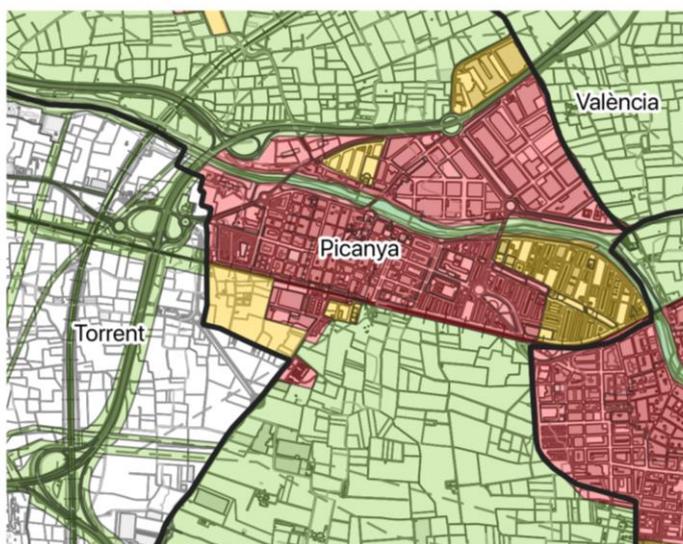
Es una alternativa respetuosa con el medio que ha sabido preservar los terrenos de mayor valor agrícola.



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

□ SNU-C

□ SNU-P

□ SU

□ SUZ

□ LÍMITE T.M.

Ilustración 6. Alternativas ponderadas

5.1. DECTRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Parámetros Urbanísticos del Sector propuesto son los siguientes:

| Sector | Superficie m ² s | Red primaria adscrita (PVP) m ² s | IEB = IEI m ² t/m ² s | Edif. Industrial = Bruta total m ² t | Superficie Área de reparto m ² s |
|------------|--------------------------------|--|--|---|--|
| Industrial | 102.871 | 10.818 | 0,8 | 82.296,80 | 102.871 |

5.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El modelo urbano de Picanya queda caracterizado por un sistema urbano compacto que engloba zonas residenciales de Núcleo Histórico, de Ensanche, de Extensión y de Baja Densidad, así como el Núcleo Industrial Tradicional (Polígono industrial de Raga) , el Polígono Industrial de Moret y el Polígono Faitanar. Al sur de las vías de FGV, a lo largo de la calle Taronja, se ha desarrollado el polígono industrial Taronja.

Es un modelo territorial ordenado, en el que están claramente diferenciados los usos: industriales al norte del cauce y residenciales al sur del mismo. En aquellas zonas de contacto (barrio de Vistabella con polígono Alquería de Raga; suelo urbano industrial junto a estación de ferrocarril y sector C1 Extensión Sur), se ha resuelto adecuadamente la transición entre los usos. El hecho de que la actividad industrial del municipio se centre la logística (almacenaje y distribución) frente a la producción, ha favorecido esta integración.

Es un modelo territorial respetuoso con el medio que ha sabido preservar los terrenos de mayor valor agrícola, tanto de la zona norte (huerta tradicional) como de la sur (huertos y alquerías).

De acuerdo con la Homologación Global Modificativa del Plan General (apartado 2.3 de la Memoria Justificativa), el modelo territorial de Picanya se concreta en:

Crecimiento nulo del suelo urbano o urbanizable a costa del suelo no urbanizable con alto valor agrícola. Solo se propone la modificación de clasificación respecto al suelo actualmente no urbanizable limitado por la autovía de Torrent y el camino de Faitanar, **al Sur del núcleo** y en las proximidades del acceso desde València, en tanto en cuanto es un suelo sin aprovechamiento agrícola.

Para incorporar el ámbito del nuevo suelo industrial en el proceso de urbanización, la Modificación Puntual propondrá la clasificación de la Zona Rural Común como suelo urbanizable.

La reclasificación de suelo implicará las decisiones de relevancia ambiental y territorial significativas respecto del modelo territorial existente, por lo que estará sujeta a la evaluación ambiental y territorial estratégica de acuerdo con lo establecido en el Art. 47 y siguientes del TRLOTUP.

5.3. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA

El elemento principal de la ordenación pormenorizada es la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

5.3.1. DEFINICIÓN

Los elementos que integran la red secundaria vienen reflejados en el plano BO-03 "Ordenación pormenorizada del Sector". En este plano se reflejan también las dotaciones públicas

correspondientes a la red viaria primaria adscritos al Sector, con objeto de apreciar el conjunto integrado de las dotaciones públicas.

Se relacionan a continuación las dotaciones de red secundaria previstos, siguiendo la clasificación establecida en el Anexo IV del TRLOTUP:

COMUNICACIONES

- Red Viaria (SCV)
- Aparcamientos (SCA)

ZONAS VERDES

- Jardines (SVJ)

EQUIPAMIENTOS

- Dotacional múltiple (SQM)

5.3.2. CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN

Procede analizar en este apartado las condiciones de cómputo de las dotaciones públicas de la red secundaria.

Respecto de las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial, debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector. En el caso del Sector propuesto:

| | | |
|-------------------------------------|------------------------|--------|
| Superficie Computable Sector | 102.871 m ² | |
| Parque Red Primaria Inscrito | 10.818 m ² | 19,87% |
| Zonas verdes Red Secundaria | | |
| SVJ-1 | 7.132 m ² | |
| SVJ-2 | 2.490 m ² | |
| Equipamientos | | 5,01% |
| SQM | 5.150 m ² | |

La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

| Anchura mínima de los viales | Vial de sentido único | Vial de doble sentido |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ² . | 16 metros. | 20 metros. |
| 0,30 m ² / m ² < IEB < 0,60 m ² / m ² . | 12 metros. | 16 metros. |
| IEB < 0,30 m ² / m ² . | 10 metros. | 12 metros. |
| Terciario. | 16 metros. | 20 metros. |
| Industrial. | 18 metros. | 24 metros. |

5.4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los artículos 21 y siguientes del TRLOTUP regulan las determinaciones de la ordenación estructural de los planes urbanísticos. Con la descripción de la modificación propuesta se ha quedado de manifiesto que se trata de una **modificación puntual de la ordenación estructural** del suelo no urbanizable acorde con el modelo de desarrollo territorial, aunque no prevista en el plan general.

Con la modificación prevista:

- a) No están afectados los objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
- b) Se producen efectos significativos sobre la delimitación y caracterización de la infraestructura verde municipal.
- c) No resulta afectada la Red Primaria.
- d) Se ve afectada la delimitación de las zonas de ordenación estructural del territorio municipal.
- e) No se altera la delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- f) Resulta afectada la clasificación del suelo del término municipal.
- g) Se ve afectada la ordenación del suelo no urbanizable, aunque de forma coherente con los criterios del Plan General vigente y del PAT de Horta.
- h) La reclasificación afecta la delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) Se establecen las condiciones de desarrollo de un nuevo Sector de planeamiento urbanístico.
- j) Se delimita una nueva área de reparto, para la que se establecerá el aprovechamiento tipo correspondiente.
- k) No existe ninguna incidencia sobre la política pública de suelo y vivienda.

5.5. RESEÑA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.5.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La legislación estatal y autonómica establece que se debe ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Lo cual implica la elaboración de un Informe de Sostenibilidad Económica.

La presente modificación se encuentra incluida en los supuestos del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), en tanto que implica “actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”. En razón de lo anterior sería exigible elaborar una Memoria de sostenibilidad económica, más aún dada la repercusión prevista sobre la Hacienda Pública.

El TRLOTUP en su artículo 30.2 establece que el plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5.5.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La legislación urbanística vigente exige el análisis de la Viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de la modificación propuesta. Este estudio permitirá comprobar si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen debidamente el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación.

Los efectos de la actuación que se pretende para los propietarios afectados deben analizarse en términos de rentabilidad del negocio inmobiliario, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas generados.

5.6. TRAMITACIÓN PAISAJÍSTICA

Se deberá realizar un Estudio de Paisaje, pues este es el instrumento de paisaje apropiado para actuaciones urbanísticas de amplia extensión y/o que **alteran del paisaje o su percepción**.

El Estudio de Paisaje es un instrumento de paisaje definido en el artículo 6.4 del TRLOTUP:

"Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial."

El Estudio de Paisaje definirá los Programas de Paisaje a realizar que considere necesarios, para concretar las actuaciones que garanticen la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas.

5.7. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

Se incluirá entre la documentación de la modificación de planeamiento a tramitar un Plan de Movilidad específico de área, en cumplimiento del artículo 10 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.

Todas las propuestas de actuación que se planteen en el Plan de Movilidad específico deben tener en cuenta los criterios y las reglas recogidos en el Anexo XII del TRLOTUP y ser coherentes con las propuestas establecidas en el Plan de Movilidad del municipio en la que se localiza la nueva implantación, si este cuenta con uno, así como en los Planes Supramunicipales de Movilidad y/o en los Planes de Acción Territorial que puedan afectar a dicho municipio.

En Picanya, a 22 de diciembre de 2022

Fdo.: José Luis Tolbaños Ureña
High Office Uno, S.L.P.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de Información:

- BI-01 Localización del Sector
- BI-02 Clasificación. Planeamiento vigente
- BI-03 Zonificación. Planeamiento vigente
- BI-04 Estructura de la propiedad

Planos de Ordenación:

- BO-01 Clasificación. Planeamiento modificado
- BO-02 Zonificación. Planeamiento modificado
- BO-03 Ordenación pormenorizada del Sector