



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**

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**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 73X3 AQT9 4LCT PXY9

MP25_DIE 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

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO	4
2. DATOS BÁSICOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA. 5	5
2.1. Promotor.....	5
2.2. Localización y características básicas del ámbito territorial de la Modificación Puntual Nº25	5
2.3. Infraestructuras próximas al ámbito de actuación	5
2.3.1. Red viaria supramunicipal	5
2.3.2. Red viaria municipal	5
2.3.3. Caminos existentes	6
2.3.4. Vías Pecuarias.....	6
2.3.5. Red ferroviaria.....	6
2.3.6. Energía eléctrica.....	6
2.3.7. Alumbrado público.....	7
2.3.8. Usos presentes en el suelo.....	7
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	9
3.1. Planeamiento actual.....	9
3.2. Clasificación del suelo en el PGOU vigente.....	10
3.3. Objetivos de planeamiento.....	11
4. ALCANCE, ÁMBITO Y LAS ALTERNATIVAS DEL LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	13
4.1. Análisis de alternativas.....	13
4.1.1. Alternativa 0.....	13
4.1.2. Alternativa 1.....	13
4.1.3. Alternativa 2.....	14
4.2. Descripción de la alternativa elegida	16
5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	19
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	21
6.1. Medio abiótico	21
6.1.1. Características climatológicas	21
6.1.2. Atmósfera y calidad de aire.....	21
6.1.3. Contaminación acústica	22
6.1.4. Características geológicas	22
6.1.5. Fisiografía	26
6.1.6. Edafología.....	27
6.1.7. Capacidad de uso DE SUELO.....	27
6.1.8. Características hidrológicas.....	28
6.2. Medio biótico	30
6.2.1. Hábitats	30
6.2.2. Vegetación	30
6.2.3. Fauna.....	31
6.2.4. Red Natura 2000	32
6.2.5. Espacios Naturales Protegidos	33
6.3. Medio socio-económico.....	33
6.3.1. Contextualización Territorial	33
6.3.2. Población.....	34
6.3.3. Sistema económico	35
6.4. Medio socio-cultural.....	35

HO01

2 de 56

abril 2023





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

6.4.1.	Patrimonio cultural	35
6.5.	Limitaciones naturales y riesgos ambientales	39
6.5.1.	Riesgo de inundación	39
6.5.2.	Riesgo de erosión	39
6.5.3.	Riesgo sísmico	39
6.5.4.	Riesgo de deslizamientos y desprendimientos	40
6.6.	Infraestructura verde. Conectores	41
6.7.	Paisaje.....	41
6.8.	Estudio integrado del medio.....	43
6.8.1.	Metodología.....	43
6.8.2.	Unidad Ambiental donde se ubicará la futura actuación.....	43
6.8.3.	Valoración de las Unidades Ambientales	45
6.8.4.	Capacidad de Acogida	47
7.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO ..	48
7.1.	Objetivos y metodología.....	48
7.2.	Utilización racional del suelo	48
7.3.	Efectos sobre el medio abiótico	50
7.3.1.	Efectos sobre los niveles de contaminación	50
7.3.2.	Efectos sobre la calidad de las aguas y suelos.....	51
7.4.	Efectos sobre el medio biótico	53
7.4.1.	Alteración de la vegetación.....	53
7.4.2.	Alteración de la fauna	53
7.5.	Efectos sobre riesgos ambientales	53
7.6.	Efectos sobre el medio socioeconómico y cultural	53
7.6.1.	Efectos sobre la población	53
7.6.2.	Efectos sobre los usos del suelo.....	54
7.6.3.	Efectos sobre el paisaje.....	54
7.6.4.	Efectos sobre el patrimonio	54
7.6.5.	Efectos sobre las infraestructuras de comunicación.....	54
7.6.6.	Efectos sobre las infraestructuras de servicios y abastecimientos	55
7.7.	Conclusión.....	55
8.	INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL .	56
8.1.	Adecuación a la ETCV.....	56
8.2.	Incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.....	56

HO01

3 de 56

abril 2023





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

El presente documento se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual Nº25 del Plan General de Picanya que plantea la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable industrial.

Respondiendo a lo previsto en el art. 52 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, APROBADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO (en adelante, TRLOTUP), el contenido del Documento Inicial Estratégico debe de incluir los siguientes apartados, desarrollados de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Dado el alcance de la modificación pretendida, consistente en la modificación de la ordenación estructural al instar la reclasificación de un suelo no urbanizable a urbanizable y que puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, el trámite que se solicita es el de evaluación estratégica ordinaria.

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

- 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

4 de 56

abril 2023



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9

MP25_DIE 230403

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

Pág. 4 de 56



FIRMADO POR

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

2. DATOS BÁSICOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

2.1. PROMOTOR

El Promotor de este proyecto es el Ayuntamiento de Picanya.

2.2. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº25

El ámbito de la Modificación Puntual Nº25 tiene una superficie de 102.871 m²s.

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.

2.3. INFRAESTRUCTURAS PRÓXIMAS AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En el ámbito de la Modificación Puntual existen infraestructuras viarias de muy variada procedencia y con diferentes niveles de urbanización.

2.3.1. RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL

No existe en el ámbito de actuación.

2.3.2. RED VIARIA MUNICIPAL

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.

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)

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

HO01

5 de 56

abril 2023



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



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 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.

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.

2.3.3. CAMINOS EXISTENTES

Además de las vías de comunicación descritas en el apartado anterior, el ámbito de actuación linda con los caminos rurales Camí de Benetússer y Carrer Sant Joan Baptista.

2.3.4. VÍAS PECUARIAS

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 1. Datos del Catálogo de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana

2.3.5. 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 Lliria-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).

2.3.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

En el ámbito de actuación existen tendidos eléctricos de media tensión.



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

HO01

6 de 56

abril 2023





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

2.3.7. 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.

2.3.8. USOS PRESENTES EN EL SUELO

El término municipal de Picanya presenta una actividad agraria importante, basada en cultivos de cítricos y de huerta. No obstante, la superficie destinada a cultivos sigue una tendencia a la baja desde el año 1.990. Durante los últimos años la actividad agraria de Picanya presenta una tendencia hacia el monocultivo intensivo de cítricos, dejando a un lado las técnicas y variedades utilizadas tradicionalmente.

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



Ilustración 3. Tierras sin cultivar en situación de abandono en el ámbito del Sector

HO01

7 de 56

abril 2023





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 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.



Ilustración 4. Edificaciones fuera de ordenación situados en el ámbito de Sector

HO01

abril 2023

8 de 56





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. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

3.1. PLANEAMIENTO ACTUAL

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 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 Comunitat 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.

	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
SUELO URBANO						
Residencial	0	0	0	0	0	0
Industrial	0	0	0	1	1	1
SUELO URBANIZABLE						
Residencial	0	0	0	6	6	6
Industrial	0	0	0	3	3	3

HO01

abril 2023

9 de 56





FIRMADO POR

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



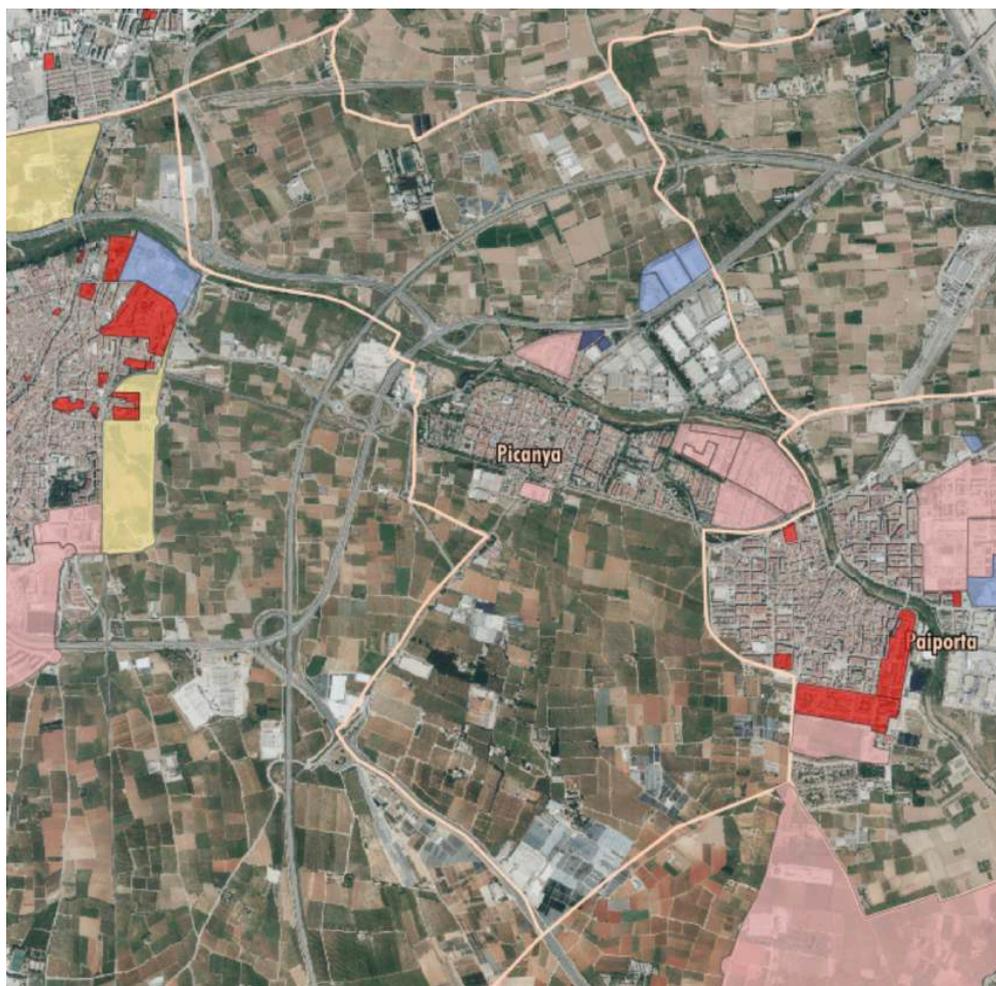
FIRMADO POR

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



Inventari de sòl urbà i urbanitzable

- | | |
|---|--|
|  1.1 Sòl urbà residencial Suelo urbano residencial |  2.1 Sòl urbanitzable residencial Suelo urbanizable residencial |
|  1.2 Sòl urbà industrial Suelo urbano industrial |  2.2 Sòl urbanitzable industrial Suelo urbanizable industrial |
|  1.3 Sòl urbà terciari Suelo urbano terciario |  2.3 Sòl urbanitzable terciari Suelo urbanizable terciario |
|  1.4 Sòl urbà dotacional Suelo urbano dotacional |  2.4 Sòl urbanitzable dotacional Suelo urbanizable dotacional |

Il·lustració 5. Inventari de sòl urbà i urbanitzable en la Comunitat Valenciana
(Visor (Visor de Cartografia de ICV)

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGOU VIGENTE

La clasificación urbanística del suelo del ámbito afectado, según la Homologación Global Modificativa del Plan General, es de Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).

HO01

10 de 56

abril 2023





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

3.3. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

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.

Los **objetivos generales** de la planificación urbanística se recogen en el Capítulo III del Título I del TRLOTUP.

Partiendo de los mismos, los objetivos generales del presente Plan Parcial podrían resumirse en los siguientes:

- Utilización racional del suelo.
- Implantación de modelos urbanos eficientes desde el punto de vista de consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- Prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigación de cualquier forma de contaminación.
- Calidad de los tejidos urbanos.
- Mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde.
- Uso del transporte público y la movilidad no motorizada.
- Integración en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
- Adaptación del nuevo desarrollo urbano a la disponibilidad de recursos hídricos.
- La ordenación de usos y el diseño urbano atenderán a los principios de accesibilidad universal y de movilidad sostenible.
- Los nuevos espacios públicos configurarán la imagen urbana como resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la Infraestructura Verde urbana y la red de espacios dotacionales.
- La ordenación de la edificación y de su uso se ajustará a criterios de eficiencia energética, de reducción de emisiones y residuos, y a la implantación de las energías renovables.

Si bien el objetivo de marco de planificación que se intenta lograr pretende asumir las metas y objetivos generales del TRLOTUP, podemos definir una serie de objetivos específicos.

Desde el punto de vista de funcionalidad territorial, los objetivos son:

- Crear una zona para el desarrollo de las actividades económicas de gran calidad que responde a las tendencias actuales en lo que se refiere a la superficie de parcela y edificabilidad.
- Lograr la conexión e integración con las zonas edificadas colindantes.
- Definir la red secundaria de dotaciones públicas, cumpliendo con los estándares reglamentarios y con los requisitos de calidad, funcionalidad y capacidad.

Desde el punto de vista de afecciones territoriales, los objetivos son:

- Crear una franja ajardinada en la zona de afección de ferrocarril.
- Desde el punto de vista de Infraestructura Verde los objetivos de la Modificación Puntual son los siguientes:

HO01

11 de 56

abril 2023





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

- Conectar la Infraestructura Verde interior del Sector con la exterior, integrando en el entorno las zonas verdes y espacios libres de la actuación, así como las franjas ajardinadas de protección de infraestructuras.
- Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y los rústicos.
- Garantizar la continuidad física de las zonas de carácter abierto.
- Establecer los criterios paisajísticos para el tratamiento de los bordes de la actuación.

Desde el punto de vista de las infraestructuras de movilidad, los objetivos son:

- Dotar a la actuación de viabilidad e independencia funcional.
- Proponer soluciones que mejoren la movilidad en la zona.
- Conectar el Sector mediante vías ciclo-peatonales con los núcleos urbanos y carriles bici cercanos.

Desde el punto de vista de cohesión social, los objetivos son:

- Fomentar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones a todos los niveles.
- Fomentar la identificación de la población con su entorno poniendo en valor el patrimonio etnológico existente en el ámbito de la actuación.
- Favorecer la economía local.

HO01

12 de 56

abril 2023





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. ALCANCE, ÁMBITO Y LAS ALTERNATIVAS DEL LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

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:

4.1.1. 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.

4.1.2. 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 con carácter excepcional admitir usos industriales dentro de las zonas rurales comunes y como ampliación de los ya implantados.

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

HO01

13 de 56

abril 2023





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

- Al Este, Huerta de protección agrícola Grado 3

La Alternativa 1 implica la reclasificación y urbanización 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.

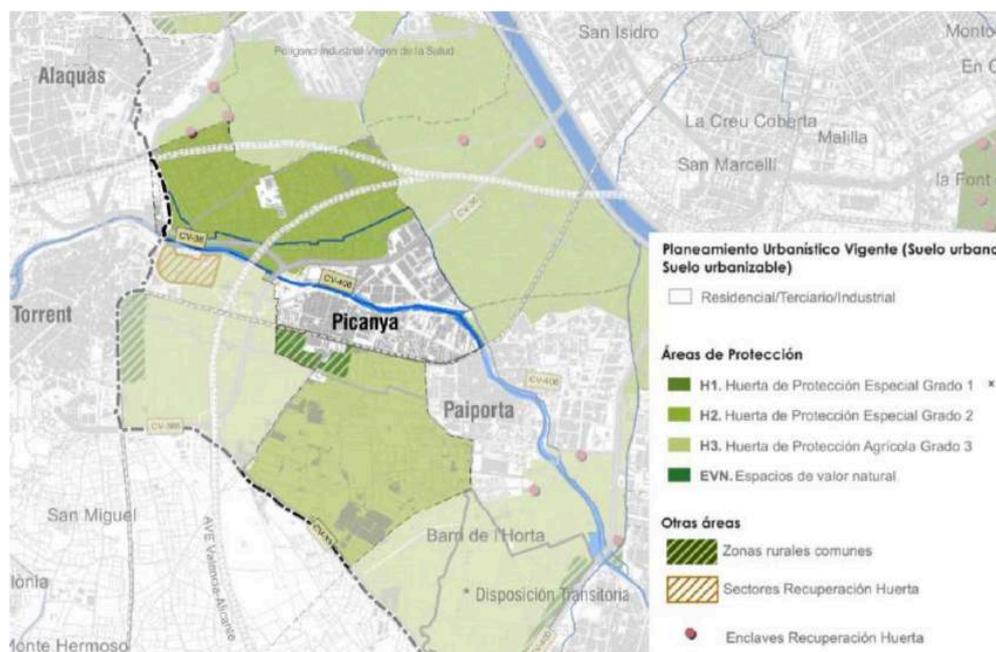


Ilustración 6. Zonificación PATHV

Esta opción se descarta por su elevado coste y existencia dentro del ámbito de las Reservas de Zonas Verdes (RZV-2, 3 Y 4) situadas en el acceso al cementerio.

4.1.3. ALTERNATIVA 2

Es la alternativa que se plasma en el Borrador. El Sector se ubica al oeste del Carrer de Orihuela y tiene acceso desde la rotonda existente de la Ronda de circunvalación sudoeste.

Esta localización se considera adecuada al ser colindante con un pequeño núcleo industrial consolidado, posibilitando igualmente su ampliación. Además, este emplazamiento también permite albergar nuevos usos terciarios, especialmente dando frente a la ronda de circunvalación sudoeste, en la que actualmente se ha construido un paso superior sobre el ferrocarril.

Es una alternativa respetuosa con el medio que ha sabido preservar los terrenos de mayor valor agrícola incluyendo en el ámbito de Sector exclusivamente Suelo No Urbanizable Común.

La proximidad de la estación de ferrocarril puede contribuir a la implantación de nuevos usos.

HO01

14 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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



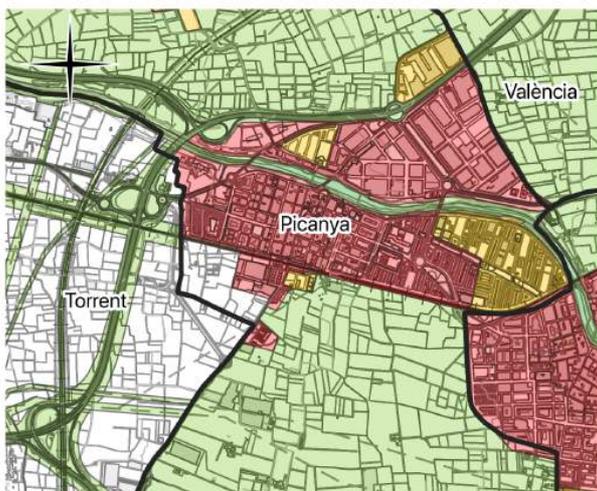
FIRMADO POR

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

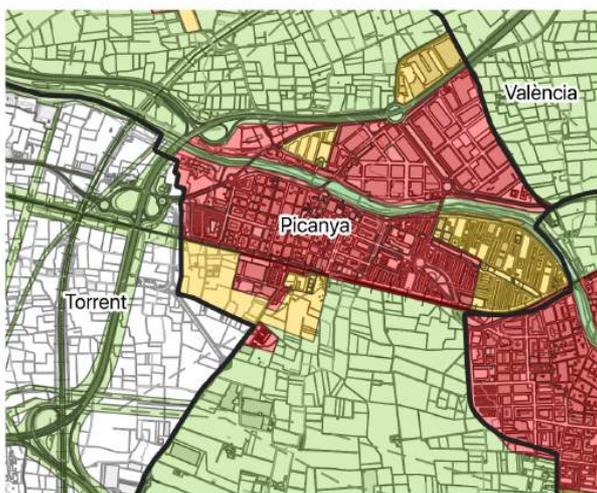


SELLO

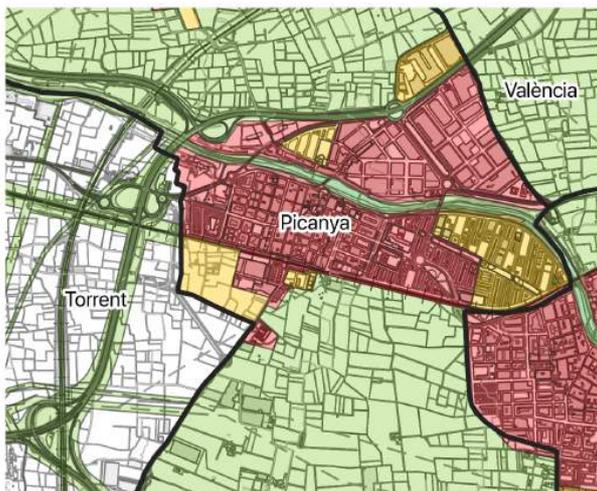
Registrado el 03/04/2023
Nº de entrada 2421 / 2023



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

□ SNU-C

□ SNU-P

□ SU

□ SUZ

□ LÍMITE T.M.

Ilustración 7. Alternativas ponderadas

HO01

abril 2023

15 de 56



AJUNTAMENT DE PICANYA

MP25_DIE 230403

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9

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

4.2. 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 manzana de uso industrial y un vial perimetral de dos carriles y un sentido de circulación.

La superficie de manzana de uso lucrativo INA (industrial edificación abierta) asciende a 36.406 m²s.

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 ² s	m ² s	m ² t/m ² s	m ² t	m ² 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	P - Faitanar
SUPERFICIE TOTAL AREA	70.923
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.6 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	42.554

Ilustración 8. Extracto del Apartado 3 de la Memoria Justificativa del PGOU de Picanya

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

HO01

16 de 56

abril 2023





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

USOS	SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR			EDIFICABILIDAD			
	Parcial m ² s	Total m ² s	%	IEI m ² t/m ² s	EN m ² t	IEN m ² t/m ² s	
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
TOTAL		102.871	100,00		61.772,60		

El aprovechamiento tipo provisional:

$$\text{Aprovechamiento tipo provisional} = \frac{61.772,60 \text{ m}^2\text{t}}{102.871 \text{ m}^2\text{s}} = 0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

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 preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas 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

HO01

17 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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

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 ² t/ m ² 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.”



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

HO01

18 de 56

abril 2023



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9

MP25_DIE 230403

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

Pág. 18 de 56

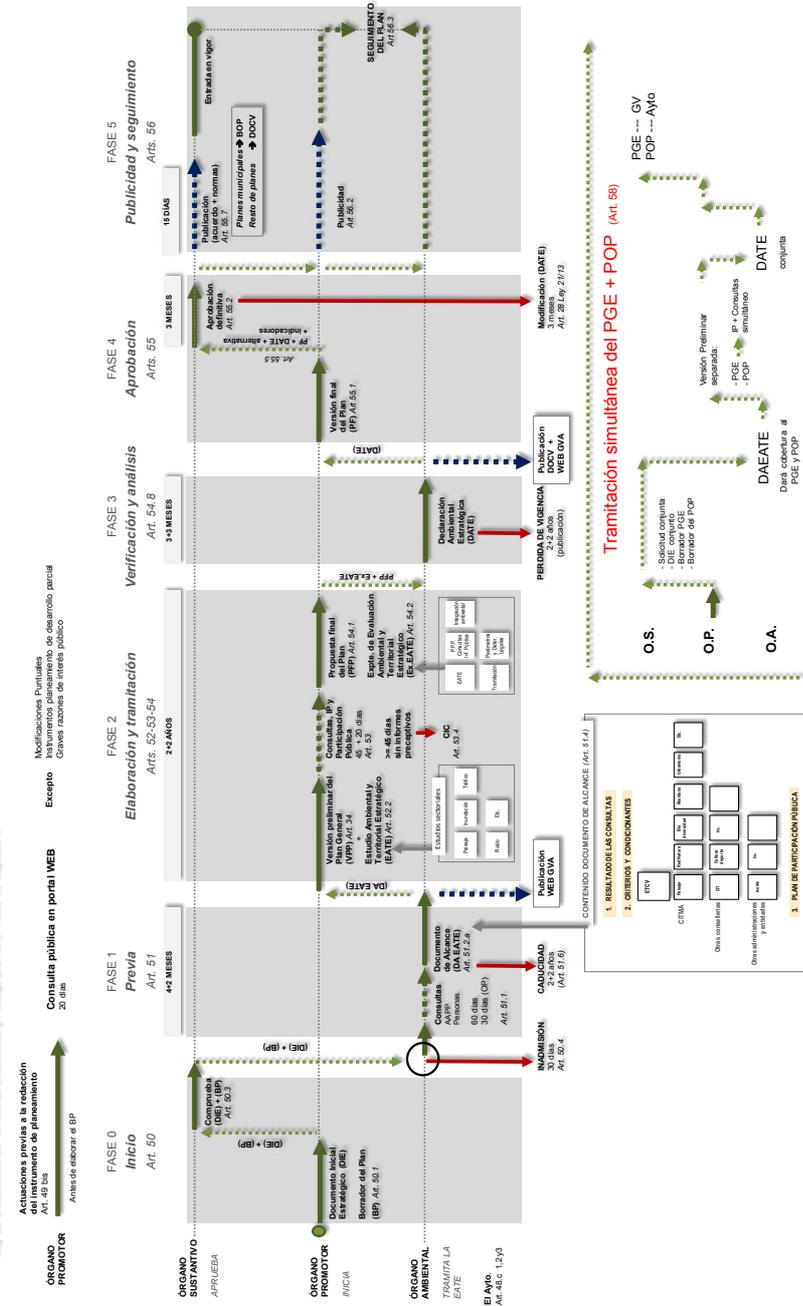
5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Toda actuación urbanística lleva implícita una fase de gestión cuyo objeto fundamental es arbitrar los medios para que se plasme la ordenación prevista por el planeamiento en el territorio, es por ello que resulta obvio que la propia gestión debe adecuarse para dar una respuesta ordenada y coherente a las previsiones del planeamiento.

La modificación Puntual Nº25 del Plan General de Picanya se tramitará conforme al procedimiento de planes y programas establecido en el TRLOTUP (Capítulo I). Se elaborará siguiendo la evaluación ambiental y estratégica ordinaria, tal y como se muestra en la imagen adjunta.

Procedimiento de elaboración y aprobación de planes

Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), Título III, Capítulo II.



HO01
abril 2023

19 de 56



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



AJUNTAMENT DE PICANYA

MP25_DIE 230403

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

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9



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 B98518442
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.

HO01

abril 2023

20 de 56





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

6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

6.1. MEDIO ABIÓTICO

6.1.1. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

La Comunitat Valenciana queda integrada, a nivel macroclimático, dentro de la región de clima mediterráneo. Se trata de un clima de tipo subtropical, de inviernos moderados y veranos algo calurosos, caracterizado por poseer un claro periodo seco durante el verano.

A nivel local el municipio de Picanya pertenece a la llanura litoral lluviosa de la Comunitat Valenciana. El régimen pluviométrico que presenta la zona muestra un valor medio de precipitación bajo (454 mm), aunque en años húmedos, las precipitaciones pueden llegar a alcanzar los 800 mm. La precipitación anual se reparte en pocos días de lluvia (44), observándose dos máximos: uno absoluto durante el otoño, y uno relativo en primavera. El número de tormentas anuales no es muy elevado, siendo el valor para la serie de datos trabajados de 18 tormentas. En cuanto a granizadas anuales la cifra es de 0.2, y en cuanto a nevadas anuales, el promedio es de 0.1. Las precipitaciones se producen habitualmente en forma de lluvia, por lo que la precipitación en forma de nieve no es significativa para el espacio climático analizado.

En cuanto al régimen termométrico se puede observar que el riesgo de heladas es muy bajo y estas se producirían sobre todo en Enero y Febrero, en situaciones de entrada de vientos polares. Estadísticamente el número de días libres de heladas es de 280.

Las máximas estivales son motivadas por la influencia de vientos secos del Oeste, además de por la gran insolación. La influencia de las brisas marinas ejerce un efecto amortiguador sobre las temperaturas extremas.

En cuanto al régimen de vientos en la zona, se aprecia una clara alternancia estacional, con predominio de los vientos de componente W en otoño-invierno, debido a la circulación atmosférica general de latitudes medias. Estos vientos procedentes del Atlántico pierden la humedad al tener que atravesar toda la península ibérica, volviéndose más secos por el efecto Föhn al tener que descender el escalón de la meseta hacia la zona litoral. La máxima frecuencia de las componentes E se da en primavera y verano, ya que los vientos marinos se ven reforzados por las brisas.

Las intensidades medias del viento son, en general, débiles ya que no suelen sobrepasar los 15-20 km/h. Las máximas velocidades medias se dan en invierno, con cierto desplazamiento hacia la primavera.

6.1.2. ATMÓSFERA Y CALIDAD DE AIRE

La calidad del aire viene determinada por la presencia en la atmósfera de sustancias contaminantes, que pueden ser gases o partículas y aerosoles.

Este factor está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie terrestre, ya que el nivel de inmisión, determinante de la calidad del aire, que se mide por la ausencia de contaminantes, depende de:

- Las condiciones de dispersión de la atmósfera.

HO01

21 de 56

abril 2023





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 fisiografía del territorio
- Los tipos y niveles de emisión de las actividades humanas.

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.

6.1.3. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

A la hora de ordenar un ámbito territorial sobre el que discurra, o esté previsto que lo haga, una o varias vías de tránsito rodado, o bien aquel esté próximo a ellas, resulta fundamental contemplar la zonificación acústica resultante de un estudio del ruido del tráfico viario sobre dicha infraestructura.

Los resultados de la zonificación acústica existente, o la zonificación que, en aplicación del art. 13 del RD 1367/2007, se deba incorporar a la figura de planeamiento, permitirán proponer las medidas correctoras adecuadas para que los niveles de ruido estén dentro de los niveles exigibles por la legislación sectorial vigente, de modo que se consiga una adecuada coexistencia de la infraestructura viaria con los usos residenciales, sanitarios, docentes o los que a tales efectos se consideren especialmente sensibles, previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

6.1.4. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

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.

Se han distinguido tres tipos de depósitos bien diferenciados, con diferentes variantes dentro de cada uno de ellos:

- Depósitos continentales,
- Depósitos marinos y
- Depósitos mixtos.

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.

HO01

22 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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



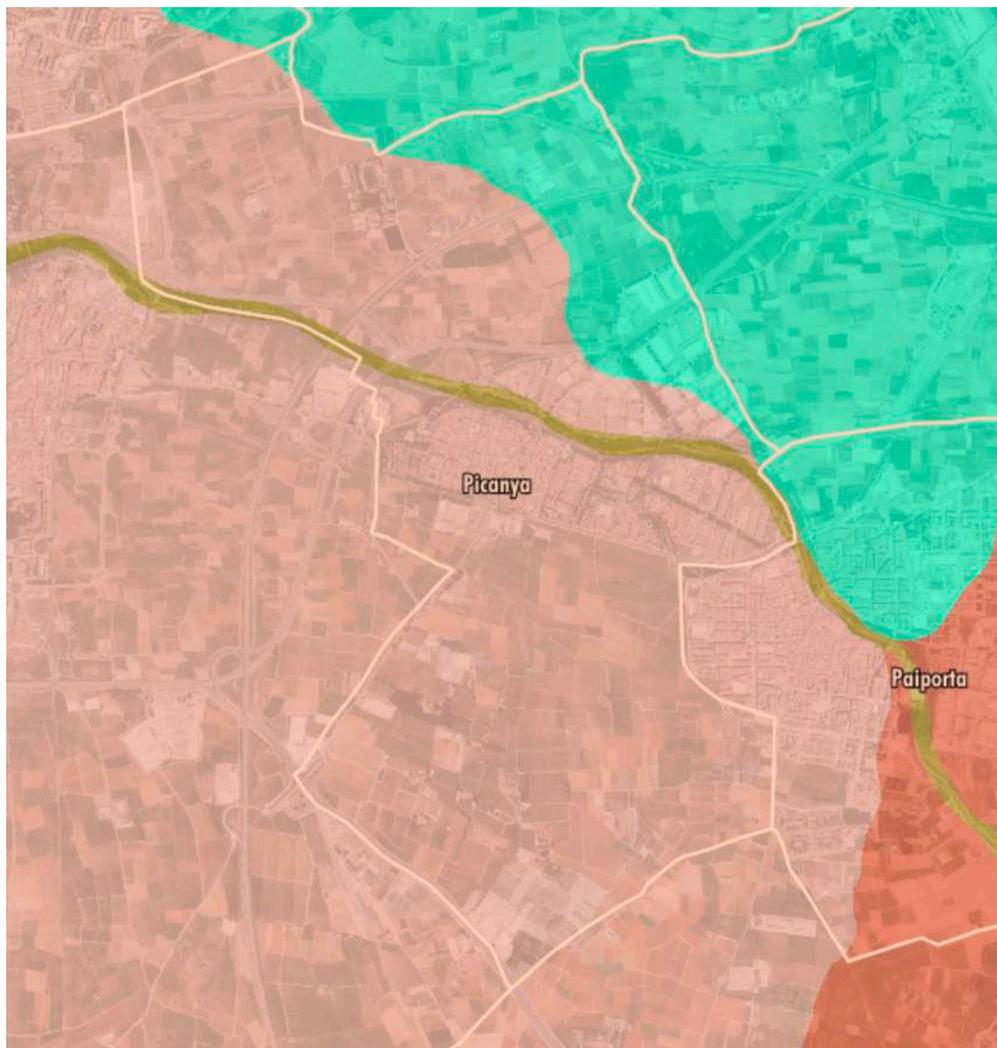
FIRMADO POR

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



- SI 2-4 Cantos, gravas y limos
- SI 2-3-4 Cantos, gravas, arenas y limos
- SI 4 Limos
- SI 3-4 Arenas y limos

Ilustración 9. Litología del término municipal de Picaña (Visor de Cartografía de ICV)

HO01
abril 2023

23 de 56





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



Risc d'erosió actual	
 No cuantificada (playas, marjales,...)	 Moderada, 15-40 Tm/ha/año
 Muy baja, 0-7 Tm/ha/año	 Alta, 40-100 Tm/ha/año
 Baja, 7-15 Tm/ha/año	 Muy alta, >100 Tm/ha/año
	 No cuantificable (fase lítica)

Il·lustració 10. Erosió actual del término municipal de Picaña (Visor de Cartografía de ICV)

HO01
abril 2023

24 de 56



AJUNTAMENT DE PICANYA

MP25_DIE 230403

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9

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)



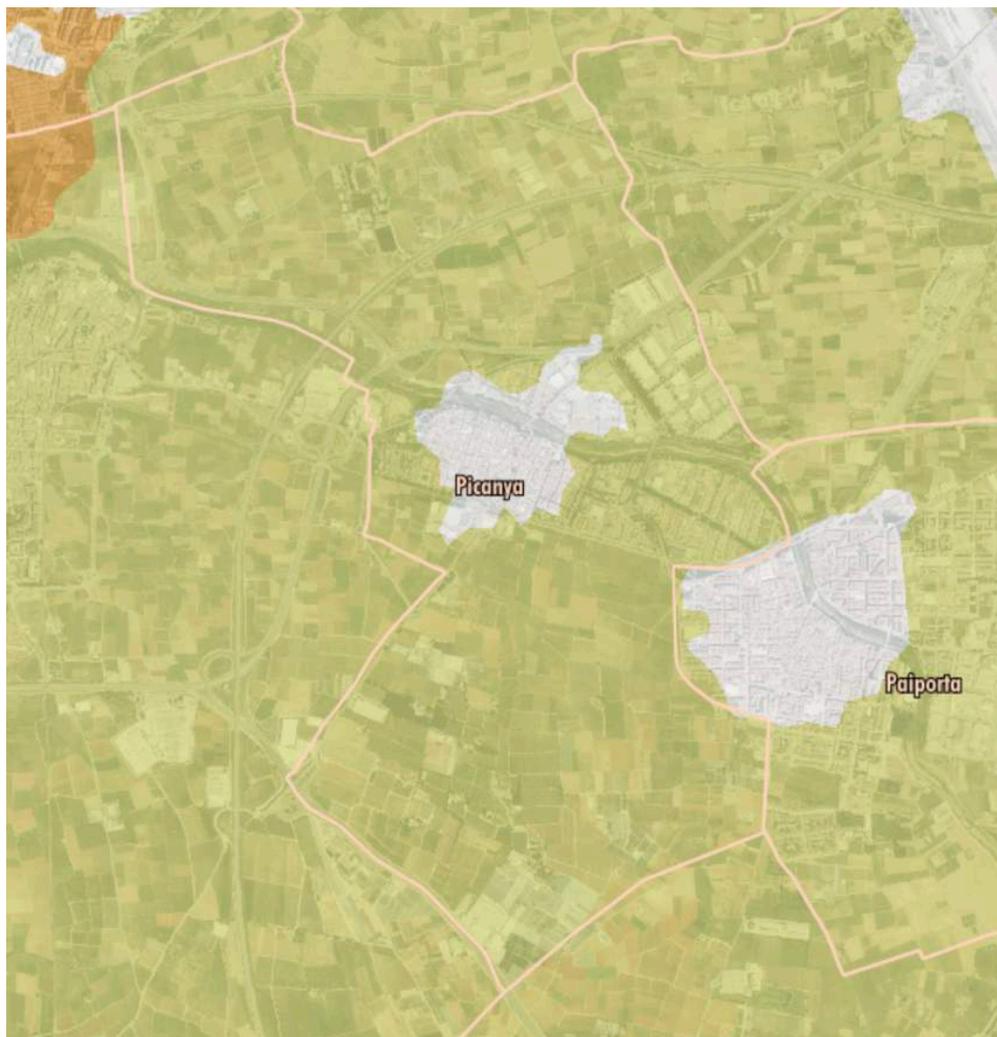
FIRMADO POR

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



Risc d'erosió potencial	Moderada, 15-40 Tm/ha/año
No cuantificada (playas, marjales,...)	Alta, 40-100 Tm/ha/año
Muy baja, 0-7 Tm/ha/año	Muy alta, >100 Tm/ha/año
Baja, 7-15 Tm/ha/año	No cuantificable (fase lítica)

Il·lustración 11. Erosión potencial del término municipal de Picanya

HO01

abril 2023

25 de 56





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

6.1.5. FISIOGRAFÍA

En el término municipal de Picanya predomina la fisiografía plana, puesto que gran parte de su superficie está formada por una llanura, casi llana, típica de las zonas litorales mediterráneas. Tal y como se observa en la imagen siguiente la totalidad del término municipal presenta una fisiografía plana con menos de 2% de desnivel.

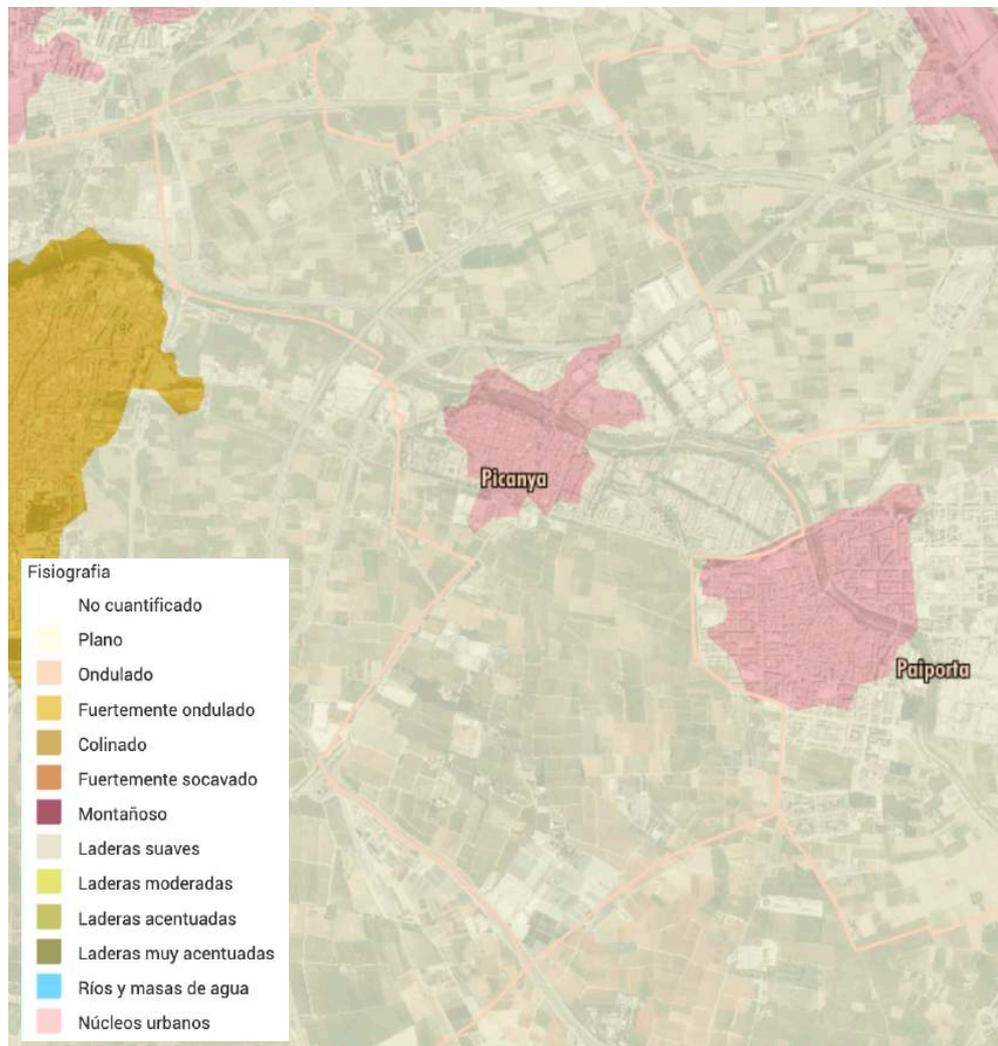


Ilustración 12. Fisiografía y morfología del término municipal de Picanya(COPUT – 1992. Visor de Cartografía de ICV)

HO01

26 de 56

abril 2023





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

6.1.6. EDAFOLOGÍA

Para la descripción se ha utilizado la clasificación de la Soil Taxonomy, la cual se basa en las características morfométricas (partiendo de un cierto número de horizontes de diagnóstico) y, además, considera un conjunto de características a las que también titula de diagnóstico, entre las que destacan el régimen de temperatura y el de humedad del suelo.

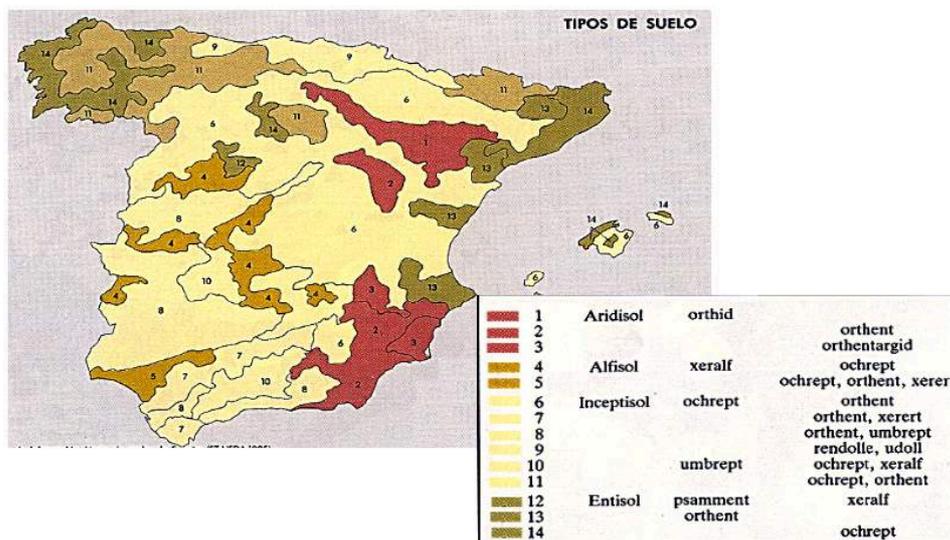


Ilustración 13. Tipo de suelo en España

Según el mapa de suelos de España, los suelos presentes en el término municipal de Picanya se clasifican en:

- Orden: Entisoles, suborden Fluvent, grupo Xerofluvent.
- Orden: Entisoles, suborden Orthent, grupo Xerochrept, Xerofluvent, Xerorthent.

Estos suelos se caracterizan por tratarse de suelos edafológicamente recientes y, por lo tanto, difíciles de alterar, bien de modo natural o bien debido a actividades humanas que llegan a alterar las tierras y la vegetación.

El Suborden Orthent está relacionado en función del régimen de humedad, siendo los xerorthents, el más habitual en las zonas más áridas.

Estos suelos, en general, plantean a menudo problemas con la ingeniería; en contraposición, hay que destacar que es precisamente en estos suelos fértiles donde se desenvuelve una agricultura muy desarrollada.

6.1.7. CAPACIDAD DE USO DE SUELO

Los suelos de la Huerta de València poseen unas condiciones ecológicas y edafológicas favorables que los singularizan como de elevada productividad agraria dentro del ámbito mediterráneo.

La capacidad de usos del suelo en el término municipal de Picanya es, tal y como se puede observar en la imagen inferior:

- No cuantificada: en las zonas coincidentes con el casco urbano y los polígonos industriales.

HO01

27 de 56

abril 2023





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

- Muy elevada (clase A): en el resto del término municipal.

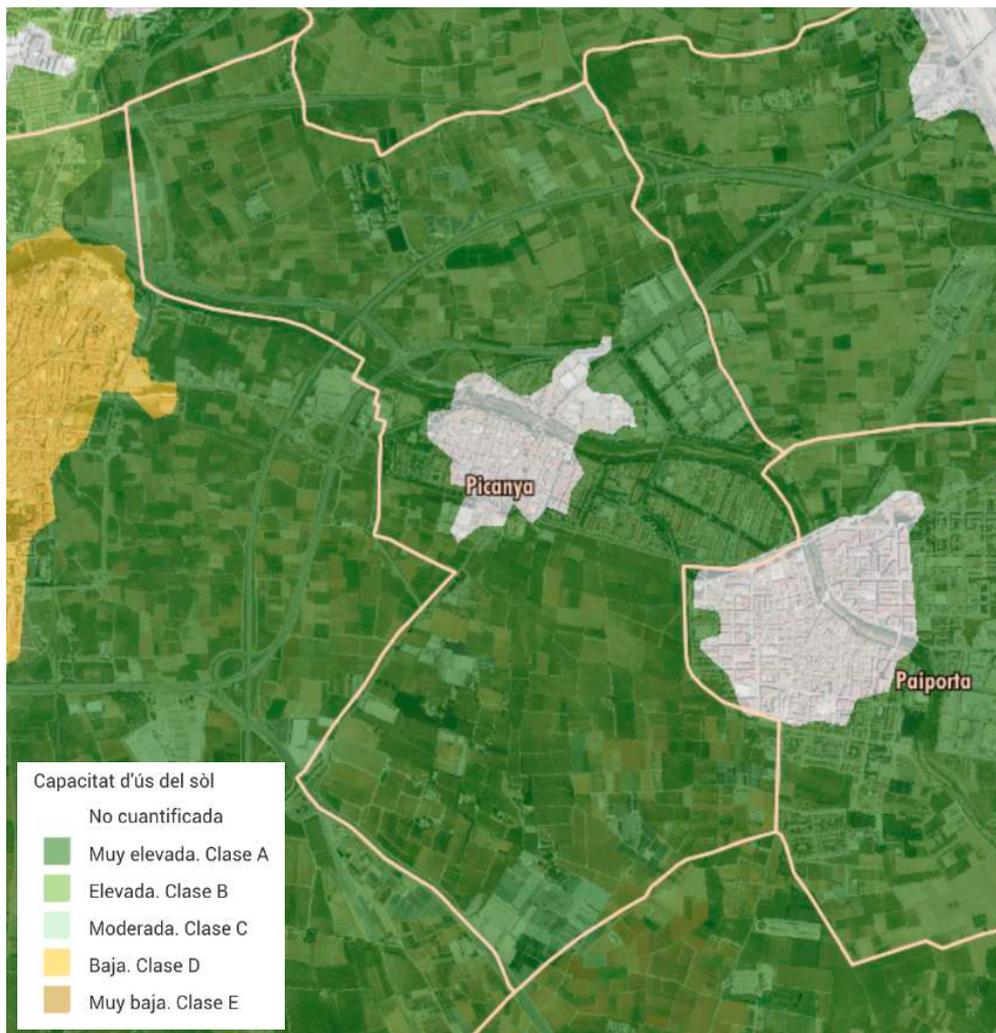


Ilustración 14. Capacidad de uso del suelo (COPUT – 1992. Visor de Cartografía de ICV)

6.1.8. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

A. Hidrología superficial

La zona del estudio queda emplazada dentro de los dominios adscritos a la Confederación hidrográfica del Júcar, que actúa como Organismo de Cuenca. Así, el ámbito sometido a estudio en su conjunto queda emplazado en el sistema de explotación Turia, correspondiendo con la unidad Hidrogeológica número 25 Plana de Valencia norte.

La Confederación Hidrográfica del Júcar establece para el Sistema de Explotación Túria una serie de subcuencas hidrográficas; así el ámbito sometido a estudio se emplaza sobre la cuenca del Barranco o Rambla del Poyo.

El río Turia, emplazado al noreste del término municipal de Picanya, supone en un entorno de 2 km el curso de agua más importante para el ámbito hidrográfico de referencia, y es el que define la cuenca hidrográfica en la que el ámbito sometido a estudio queda emplazado.

HO01

28 de 56

abril 2023





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

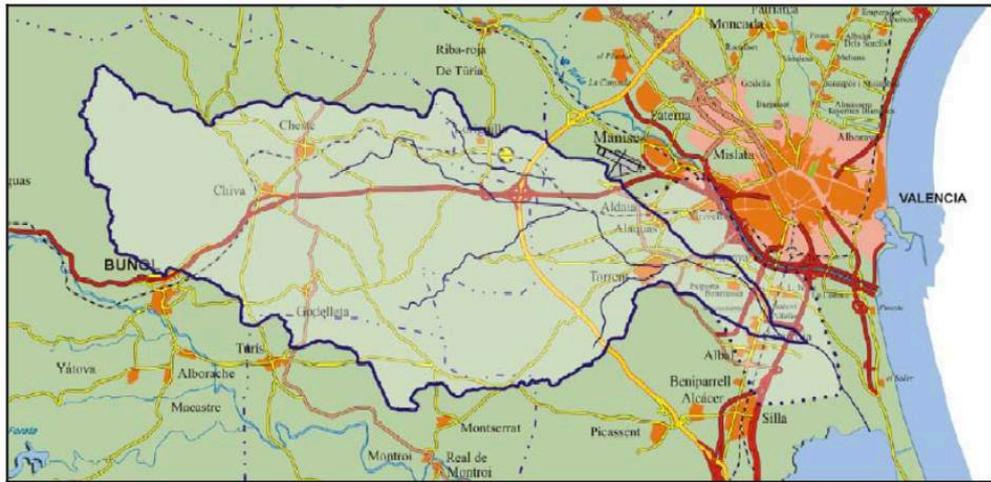


Ilustración 15. Cuenca del Barranco o Rambla del Poyo

B. Hidrología subterránea

Geológicamente, la unidad de la Plana de Valencia Norte se localiza en el sector oriental de la cuenca neogenocuaternaria de Valencia, con altitudes que varían desde los 0 m.s.n.m. hasta los 100 m.s.n.m. Los materiales que la constituyen son principalmente miocenos y pliocuaternarios, apareciendo en algunas zonas sedimentos terciarios más antiguos (del Oligoceno) y del Mesozoico. La distribución de estos materiales, a grandes rasgos, es de pequeños afloramientos del secundario hacia los bordes de la cuenca, y el predominio del mioceno y cuaternario en los sectores centrales más deprimidos.

El ámbito del término municipal de Picanya se asienta sobre el Sistema Acuífero 80.140 Buñol-Cheste que se extiende sobre la zona central de la provincia de Valencia, entre las localidades de Pedralba y Ribarroja del Turia al norte, y

Yátova, Turis y Montserrat al sur. Por el oeste, alcanza la alineación de Bugarra, Chiva y Buñol, mientras que hacia el este llega hasta Picassent, Loriguilla y Manises.

La complejidad de la unidad es elevada ya que existen varios tramos acuíferos pertenecientes al Terciario y al Mesozoico.

BALANCE HÍDRICO DE LA M.A.S. BUÑOL-CHESTE (80.140)	
Entradas	
Infiltración del agua de lluvia	60 hm ³ /año
Transferencias laterales del acuífero de las Serranías	24 hm ³ /año
Total	84 hm³/año
Salidas	
Salidas al río Turia	9 hm ³ /año
Salidas laterales a la Plana de Valencia Norte	58 hm ³ /año
Bombeos brutos	17hm ³ /año
Total	84 hm³/año

Ilustración 16. Balance hídrico del acuífero Buñol-Cheste del periodo de control 2009-2010 (CHJ e IGM)

HO01

29 de 56

abril 2023





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

6.2. MEDIO BIÓTICO

6.2.1. HÁBITATS

A modo de síntesis se puede indicar que los hábitats dominantes en el suelo no urbanizable de Picanya son Mosaico de cultivos (242) y Frutales (222).

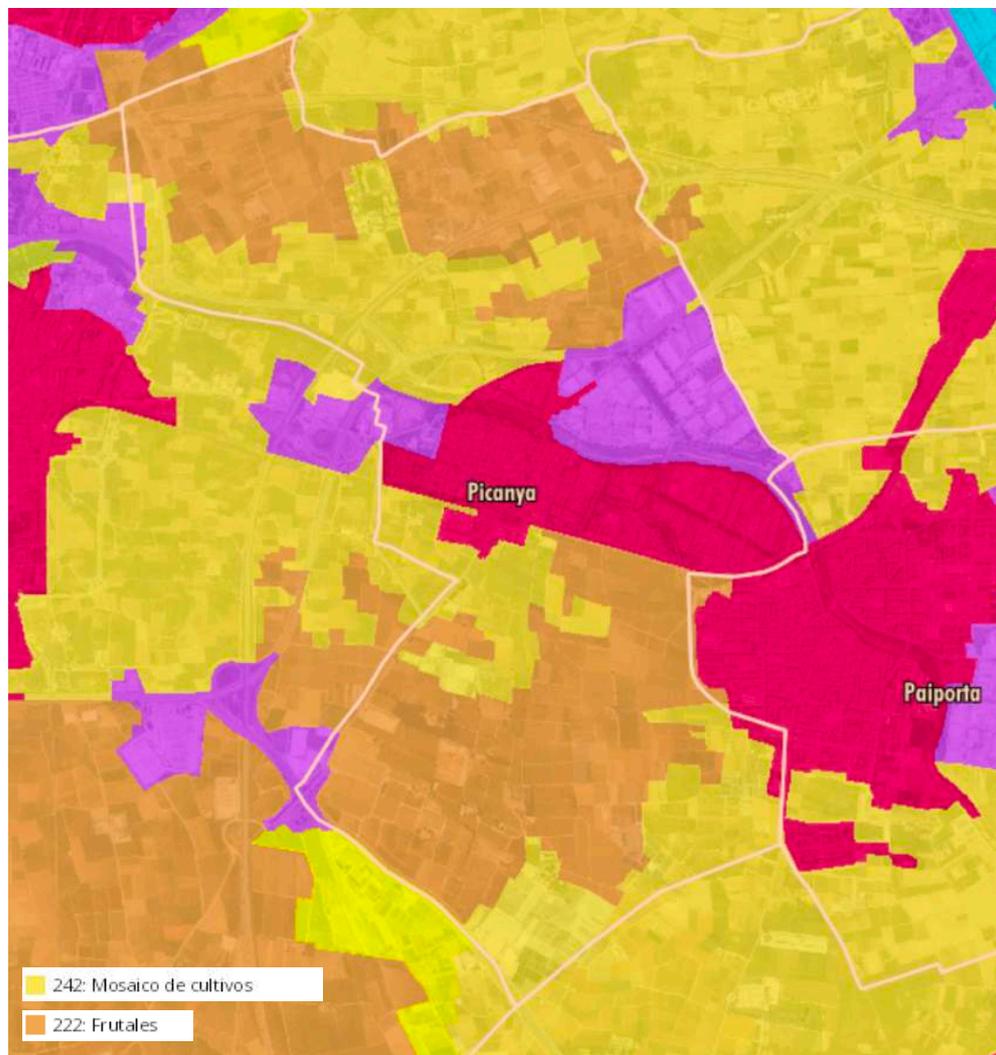


Ilustración 17. CORINE Land Cover (Visor de Cartografía de ICV)

6.2.2. VEGETACIÓN

Se entiende por vegetación potencial, según Rivas-Martínez (2007), la comunidad vegetal estable en un área determinada, que representa la última etapa de la sucesión progresiva, en una secuencia de etapas que se denomina serie de vegetación. Dado que la vegetación potencial de un territorio y su dinámica (serie de vegetación) dependen de parámetros bioclimáticos y biogeográficos, se caracterizan a continuación estos elementos en el entorno del ámbito del estudio.

HO01

30 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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

Desde el punto de vista biogeográfico, y siguiendo la sectorización propuesta por Rivas-Martínez (2007) en su más reciente aproximación, el área de estudio queda incluida en las siguientes unidades biogeográficas:

Región MEDITERRÁNEA
Subregión MEDITERRÁNEA-IBEROLEVANTINA
Provincia CATALANO-VALENCIANO-PROVENZAL
Sector VALENCIANO-TARRACONENSE
Subsector VALENCIANO-CASTELLONENSE

Sector SETABENSE
Subsector SETÁBICO

En la zona de estudio el hombre ha transformado la cubierta vegetal a su gusto, principalmente modificada para plantar cultivos de regadío, de tal manera que apenas quedan vestigios de la vegetación primitiva.

Esta unidad dominada por cultivos de cítricos se caracteriza por presentar una estructura vegetal de carácter antrópico, compuesta principalmente por cultivos de cítricos de regadío. La vegetación asociada a este medio altamente humanizado, se incluye dentro de la clase RUDERALI- SECALIETEA.

Existen tres tipos de vegetación derivada de la actividad antrópica:

- Arvense, es la propia de campos de cultivo, por lo general son anuales, ya que están adaptadas a soportar las labores agrícolas.
- Ruderal, es la que se desarrolla en las inmediaciones de los habitáculos humanos, tales como solares, ejidos y corrales.
- Ruderal – Viaria, es la que se establece en los márgenes de caminos y carreteras.

Debido a la abundancia de cultivos de cítricos en el municipio de Picanya, un tipo de vegetación arvense, muy extendida y característica es la que se observa en primavera en estos campos. Se trata de comunidades adaptadas a condiciones subumbrófilas, dominadas por el "agret" (*Oxalis pes-caprae*). En los campos de cultivo, como malas hierbas, se desarrollan la comunidad otoñal-primaveral de bledos (*Chenopodium sp. pl.*) con malvas (*Malva parviflora*, *Malva nicaeensis*, *Malva neglecta* (*Lavatera cretica*) y "citró" (*Sisymbrium irio*). Sin embargo, en verano, esta comunidad es reemplazada por la comunidad de "serrets" (*Setaria sp. pl.*) con amarantos (*Amaranthus sp. pl.*) y mijos de gallos (*Echinochloa sp. pl.*).

6.2.3. FAUNA

Al tratarse de una zona destinada a cultivos agrícolas y, esta presenta zonas determinadas de transición entre diferentes biótopos (ecotonos). En mamíferos, destacan los múridos (*Rattus spp.* y *Mus spp.*), muy ligados a la actividad humana; mucho más escasos, la musaraña común (*Crocidura russula*) y la musarañita (*Suncus etruscus*). Aunque en los catálogos se nombra al erizo común (*Erinaceus europaeus*), no se suele observar demasiado.

De reptiles se señalan 4 tipos de culebras: Bastarda (*Malpolon monspessulanus*), de escalera (*Elaphe scalaris*), de collar (*Natrix natrix*) y viperina (*Natrix maura*), todas ellas comunes a otros biótopos.

Entre los anfibios, se encuentran ejemplares de Sapo común (*Bufo bufo*), Sapo corredor (*Bufo calamita*), sapo partero común (*Alytes obstetricans*) y Sapillo común (*Rana perezi*), especies muy ligadas a la existencia de balsas de riego o acequias relativamente limpias.

HO01

31 de 56

abril 2023



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



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

El número de especies de la Avifauna es mucho más amplio, e incluso se pueden diferenciar asociaciones predominantes en función del cultivo mayoritario. Así, en las zonas dedicadas al cultivo de cítricos, en el término municipal se detecta un mayor número de especies; entre ellas se encuentra la abubilla (*Upupa epops*), jilguero (*Carduelis carduelis*), mirlo (*Turdus merula*), carbonero común (*Parus major*), y otras especies propias de la zona.

Los cultivos de regadío sufren una importante presión antrópica, por lo que albergan especies generalistas, resistentes a la acción humana y de amplia distribución.

Entre los invertebrados que se pueden encontrar en el ámbito de análisis se citan las siguientes especies típicas de cultivos de regadío:

- Caracol moro (*Helix aspera*).
- La mariquita (*Coccinella septempunctata*).
- Crisopa (*Chrysopa flava*).

Las especies de anfibios que pueden poblar las zonas de regadío características del ámbito objeto del presente estudio son:

- Rana común (*Rana perezi*).
- Sapo común (*Bufo bufo*).

Entre las especies de reptiles que caracterizan este medio cabe destacar:

- Lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).
- Culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*).

Las especies de aves más significativas de los cultivos de cítricos que dominan el ámbito objeto del presente estudio son:

- Gorrión común (*Passer domesticus*).
- Verdecillo (*Serinus serinus*).
- Jilguero (*Carduelis carduelis*).
- Mirlo común (*Turdus merula*).
- Abubilla (*Upupa epops*).

Esporádicamente la zona es utilizada como área de campeo del cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), el mochuelo (*Atienu noctua*) y algunas otras aves propias de los medios forestales cercanos. Entre las especies de mamíferos que pueden poblar los regadíos se hallan la rata negra (*Rattus rattus*) y el ratón doméstico (*Mus domesticus*). El zorro (*Vulpes vulpes*) y la comadreja (*Mustela nivalis*) pueden visitar la zona procedentes de zonas forestales cercanas.

6.2.4. RED NATURA 2000

Ni el ámbito de actuación propuesto, ni el término municipal de Picanya, se encuentran incluidos en espacios de la Red Natura 2000: Lugares de Interés Comunitario (LICs), Zonas Especiales de Conservación (ZECs) o Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs). Resulta por tanto innecesaria una evaluación de afecciones sobre la Red Natura 2000.

HO01

32 de 56

abril 2023





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

6.2.5. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El ámbito de actuación propuesto no incluye ninguna de las siguientes figuras de protección: Espacio Natural Protegido por la legislación valenciana, incluidas Microreservas de Flora, ni Humedales y sitios Ramsar.

No hay en el municipio ningún monte incluido en el Catálogo de Utilidad Pública ni de gestión pública.

6.3. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

6.3.1. CONTEXTUALIZACIÓN TERRITORIAL

El municipio de Picanya se asienta en una llanura litoral, conocida como Llanura Central Valenciana (siguiendo la denominación del geógrafo Juan Piqueras, en su obra "Geografía del Territorio Valenciano"), que acoge a la tercera área metropolitana en relevancia demográfica y económica de España, la de Valencia, que se extiende a lo largo y ancho de toda esta depresión pliocena.

La ciudad de Valencia y los municipios de las comarcas metropolitanas se caracterizan por formar un espacio metropolitano complejo y dinámico cuya ubicación es determinante para contextualizar los procesos económicos, políticos y sociales que han forjado su situación actual. En una encrucijada de caminos, entre el Sun Belt europeo o "Banada Dorada", las rutas marítimas del eje Suez-Gibraltar y la entrada natural desde la costa mediterránea hasta la Meseta Ibérica y, en particular, a la región metropolitana de Madrid, el entorno metropolitano de Valencia es una región con un peso económico y demográfico destacado en el conjunto de España y del sur de la Unión Europea, así como del Mediterráneo Occidental.

Dentro de la conexidad propia de los ámbitos metropolitanos, lo cierto es que el de Valencia, en el que se incardina el municipio de Picanya, presenta una tendencia al policentrismo en su escalón secundario y a la especialización funcional. El crecimiento vegetativo y las dinámicas económicas del entorno inmediato, así como las perspectivas socioeconómicas y nuevos deseos de reenfoque de las prioridades de crecimiento han demostrado un creciente impulso de los sectores industriales, de alto valor añadido, en todo el entorno metropolitano de Valencia.

La economía valenciana es como en la mayoría de regiones desarrolladas eminentemente terciaria pero, no obstante, la Comunitat Valenciana es todavía una región muy industrial: más de una quinta parte del PIB es generado por la industrial, que tiene en el área metropolitana de Valencia uno de sus grandes núcleos. La especial configuración del sector empresarial valenciano, formado por algunas grandes multinacionales y miles de pequeñas y medianas empresas, ha llevado a algunos a compararlo con el modelo de distritos industriales de la "Tercera Italia".

En el siglo I, el emperador romano César Augusto construyó la Vía Augusta que unía la capital imperial y el sur de la península Ibérica, siguiendo el recorrido de la costa valenciana y discurriendo por lo que hoy sería el área metropolitana de Valencia, en la que se incardina el municipio de Picanya. A lo largo de su eje y en dos milenios de historia desde la fundación de la ciudad de Valencia por parte de los cónsules romanos Décimo Junio Bruto y Publio Cornelio Escipión en el año 138 a.C. se ha desarrollado un denso y complejo espacio urbano y metropolitano, cuya evolución fundamental ha acaecido en tiempos muy recientes.

HO01

33 de 56

abril 2023





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

Es relevante conocer que, desde los tiempos de la fundación de Valencia hasta el año 1956 se había urbanizado en el espacio que hoy conocemos como área metropolitana (las comarcas de L’Horta) tanto suelo como el que se urbanizó posteriormente, entre 1956 y 2015.

Las dinámicas sociales y urbanas han mutado trascendentalmente en el último medio siglo, configurando un entorno metropolitano diverso, denso y conformado de realidades yuxtapuestas.

6.3.2. POBLACIÓN

El municipio de Picanya cuenta con una superficie de 7,2 km² y una población de 11.692 habitantes (según ficha municipal edición 2022), por lo cual se obtiene un resultado para la densidad de población de 1.624 hab/km², dato que se encuentra muy por encima de la media estatal y autonómica. Esta elevada densidad de población es característica de los núcleos urbanos situados próximos a grandes ciudades.

En el análisis de la evolución demográfica del municipio se observa que durante los últimos 7 años la localidad ha experimentado un aumento constante y sostenido del número de personas que residen en la localidad. Este hecho se observa claramente en el gráfico siguiente.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Datos a 1 de enero

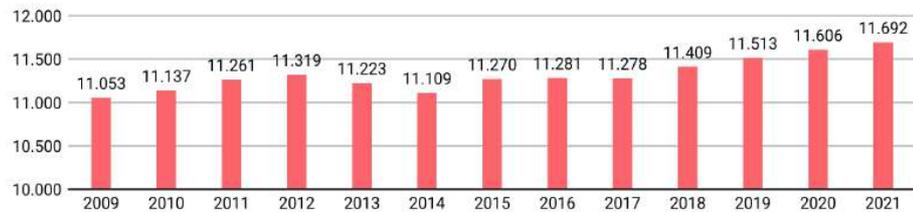
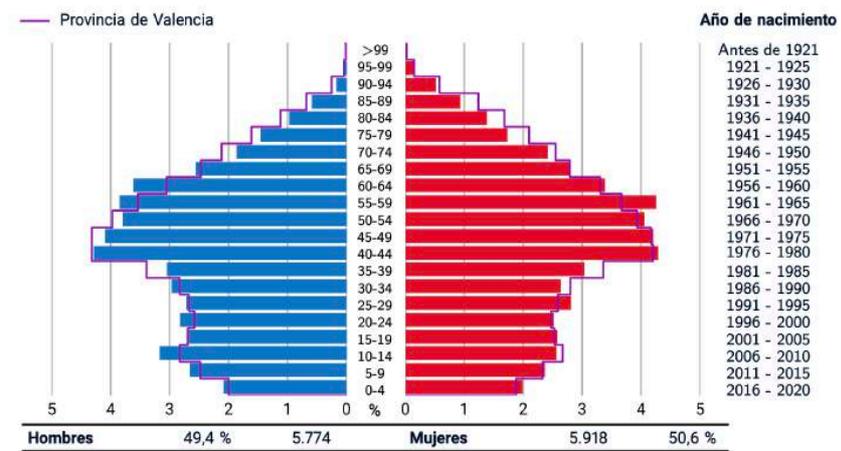


Ilustración 18. Evolución demográfica de Picanya (Datos ficha municipal edición 2022)

La pirámide de población es el gráfico que nos permite observar la estructura por edad y sexo de una población en un momento dado. Picanya sigue la tendencia del resto de la provincia de València y de la Comunitat Valenciana.

POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2021 POR SEXO Y EDAD



HO01

abril 2023

34 de 56





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

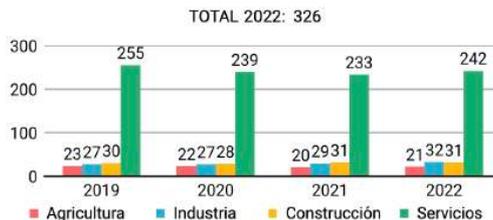
Registrado el 03/04/2023
Nº de entrada 2421 / 2023

6.3.3. SISTEMA ECONÓMICO

La estructura empresarial de Paterna está claramente focalizada hacia el sector de servicios.

EMPRESAS INSCRITAS EN LA SS

Datos a 31 de marzo



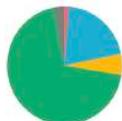
La tasa de desempleo es de 5,5 %. La actividad económica donde se concentra más paro es el sector servicios, seguido de industria y construcción.

PARO REGISTRADO

Datos a 31 de marzo



POR SECTOR DE ACTIVIDAD - 2022 %



Agricultura	1,1
Industria	20,7
Construcción	5,8
Servicios	69,5
Sin actividad económica	3,0

6.4. MEDIO SOCIO-CULTURAL

6.4.1. PATRIMONIO CULTURAL

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 Pecuaría.

HO01

abril 2023

35 de 56





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

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

36 de 56

abril 2023



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9

MP25_DIE 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



SELO

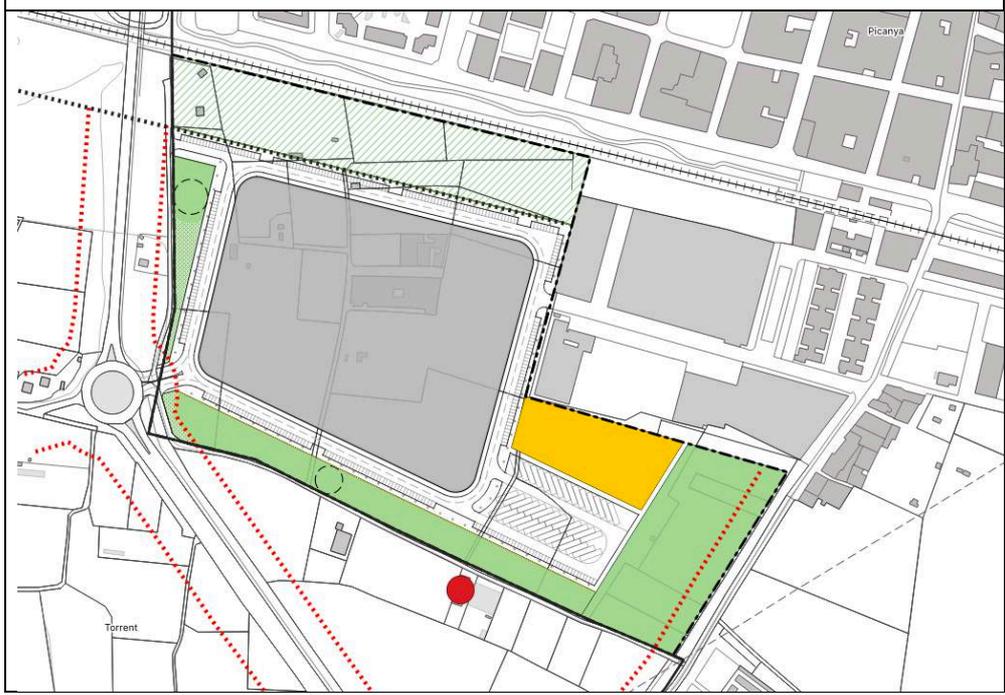
Registrado el 03/04/2023
Nº de entrada 2421 / 2023

<p>Bien Cultural de la Huerta de València (Fuente: Catálogo de protecciones PATHV)</p> 	Denominación	Motor de Sant Jaime
	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

37 de 56



AJUNTAMENT DE PICANYA
MP25_DIE 230403

Código Seguro de Verificación: J2AA 73X3 AQT9 4LCT PXY9



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

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

38 de 56





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

6.5. LIMITACIONES NATURALES Y RIESGOS AMBIENTALES

6.5.1. RIESGO DE INUNDACIÓN

En el caso del Sector objeto de la Modificación Puntual, no se tiene cartografía de cauces en el ámbito o próximos a él.

6.5.2. RIESGO DE EROSIÓN

La zona estudiada presenta en la actualidad una erosión del suelo baja, por lo que no es necesaria la adopción de medidas de corrección, conforme a lo establecido por la directriz 47 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

La erosión potencial es la erosión esperable en una zona del territorio cuando desaparece la vegetación y se abandonan las prácticas agrícolas tendentes a evitar la erosión. La erosión potencial depende fundamentalmente del tipo de suelo presente y de la pendiente.

La erosión potencial del suelo en el ámbito de estudio es baja debido a la orografía plana y el material que forma el suelo de la zona, por lo que la misma no presenta un riesgo y no forma parte en relación a este parámetro de la Infraestructura Verde, conforme a la directriz 38, letra "j" de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

6.5.3. RIESGO SÍSMICO

La aplicación de la Norma de Construcción Sismorresistente, aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, es obligatoria según establece su artículo 1.3.1, y a su vez durante la fase de proyecto deberá incluirse un apartado de "Acciones sísmicas", en el cual se incluyan, los valores, hipótesis y conclusiones adoptadas en relación con dichas acciones y su incidencia en el proyecto, cálculo y disposición de los elementos estructurales, constructivos y funcionales de la obra.

La peligrosidad sísmica del territorio nacional se define por medio del mapa de peligrosidad sísmica. Dicho mapa suministra, expresada en relación al valor de la gravedad, g , la aceleración sísmica básica, a_b – un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno – y el coeficiente de contribución K , que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto.

HO01

39 de 56

abril 2023





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 19. Mapa de Peligrosidad Sísmica

En nuestro caso: $a_b = 0,07g$

$K = 1,00$

La planificación en materia de riesgo sísmico a nivel autonómico de la Comunitat Valenciana fue desarrollada en el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell). Este documento indica que la peligrosidad sísmica es máxima en la provincia de Alicante, media en la de Valencia y de poca relevancia en la de Castellón. El plan engloba el territorio de todos los municipios de la Comunitat, ya que todos ellos pueden verse involucrados, o bien como áreas de actuación afectadas por un terremoto, o bien como zonas suministradoras de recursos materiales y humanos necesarios para atender la emergencia.

6.5.4. RIESGO DE DESLIZAMIENTOS Y DESPRENDIMIENTOS

La zona de estudio no presenta un riesgo de deslizamiento o desprendimiento por lo que tampoco cabe incluirla como Infraestructura Verde en relación con este factor, conforme a la directriz 38, letra "j" de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

HO01

40 de 56

abril 2023





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

6.6. INFRAESTRUCTURA VERDE. CONECTORES

De acuerdo con la Directriz 93 “Infraestructura Verde e incremento de la ocupación de suelo para actividades económicas” el primer condicionante de los nuevos desarrollos de los usos industriales y terciarios en el territorio es la capacidad de acogida del territorio en función de la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales de la Infraestructura Verde y de la integridad de sus procesos.

El futuro Sector se sitúa dentro del ámbito del corredor territorial terrestre que une los ámbitos del Paisaje de Relevancia Regional PRR 37 “Huerta de Valencia”.



Zones sotmeses a perillositat d'inundació

Niveles 1-6

Corredors territorials

FLUVIAL

TERRESTRE

Paisatges de Rellevància Regional

PRR 37. Huerta de Valencia

Il·lustració 20. Infraestructura Verde. Conectores (Visor de Cartografia de ICV)

6.7. PAISAJE

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 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.

De acuerdo con el Estudio de Paisaje del PATHV, el Sector se sitúa en una unidad visual de alta calidad confinada por la conurbación y también por las barreras visuales que suponen las infraestructuras. Se trata de la Unidad de Paisaje 24 Horta de Picanya y Paiporta.

HO01

41 de 56

abril 2023





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

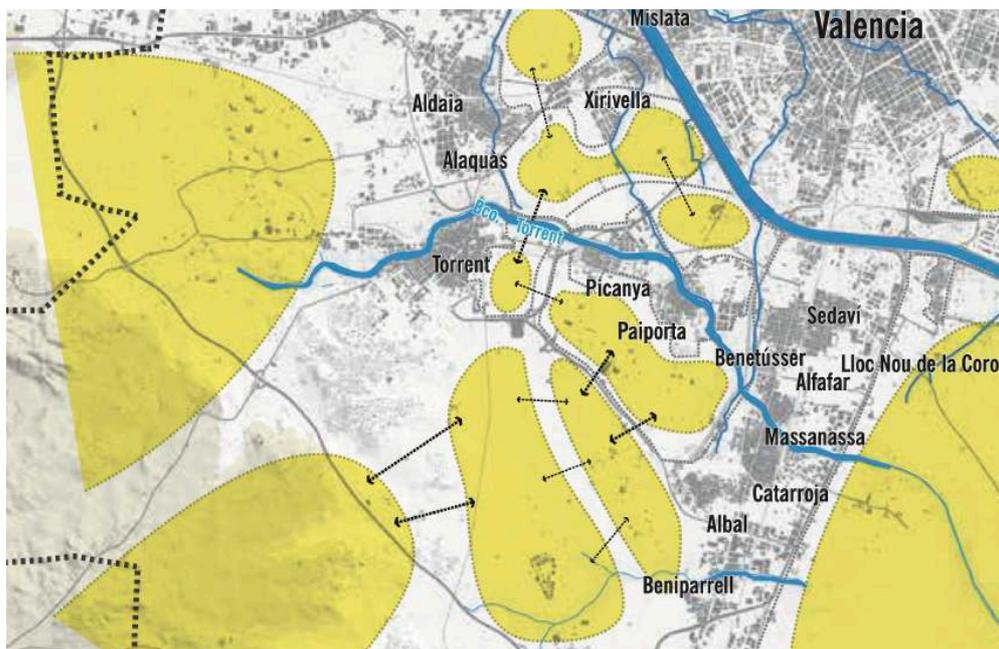


Ilustración 21. Estructura visual del territorio (Estudio de Paisaje PATHV)



Ilustración 22. Unidades de Paisaje (Estudio de Paisaje PATHV)

HO01

abril 2023

42 de 56





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

6.8. ESTUDIO INTEGRADO DEL MEDIO

6.8.1. METODOLOGÍA

En este apartado se trata de la interpretación de los datos del estudio de la situación actual del medio ambiente realizado en los apartados anteriores para llegar a una comprensión conjunta del ámbito donde se pretende ubicar la actuación.

La delimitación de la **Unidad Ambiental Homogénea** supone una labor intermedia, entre el inventariado de información y la determinación de la capacidad de acogida de un territorio, por lo que debe atender a dos objetivos principales:

- Facilitar la comprensión del sistema territorial
- Hacer fácilmente utilizable la información sectorial recogida en el inventario

Una vez definida la Unidad Ambiental donde se ubicará futura actuación, se determinará su capacidad de acogida ó el potencial para el desarrollo, usos vocacionales, los compatibles y los incompatibles.

6.8.2. UNIDAD AMBIENTAL DONDE SE UBICARÁ LA FUTURA ACTUACIÓN

Las Unidades Ambientales son sectores del territorio relativamente homogéneos que se comportan como la proyección externa de un ecosistema que subyace, y se adoptan como unidades básicas en el diagnóstico del medio físico y a lo largo de todo el proceso de toma de decisiones. Sobre ellas se valoran los méritos de conservación, o de “no cambio de uso” del territorio, las amenazas de este por actividades expectantes incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental, la vocación natural del suelo o la capacidad de acogida, las degradaciones e impactos existentes, etc.¹

En el término municipal de Picanya se puede delimitar dos tipos de Unidades Ambientales Homogéneas en función de sus características y del uso actual que de ellas se está dando:

- **Unidades Rurales (R)**

Unidades de carácter mixto, en las que coexisten procesos de naturaleza antrópica y natural. En ella tienen cabida desde las grandes y homogéneas áreas de agricultura intensiva, hasta el mosaico agrosilvopastoril.

- **Unidades Urbanas (U)**

Áreas calificadas como residenciales, industriales, terciarias o dotacionales, o que sin tener esta calificación albergan usos claramente de carácter urbano, con edificaciones consolidadas.

Utilizando la metodología anteriormente descrita se puede definir las siguientes Unidades Ambientales más o menos homogéneas en el término municipal de Paterna:

¹ Gómez Orea, Domingo (2007) Evaluación Ambiental Estratégica. Un instrumento para integrar el medio ambiente en la elaboración de planes y programas. Ediciones Mundi-Prensa.

HO01

43 de 56

abril 2023





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



-  R.1 HUERTA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
-  R.2 HUERTA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA
-  R.3 ZONA RURAL COMÚN
-  U.1 ÁREAS URBANAS E INFRAESTRUCTURAS

R.1 HUERTA DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Descripción general

La Huerta situada al norte del casco urbano de mayor valor agropecuario y de fragilidad paisajísticas.

Aunque en las últimas décadas ha sufrido unas transformaciones, tanto en el sistema de riego, como en los cultivos.

El objetivo de calidad territorial es preservar su carácter agrario , protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la mejora de la producción agraria y el fomento de acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente.

Sobrecargas o aspectos críticos:

- Abandono de los campos.
- Transformación del sistema de riego milenario.
- Abrupta transición entre el casco urbano y el territorio agrícola.
- La expansión de las ciudades sobre terrenos de la Huerta.
- Los tendidos telefónicos y eléctricos.
- Elementos del patrimonio histórico-cultural.

Otras consideraciones:

- Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2) en el PATHV.

R.2 HUERTA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Descripción general

Los espacios de Huerta de Protección Agrícola situados al sur del casco urbano son la Huerta más degradada que la anterior o con mayor ocupación arbórea, especialmente de cítricos.

El objetivo de calidad territorial y para la Huerta de Protección Agrícola. es preservar y recuperar su carácter agrario-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la mejora de la producción agraria y a la recuperación del patrimonio cultural existente. Por

HO01

44 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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

	sus condiciones específicas es el territorio con mayor capacidad de absorción de impactos.
Sobrecargas o aspectos críticos:	<ul style="list-style-type: none"> - Abandono de los campos. - Transformación del sistema de riego milenario. - Abrupta transición entre el casco urbano y el territorio agrícola. - La expansión de las ciudades sobre terrenos de la Huerta. - Los tendidos telefónicos y eléctricos. - Elementos del patrimonio histórico-cultural.
Otras consideraciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Huerta de Protección Especial Grado 3 (H3) en el PATHV.

R.3 ZONA RURAL COMÚN

Descripción general	<p>Se encuentra colindante a zonas agrícolas con numerosa edificación de carácter rural dispersa, cuya presión antrópica y abandono de las explotaciones agrícolas ha dado lugar a eriales o antiguos campos de cultivo hortícolas en estado más o menos conservado.</p> <p>Es el caso de la periferia del núcleo de población de Picanya, donde la influencia del crecimiento compacto de las zonas urbanas (núcleos de población y zonas industriales), ha generado esta situación.</p>
Sobrecargas o aspectos críticos:	<ul style="list-style-type: none"> - Edificaciones en situación fuera de ordenación. - Abandono de los campos.
- Otras consideraciones:	<p>El artículo 52 del PATHV 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.</p>

U.1 ÁREAS URBANAS E INFRAESTRUCTURAS

Descripción general	<p>Se corresponde con los suelos urbanos y urbanizables del término municipal donde predomina el componente antrópico y la vegetación natural está sustituida o reducida a manchas de escasa entidad.</p> <p>Los valores ecológicos y paisajísticos están muy afectados por las construcciones. En general esta unidad tiene devaluadas todos los valores ambientales y paisajísticos que podría tener de manera natural.</p> <p>Existen sin embargo recursos culturales.</p>
---------------------	---

6.8.3. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

La valoración de las unidades ambientales se realiza otorgando valores entre 1 y 5 (1: Muy Bajo, 2: Bajo; 3: Medio; 4: Alto; 5: Muy Alto) según estos criterios:

- Valor Ecológico:
 - Biodiversidad.

HO01

45 de 56

abril 2023



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





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

- Presencia de especies y/o hábitats catalogados por su interés.
- Grado de singularidad de los ecosistemas.
- Grado de conservación.
- Potencialidad de recuperación de su óptimo ambiental.
- Valor Cultural:
 - Presencia de elementos culturales relevantes.
 - Presencia de elementos y/o ecosistemas de interés científico.
 - Presencia de elementos o usos tradicionales.
 - Espacios protegidos.
 - Méritos de la unidad desde el punto de vista de la ciencia o la cultura.
- Valor Paisajístico:
 - Potencial de vistas e incidencia visual.
 - Calidad intrínseca en las unidades naturales y rurales.
 - Calidad extrínseca en las unidades urbanas e industriales.
- Valor Social:
 - Beneficio social.
 - Intereses sociales.
 - Demandas sociales.
- Valor Productivo:
 - Expresión de la capacidad en cuanto recurso.
 - Presencia de infraestructuras de producción.
- Valor funcional:
 - El papel de la unidad en el conjunto.
- El valor final se obtiene como la media aritmética de los valores anteriores, siendo los correspondientes valores cualitativos:

	0,01 – 0,20	Valor Muy Bajo
	0,21 – 0,40	Valor Bajo
	0,41 – 0,60	Valor Medio
	0,61 – 0,80	Valor Alto
	0,81 – 1,00	Valor Muy Alto

HO01
abril 2023

46 de 56





FIRMADO POR

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

Unidades ambientales	Valor						
	Valor Ecológico	Valor Cultural	Valor Paisajístico	Valor Social	Valor Productivo	Valor funcional	Valor total (media)
R.1	0,50	0,70	0,61	0,80	0,80	0,80	0,70
R.2	0,40	0,60	0,55	0,41	0,60	0,55	0,51
R.3 ²	0,20	0,20	0,30	0,30	0,20	0,20	0,23
U.1	0,10	0,50	0,20	0,80	0,80	0,80	0,53

6.8.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA

Una vez identificadas, descritas y valoradas las Unidades Ambientales, se determina la capacidad de acogida del territorio del termino municipal para ubicar un sector terciario.

La capacidad de acogida de una unidad ambiental representa el uso que puede hacerse de ella teniendo en cuenta conjuntamente el punto de vista del promotor de la actividad que este uso comporta, y el punto de vista social representado por la necesidad de conservar el medio³.

La capacidad de acogida se establece sobre una tabla o matriz de acogida recurriendo al conocimiento que se dispone de la zona objeto de diagnóstico. La entrada por columnas está ocupada por las unidades ambientales antes definidas, y la entrada por la fila corresponde a las actividades respecto a las que se quiere “leer” el medio físico. Las casillas de cruce se formalizan con los siguientes códigos:

- Va:** Vocacional, coincidiendo con uso actual
- Vi:** Vocacional, uso a introducir
- I:** incompatible
- Cs:** Compatible sin limitaciones
- Cc:** Compatible con limitaciones

Usos potenciales	Unidades ambientales y valor de conservación			
	R.1	R.2	R.3	U.1
	ALTO	MEDIO	BAJO	MEDIO
Uso industrial	I	I	Cc	Cs

Así se obtiene, por una parte, una primera valoración global de la ordenación de los usos realizada respecto a las características ambientales y el valor del territorio. Esta valoración pone de manifiesto que no existen discordancias entre la “lectura” del medio físico y los nuevos usos que se proponen, lo que resulta un claro indicador, a priori, de la afección ambiental global de la Modificación Puntual.

² Es la unidad ambiental donde se propone ubicar el Sector Industrial.

³ Gómez Orea, D. Gómez Villarino, M. (2007) *Consultoría e ingeniería ambiental. Planes, Programas, Proyectos, Estudios, Instrumentos de Control Ambiental, Dirección y Ejecución Ambiental de Obra, Gestión Ambiental de Actividades*. Ediciones Mundi-prensa.

HO01

47 de 56

abril 2023



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





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

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

7.1. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, establece unos criterios en materia de utilización racional del suelo, en sus directrices 80 a 86 y 95 a 101.

Si bien la ETCV es un instrumento de planeamiento urbanístico y, como tal, tiene la naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general, integrándose en la jerarquía normativa y constituyéndose en fuente del derecho administrativo valenciano, sus previsiones tienen un carácter de norma inspiradora, más que directamente aplicable.

No obstante, las previsiones relativas a la utilización racional del suelo exigen del planificador la justificación de crecimiento máximo de suelo en los términos del epígrafe siguiente.

7.2. UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO

La resolución de las demandas de suelo industrial y terciario para el conjunto del territorio es una de las grandes prioridades de la ETCV. Sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo, y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial se ha convertido en un factor clave de competitividad territorial.

Los polígonos industriales municipales constituyen el primer nivel en la jerarquía de la implantación de suelo para la actividad económica en el territorio. Los objetivos inspiradores de la Modificación Puntual propuesta pueden identificarse como:

- Ubicación próxima al núcleo urbano residencial para poder establecer sistemas de transporte sostenibles, incluyendo los no motorizados, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir las emisiones, así como la dependencia energética.
- Ocupación por los usos complejos. estos espacios ya no pueden ser considerados polígonos exclusivamente industriales, puesto que la lógica económica, con una creciente interrelación entre sectores, ha originado una ocupación mixta de estos espacios.
- Previsión de suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.

En lo que respecta a las directrices de la ETCV relativas a la ocupación racional y sostenible del suelo, el Plan asegura su pleno cumplimiento. Para ello se ha atendido, en la determinación de las superficies a transformar y de la edificabilidad a prever, a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de la ETCV, en relación con los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas.

Atendiendo a la previsión de la directriz 95 y siguientes de la ETCV, Subdirección General D'Ordenación del Territori i Paisatge ha calculado el índice de ocupación de suelo para actividades económicas para el municipio de Picanya. Dicho índice, al aplicarlo sobre el suelo computable de actividades económicas, permite determinar el máximo de ocupación de suelo para estos usos.

HO01

48 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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

Los Datos de partida son los que a continuación se especifican:

Superficie del Término Municipal (S_T)	7.119.817 m ²
Superficie sellada SIOSE 2015 (S_s) ⁴	1.955.862 m ²
% S_s / S_T	27,47 %
Suelo computable actividades económicas	831.604 m ²
Población empleada (Emp)	4.825 empleos

El elemento principal en este caso es la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario que puede venir corregido por factores provenientes de la vertebración territorial y del número de empleos computados actualmente en el municipio.

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

Donde:

- IMOSE: Índice máximo ocupación suelo actividades económicas
- TCE: Tasa de Crecimiento del Empleo Industrial y Terciario, es decir, la tasa del empleo no dedicado al sector primario (agricultura, ganadería, pesca); viene dada en la propia ETCV (la tasa de crecimiento del empleo para el período 2010-2030 previsto en la Comarca L'Horta Oest es de 1 % anual)
TCE estimado para el Año 2030= 22,02% acumulado
- FCEA: Factor de corrección por empleos municipales actuales; resulta de la fórmula $\text{FCEA} = -0,2957 \times \text{Ln}(\text{Emp}) + 3,9719$
 $\text{FCEA} = -0,2957 \times \text{Ln}(4.825) + 3,9719 = 1,46$
- FCVT: Factor de corrección por vertebración territorial; está en función de la ubicación del municipio, que en el caso de los núcleos urbanos de los sistemas urbanos metropolitanos es igual a 1.

$$\text{IMOSE} = 22,02 \times 1,46 \times 1 = 32,23 \%$$

Por último, en razón de que la tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, supera el 10% de la superficie de su término municipal no es aplicable el Factor de Corrección de Flexibilidad.

Por lo tanto, el **crecimiento máximo de la superficie de suelo con destino a actividades económicas, de conformidad con la ETCV, asciende a 200.276 m².**

Por lo que la superficie del ámbito del Sector que asciende a 102.871 m²s está dentro de los límites de crecimiento establecidos en la ETCV.

⁴ El suelo computable a los efectos de la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo, está igualmente determinado en la Estrategia Territorial tomando como base de cálculo los tejidos urbanos definidos en la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfica Valenciano.

HO01

49 de 56

abril 2023



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



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

7.3. EFECTOS SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

7.3.1. EFECTOS SOBRE LOS NIVELES DE CONTAMINACIÓN

A. Contaminación química

La emisión de gases y partículas a la atmósfera será el principal impacto sobre la calidad del aire, siendo originada por diversas fuentes: vehículos de transporte y turismos, maquinaria de obras públicas, etc. La contaminación atmosférica producida influirá desfavorablemente tanto sobre la flora, la fauna y la sanidad de las personas, originando distintas alteraciones según su intensidad, dispersión, difusión de los contaminantes, etc.

B. Emisión de polvo

En la fase de construcción de cualquier obra civil que implique movimientos de tierras y transporte de materiales pulverulentos es previsible que se produzca levantamiento de polvo, que repercutirá negativamente sobre la calidad del aire y sobre los seres vivos, especialmente sobre los vegetales, que podrán ver disminuida su capacidad fotosintética (y por tanto su productividad) como consecuencia de las deposiciones de polvo sobre las hojas.

Si bien suele tratarse de un efecto temporal, su importancia puede ser grande en las cercanías de núcleos habitados, pudiendo significar una pérdida en la calidad de vida para los habitantes de los mismos.

Asimismo, el tráfico rodado producirá emisiones de polvo a la atmósfera.

C. Incremento de los niveles sonoros

El aumento de los niveles de ruido también tendrá un origen variado, siendo producido por maquinaria de obras públicas, maquinaria de las industrias, vehículos de todo tipo (turismos, vehículos pesados...), personas, etc., afectando fundamentalmente a la fauna, que puede sufrir desplazamientos temporales o alteración de la nidificación, y a la población humana.

A la hora de ordenar un ámbito territorial sobre el que discurra, o esté previsto que lo haga, una o varias vías de tránsito rodado, o bien aquel esté próximo a ellas, resulta fundamental contemplar la zonificación acústica resultante de un estudio del ruido del tráfico viario sobre dicha infraestructura.

Los resultados de la zonificación acústica existente, o la zonificación que, en aplicación del art. 13 del RD 1367/2007, se deba incorporar a la figura de planeamiento, permitirán proponer las medidas correctoras adecuadas para que los niveles de ruido estén dentro de los niveles exigibles por la legislación sectorial vigente, de modo que se consiga una adecuada coexistencia de la infraestructura viaria con los usos residenciales, sanitarios, docentes o los que a tales efectos se consideren especialmente sensibles, previstos por el planeamiento territorial y urbanística.

En relación al nivel de servicio de la carretera, se debe analizar la afección al mismo, tanto por un posible aumento del tráfico como por la realización de un acceso, intersección u otro tipo de conexión que pueda interferir en la velocidad media, densidad, visibilidad u otras condiciones de circulación.

HO01

50 de 56

abril 2023





FIRMADO POR

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

En consecuencia, para conocer el incremento real de niveles sonoros que producirá en el entorno de la futura ordenación, hay que referirse a las conclusiones obtenidas en el mencionado estudio acústico una vez implementadas las correspondientes medidas correctoras.

D. Contaminación lumínica

La transformación de los terrenos en urbanos llevará aparejado la iluminación de viales y edificios.

Durante la fase de obras de urbanización se deberán evitar los trabajos nocturnos, por lo que no debería existir ninguna contaminación lumínica.

Para evitar la contaminación lumínica durante la fase de funcionamiento es preciso adoptar una serie de medidas, tanto en la fase de diseño, como evitar el empleo de luminarias de esfera sin pantalla superior o limitar la potencia de las lámparas lo máximo posible, como en la de funcionamiento del sistema urbano, como establecer limitaciones en la iluminación nocturna de calles y edificios, en general excesiva.

E. Generación de residuos sólidos

Existe un efecto negativo por el incremento en la generación de residuos de obra durante la fase de obras de urbanización y edificación y de basuras en la fase de funcionamiento del sistema urbano propuesto.

Por ello se condiciona el desarrollo de la actuación urbanística prevista a que las autoridades competentes certifiquen la existencia de infraestructuras de tratamiento suficientes para garantizar los usos que se pretendan desarrollar.

7.3.2. EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DE LAS AGUAS Y SUELOS

A. Efectos sobre la geología

Para caracterizar el posible impacto sobre este factor del medio, es necesario atender a criterios tales como el interés científico, valor educativo y rareza o singularidad de los rasgos existentes.

En el ámbito de estudio no se han identificado puntos de interés geológico singulares o de carácter excepcional en orden a su conservación. Por tanto, no se prevé afección en este sentido.

B. Efectos sobre la geomorfología

Todas las actividades que se pueden denominar "duras" ocasionan una transformación de la geomorfología mediante la adición, sustracción o transposición de volúmenes de materiales.

Las actividades que se consideran para la ejecución del proyecto, consistente en la transformación de las parcelas actuales en la futura urbanización, son en este caso:

Movimiento de tierras. El suelo aceptable excavado se podrá emplear en las labores de compensación y nivelación de terrenos. El posible excedente será trasladado a vertedero de inertes autorizado.

HO01

51 de 56

abril 2023



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



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

En cuanto a la explotación de canteras para la obtención de material de préstamos, se utilizarán aquellas legalmente establecidas.

El mayor impacto será el generado sobre la ocupación del suelo por los volúmenes de excedentes de tierras. Se deberá adoptar como factor condicionante la minimización de las tierras y el traslado de productos sobrantes a vertedero autorizado.

En lo referente al impacto generado en la topografía, hay que destacar que la actuación es coherente con la topografía natural del terreno que es sensiblemente plana.

C. Efecto sobre la edafología

Los impactos sobre el suelo se originan en las dos grandes etapas de desarrollo de la actuación, durante la fase de construcción y la de funcionamiento, produciéndose pérdida del suelo bien por ocupación o por destrucción del mismo.

La implantación de la urbanización originará la pérdida total de suelo.

La ubicación del parque de maquinaria, infraestructura asociada a la obra, viales de obra, etc., representa una pérdida de suelo por ocupación temporal, abarcando una superficie a definir en proyecto. Esta ocupación se minimiza planteando la misma en terrenos incluidos en la urbanización, y no en aquellos en los que se prevén zonas verdes.

El resto de las acciones originan una pérdida de suelo, debido a la ocupación permanente del terreno, creándose una situación de irreversibilidad y la total imposibilidad de recuperación de la situación preoperacional.

Teniendo en cuenta la superficie de suelo afectado, el impacto es de importancia considerable.

La minimización del mismo se basa en la extracción previa, acopio y reutilización de la tierra vegetal para las zonas verdes.

El impacto se valora como negativo, directo, irreversible, de aparición a corto plazo y con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

D. Alteración de la hidrología superficial

La dinámica del agua superficial será modificada por la urbanización, disminuyendo la infiltración y aumentando la escorrentía superficial, que se incorporará a las redes de saneamiento.

Durante la realización de las obras la calidad del agua superficial se modificará por los vertidos de residuos sólidos y líquidos en el suelo.

E. Alteración de la hidrología subterránea

La implantación de nuevos usos industriales incrementará la demanda de recursos hídricos de calidad, por lo que se modificará la dinámica del agua subterránea en los sectores de acuífero utilizadas para abastecimiento.

La calidad del agua subterránea podrá modificarse también por el vertido de productos contaminantes que se infiltren hasta el acuífero.

HO01

52 de 56

abril 2023





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

7.4. EFECTOS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

7.4.1. ALTERACIÓN DE LA VEGETACIÓN

La vegetación verá modificada en su estructura y su composición en la zona del Sector y en las que se construyen infraestructuras, en las cuales la vegetación natural será eliminada (total o parcialmente) y sustituida por especies nitrófilas y/o ornamentales.

La contaminación del aire, del suelo y de las aguas también podrá afectar el normal desarrollo de la vegetación.

7.4.2. ALTERACIÓN DE LA FAUNA

Al estar íntimamente ligados vegetación y fauna, toda acción sobre la primera produce un efecto inducido sobre la fauna asociada al hábitat creado por ésta, lo que llevará a la destrucción de lugares de refugio y en algún caso nidificación de distintas especies.

Otros posibles impactos que pueden producirse son:

- Eliminación de la fauna edáfica.
- Destrucción de hábitats.
- Obstaculización de la dispersión o movimientos de la fauna.
- Pérdida de lugares de nidificación.
- Incremento del riesgo de atropello.

7.5. EFECTOS SOBRE RIESGOS AMBIENTALES

Las actuaciones urbanísticas pueden incidir en el agravamiento y generación de nuevos riesgos ambientales sobre el territorio. En el ámbito territorial estudiado no cabe destacar riesgos ambientales limitantes de relevancia, por lo que el efecto de las actuaciones previstas, teniendo en cuenta las medidas correctoras correspondientes, debería ser escaso.

7.6. EFECTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL

7.6.1. EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

Son múltiples las consecuencias que se pueden derivar de la actuación, aunque en ocasiones es difícil interpretar su carácter positivo o negativo. Sintéticamente, las principales alteraciones que pueden producirse son las siguientes:

- Cambios en las condiciones de circulación.
- Cambios en el modelo ocupacional.
- El funcionamiento de la actuación influirá de forma inducida en la renta de los habitantes de las poblaciones cercanas.

HO01

53 de 56

abril 2023





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

7.6.2. EFECTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Con la obra se provoca la alteración de los usos actuales del suelo. La introducción de la nueva actuación en el territorio supone "a priori" una desaparición de ciertos usos del suelo, debido a la ocupación de suelo necesario para llevarse a cabo la actividad industrial.

El impacto se valora como negativo, de magnitud media, irreversible, de aparición a corto plazo y con posibilidad de aplicación de medidas compensatorias.

7.6.3. EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Las actividades que directamente producen una modificación en la geomorfología y los usos del suelo actuales, o la introducción de nuevos elementos, suponen una alteración del paisaje, ya que estos factores constituyen parte de sus componentes básicos.

El Estudio de Paisaje analizará y valorará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

Así, se dirá que la fragilidad del paisaje es elevada cuando una actuación humana difícilmente pueda integrarse en el paisaje; y la fragilidad será baja cuando las actuaciones humanas puedan fácilmente integrarse en el paisaje existente.

La fragilidad del paisaje (o lo que es lo mismo, su capacidad para la integración paisajística) depende de las características propias de la unidad de paisaje afectada y de las características de la actuación humana que se pretenda implantar en la unidad.

Dicha integración (o fragilidad) se determina a partir de la importancia de los impactos paisajísticos derivados de la actuación.

Para el caso que nos ocupa, los impactos que pueden ocasionarse son los siguientes:

- Introducción de nuevas formas: se trata de determinar si la actuación introducirá nuevas formas en la zona de actuación y/o modificará las formas naturales existentes.
- Reestructuración de espacios verdes: se refiere a los efectos sobre el paisaje derivados de la modificación o disminución de espacios verdes que se realicen en la misma.
- Cambio de uso de suelo: incluye los efectos sobre el paisaje derivados de la implantación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras de carácter urbano.

El Estudio de Paisaje establecerá los principios, estrategias y directrices, que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la valoración y protección del paisaje.

7.6.4. EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO

En el ámbito de actuación no existen elementos patrimoniales.

Se tendrá en cuenta el patrimonio etnológico situado en el límite sur de la actuación.

7.6.5. EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Se trata de la situación en la que en el ámbito del instrumento de planeamiento existen redes del Sistema Viario. Además, hay previsión de nuevo Sistema Viario o modificación del existente.

HO01

54 de 56

abril 2023





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

Si la modificación de planeamiento general planteada introduce modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos, pero no tiene por objeto la implantación de actuaciones incluidas en los apartados 3.1 o 3.2 del artículo 12 de la LMCV, resulta obligatorio incluir entre la documentación de la modificación de planeamiento a tramitar un Plan de Movilidad específico de área, en cumplimiento del artículo 10 de la LMCV.

7.6.6. EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ABASTECIMIENTOS

Una vez la actuación comience a desarrollarse, los servicios se incrementarán.

En cualquier caso, de forma previa al desarrollo urbanístico del Sector se deberá acreditar la suficiencia de los recursos hídricos existentes para abastecer los nuevos usos que se pretenden establecer en el ámbito de estudio y su compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos.

También se acreditará la suficiencia para el suministro de electricidad y gas, por parte de las compañías suministradoras.

7.7. CONCLUSIÓN

La unidad ambiental donde se propone ubicar el Sector Industrial no presenta limitaciones inherentes al desarrollo urbanístico, y la urbanización de la zona va a producir impactos ambientales corregibles.

La actuación propuesta en ningún caso implica la destrucción de valores ambientales reconocidos. De forma general, aplicando medidas preventivas, reductoras y principios de sostenibilidad a la hora de programar y ejecutar la ordenación pormenorizada, pueden minimizarse los efectos negativos.

Los impactos positivos beneficiarán al desarrollo y diversificación económica del entorno, a la puesta en valor del patrimonio etnológico y reforzarán los espacios comunes de convivencia.

HO01

55 de 56

abril 2023





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

8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

8.1. ADECUACIÓN A LA ETCV

La adecuación a la ETCV en lo relativo a la utilización racional del suelo queda justificada en el epígrafe 7.2 de la Memoria. En cuanto a las demás determinaciones de la ETCV, esta Modificación Puntual asume e incorpora todas ellas, siendo íntegramente coherente con los principios inspiradores y las previsiones normativas del instrumento de planeamiento.

8.2. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

El ámbito de esta modificación de planeamiento queda afectado por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por Decreto 219/2018, del Consell. El referido instrumento de planeamiento no regula el ámbito afectado por esta modificación, difiriendo su ordenación, como zona rural común, al planeamiento municipal.

No existen interacción con el Plan de Acción Territorial Forestal ni con el Plan de Acción Territorial sectorial del Comercio. Asimismo, las interacciones posibles con el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundación han sido analizadas en el epígrafe correspondiente.

El planeamiento propuesto resulta plenamente coherente y compatible con todas determinaciones de la ordenación territorial.

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 12:16:58 +02'00'

Fdo.: José Luis Tolbaños Ureña

High Office Uno, S.L.P.

HO01

abril 2023

56 de 56

