



FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

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



SELLO

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

“AMPLIACIÓN DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL”

BORRADOR

DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 23.2

febrero 2022



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA TAT4 LLPV VPJE 9YYH

04-Borrador Modif. Puntual P23_2

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

Pág. 1 de 19



FIRMADO POR

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

ÍNDICE:

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	4
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	7
4. ALTERNATIVAS	10
5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	14
6. ÓRGANOS COMPETENTES PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL (PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO) Y PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL	17
7. PLANOS.....	17
PLANO 1: PLANEAMIENTO VIGENTE	18
PLANO 2: PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	19



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

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



SELLO

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

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

Se plantea con la presente modificación del planeamiento superior, la ampliación del polideportivo municipal situado al norte del término municipal, en la Partida de la Martina, lindante con Xirivella. El acceso desde el casco de Picanya se realiza a través del camino de Picanya a Alaquàs.

Las instalaciones deportivas actuales quedan emplazadas junto al colegio concertado "Escola Gavina". Ambas dotaciones forman parte de la red primaria de dotaciones públicas en suelo urbano y sus calificaciones corresponden a equipamientos deportivo y educativo respectivamente.





FIRMADO POR

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

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

- Localización:

Parcela catastral 46195A003001950000YJ situada en el Polígono 3 Parcela 195 Realenc. Picanya (4.986 m² según dato catastral

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



FIRMADO POR

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

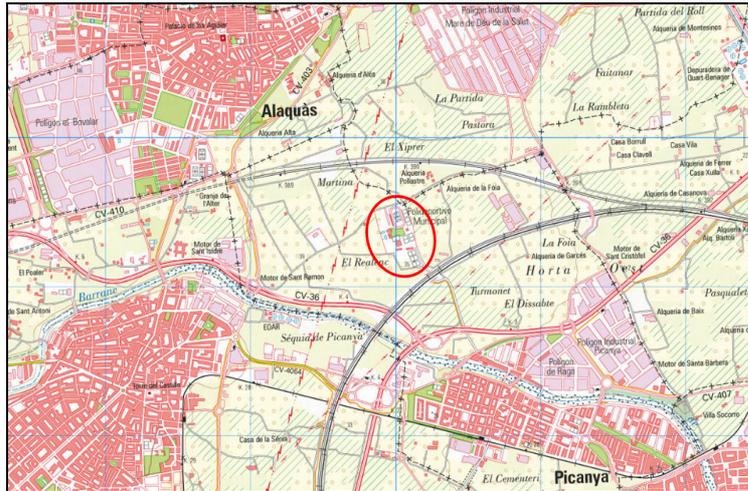


Fig. 1. Mapa Topográfico IGN 1:25.000



SELLO

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



Fig. 2 Plano catastral

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





FIRMADO POR

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

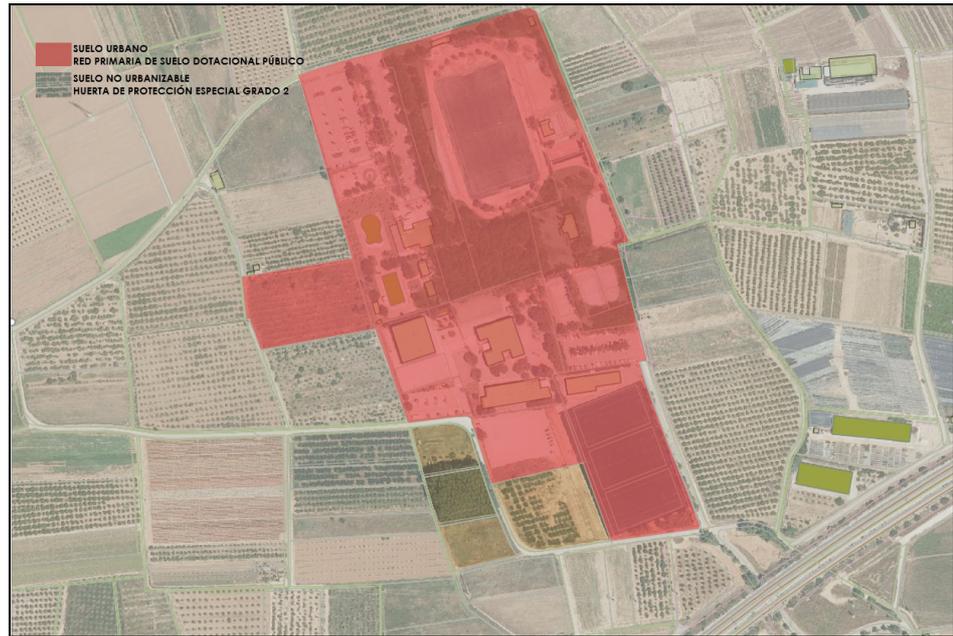


Fig. 3 Clasificación conforme al planeamiento vigente

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



FIRMADO POR

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

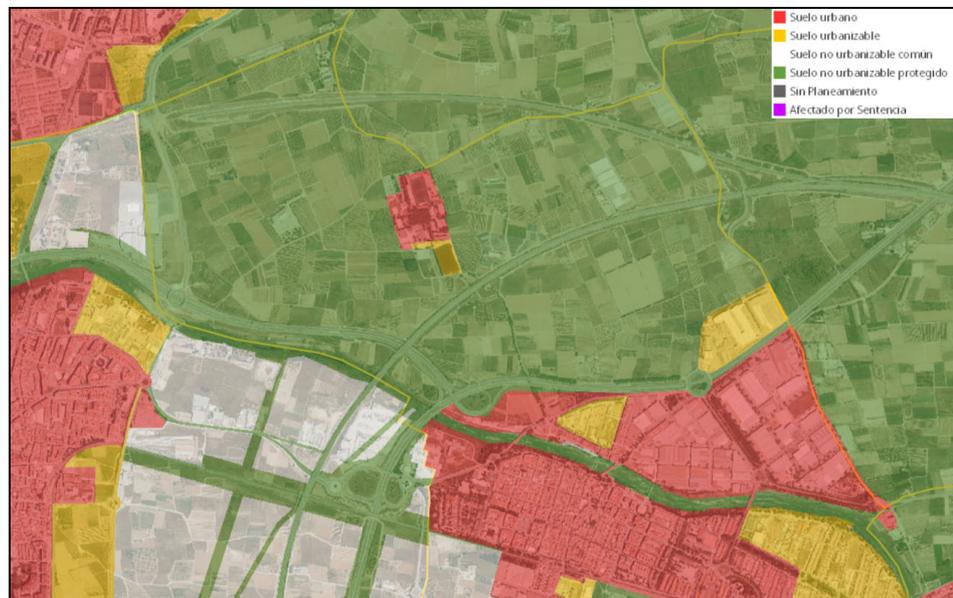


Fig. 4 Clasificación conforme al Visor de la GVA (sin actualizar)





FIRMADO POR

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

- Calificación vigente del entorno urbano de la parcela:

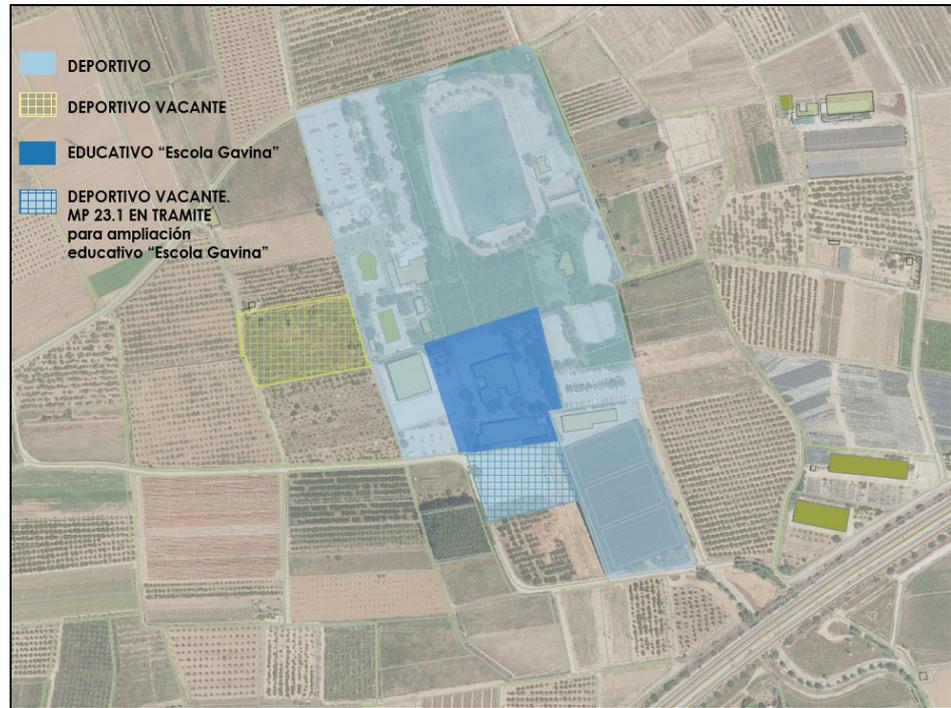


Fig. 5 Calificación conforme al planeamiento vigente

Simultánea a la tramitación del presente documento de ampliación del polideportivo municipal mediante modificación puntual n.º 23.2 del PG vigente, se tramita la modificación puntual n.º 23.1 que tiene por objeto la recalificación de la parcela vacante, calificada actualmente como deportiva, colindante con las instalaciones educativas de la "Escola Gavina", para posibilitar la ampliación de éstas hacia el sur.

En adelante y para facilitar la exposición, la presente modificación puntual (MP n.º 23.2 "Ampliación polideportivo municipal"), considerará el uso educativo tanto en las actuales instalaciones de la "Escola Gavina" como en la parcela en la que se tramita el cambio de calificación, de la vigente deportiva a la propuesta educativa (MP n.º 23.1 "Ampliación Escola Gavina")

Las superficies resultantes (considerando la MP 23.1) serían:

- Suelo urbano vigente uso deportivo= 72.685,05 m²
- Suelo urbano vigente uso educativo (considerando la MP 23.1)
=13.953,44 m²



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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

- Objeto de la modificación puntual del planeamiento superior:

Reclasificar como suelo urbano de uso dotacional deportivo, la superficie de 4.970,70 m² correspondiente a la parcela catastral 46195A003001950000YJ.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las instalaciones deportivas y escolares se ubican en su emplazamiento actual, la Partida Martina de Picanya, desde principios de los años 80. En la actualidad constituye el equipamiento polideportivo de carácter municipal más importante del municipio, cuyas instalaciones se compone de piscina descubierta, campo de rugby, dos campos de fútbol, dos frontones, pistas de tenis, dos pistas de pádel, pista de baloncesto, pista de fútbol-sala, pista de balonmano, pista de atletismo, de salto, zona de juegos infantiles, pinada con mesas y asientos, bar-restaurante y vestidores.

Por su parte, la Escola Gavina desarrolla un volumen compacto y elemental, en este paisaje característico de campos de naranjos a modo de las masías o casas de campo de las comarcas valencianas propias de este emplazamiento de huerta.

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

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



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

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



SELLO

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



Fig. 6 Trazado anillo ciclista metropolitano.



Fig. 7 Ampliación del camino de acceso al Polideportiv.

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





FIRMADO POR

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

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



FIRMADO POR

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



Fig. 8 Mejora del acceso rodado al equipamiento dotacional.

A la vista de lo expuesto y dada la gran aceptación entre la población tanto de la dotación educativa como de la deportiva, se precisa de una mejora de sus instalaciones que requiere la ampliación de su superficie y, si bien se dispone de suelo urbano vacante de edificación, los requerimientos programáticos de ambos equipamientos requieren la ocupación de la parcela catastral 46195A003001950000YJ, clasificada según el planeamiento superior vigente como no urbanizable protegida grado 2, cuya reclasificación es el objeto de este documento.



SELLO

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





FIRMADO POR

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

4. ALTERNATIVAS

Para la adecuación de las instalaciones polideportivas municipales a los requerimientos funcionales precisos, se han planteado varias alternativas todas ellas desarrolladas desde la premisa del interés general que supone la mejora de la instalación dotacional deportiva con carácter estructural con la que cuenta el municipio:

- **Alternativa 0** o mantenimiento de la situación actual: supone realizar el acondicionamiento, ampliación y mejora de las instalaciones polideportivas municipales mediante la ocupación de la parcela de suelo urbano de uso deportivo según el planeamiento vigente, pero actualmente vacante sin implantación de dicho uso deportivo (referencia catastral 46195A003001820000YL)



Fig. 9 Ortofoto 2021 del equipamiento educativo y deportivo.



FIRMADO POR

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



SELLO

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





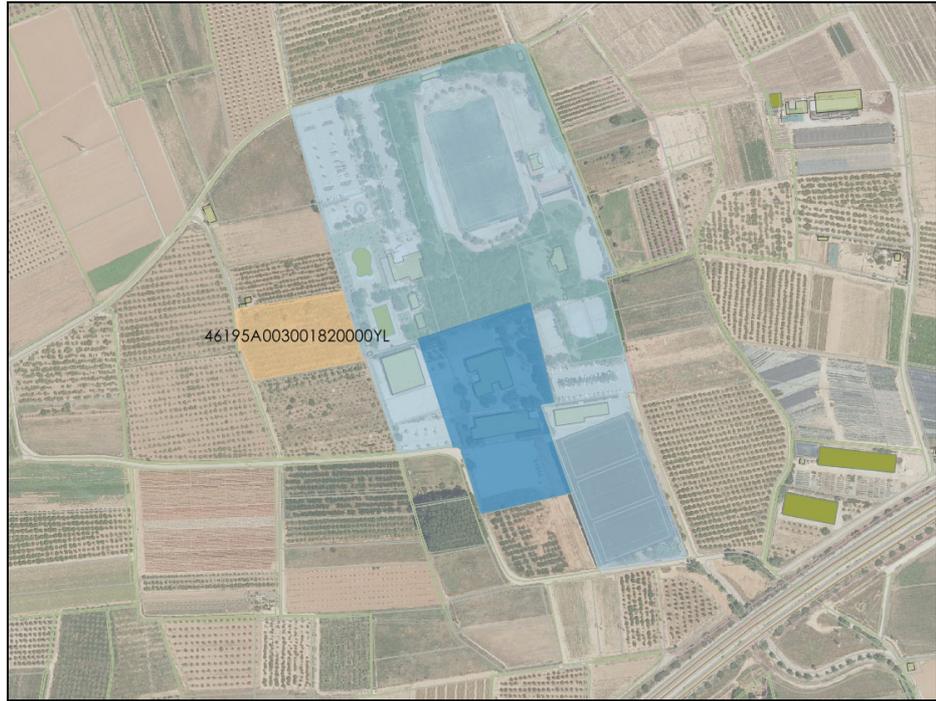
FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

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



Alternativa 0

Esta opción implica el modelo de ocupación menos compacto de entre las alternativas que se plantean con la ocupación del "apéndice" inconexo, que por otra parte no resuelve las actuales necesidades funcionales que precisan las instalaciones polideportivas municipales.

- **Alternativa 1:** Incorporación a las instalaciones polideportivas municipales de la parcela catastral 46195A003001950000YJ, lo que exige su reclasificación. De esta manera las instalaciones deportivas se verían ampliadas al sur, hasta el camino de Picanya a Alacuás en 4.970,70 m² de superficie con la que quedarían satisfechas las necesidades funcionales imprescindibles. Representa una ocupación de suelo muy moderada, de facto ya sin uso agrario por su situación entre el camino de acceso y los equipamientos educativos y deportivos.



SELLO

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





FIRMADO POR

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



FIRMADO POR

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



Alternativa 1

- **Alternativa 2.** Incorporación a las instalaciones polideportivas municipales de la parcela catastral 46195A003001950000YJ, y de las parcelas catastrales 46195A014000120000YH, 46195A014000130000YW y 46195A014001860000YF, de 1.872 m², 2.039 m² y 1.968 m² de superficie respectiva, lo que exige la reclasificación de todas ellas. De esta manera las instalaciones deportivas se verían ampliadas al sur, en torno al camino de Picanya a Alacuás en 10.865 m²

Con esta alternativa se regulariza la superficie ocupada por las instalaciones deportivas y escolares cubriendo las necesidades funcionales a corto y medio plazo si bien exige la transformación de mayor superficie de suelo protegido de huerta G2.



SELLO

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





FIRMADO POR

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



Alternativa 2

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

Las superficies resultantes con la consideración de la alternativa 1 (considerando la MP 23.1) serían:

- Suelo urbano uso deportivo= 77.655,75 m²
- Suelo urbano uso educativo (considerando la MP 23.1) =13.953,44 m²

(Ver plano 2: Planeamiento propuesto)



SELLO

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





FIRMADO POR

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

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La selección de la alternativa 1, propone incorporar a las instalaciones polideportivas municipales de una superficie de 4.970,70 m², lo que no supone afectación a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio. La parcela objeto de la modificación quedará integrada en la red primaria de dotaciones; el uso deportivo se desarrolla en la actualidad efectivamente implantado en los terrenos colindantes con una extensión de 66.780,85 m²; el uso dotacional deportivo resulta compatible con los valores o recursos objeto de protección, de manera que no produzcan efectos significativos sobre los mismos.

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

- Ocupación mínima imprescindible para la ampliación del uso dotacional deportivo municipal existente.
- La nueva ocupación de suelo se propone colindante al polideportivo existente, por tanto, se trata de una ampliación de éste considerando el terreno con mejor capacidad de acogida.
- La propuesta no altera la protección, conservación y regeneración del medio natural, cultural y visual, integrando las áreas y elementos que conforman la Infraestructura Verde, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 5 del TRLOTUP.
- La modificación del Plan General es compatible con el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PATODH), planeamiento supramunicipal que afecta al ámbito y regula los usos que pueden acogerse en su ámbito de aplicación.



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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



Fig. 10. Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València Áreas de protección de la Huerta.

Las instalaciones polideportivas municipales quedan insertas en espacios de Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2), definido por el PATODH, como aquellos que han sufrido una mayor transformación que los de máxima protección Grado 1 (H1), tanto en el sistema de riego como en los cultivos.

En huerta grado 1 y 2, las dotaciones deportivas, recreativas, educativas, culturales y científicas, sanitarias y asistenciales, administrativas e institucionales, únicamente se permiten en edificaciones existentes a la entrada en vigor del PATODH. No obstante, el propio PATODH establece en el art. 43.2 de su normativa, las condiciones en que pueden realizarse ampliaciones de dichas instalaciones dotacionales:

*“En Huerta Grado 3 (H3) se permiten las dotaciones deportivas, recreativas, educativas, culturales y científicas, sanitarias y asistenciales, administrativas e institucionales. En Huerta Grado 1 y 2 (H1 y H2) estas dotaciones únicamente se permiten en edificación existente a la entrada en vigor de este plan, **que podrá justificadamente ampliarse** como máximo en un 20 % de su superficie construida cuando se trate de edificaciones catalogadas y del 10 % para el resto”.*



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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

Por consiguiente, el supuesto de ampliación de dotaciones existentes en el ámbito del PATODH, se establece en función de la superficie construida de las dotaciones existentes. En el caso particular de las instalaciones polideportivas municipales de Picanya, los parámetros urbanísticos de aplicación fijados por el art. 6.39.4 de las Normas Urbanísticas del Planeamiento superior vigente (Homologación Global Modificativa del Plan General, aprobada por la CTU 5/11/ 1998) correspondientes a las zonas en el ámbito de la Red Primaria, son:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 70%
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1m²/m²
- c) Número máximo de plantas: 3

Siendo la superficie de equipamiento deportivo efectivamente implantado y en funcionamiento de 66.780,85 m² la superficie construida (potencial) en aplicación del art. 6.39.4 sería de:

$$66.780,85 \times 1 = 66.780,85 \text{ m}^2$$

No obstante, al tratarse de instalaciones deportivas, la ocupación y edificabilidad materializada es muy inferior a la permitida por la normativa, puesto que la mayor parte de las instalaciones se dedican a pistas deportivas, piscinas o espacios libres anexos que apenas precisan materializar techo.

Así pues, la ampliación de superficie del polideportivo municipal de acuerdo con la condición impuesta por el art. 43.2 del PATODH, se obtiene al aplicar el 10% a la existente a la entrada en vigor de este plan, dado que no se trata de edificaciones catalogadas:

$$0,1 \times 66.780,85 \text{ m}^2 = 6.670 \text{ m}^2$$

Luego la superficie de la parcela que se propone incorporar al polideportivo municipal de 4.970,70 m², resulta menor que 6.670 m², superficie ampliable máxima según el art 43.2 del PATODH, por lo que se considera legitimada la propuesta de ampliación del polideportivo municipal.



FIRMADO POR

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



SELLO

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





FIRMADO POR

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

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

De acuerdo con lo establecido por el artículo 49.1 del TRLOTUP el órgano ambiental será la Comisión de evaluación ambiental, como órgano autonómico dependiente de la Conselleria de medio ambiente (Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica), dado que el objeto de la presente modificación no se ajusta a ninguno de los casos en los que el artículo 49.2 del TRLOTUP habilita a los ayuntamientos para ejercer dicha competencia.

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

7. PLANOS



FIRMADO POR

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



SELLO

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

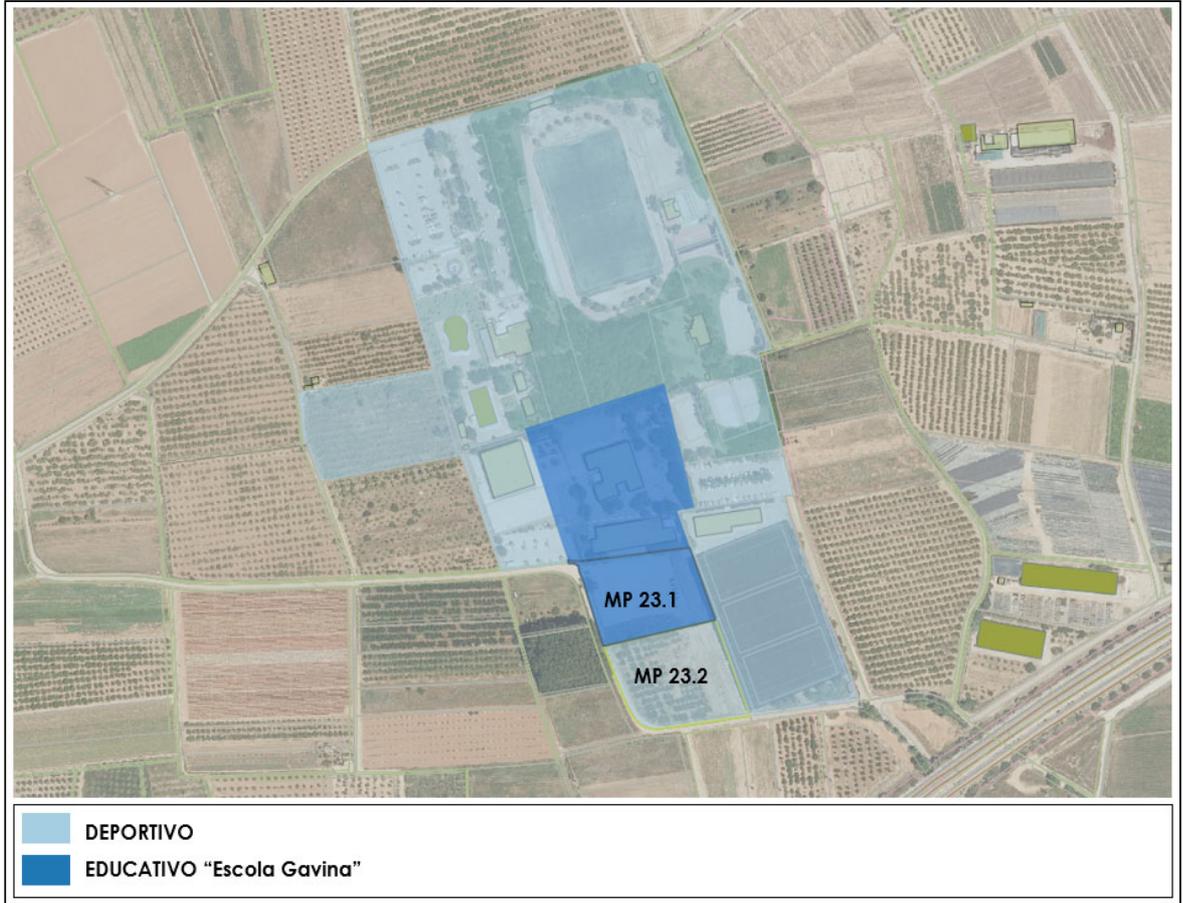




FIRMADO POR

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

PLANO 2: PLANEAMIENTO PROPUESTO



FIRMADO POR

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



SELLO

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

En Picanya, febrero de 2022.


Firmado digitalmente por
VIGUERAS MARIN BALDO
FRANCISCO - 27473301P
Fecha: 2022.02.16
09:00:30 +01'00'

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


Firmado digitalmente por MARIA JOSE
GARCIAJIMENEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=MARIA JOSE[GARCIAJIMENEZ,
serialNumber=199008308,
givenName=MARIA JOSE, sn=GARCIA
JIMENEZ, ou=CIUDADANOS, o=ACCV,
c=ES
Fecha: 2022.02.16 09:06:00 +01'00'

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

