



FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B985.18442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023



**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)

ABRIL DE 2023

**G A \_ P**

Gómez-Acebo & Pombo



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



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X2 3YKV DFXQ XVTX

**MP25\_BORRADOR 230403**

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



FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
2.1.1. Antecedentes .....	4
2.1.2. Objeto y alcance de la propuesta .....	6
2.1.3. Procedimiento .....	7
2.1.4. Análisis territorial .....	9
2.1.5. Condiciones institucionales .....	14
<b>2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>22</b>
2.2.1. Conveniencia de la modificación .....	22
2.2.2. Alternativas ponderadas y escogidas acreditando la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes ...	22
3.1.1. Descripción de la alternativa elegida .....	25
3.1.2. Adecuación a la Ordenación Estructural .....	26
3.1.3. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria .....	27
3.1.4. Carácter de la Modificación Puntual .....	30
3.1.5. Delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo .....	31
3.1.6. Delimitación de unidades de ejecución .....	31
3.1.7. Inventario de edificaciones existentes .....	31
3.1.8. Reseña de la Memoria de viabilidad económica y la Memoria de Sostenibilidad económica .....	32
3.1.9. Tramitación paisajística .....	33
3.1.10. Movilidad Urbana sostenible .....	33
<b>4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA .....</b>	<b>34</b>
<b>4.1. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo. Zona de Nuevo Desarrollo Industrial ZND-IN "Toronja" .....</b>	<b>34</b>
<b>4.2. Ficha de zona de ordenación .....</b>	<b>36</b>
<b>4.3. Ficha de gestión .....</b>	<b>38</b>
<b>5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>39</b>

HO01  
abril 2023

2 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## 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.

HO01  
abril 2023

3 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## 2. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### 2.1. MEMORIA INFORMATIVA

#### 2.1.1. 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 <sub>T</sub> )	7.119.817 m <sup>2</sup>
Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>s</sub> )	1.955.862 m <sup>2</sup>
% S <sub>s</sub> / S <sub>T</sub>	27,47 %
Suelo computable residencial	831.604 m <sup>2</sup>
Suelo computable actividades económicas	621.397 m <sup>2</sup>

HO01  
abril 2023

4 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

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	$\text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$	32,23 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		200.276 m <sup>2</sup>

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.”*

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha de 18 de enero del 2023, se resolvió someter a CONSULTA PREVIA del artículo 51 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, la información relativa a la propuesta de ampliación del polígono industrial Toronja del municipio de Picanya promovida por el Ayuntamiento. En este sentido, se ha publicado en el portal WEB del Ayuntamiento de Picanya, en fecha de 24 de enero de 2023 la información que justifica la necesidad de la modificación y sus objetivos, por un plazo de 20 días para su consulta por cualquier interesado.

En el citado plazo de 20 días en el que se ha desarrollado la consulta previa no se han presentado alegaciones ni aportaciones por los ciudadanos, por lo que se entienden concluidas las actuaciones municipales en referencia al citado artículo 51 del TRLOTUP.

HO01  
abril 2023

5 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

### 2.1.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA

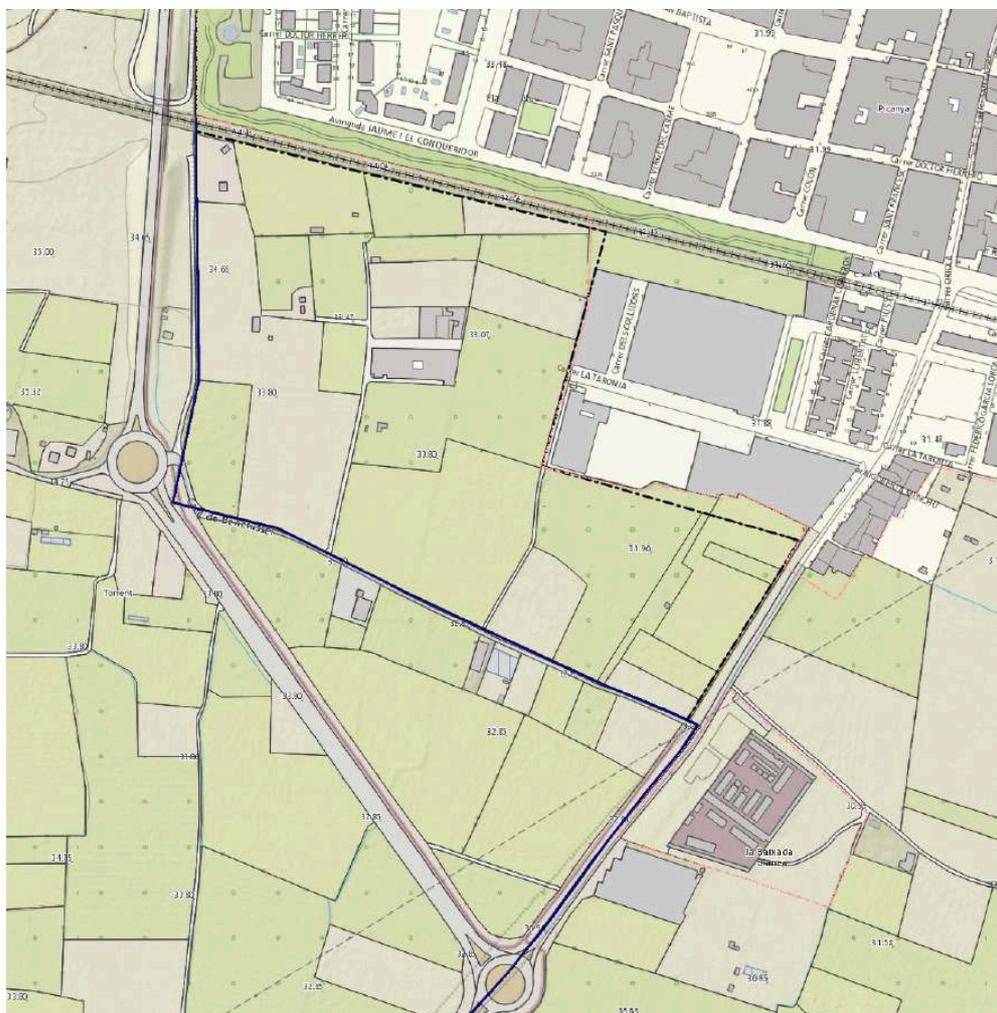
La presente iniciativa se formula con el propósito de modificar la ordenación estructural del término municipal de Picanya para la implantación de nuevos suelos para las actividades económicas y establecer la ordenación pormenorizada del nuevo Sector de suelo urbanizable industrial.

El ámbito de la Modificación Puntual Nº25 tiene una superficie de 102.871 m<sup>2</sup>s.

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 Camí de Benetússer
- Al Oeste, límite del término municipal que coincide con el camino denominado Carrer Sant Joan Baptista.



HO01  
abril 2023

6 de 39







FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

La gestión del suelo se llevará a cabo conforme lo establecido en el Título II “Programación y ejecución de la actuación urbanística” del TRLOTUP.

El procedimiento se instrumenta, en primer lugar, conforme con lo establecido en el artículo 119, optándose de forma preferente por la gestión directa si bien, en caso de darse cualquiera de los requisitos establecidos en el artículo 120, podrá optarse por el régimen de gestión por propietarios. En cualquier caso, se dará preeminencia a la gestión directa o a la indirecta por propietarios, tanto por ser la mejor para preservar los intereses afectados, como por ser la más rápida en el tiempo.

Los criterios para desarrollar la actuación por gestión directa son los contemplados en la “GUÍA DE LA GESTIÓN DIRECTA DEL URBANISMO PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA”.



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98519442  
03/04/2023

FIGURA 2 bis



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

En el caso de gestión indirecta, se puede tomar como orientación la GUIA PARA LA APROBACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

#### 2.1.4. ANÁLISIS TERRITORIAL

##### A. 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, como ya se ha mencionado anteriormente, 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.

##### B. 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<sup>o</sup>/7<sup>o</sup>, 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.

HO01  
abril 2023

9 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

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.

## C. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

### C.1. Usos presentes en el suelo

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

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

La situación de abandono de la actividad agrícola en el ámbito se agrava con la existencia de 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.

### C.2. Infraestructuras existentes

#### 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.

HO01  
abril 2023

10 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

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.

## 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).

## ENERGÍA ELÉCTRICA

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

HO01  
abril 2023

11 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

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

## 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.

## D. 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
		46195A013000440000YQ	2.229	Agrario
		46195A013000450000YP	2.390	Agrario
		46195A013000460000YL	2.958	Agrario

HO01  
abril 2023

12 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

Término municipal	Polígono	Parcela	Superficie parcela	Uso
Picanya	13	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
		46195A013000580000YI	2.731	Agrario
		46195A013000590000YJ	2.219	Agrario
46195A013000600000YX	1.605	Agrario		

HO01  
abril 2023

13 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

Término municipal	Polígono	Parcela	Superficie parcela	Uso
		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

### 2.1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES

#### A. 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.

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.

Lo dicho se confirma en el Inventario de suelo urbano y urbanizable vacante en la Comunidad Valenciana elaborado por la Conselleria de Política, Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

En la tabla que se adjunta a continuación se realiza el resumen del estado administrativo y de ejecución en el que se encuentran las unidades de ejecución existentes en el término municipal de Picanya.

HO01  
abril 2023

14 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

	Sin ordenación	Con ordenación pormenorizada sin gestión urbanística	Con ordenación pormenorizada y urbanizado en cualquier porcentaje	Con ordenación pormenorizada y urbanizado y con edificación en cualquier porcentaje	Ámbitos con edificación consolidada	Total
<b>SUELO URBANO</b>						
Residencial	0	0	0	0	0	0
Industrial	0	0	0	1	1	1
<b>SUELO URBANIZABLE</b>						
Residencial	0	0	0	6	6	6
Industrial	0	0	0	3	3	3

## B. 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.

## C. 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.

HO01  
abril 2023

15 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## D. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

### D.1. Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales

#### 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.

HO01  
abril 2023

16 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## FERROCARRILES

A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y por las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de éstas (arts. 149.1 21a y 148.5a CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia.

Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso, a otras Empresas Públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones del mencionado Reglamento que hacen referencia a RENFE, excepto las que se refieren a la relación de ésta última empresa con la Red Nacional Integrado de Transporte Ferroviario.

Sin embargo, en una parte del territorio de la Comunidad Valenciana si que existe una regulación concreta respecto de las limitaciones aplicables a los terrenos inmediatos a la red de FGV. Esta zona se corresponde con el Área Metropolitana de L´Horta y la normativa aplicable la constituye:

Decreto 103/1988, de 18 de julio de 1988, por el que se aprueban

LAS NORMAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA DEL CONSELL METROPOLITÀ DE L´HORTA

(DOGV, núm. 875, de 25 de julio de 1988)

Esta normativa, de aplicación en los municipios que integran el Consell Metropolitano, regula en su capítulo IV, relativo al transporte, las afecciones a contemplar en la red de los Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana

En concreto, se establecen dos zonas a ambos lados de las líneas existentes: de reserva ferroviaria, "RF" (12 metros centrada en el intereje de las vías) y de protección ferroviaria, "PF" (50 metros de anchura, a partir de la anterior).

## 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.

## 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.

HO01  
abril 2023

17 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023**D.2. Afecciones derivadas de elementos naturales del territorio****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.

**OTROS TIPOS DE AFECCIONES****a) 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	No	20.00	15.00
Vereda del Camino de la Pedrera				

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

**b) PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO**

En lo que respecta a elementos del patrimonio cultural, se debe mencionar la existencia en las proximidades al Sector de un Bien Inmueble de etnología, un Bien Cultural de la Huerta de València y una Vía Pecuaria.

HO01  
abril 2023

18 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

<p><b>Bien Inmueble de etnología</b> <i>(Inventarios sectoriales no incluidos en el IGPCV)</i></p> 	Denominación	<b>Estació del Trenet</b>
	Municipio	Picanya
	Comarca	L’Horta Sud
	Localización	Avda. Jaume I
	Fecha construcción	1893
	Estado contexto	Buen estado
	Tipología	Edificios dotacionales Edificios del transporte Estaciones ferrocarril

Fue construida antes de 1893 cuando se puso en funcionamiento la línea entre València y Torrent.

Es un edificio de planta rectangular, situado de manera paralela a un lado de las vías donde se encuentran los andenes.

En su origen, tal y como podemos ver en los proyectos de otras estaciones de la misma categoría, una de las mitades del edificio estaba ocupada por la sala de espera para viajeros, mientras que la otra se destinaba a vivienda del personal de la estación, con los correspondientes elementos como ahora la cocina, despensa, cuarto de baño, comedor, etc. A estas alturas parte de estas dependencias se han transformado en una cafetería. Hacia 1980, coincidiendo con la modernización de la línea, el suelo de la estación fue elevado para igualarlo con el de los nuevos andenes, con lo cual se modificaron las proporciones de las aperturas. También los muros fueron enlucidos con mortero de cemento.



HO01  
abril 2023

19 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

<p><b>Bien Cultural de la Huerta de València</b> (Fuente: Catálogo de protecciones PATHV)</p> 	Denominación	<b>Motor de Sant Jaime</b>
	Municipio	Torrent
	Comarca	L'Horta Sud
	Localización	P56. Azafranar
	Fecha construcción	1940
	Estado contexto	Buen estado
Tipología	Edificios Edificios Motor	

Este artefacto hidráulico se halla en el Camí de Benetússer que transcurre entre los términos municipales de Picanya y Torrent, en el Polígono 13, Parcela 256 002110100YJ26G - AZAFRANAR. TORRENT (VALENCIA).

Está incluido como Elemento arquitectónico de la Huerta de Picanya i Paiporta EPA2\_21.17 del listado de elementos de segundo nivel del Catálogo de Protecciones del PATHV.

Se compone de dos volúmenes rectangulares de distintas alturas construidos con mampostería y ladrillo, ambos con tejado a dos aguas de teja árabe. Sobre el volumen más bajo se eleva la torre eléctrica de planta rectangular y cubierta plana.



HO01  
abril 2023

20 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

<p><b>Vía Pecuaría</b> <i>(Inventarios sectoriales no incluidos en el IGPCV)</i></p>	<p>Denominación</p>	<p>Vereda del Camino de la Pedrera</p>
	<p>Municipio</p>	<p>Picanya</p>
	<p>Comarca</p>	<p>L'Horta Sud</p>
	<p>Localización</p>	<p>Actual Carrer de Orihuela</p>

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.

Las vías pecuarias son rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Se encuentran reguladas por la Ley 3/1.995 de 23 de marzo, de vías pecuarias.



HO01  
abril 2023

21 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## 2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.2.1. 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 m<sup>2</sup>) y hay una creciente demanda de suelo industrial logístico.

### 2.2.2. 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.

HO01  
abril 2023

22 de 39







FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



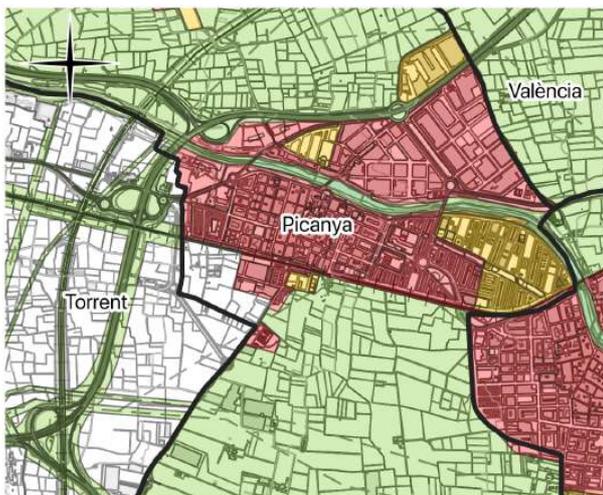
FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B985.19442  
03/04/2023

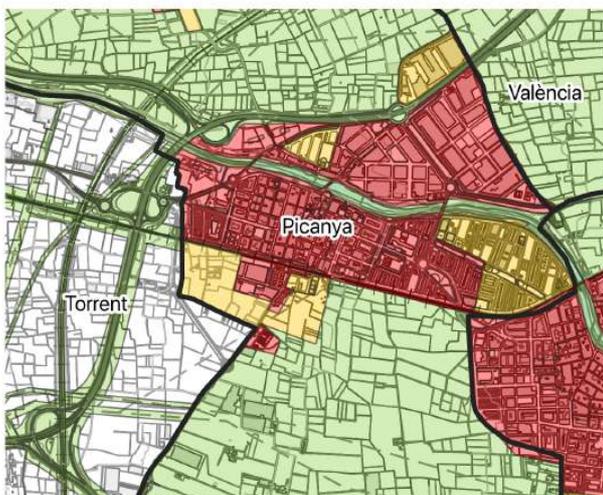


SELLO

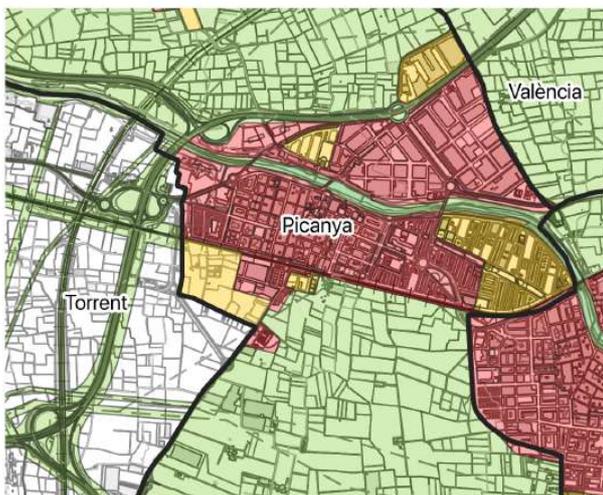
Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

□ SNU-C

■ SNU-P

■ SU

■ SUZ

▭ LÍMITE T.M.

Ilustración 5. Alternativas ponderadas

HO01  
abril 2023

24 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

### 3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

El acceso principal al Sector se plantea desde la ronda de circunvalación sudoeste, concretamente desde la rotonda situada entre la Rotonda dels Llauradors y la de acceso a la CV-33.

El Sector se conecta con la C/la Taronja del polígono industrial que lleva el mismo nombre y con los caminos de Benetússer y Sant Joan Baptista.

La ordenación del Sector se define a partir de la creación de una única parcela de uso industrial y un vial perimetral de dos carriles y un sentido de circulación.

La superficie de la parcela de uso lucrativo INA (industrial edificación abierta) asciende a 36.406 m<sup>2</sup>s.

Se opta por una única parcela atendiendo a la demanda del mercado inmobiliario actual.

La ubicación de las dotaciones públicas (zonas verdes y equipamientos) viene muy condicionada por las propias características de la zona y su entorno.

El sistema de espacios libres y zonas verdes situados en los límites sur y oeste de la actuación constituye el área o elemento de conexión de la infraestructura verde del territorio asegurando la integración paisajística del conjunto de la actuación y permitiendo una accesibilidad generalizada a los paisajes del entorno.

El Parque público delimitado en el planeamiento vigente del término municipal se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

La parcela dotacional SQM linda con el suelo dotacional ya existente.

Parámetros Urbanísticos del Sector propuesto son los siguientes:

Sector	Superficie	Red primaria adscrita (PVP)	IEB = IEI	Edif. Industrial = Bruta total	Superficie Área de reparto
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> s
Industrial	102.871	10.818	0,6	61.722,60	102.871

El Índice de Edificabilidad Bruta se establece teniendo en cuenta los antecedentes de otros suelos industriales del término municipal.

AREAS DE REPARTO Y CALCULO APROVECHAMIENTOS TIPO	
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	Sin Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO	<b>P - Faitanar</b>
SUPERFICIE TOTAL AREA	70.923
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	42.554

Ilustración 6. Extracto del Apartado 3 de la Memoria Justificativa del PGOU de Picanya

HO01  
abril 2023

25 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

La ordenación urbanística que se ha descrito se concreta en las calificaciones urbanísticas, superficies y edificabilidades que se resumen en la siguiente tabla:

USOS	SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR			EDIFICABILIDAD				
	Parcial m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> s	%	IEI m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	EN m <sup>2</sup> t	IEN m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Zona Verde (red primaria adscrita (PVP))	10.818	10.818	10,52	-	-	-	
	Zonas Verdes red secundaria	Jardín (SVJ-1)	7.132	8.269	8,04	-	-	-
		Jardín (SVJ-2)	1.137			-	-	-
	Equipamiento (SQM)	5.247	5.247	5,10	-	-	-	
	Comunicaciones	Red Viaria (SCV)	7.292	42.131	40,96	-	-	-
		Aparcamientos (SCA)	7.292			-	-	-
Red ferroviaria inscrita (PCF)		15.443	-			-	-	
SUELO INDUSTRIAL PRIVADO	Manzana INA	36.406	36.406	35,39	0,6	61.772,60	1,70	
<b>TOTAL</b>			<b>102.871</b>	<b>100,00</b>		<b>61.772,60</b>		

### 3.1.2. 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

HO01  
abril 2023

26 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

(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.

### 3.1.3. 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.

#### A. 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 (Parque público (PVP)), 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)
- Red ferroviaria (PCF)

##### ZONAS VERDES

- Parque (PVP)
- Jardines (SVJ)

##### EQUIPAMIENTOS

- Dotacional múltiple (SQM)

HO01  
abril 2023

27 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## B. 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.

De la superficie computable del Sector, un 18,55% (19.087 m<sup>2</sup>s) estará destinado a las Zonas Verdes y un 5,1 % (5.247 m<sup>2</sup>s) a los Equipamientos.

Como regla general, las dotaciones de la red primaria (en este caso se trata del Parque Público PVP) no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Pero en el caso del Sector Industrial propuesto se cumplen los requisitos reguladas en el apartado 7.2 del Anexo IV del TRLOTUP:

**a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.**

Este requisito se cumple en el municipio de Picanya, tal y como se demuestra a continuación:

DOTACIONES		ESTANDARES	
		M2/hab	M2/Viv
ZONA VERDE PRIMARIA ( 1 )	5.49	4.92	12.42
ZONA VERDE PRIMARIA ( 2 )	10.31	9.24	23.32
LOCAL	15.01	13.46	33.96
TOTAL ( 1 )	20.50	18.38	46.38
TOTAL ( 2 )	25.32	22.70	57.28
ZONA DEPORTIVA	8.31	7.45	18.80
ESCOLAR	6.11	5.48	13.82
DOTACIONES	4.32	3.87	9.77
TOTAL ( 1 )	39.24	35.18	88.79
TOTAL ( 2 )	44.06	39.50	99.68

(1) No se computan las superficies inferiores a 20.000m<sup>2</sup> de la Red Primaria de zonas verdes  
(2) Se computan todas las superficies de zonas verdes la Red Primaria

Ilustración 7. Extracto del Apartado 2.3.5 "Computo de estándares" de la Memoria Justificativa del PGOU de Picanya

**b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.**

El Parque público (PVP) se ejecutará a cargo de Sector objeto de esta propuesta.

**c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.**

El Parque público (PVP) es colindante con el Sector, por lo que se puede considerar que se cumple dicho requisito.

**d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.**

Este requisito también se cumple, tal y como se demuestra en la tabla expuesta a continuación:

HO01  
abril 2023

28 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

<b>Superficie Computable Sector</b>	<b>102.871 m<sup>2</sup></b>		
Parque Red Primaria Inscrito			100,00%
Superficie total		10.818 m <sup>2</sup>	84,28%
Cómputo como Red Secundaria		2.018 m <sup>2</sup>	15,72%
Zonas verdes Red Secundaria			% respecto SCS
SVJ-1	7.132 m <sup>2</sup>	8.269 m <sup>2</sup>	8,04%
SVJ-2	1.137 m <sup>2</sup>		

Respecto de las condiciones funcionales y dimensionales de la zona verde SVJ-1, esta cumple con las condiciones establecidas para las áreas lineales ajardinadas de bulevares en el apartado III.3.2.b.

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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metros.	20 metros.
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

Ilustración 8. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria (Anexo IV TRLOTUP)

Las aceras tendrán una anchura de 3,75 metros e incorporan el arbolado de alineación.

La calzada, en previsión de tráfico pesado, tiene dos carriles de 4 metros.

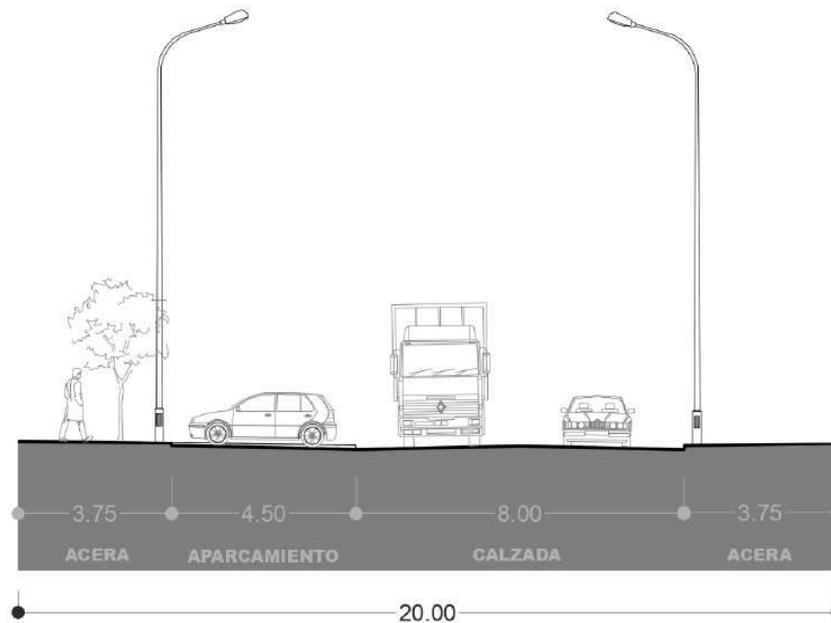


Ilustración 9. Sección vial perimetral

La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

La ordenación propuesta prevé 317 plazas de aparcamiento públicas para turismos, dispuestas en los viales públicos y 42 plazas para los vehículos pesados en una zona específica de aparcamiento público.

Las plazas de aparcamiento para turismos dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones de 2,50 metros por 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento para vehículos pesados tendrán unas dimensiones de 4,00 metros por 16,50 metros.

### 3.1.4. 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.



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023HO01  
abril 2023

30 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

### 3.1.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y LA FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El Sector propuesto se delimita como única área de reparto.

El aprovechamiento tipo provisional:

$$\text{Aprovechamiento tipo provisional} = \frac{61.722,60 \text{ m}^2}{102.871 \text{ m}^2} = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Conviene advertir que, de conformidad con el art. 78 del TRLOTUP, este cálculo del aprovechamiento tipo tiene carácter provisional, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo teniendo en cuenta las superficies de suelo público preexistente en el área de reparto y que ya se encuentra destinado al uso asignado por el plan.

Respecto del cumplimiento del Art. 79 "Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas", cabe destacar que el Aprovechamiento tipo provisional del nuevo sector es más bajo que de otras áreas de reparto con igual uso global existentes en el término municipal. Es debido a la tipología edificatoria diferente, acorde con la demanda del mercado inmobiliario actual.

Áreas de Reparto Suelo Urbanizable Industrial	Aprovechamiento Tipo m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
N	0,88
P	0,80

El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma establecida en el Art. 82 del TRLOTUP:

*"En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior."*

### 3.1.6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El desarrollo del plan parcial se contempla con la delimitación de UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN que incluirá todo el ámbito del Sector y la red primaria adscrita.

### 3.1.7. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

De acuerdo con el Informe Técnico de la Arquitecta Técnica Municipal de Picanya en el ámbito se encuentran 20 inmuebles en situación fuera de ordenación.

HO01  
abril 2023

31 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

Polígono	Parcela	Superficie parcela	Superficie construida	Uso
13	00163B700YJ26G0001FU	189	139	Industrial agr.
	00163B600YJ26G0001TU	136	111	Industrial agr.
	00163B500YJ26G0001LU	88	94	Industrial agr.
	00163B400YJ26G0001PU	114	64	Industrial agr.
	00163B300YJ26G0001QU	72	72	Industrial agr.
	00163B200YJ26G0001GU	72	72	Industrial agr.
	00163C000YJ26G0001FU	30	30	Industrial agr.
	00163B900YJ26G0001OU	92	46	Almacén agrario
	00163B100YJ26G0001YU	247	247	Industrial agr.
	00163A900YJ26G0001GU	95	143	Industrial agr.
	00163B800YJ26G0001MU	69	69	Industrial agr.
	00163A800YJ26G0001YU	69	69	Industrial agr.
	00163A700YJ26G0001BU	95	71	Residencial
	00163A600YJ26G0001AU	145	96	Residencial
	00163A500YJ26G0001WU	145	145	Residencial
	001630400YJ26G0001XU	54	54	Industrial agr.
	001630200YJ26G0001RU	88	88	Industrial agr.
	00163A300YJ26G0001UU	135	216	Industrial agr.
00163A200YJ26G0001ZU	135	108	Industrial agr.	
00163A100YJ26G0001SU	140	154	Almacén agrario	

### 3.1.8. RESEÑA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### A. 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.

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.

HO01  
abril 2023

32 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## B. 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.

### 3.1.9. 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.

### 3.1.10. 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.

HO01  
abril 2023

33 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## 4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL ZND-IN "TORONJA"

#### Artículo 1. Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Industrial ZND-IN "Toronja" está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 2. Asignación de usos

1. Uso dominante: Industrial, Almacén y Servicios
2. Usos permitidos:
  - a. Terciarios (Tco.).
  - b. Oficina (Tof.). Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.  
  
Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo.
3. Usos prohibidos:
  - a. Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
  - b. Hotelero (Tho). Se admite en uso exclusivo.
  - c. Actividades recreativas (Tre). Se admiten cuando están vinculadas con el uso terciario comercial (Tco.).
  - d. Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.2, Din.3, Din.4, Din.6.

#### Artículo 3. Condiciones de la parcela

La parcela INA es indivisible.

#### Artículo 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- a. La altura máxima de cornisa será de 12,50 metros y la máxima altura de edificación será de 15,00 metros, considerándose como tal la del elemento más alto que forma parte permanente de ella. Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para el proceso industrial siempre que esté debidamente justificado.
- b. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será tres.
- c. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- d. Se permite la construcción de semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- e. El retranqueo mínimo a las fachadas norte y sur será de 10,00 metros, realizándose de manera integrada en las fachadas del mismo frente.  
El retranqueo mínimo a las fachadas este y oeste será de 6,00 metros, realizándose de manera integrada en las fachadas del mismo frente.

HO01  
abril 2023

34 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

- f. Vuelos: se permiten balcones y miradores con saliente máximo de 80 cm, y aleros con vuelo máximo de 90 cm. La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrá tener el 50 % de la longitud de fachada.
- g. No se podrán realizar niveles de carga en la línea de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de la parcela privada.

**Artículo 5. Condiciones estéticas de la edificación**

- a. Todos los paramentos de los edificios deberán tratarse como fachadas terminadas, con materiales adecuados y calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer asimismo un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.
- d. Altura máxima de los cerramientos de parcela será de 2,10 metros.

HO01  
abril 2023

35 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023



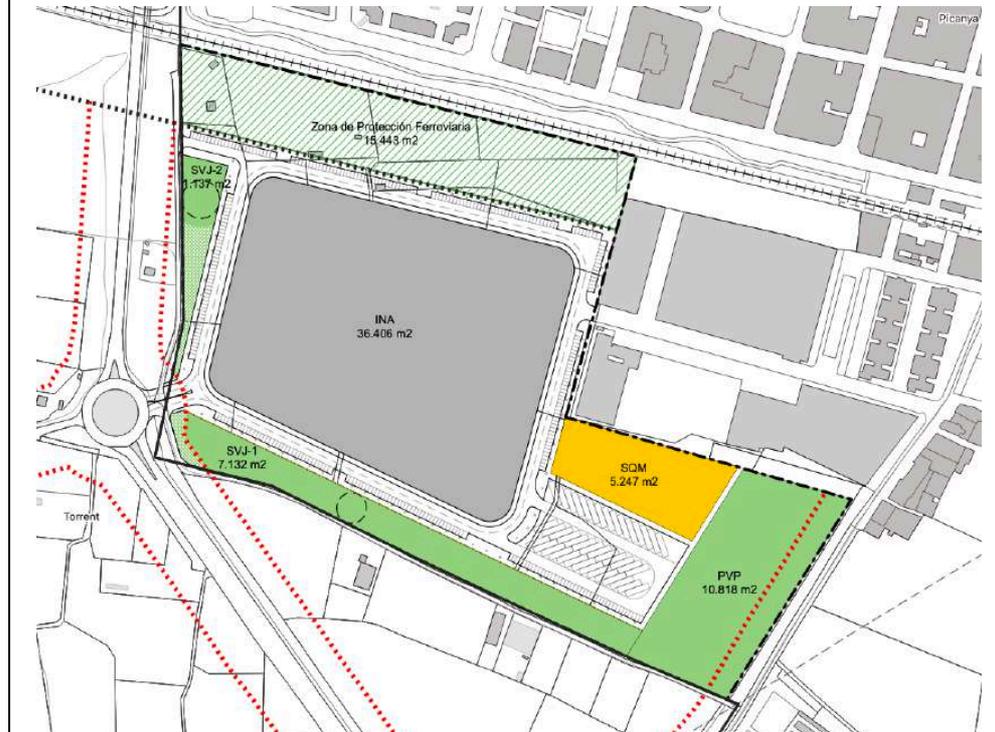
SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

**4.2. FICHA DE ZONA DE ORDENACIÓN**

Zona de Nuevo Desarrollo Industrial	Suelo urbanizable ZND-IN "Toronja"	
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
Código de zona de ordenación	ZND-IN	
Superficie de la zona	102.871 m <sup>2</sup> s	
Usos dominantes	Industrial, Almacén y Servicios	
Usos permitidos	Terciarios (Tco.). Oficina (Tof.). Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable. Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo.	
Usos no permitidos	Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria. Hotelero (Tho). Se admite en uso exclusivo. Actividades recreativas (Tre). Se admiten cuando están vinculadas con el uso terciario comercial (Tco.). Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.2, Din.3, Din.4, Din.6.	
Índices de edificabilidad	IEB	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	EB	61.772,60 m <sup>2</sup> t
	IEI	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	EI	61.772,60 m <sup>2</sup> t
	IEN	1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

PLANO DE ZONA:



HO01  
abril 2023

36 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

<b>AFECCIONES:</b> Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales	
<b>ORDENANZAS</b>	
Generales	Homologación Global Modificativa del Plan General de Picanya: TÍTULO QUINTO
Particulares	MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 25 Ordenanza particular de edificación y usos del suelo. Zona de Nuevo Desarrollo Industrial ZND-IN "Toronja" ESTUDIO DE PAISAJE MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 25



FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B985.18442  
03/04/2023



SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

**HO01**  
abril 2023

37 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023**4.3. FICHA DE GESTIÓN**

<b>Zona de Nuevo Desarrollo Industrial</b>	<b>Suelo urbanizable ZND-IN "Toronja"</b>		
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
CÓDIGO DEL SECTOR	SI		
USOS DOMINANTES	Industrial, Almacén y Servicios		
USOS PERMITIDOS	Cualquier otro uso no incluido en los usos no permitidos		
USOS NO PERMITIDOS	Residencial (R) Terciarios (Tco.) Hotelero (Tho). Se admite en uso exclusivo Actividades recreativas (Tre). Se admiten en uso exclusivo Dotacionales: Cementerios (Dce) Educativo (Ded) Infraestructuras Din.1, Din.2, Din.3, Din.4, Din.6 Oficina (Tof.). Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.		
CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	El Sector propuesto se delimita como única área de reparto. Aprovechamiento tipo provisional = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	102.871 m <sup>2</sup> s	IEB	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA	15.443 m <sup>2</sup> s	EB	61.772,60 m <sup>2</sup> t
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	15.443 m <sup>2</sup> s	IEI	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	10.818 m <sup>2</sup> s	EI	61.772,60 m <sup>2</sup> t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	10.818 m <sup>2</sup> s	IEN	1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: A determinar			
CONDICIONES DE GESTIÓN: A determinar			
Figura de planeamiento: Modificación Puntual del PGOU	Gestión:	Directa/Indirecta	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: A determinar			

En Picanya, a 3 de abril de 2023

52748818C JOSE  
LUIS TOLBAÑOS (R:  
B98518442)Firmado digitalmente por  
52748818C JOSE LUIS TOLBAÑOS  
(R: B98518442)  
Fecha: 2023.04.03 12:15:38 +02'00'

Fdo.: José Luis Tolbaños Ureña

High Office Uno, S.L.P.

HO01  
abril 2023

38 de 39





FIRMADO POR

HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
03/04/2023 (según el firmante)

FIRMADO POR

La persona interesada  
HIGH OFFICE UNO SOCIEDAD LIMITADA  
PROFESIONAL  
NIF B98518442  
03/04/2023

SELLO

Registrado el 03/04/2023  
Nº de entrada 2421 / 2023

## 5. 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

---

HO01  
abril 2023

39 de 39

