



FIRMAT PER

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
16/10/2024

INFORME TÈCNIC

Assumpte: Modificació Puntual núm. 26 del Pla General d'Ordenació Urbana de Picanya.

Promotor: Ajuntament de Picanya

Òrgan substantiu: El Ple de l'Ajuntament de Picanya

Localització: carrer Alqueria Garcés, 1 de Picanya

Referència cadastral: 0787601YJ2608N0001JM

Data sol·licitud: 16/09/2024

Codi expedient: **1888592W**



ANTECEDENTS

1. El mes de juny de 2024 es va presentar per l'equip tècnic Leckman Urbanistas SL, el document inicial estratègic i l'esborrany de la modificació puntual número 26 del PGOU.
2. De conformitat amb l'article 51 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en relació a les actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament, no és necessària efectuar la consulta prèvia per tractar-se d'una modificació puntual que regulen aspectes parcials del pla objecte de la modificació.
3. Director de l'Àrea de Sostenibilitat, Rehabilitació i Manteniment emet informe jurídic proposta de data 19 de juny de 2024, respecte la tramitació de la modificació puntual de l'ordenació detallada del Pla General del municipi de Picanya.
4. La Comissió Informativa Ambiental i Territorial de l'Ajuntament de Picanya, en data 24 de juny de 2024, va emetre informe favorable per no afectar al medi ambient. L'esmentat informe Ambiental i Territorial favorable s'ha publicat en el portal de transparència de l'Ajuntament.
5. Segons acord plenari de data 4 de juliol de 2026 es va exposar al públic l'esmentada modificació puntual. La informació pública es va iniciar mitjançant edicte publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de data 12 de juliol de 2026 (DOGV nº 9891). Així mateix, també es va publicar en un diari no oficial d'àmplia difusió del municipi (Levante EMV) en data 10 de juliol de 2026 i es va incorporar al tauler d'edictes de l'Ajuntament i en la corresponent pàgina web de la corporació,





FIRMAT PER

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
16/10/2024

en data 5 de juliol de 2026. Tot això, d'acord amb l'article 61.1.a) y b) en relació amb l'article 55.2 del TRLOTUP.

6. El present informe es realitza d'acord amb l'article 56 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP).

PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT

El planejament general de Picanya està constituït per l'Homologació Global Modificativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, de data 5 de novembre de 1998 (publicada al BOP de 19 d'abril de 1999, i al DOGV de 24 de juny de 1999). Mitjançant esta homologació es va modificar i es va adaptar a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística el Pla General anterior, aprovat el 5 de gener de 1990.

Resulta d'aplicació la legislació urbanística vigent, especialment el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i el Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP, d'ara endavant).

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 26 (MP-26) DEL PGOU DE PICANYA: OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

1. La present modificació (MP-26) té per objectiu bàsic la promoció pública d'habitatges del tipus "Residencial Dotacional", QR, que d'ara en avant denominarem com a terme presumiblement més adequat, el de "Allotjament Residencial Dotacional", QR.

2. La parcel·la afectada per la modificació és la següent:

a) La parcel·la situada al carrer Alqueria Garcés núm. 1, amb referència cadastral 0787601YJ2608N0001JM, amb les següents dades:



- Classificació de sòl segons PGOU: Sòl urbà, zona D4 plurifamiliar
- Ús principal: Residencial plurifamiliar
- Superfície parcel·la: 2.131 m²s
- Superfície construïda: 0,00 m²t





FIRMAT PER

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
16/10/2024

b) Retall del plànol de classificació i altures del PGOU, de la parcel·la afectada: Actualment, la parcel·la està dins del sòl urbà residencial, zona D (casc històric), amb l'ús residencial plurifamiliar.

3. Concretament, per a l'obtenció del objectiu bàsic es pretén fer el canvi de la qualificació, de la parcel·la ubicada al carrer Alqueria Garcés, 1, de residencial plurifamiliar de vivendes de protecció pública a Allotjament Residencial Dotacional", QR. La modificació que es pretén seria la que es mostra a la imatge de baix:



No obstant això, per donar compliment al TRLOTUP, l'equipament ha de concretar un tipus d'equipament dels establerts a l'Annex IV. En concret, l'equipament serà QR (QR: Residencial dotacional).

4. La modificació afecta a l'ordenació pormenoritzada del PGOU, i les característiques més rellevants de l'àmbit de la modificació són les següents:

a) És una zona classificada com a sòl urbà, concretament una de les zones d'expansió de la població, amb característiques pròpies marcades per la modificació nº 16 del PGOU. Conformant un paisatge netament urbà.

b) Es tracta de sòls que compten amb les infraestructures i serveis necessaris per a satisfer la demanda dels usos i edificacions existents i previst per l'ordenació urbanística, o que poden comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions ja existents (article 21.3 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre).

c) La modificació no comporta canvi en l'ús dominant establert per l'ordenació estructural del Pla General.





FIRMAT PER

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta
16/10/2024

a) A la modificació 26 es realitza una regulació del residencial dotacional, la nova zona creada a l'esmentada illa 3 de la anterior modificació puntual 16.

5. La versió preliminar que va se exposada al públic i no hi ha hagut al·legacions.

CONCLUSIÓ

Analitzada la versió definitiva de la Modificació Puntual núm. 26 del PGOU presentada per l'equip redactor, es conclou el següent:

PRIMER. Després de l'avaluació ambiental i l'exposició al públic s'ha de considerar que l'actuació quedaria emmarcada a l'article 46.3 del TRLOTUP, per considerar que es tracta d'una modificació menor del Pla General.

A més a més, segons va establir l'informe ambiental i territorial, la modificació puntual 26 no presenta efectes significatius sobre el medi ambient, i la versió preliminar ja ha sigut exposada al públic, sense cap al·legació.

SEGON. L'objecte de la modificació és la requalificació de la parcel·la de referència cadastral 0787601YJ2608N0001JM, ubicada al carrer Alqueria Garcés, 1 (illa 3), de residencial plurifamiliar a residencial dotacional, i concretament, per a allotjament residencial. Aquesta requalificació implica la creació una nova zona d'ordenació per regular urbanísticament l'illa 3. Per tant, per incloure la regulació a les normes urbanístiques seria important fer una reenumeració dels articles, a fi d'introduir l'articulat amb la zona corresponent.

TERCER. Començar el procediment per incloure l'aprofitament urbanístic lucratiu corresponent a l'illa 3, com una reserva d'aprofitament, segons els termes establits a l'article 84 del TRLOTUP, a nom de l'Ajuntament, i incorporar la reserva al Patrimoni Municipal de Sol i inscribir-la també al Registre de la propietat.

QUART. S'informa FAVORABLEMENT a la Modificació Puntual 26, la qual té com objecte la requalificació com allotjament residencial dotacional la parcel·la de referència cadastral 0787601YJ2608N0001JM, situada al carrer Alqueria Garcés, 1.

