



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PGOU DE PICANYA**

Equipo Técnico:

ALEJANDRO NAVARRO MAEZTU

Arquitecto



**MEMORIA  
DOCUMENTACIÓN CON ALCANCE NORMATIVO  
ANEXOS**

Junio 2017

# MODIFICACIÓN Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

## ÍNDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>1</b>
<b>1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>3. EL TERRITORIO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....</b>	<b>5</b>
4.1.    Planeamiento vigente.....	5
4.2.    Modificaciones del Plan General.....	8
4.3.    Modelo territorial actual.....	9
4.4.    La revisión del Plan General.....	10
4.4.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.....	10
4.4.2. Consideraciones del Documento de Referencia y del Informe Ambiental.....	13
4.5.    Detalle de los ámbitos afectados.....	15
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>16</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>16</b>
5.1.    Modificación A: el límite de término.....	16
5.2.    Modificación B: supresión de la Zona AIT.....	16
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>17</b>
6.1.    Objetivos de la modificación.....	21
6.2.    Alcance documental de la modificación.....	25

## DOCUMENTACIÓN CON ALCANCE NORMATIVO

### ANEXO I. FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

### ANEXO II. EVALUACIÓN PREVIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### I-1. INFORMACIÓN.

PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES. ZONIFICACIÓN

UBICACIÓN ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN

### O-1. ORDENACIÓN.

CALIFICACIÓN DEL SUELO

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación Nº 19 del Plan General de Picanya es corregir un error gráfico del planeamiento en el límite con Torrent y establecer el régimen urbanístico de las actividades industriales existentes implantadas en suelo no urbanizable en el término de Picanya.

### 2. ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN

El objeto fundamental y primero de la Modificación nº 19 del Plan General de Picanya consistía en corregir un error gráfico del planeamiento en el límite con Torrent y en posibilitar la reforma integral y, en su caso la ampliación, de las naves actualmente existentes sobre suelo no urbanizable, zona de Actividades Industriales Transitorias (AIT). Iniciada la tramitación del expediente elaborado para tal fin, mediante la exposición pública del documento de modificación el 30 de julio de 2014 (DOCV nº 18893), posteriormente comenzó el proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, para lo que se aportó en fecha 14 de agosto de 2014 el preceptivo Documento Consultivo, equivalente formal al Documento de Inicio según los términos legislativos actuales.

Completada la documentación aportada a requerimiento del Órgano Ambiental, la Subdirección General de Evaluación ambiental y Territorial en aquél momento dependiente de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se abrió el proceso de consultas a las distintas administraciones en fecha 27 de noviembre de 2014, con el siguiente resultado:

- Subdirección General de Calidad Ambiental: no se obtuvo respuesta.
- Subdirección General de Medio Natural: informe de 15 de diciembre de 2014 que considera que del proyecto no se derivan efectos negativos sobre el medio ambiente desde el punto de vista de su materia.
- Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATEs: informe de 14 de enero de 2015 que indica que el ámbito de la modificación no se ve afectada por riesgo de inundación.
- Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad: informe de 22 de diciembre de 2014 que indica las distancias a respetar por afección a carreteras en las AIT con números 5 y 6.

- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje: informe de 1 de julio de 2015 en el que se indica la incompatibilidad de la consolidación propuesta de los usos existentes en la Zona AIT con la Infraestructura Verde derivada de la inclusión de los terrenos en el ámbito del Paisaje de Relevancia Regional PRR 37 Huerta de Valencia.

A la vista de este informe, se mantuvieron diversas reuniones con este Servicio con el fin de detallar en el mayor grado posible dicha incompatibilidad. En ellas se propusieron diversas modificaciones en las determinaciones del documento que hicieran su contenido compatible con la Infraestructura Verde, lo que concluyó con la emisión por su parte del informe de 1 de marzo de 2016 en la que se aclara con mayor precisión qué parte de la modificación propuesta sí puede resultar compatible, resultando que tan solo la AIT número 6, por ubicarse exterior al PRR 37 *“podría resultar viable la autorización una actividad ajena a los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta, siempre que ésta garantizase la compatibilidad con la Infraestructura Verde del ámbito y cumpliera con las medidas de integración paisajística necesarias relativas a su implantación, ordenación y diseño, para lo que se debería modificar la calificación urbanística del ámbito comprendido entre la carretera CV-403 y el límite del término municipal.”*

- Ayuntamiento de Catarroja: no se obtuvo respuesta.
- Ayuntamiento de Valencia: no se obtuvo respuesta.
- Servicio Territorial de Agricultura: no se obtuvo respuesta.
- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento: informe de 9 de diciembre de 2014 que indica las distancias a respetar por afección a las vías férreas, lo que puede afectar al Plan General, aunque no directamente a las áreas AIT.
- Ayuntamiento de Torrent: informe de 17 de diciembre de 2014, en el que muestra su conformidad con la línea límite término propuesta, confirma la regulación urbanística vigente en dicho término sobre los terrenos adyacentes a la AIT número 6, e indica que no se derivan efectos significativos sobre el Medio Ambiente en el ámbito de sus competencias.
- Ayuntamiento de Xirivella: informe de 13 de enero de 2015, en el que se observan diferencias de apreciación entre la propuesta y las indicaciones de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de Suelo no Urbanizable, vigente en el momento del inicio del expediente, y las indicaciones de la entonces propuesta de Plan de Acción Territorial de protección de la Huerta de Valencia.
- Servicio de patrimonio Cultural de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte: informe de 17 de febrero de 2015, en el que se informa de que, con la información disponible en ese momento, no son previsibles efectos negativos sobre el

Patrimonio Cultural, si bien e posteriores fases de Declaración de Interés Comunitario, en su caso, en alguna de las áreas estudiadas, deberá elaborarse la preceptiva Memoria de Impacto Cultural, y demás documentación y tramitación necesarias para el cumplimiento de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus posteriores modificaciones.

- Servicio Territorial de Urbanismo: informe de 21 de julio de 2016, en el que se indica que no se derivan efectos significativos sobre el Medio Ambiente en el ámbito de sus competencias, si bien se advierte de las probables dificultades futuras que se pueden generar en caso de mantener las determinaciones de la propuesta con la vista en el sometimiento a un régimen legal en ese instante ya derogado, aunque fuera el vigente en el inicio del procedimiento.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF: informe de 15 de enero de 2015, en el que indican que no pueden determinar posibles efectos sobre el medio ambiente.

Como consecuencia de estas consultas realizadas, siempre dentro de este proceso de evaluación, se ha llegado a emitir el 2 de julio de 2016 el informe de Evaluación previa de efectos significativos en el medio ambiente. Este escrito recoge un alcance tal en sus indicaciones, que obliga a ajustar el objeto de esta modificación a las capacidades de actuación que le permite, ya que implican una reducción significativa de los primeros propósitos pretendidos. Concretamente, sabiendo que lo que denomina la Modificación A es lo referido a la corrección del límite de término, y la Modificación B se refiere al tratamiento de los ámbitos en la zona AIT, concluye:

*A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, ACUERDA: NO SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE PICANYA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE lo correspondiente a la Modificación A. En cuanto a la Modificación B resultan incompatibles los ámbitos AIT-1, AIT-2, AIT-3, AIT-4, AIT-5, AIT-7 AIT-8 y AIT-9, resultando compatible el ámbito AIT-6, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado acuerdo.*

Siendo las determinaciones a cumplir las indicadas antes en este documento referidas a los informes emitidos por el Servicio de Infraestructura Verde y Pasaje, con la emisión de este documento de Evaluación Previa, se da por completada la fase de evaluación ambiental de esta Modificación puntual Nº 19 del PGOU de Picanya.

Como consecuencia de lo anterior, el objeto de esta Modificación Nº 19 del Plan General de Picanya mantiene la finalidad de corregir el error gráfico del planeamiento en el límite con Torrent, pero tras la tramitación previa correspondiente a la Evaluación

Ambiental y Territorial Estratégica, se dedica a establecer el régimen urbanístico de las actividades industriales existentes implantadas en suelo no urbanizable en el término de Picanya. Se abandona el propósito primero de posibilitar la reforma integral y, en su caso, la ampliación de las naves de la zona de Actividades Industriales Transitorias (AIT) actualmente existentes sobre suelo no urbanizable merecedor de especial protección, mientras que en el caso de las situadas sobre Suelo no urbanizable común establece las condiciones necesarias para su desarrollo y futuro tratamiento en las condiciones indicadas en dicho proceso de evaluación ambiental.

### **3. EL TERRITORIO**

El municipio de Picanya pertenece a la comarca de l'Horta Oest. Se encuentra situado al sur de la ciudad de Valencia, de la que apenas dista 2 km. El término municipal abarca una superficie de 7,5 km<sup>2</sup> y cuenta con una población de 11.281 habitantes, según datos del padrón municipal de 2016. Es colindante con los municipios vecinos de Alaquàs y Xirivella por el norte; Catarroja por el sur; Valencia y Paiporta por el este, y Torrent, por el oeste.

Por el término municipal discurren determinadas infraestructuras entre las que destacan las autovías CV-33 y CV-36, las carreteras CV-403, CV-406 y CV-407, el AVE y la línea de FGV. El barranco de Chiva o de Torrent cruza el casco urbano en sentido oeste-este, dividiéndolo en dos partes: al norte, la zona más industrial integrada por los polígonos Alquería de Moret y Alquería de Raga, y por el barrio de Vistabella; al sur, el área residencial constituida por el casco urbano tradicional y por la zona de extensión (Hort de Les Palmes).

El término tiene una topografía llana, con una ligera pendiente uniforme y descendente desde el noroeste hacia el sudeste. El clima es de tipo mediterráneo seco. Se caracteriza por la suavidad de sus temperaturas medias (oscilan entre 16º y 18º) y por la escasez e irregularidad de las precipitaciones (media anual, 500 mm).

El municipio de Picanya históricamente ha servido de soporte a usos agrícolas tradicionales de regadío, más concretamente cultivos hortícolas y de cítricos. La existencia de una topografía llana, de una temperatura adecuada, de un suelo fértil y de unos recursos hídricos suficientes han sido las principales causas que han determinado su utilización agraria. De ahí que domine la estructura parcelaria habitual de las planas agrícolas, que cuenta con una densa red de acequias y de caminos, entre los que destacan los de Faitanar, de la Florentina y de la Pedrera.

La superficie cultivable alcanza la práctica totalidad del suelo no ocupado por las edificaciones existentes. La huerta de Picanya presenta dos zonas diferenciadas: la primera, al norte de la autovía CV-36, constituye la huerta histórica de Valencia regada por las acequias del Turia (huerta de Quart-Benàger); la segunda, al sur de la vía del

ferrocarril de FGV, está integrada por antiguas tierras de secano que fueron transformadas en huertos de naranjos en el siglo XIX, regados con aguas subterráneas.

## **4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

### **4.1. Planeamiento vigente**

El planeamiento general de Picanya vigente a día de hoy 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.

Habiendo transcurrido más de quince años desde la entrada en vigor de la Homologación y casi veinticinco desde Plan General que le da pie, se puede afirmar que el planeamiento municipal de Picanya está agotado. La totalidad de los suelos urbanos y urbanizables previstos están urbanizados y, en gran parte, edificados.

La Homologación citada identificó como principales problemas del municipio los siguientes: la dificultad para acceder a la vivienda, en particular de los jóvenes; la existencia de industrias diseminadas por el término que no cuentan con infraestructuras ni con servicios; la falta de suelo preparado para acoger nuevas instalaciones industriales; y la existencia de una parte del patrimonio edificado de baja calidad que no dispone de servicios adecuados, que puede provocar la degradación de las áreas en las que se encuentra.

En consonancia con los problemas detectados, la Homologación estableció los siguientes criterios y objetivos de la ordenación: la integración en el sistema comarcal; la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico promoviendo la declaración de zona de protección ambiental del centro histórico y de determinados edificios; la delimitación de la reserva de terrenos y edificaciones con destino dotacional; la diversificación de las tipologías edificatorias de carácter residencial para facilitar el acceso a la vivienda; el mantenimiento de las características ambientales urbanas (condiciones de volumen, alturas, vuelos, morfología y textura de las edificaciones); y la potenciación de la relación campo-ciudad mediante el adecuado tratamiento de los bordes urbanos y la integración de las infraestructuras viarias secundarias con la red de caminos agrícolas.

En consecuencia, se propuso un modelo territorial contenido que respeta los valores del término y que asume la dificultad que supondría la expansión del suelo urbano sobre un entorno de alto valor. Este modelo se concreta en un crecimiento nulo del suelo urbano o urbanizable a costa del suelo no urbanizable de alto valor agrícola.

**MODIFICACIÓN Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA**  
MEMORIA INFORMATIVA

Tan sólo se contemplan pequeñas reclasificaciones de suelo en las zonas de menor valor y que se encuentran consolidadas en parte por industrias y almacenes.

A continuación se adjuntan una serie de tablas que expresan las magnitudes básicas previstas en la Homologación del Plan General:

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE</b> (hectáreas)
<b>Suelo Urbano</b>	113,92
<b>Suelo Urbanizable</b>	34,99
<b>Suelo No Urbanizable</b>	600,94
<b>TOTAL</b>	<b>749,85</b>

*Tabla 1. Clasificación del suelo según la Homologación global modificativa del Plan General de 1998.*

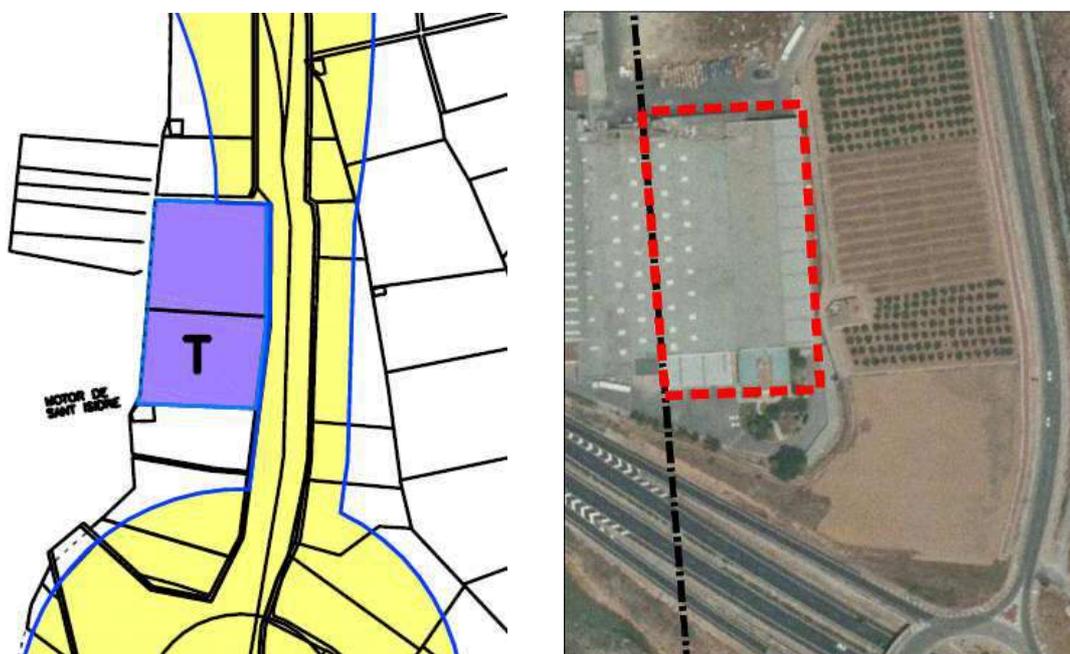
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE</b> (hectáreas)
<b>Residencial</b>	Casco Histórico	16,96
	Ensanche	24,66
	Expansión	16,65
	Baja Densidad	39,33
	<b>Total Residencial</b>	<b>97,60</b>
<b>Industrial</b>	En Núcleo	16,80
	En Polígono	34,51
	<b>Total Industrial</b>	<b>51,31</b>
<b>RES + IND</b>	<b>TOTAL</b>	<b>148,91</b>

*Tabla 2. Calificación del suelo según la Homologación del Plan General de 1998.*

Como consecuencia de haberse desarrollado todo el suelo urbanizable previsto en el planeamiento general, en el año 2008 el Ayuntamiento dio un primer paso para abordar el futuro crecimiento del municipio hacia el sur. A estos efectos publicó las bases particulares y convocó un concurso para la adjudicación por gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada del sector Picanya Sud. Los terrenos sobre los que se desarrolla el nuevo sector tienen la consideración de suelo no urbanizable común en la Homologación del Plan General; de ahí que el programa incluyese un Plan Parcial modificativo de la clasificación del suelo. El programa fue objeto de aprobación provisional por el Ayuntamiento el 29 de julio de 2008, estando en estos momentos pendiente de resolución.

En el suelo no urbanizable la problemática se limita a la existencia de determinados almacenes e industrias dispersos por el término municipal. Estas instalaciones fueron recogidas dentro de una categoría especial de suelo no urbanizable (AIT: Actividad Industrial Transitoria) con la intención de mantener las edificaciones y actividades existentes, pero sin vocación de permanencia. De hecho, no se permite el cambio de uso ni la ampliación o la reforma de las edificaciones, en este último supuesto más allá de un determinado porcentaje.

La Homologación contempla nueve enclaves de AIT, alguno de los cuales corresponde con industrias de cierta entidad como son: Cartonajes Levante S.A., junto a la CV-403; Top Recambios S.L. en el camino de la Pedrera; un almacén de madera al sur del término, que da frente a la vía de servicio de la CV-33; y un pequeño núcleo industrial al norte del municipio, en el cruce de los caminos de Faitanar y de la Florentina. En los planos de este planeamiento vigente se aprecian algunos errores materiales en la delimitación de los ámbitos AIT, cuya forma y situación en los gráficos en ocasiones no coincide con la ubicación de las actividades que pretende acoger bajo este régimen. Destaca entre ellos, por la relevancia de las determinaciones propuestas, la AIT-6 que según la delimitación disponible incluso se situaría fuera del término municipal, como se aprecia en las siguientes imágenes que comparan el plano referido y una ortofoto de la situación de la actividad y el límite de término.



Por lo demás, las edificaciones existentes en el resto del suelo no urbanizable son las propias de su naturaleza y destino agrario: almacenes agrícolas, invernaderos, viveros, algunas masías, etc.

Hay que resaltar que desde la aprobación del Plan General se han ejecutado nuevas infraestructuras de interés general, entre las que cabe destacar la Autovía Valencia–Torrent, que atraviesa el término municipal al norte, en dirección este-oeste, para enlazar con el Distribuidor Comarcal Sur, desde Picanya a Alaquàs.

Por otra parte, se han ejecutado dos tramos de plataforma ferroviaria de alta velocidad (AVE) que atraviesan toda la zona norte del término municipal.

Según el planeamiento vigente, todos los terrenos de la zona norte del término municipal están clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA), de manera que toda la zona agrícola ha quedado dividida en cinco partes: dos al norte de un tramo del trazado ferroviario, otra parte en medio de los dos trazados, otra al sur del primer tramo, y la última al oeste del término, entre el Distribuidor Comarcal y el término municipal de Torrent.

Actualmente, con los trazados del Distribuidor Comarcal Sur y del AVE, han quedado zonas del suelo agrícola al norte del término municipal de reducidas superficies, insuficiente para poder reactivar, conservar y rentabilizar el suelo agrícola.

#### **4.2. Modificaciones del Plan General**

Desde su aprobación el Plan General ha sido objeto de otras modificaciones puntuales, si bien ninguna ha tenido el alcance de la mencionada Homologación que constituye el planeamiento vigente. En todo caso, cabe mencionar dos modificaciones puntuales en las que se ha visto afectada la Zona AIT.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Picanya se aprobó inicialmente la modificación puntual número 11 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente de Picanya, consistente en hacer posible el aprovechamiento de la zona de AIT ya instalada en el camino Faitanar, para poder eliminar una actividad industrial existente en el interior de la zona residencial de la población. Entendía dicho acuerdo que si transcurrido un mes de plazo abierto a la presentación de alegaciones no se presentaba ninguna, se daba por aprobada definitivamente dicha modificación. La actividad AIT se refiere a la número 9.

También mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Picanya, se aprobó definitivamente la modificación puntual número 17 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente de Picanya, que comprendía toda una serie de modificación de diversos artículos de las normas urbanísticas así como una variación en su esquema general. Esta modificación proponía diferenciar una nueva Zona de Suelo no urbanizable AIT Tipo II, coincidente con el ámbito AIT número 3, para la que se establecían, especialmente destacables entre otras, unas condiciones específicas de

edificación y usos. Esta modificación Nº 17 no ha llegado a ser vigente por cuestiones de su tramitación, por lo que no tiene efectos reales sobre este ámbito.

#### **4.3. Modelo territorial actual**

El modelo territorial actual del municipio de Picanya se puede definir como un modelo contenido, ordenado, equilibrado y respetuoso con el medio, pero que actualmente está agotado.

- a) Es un modelo territorial contenido porque ha sabido respetar los límites al crecimiento que en su día estableció el Plan General; límites que, años más tarde, fueron respetados en la Homologación global modificativa del mismo. Estos límites, que son la autovía CV-36 por el norte y el ferrocarril de FGV por el sur, han determinado que el crecimiento se haya producido en dirección este-oeste. El polígono Faitanar, situado al norte de la autovía CV-36, ha sido la única excepción durante estos años que ha superado esta barrera.

Tradicionalmente Picanya se ha desarrollado siguiendo un modelo de media y baja densidad, con alturas de la edificación igualmente contenidas (tres o cuatro plantas de media). El modelo previsto en el Plan General se ha ido acomodando a las necesidades que han ido apareciendo en cada momento, a través de diferentes modificaciones puntuales. La capacidad del plan ha estado bien dimensionada, al ajustarse a las necesidades reales del crecimiento de la población.

- b) Es un modelo territorial ordenado, en el que están claramente diferenciados los usos: industriales al norte del cauce y residenciales al sur del mismo. En aquellas zonas de contacto se ha resuelto adecuadamente la transición entre los usos. El hecho de que la actividad industrial del municipio se centre en la logística (almacenaje y distribución) frente a la producción, ha favorecido esta integración.
- c) Es un modelo territorial equilibrado que cuenta con una importante superficie de suelo dotacional (viario, zonas verdes y equipamientos), tanto de la red primaria como de la red secundaria. Hoy en día Picanya dispone de casi todos los equipamientos básicos que pueden demandar los ciudadanos (educativos, culturales, deportivos, administrativos, sanitarios, asistenciales, etc.). Además, las excelentes comunicaciones viarias y ferroviarias dotan al municipio de una gran accesibilidad. Si a ello le añadimos la proximidad a la ciudad de Valencia y la alta calidad de vida que tiene el municipio, hacen que el mismo tenga unas expectativas razonables de crecimiento.

d) Es un modelo territorial respetuoso con el medio que ha sabido preservar los terrenos de mayor valor agrícola, tanto de la zona norte (huerta tradicional) como de la sur (huertos y alquerías). Tan sólo la existencia de unas cuantas industrias aisladas y dispersas por el suelo no urbanizable constituyen una alteración de las pautas generales del modelo.

No obstante lo anterior, se puede afirmar que el modelo previsto en el Plan General está agotado. El nuevo modelo debe integrar lo positivo del actual, pero debe ser capaz de dar respuesta a las demandas del futuro.

#### **4.4. La revisión del Plan General**

Dado que, como se ha dicho anteriormente, el modelo actual se encuentra agotado, el Ayuntamiento de Picanya ha iniciado la revisión del planeamiento general, habiéndose acometido hasta el momento los siguientes trámites:

- Con fecha 13 de mayo de 2009 el Ayuntamiento de Picanya presentó en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica la solicitud del Documento de Referencia.
- El 25 de marzo de 2010 se emitió el Documento de Referencia.
- El 17 de agosto de 2010 se inició la fase de consultas mediante publicación en el DOCV de la Versión Preliminar del Plan General, la Versión Preliminar del Estudio de Paisaje y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, que incluye una serie de anexos.
- El 13 de diciembre de 2010 el Ayuntamiento remitió propuesta de Memoria Ambiental, Versión Preliminar del Plan General, ISA y estudio preliminar de paisaje, integración de consultas y alegaciones al trámite ambiental.
- El 23 de febrero de 2011 se remitió al Ayuntamiento un requerimiento de documentación que es contestado el 10 de abril de 2012. Sobre esta documentación se emitió el Informe Ambiental de 25 de septiembre de 2013 por parte del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial. En el citado informe ambiental se considera asimismo la documentación presentada en el expediente 67/2009-AIA: Plan Parcial Sector "Picanya Sud" que está pendiente de resolución.

##### 4.4.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta

El objetivo principal perseguido en la elaboración de la Versión Preliminar del Plan General es dotar al municipio de Picanya de un instrumento de planeamiento que ordene con carácter integral su territorio, adaptado a la legislación urbanística vigente.

Una vez sentada esta premisa procede definir los objetivos específicos perseguidos con la ordenación del territorio. Tras el estudio del planeamiento vigente y el reconocimiento directo del territorio, cuya síntesis se refleja en los diferentes apartados de la memoria informativa, cinco son las cuestiones principales que hay que atender: ordenar el crecimiento residencial del núcleo urbano hacia el sur, siguiendo pautas de sostenibilidad; prever suelo para futuras actuaciones industriales y terciarias, que actualmente no tiene cabida en el suelo urbano; regularizar, en lo posible, las actividades industriales existentes en suelo no urbanizable; mantener y unificar la protección del suelo no urbanizable con valores agrícolas; y reservar el suelo necesario para dotaciones públicas, así como para desarrollar la política de vivienda protegida en el municipio.

En relación con el objeto de la presente modificación del Plan General, conviene hacer hincapié en los siguientes criterios:

- 3<sup>er</sup> criterio: Regularizar, en lo posible, las actuaciones industriales existentes en suelo no urbanizable.

*El Plan General vigente ya plantea esta problemática relativa a la existencia de determinadas actividades industriales dispersas en el suelo no urbanizable. Con la intención de no dejar fuera de ordenación las mismas establece un régimen transitorio durante el cual pueden seguir estando en su actual emplazamiento pero no pueden ampliarse. A estos efectos contempla la calificación de Suelo no Urbanizable de Actividad Industrial Transitoria. Si llega el momento en el que la industria necesita crecer, deberá desplazarse a un suelo apto para albergarla (suelo urbano o urbanizable industrial).*

En relación con el tema que nos ocupa, el nuevo Plan General, tras un análisis de las actividades existentes en esta situación, diferencia dos tipos de establecimientos: los industriales propiamente dichos y los que de alguna manera están vinculados al sector primario. En el primer grupo encontramos cinco industrias (cuatro si descartamos la que queda dentro del sector Picanya Sud): dos al norte del término (Cartonajes Levante S.A., junto a la CV-403; y un grupo de naves –Logival S.L. y Manufactures de la Fusta S.L.– situadas en el cruce de los caminos de Faitanar y de La Florentina); y otras dos al sur del mismo (Industria Metalgráfica Valenciana S.A., junto al cementerio; y Top Recambios S.L. en el camino de La Pedrera). En el segundo grupo encontramos otros cuatro establecimientos todos situados en la zona sur del municipio (una industria agrícola y otra de venta de semillas –Nunhems Semillas S.L.– ambas situadas en el Camí dels Horts; una industria de madera –Maderas Selección S.L.– junto a la vía de servicio de la CV-33; y, por último, unos viveros en el Camí de Pla).

La Versión Preliminar del Plan General propone clasificar como suelo urbano industrial el terreno ocupado por las industrias existentes en el camino de La Florentina y junto a la CV-403 (Cartonajes Levante S.A.). Incluso prevé su ampliación mediante la delimitación del sector de suelo urbanizable industrial colindante. La industria emplazada junto al cementerio (Industria Metalgráfica Valenciana S.A.) queda en situación de fuera de ordenación ya que en esta zona está previsto ubicar un parque público de la red primaria; mientras que la situada en el camino de La Pedrera (Top Recambios S.L.) se clasifica como suelo no urbanizable protegido al estar previsto el cese de su actividad como tal. El resto de industrias (las vinculadas al sector primario) son objeto de tratamiento específico en la normativa del suelo no urbanizable de protección agrícola para que puedan quedar integradas en el mismo.

- 4º criterio: Mantener y unificar la protección del suelo no urbanizable con valores agrícolas.

*Dentro del criterio general de protección del suelo no urbanizable que presente valores que lo hagan merecedor de la misma, el Plan General apuesta por unificar la protección del suelo agrícola y el de huertos y alquerías.*

*Esta medida simplifica la normativa urbanística y es coherente con las previsiones del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta. Este plan, si bien considera dos unidades paisajísticas diferenciadas las zonas norte (Horta de Benàger) y sur del municipio (Horta de Picanya, Paiporta y el Safranar), el diagnóstico realizado en las mismas ofrece bastantes puntos en común.*

*En ambas unidades predomina actualmente el cultivo de cítricos sobre los hortícolas y, en ambas la existencia de parcelas en proceso de abandono y de usos incompatibles (naves industriales, tendidos eléctricos...) han ocasionado una alteración negativa de su paisaje. Por este motivo el Plan General propone unificar estas protecciones, a las que se añade el suelo no urbanizable de protección de cauces, de infraestructuras y de vías pecuarias.*

A diferencia de lo previsto en la Homologación del Plan General vigente, todo el suelo no urbanizable clasificado en la versión preliminar de la revisión del Plan General tiene la consideración de protegido. Esta medida manifiesta una clara voluntad de proteger todo el suelo agrícola y, a la vez, de impedir nuevos crecimientos no previstos en el Plan General.

En el suelo no urbanizable protegido se establecen las siguientes categorías: protección agrícola, protección de cauces, protección de vías pecuarias y protección de infraestructuras.

El suelo no urbanizable de protección agrícola unifica dos de las categorías de protección que contempla la Homologación global modificativa: el del mismo nombre

con el de protección de huertos y alquerías. Esta categoría ocupa casi las dos terceras partes del término municipal. Aunque se divide en dos grandes zonas diferenciadas (al norte conviven los campos de naranjos con las parcelas de huerta tradicional, mientras que al sur predominan los cítricos y hay un número mayor de edificaciones) se propone unificar la protección al haber más elementos en común que específicos. Se trata de proteger la huerta en su concepción más amplia, tanto desde el punto de vista ambiental y paisajístico, como productivo (suelo de elevada capacidad agronómica). También se propone integrar en este suelo aquellas actividades económicas que guardan relación con su naturaleza (industrias vinculadas al sector primario, almacenes agrícolas, viveros, invernaderos) y proteger las edificaciones y elementos de interés existentes (alquerías, formaciones arbóreas, etc.).

El suelo no urbanizable de protección de cauces corresponde con el ámbito del barranco de Chiva a su paso por el término municipal. Esta protección incluye tanto el dominio público hidráulico como la zona de servidumbre del cauce.

El suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias lógicamente coincide con la traza de determinados caminos que tienen esta consideración: vereda del camino de la Pedrera, vereda del Barranco de Chiva, colada azagador de Faitanar, y colada azagador de la Florentina. Las dos veredas tienen una anchura legal de 20 metros y una anchura necesaria de 15; las dos coladas una anchura legal y una anchura necesaria de 6 metros (ésta última se reduce a 4,5 metros en el azagador de la Florentina). No obstante lo anterior, en la actualidad estos caminos ya no sirven de soporte para el tránsito ganadero, sino que soportan un importante tránsito de vehículos motorizados.

Por último, el suelo no urbanizable de protección de infraestructuras comprende los suelos ocupados por las principales infraestructuras que cruzan el término municipal y sus zonas de protección. Básicamente está integrado por las principales carreteras y líneas ferroviarias, incluidas sus zonas de protección. Es decir, por las autovías CV-33 y CV-36 y las carreteras CV-403, CV-406 y CV-407, así como por las dos líneas del ferrocarril de alta velocidad y por la de FGV. También se incluye en esta categoría la subestación eléctrica existente al norte del término, próxima al polideportivo municipal.

#### 4.4.2. Consideraciones del Documento de Referencia y del Informe Ambiental

Según el Documento de Referencia, y en relación con el tema que nos ocupa, hay que resaltar las siguientes cuestiones:

- La Versión Preliminar del Plan General propone la inclusión de dos zonas urbanas al norte del término municipal que incluirían terrenos ocupados por actividades de carácter industrial, de las mencionadas previstas como zona de Actividades Industriales Transitorias (AIT) en el planeamiento vigente.

- El resto de las actividades existentes quedan en el suelo no urbanizable común propuesto, que de hecho se corresponde en su mayoría con zona AIT según el planeamiento vigente. Conviene aclarar que existen más industrias transitorias dentro de la misma unidad ambiental para las que no ha sido propuesta su recalificación.
- En ambos casos se deberá replantear y justificar la clasificación teniendo en cuenta el contenido del art. 4.15 de las NN.UU.
- No está justificada la reclasificación de suelo no urbanizable industria transitoria ubicada al norte del término municipal a urbano allí donde exista riesgo de inundación.

Según el informe ambiental hay que resaltar las siguientes cuestiones:

- Uno de los objetivos de la Versión Preliminar del Plan General es regularizar en lo posible las actuaciones industriales existentes en suelo no urbanizable. El Plan General vigente planteaba el problema de determinadas actividades industriales dispersas en el suelo no urbanizable, estableciendo una clase de suelo para no dejarlas fuera de ordenación y que pudieran desarrollar su actividad sin poder ampliarse. En el ISA se estudian las actividades desarrolladas y su situación y en función de determinados criterios pasa a clasificarlas parcialmente como suelo urbano.
- Se plantean tres sectores industriales, dos de ellos como ampliación de industrias transitorias en suelo no urbanizable común según el planeamiento vigente. Se propone la clasificación de estas industrias como suelo urbano.
- Por lo que se refiere al suelo urbano, se incluyen dentro de esta categoría de suelo dos suelos industriales incluidos dentro del suelo no urbanizable común, industria transitoria, según el planeamiento vigente, sin definir si se cumplen los requisitos establecidos por la normativa urbanística vigente para clasificarlos como urbanos, debiéndose justificar en el ISA las causas por las que no se permite en el planeamiento vigente ni el cambio de uso de la actividad industrial ni la ampliación o reforma de las edificaciones.
- Por lo que se refiere al suelo urbanizable, Sectores 3 y 4, actualmente la industria al noroeste ocupa aproximadamente 1,40 ha de suelo y se propone su ampliación por medio del sector S3 de 2,91, y la industria ubicada al oeste del municipio ocupa 1,20 ha de suelo y se propone su ampliación por medio del sector S4 de 6,84 ha.
- Se deberá justificar la necesidad real de estos sectores, no procediendo, a priori, su clasificación como sectores urbanizables ya que se trata de núcleos aislados del principal, únicamente justificados por la necesidad de ampliación de las industrias existentes. Este suelo podría clasificarse como suelo no urbanizable común, si sus

características así lo permiten y permitir la ampliación de las industrias mediante normativa tal como se ha hecho referencia en el apartado de suelo urbano. Asimismo, no resultan viables paisajísticamente por las razones apuntadas en el Informe Ambiental.

- En relación con la directrices propuestas en la Versión Preliminar del Plan General se deberá modificar la directriz 3ª: “Por estos motivos no se admiten nuevas reclasificaciones de suelo desconectadas de la estructura urbana, salvo aquellas que, excepcional y justificadamente, pudieran ser necesarias para regularizar y/o ampliar alguna de las industrias existentes en suelo no urbanizable”. Se deberá replantear esta directriz en la parte que hace referencia a la reclasificación de suelo industrial ya que en el ISA se deberán estudiar las industrias en suelo no urbanizable y determinar alternativas para dar solución a su situación actual y posible ampliación futura. En el ISA y la Propuesta de Planeamiento únicamente se han contemplado dos industrias que se proponen como suelo urbano y clasifican como urbanizable el entorno, existiendo otras industrias en la misma situación.

De lo dicho en el Documento de Referencia y en el Informe Ambiental emitidos en relación con la Versión Preliminar del Plan General se desprende que no se consideran recomendables las pequeñas reclasificaciones de suelos exentos que se apoyan en las Actividades Industriales Transitorias del planeamiento vigente, dando prioridad a otras alternativas que supongan el mantenimiento de dichas industrias sin que ello pase por la reclasificación del suelo.

#### **4.5. Detalle de los ámbitos afectados.**

Se adjunta como anexo a esta memoria una relación de fichas de los ámbitos afectados.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha dicho anteriormente, el objeto de esta Modificación Nº 19 del Plan General de Picanya es corregir un error gráfico del planeamiento en el límite con Torrent y establecer el régimen urbanístico de las actividades industriales existentes implantadas en suelo no urbanizable en el término de Picanya.

#### 5.1. Modificación A: el límite de término

La cuestión relacionada con el límite de término en su extremo noroeste responde al error material mencionado en la parte informativa de este documento, y también afecta asimismo a la ubicación de las instalaciones de Cartonajes Levante S.A. y a su inclusión en zona AIT. En el proceso consultas de la tramitación ambiental los distintos organismos consultados se han pronunciado unánimemente a favor de este ajuste, incluido el Ayuntamiento de Torrent que, en principio, es el agente más interesado en la vigilancia de este límite.

#### 5.2. Modificación B: supresión de la Zona AIT

El segundo de los aspectos objeto de modificación se refiere a las instalaciones existentes englobadas en la zona de Actividades Transitorias. Actualmente, el art. 4.15 de las normas urbanísticas vigentes impone limitaciones a la reparación y ampliación de las instalaciones englobadas en la zona de Actividades Industriales Transitorias, por lo que la primera propuesta de esta Modificación Nº 19 pretendía la implantación de un régimen urbanístico en consonancia con el establecido en la Disposición Transitoria 5ª de la entonces, cuando se inició su tramitación, vigente ley del suelo no urbanizable, de forma que se pudieran llevar a cabo obras de consolidación y, en su caso, de ampliación hasta el límite regulado en el precepto citado, con el fin de garantizar la viabilidad empresarial y laboral de las actividades implantadas. Por decirlo de manera resumida y clara, el planeamiento vigente resulta ser más exigente en el régimen de AIT que el marco legislativo de aplicación, lo que supone para las actividades implantadas una dificultad mayor para mantener de manera razonable su actual uso a la que podrían encontrar en otras ubicaciones fuera del municipio en circunstancias físicas similares.

No obstante, durante la propia tramitación de esta propuesta inicial, se han producido diversos cambios normativos y legislativos, alcanzada incluso la aprobación

de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y la exposición a información pública y participación ciudadana del Plan de Acción Territorial de Dinamización y Ordenación de la Huerta de Valencia (PATODHV), como dos máximos exponentes del marco jurídico y de ordenación territorial que deberá regir a futuro sobre cualquier actuación propuesta desde esta modificación. Esta circunstancia se ha evidenciado durante la tramitación de la propuesta inicial de modificación, y se ha visto reflejada en las distintas opiniones recabadas a organismos sectoriales y servicios de administraciones durante el proceso de consultas de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la modificación.

Como previsión de la concordancia a futuro del régimen urbanístico de aplicación sobre los terrenos hasta ahora englobados en la zona AIT, se estudia la realidad física y el marco de ordenación territorial actual sobre los mismos, concluyéndose en las determinaciones de esta modificación.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de zonificación del PATODHV reflejada en sus planos recoge parte de los terrenos en el término municipal de Picanya en dos categorías, H2 y H3, separadas por el barranco de Chiva y el casco urbano junto con una franja de zona rural común al sur de este último y contigua a él.



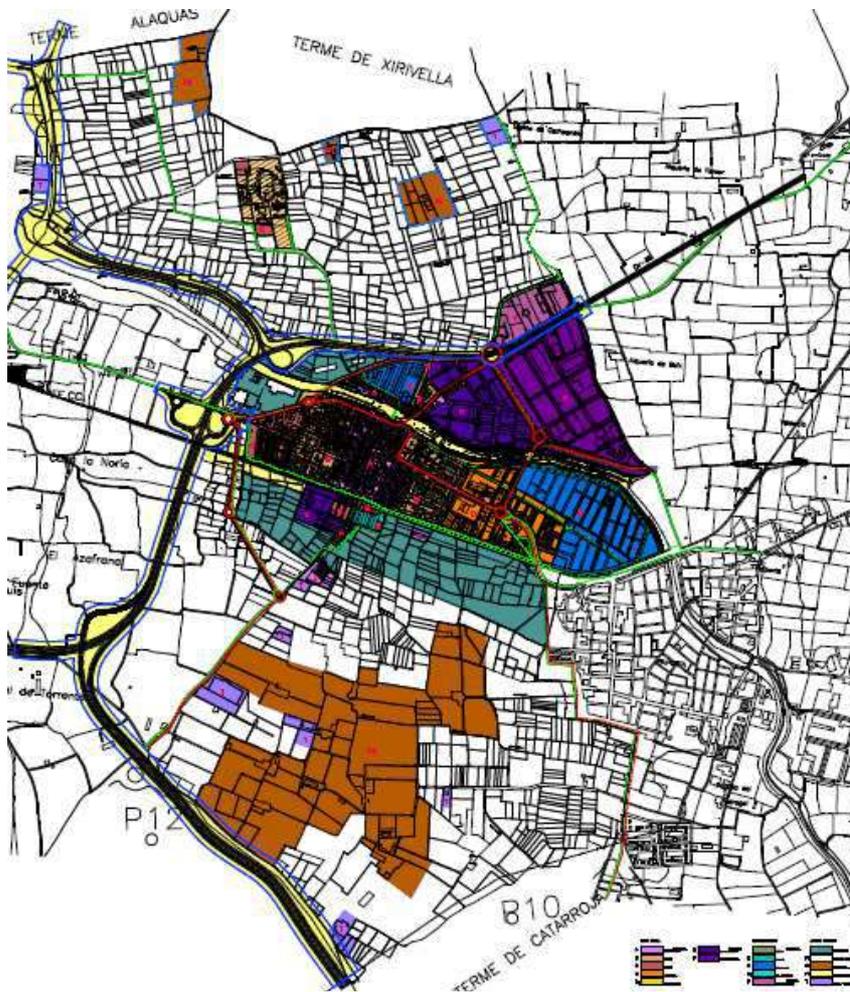
H2. Huerta de Protección Especial Grado 2

H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3

Zonas rurales comunes

MODIFICACIÓN Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por otra parte, el planeamiento vigente, en su plano de calificación determina lo siguiente:



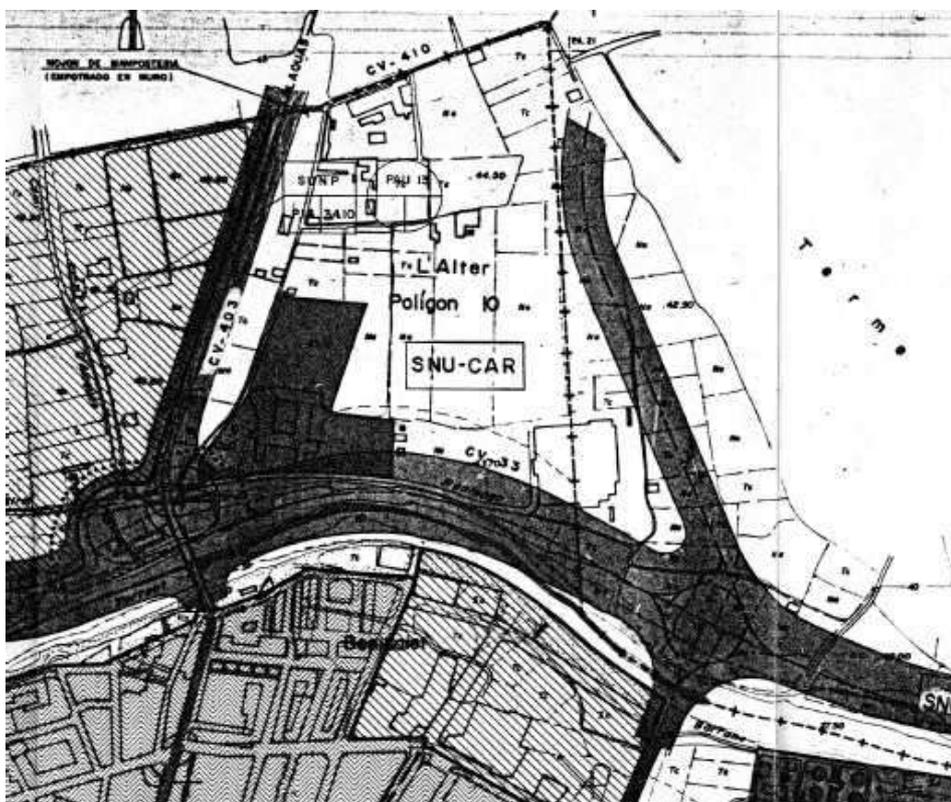
SUELO NO URBANIZABLE	
	NO URBANIZABLE
Pa 	PROTECCION AGRICOLA
Ph 	PROTECCION Horta y Alquerias
Ps 	PROTECCION SISTEMAS
T 	INDUSTRIA TRANSITORIA

Como se puede apreciar, en comparación con la zonificación vigente, la de la Homologación Global de 1998, se aprecian algunas diferencias en el tratamiento del suelo no urbanizable:

- La zonificación del PATODHV incluye, sustancialmente, terrenos que en el plan vigente se encuentran en tres zonas distintas: el suelo no urbanizable de protección agrícola, el de protección de Horts y Alqueries, y suelo no urbanizable común al sur del casco urbano. Este último coincide parcialmente con las denominadas zonas rurales comunes, si bien la superficie considerada por el planeamiento es mayor.

La división del PATODHV entre las zonas H2 y H3 no guarda ninguna relación con la distinción del plan general entre el suelo de protección de Horts y Alqueries y el de la protección agrícola, que resulta ser la calificación por defecto del suelo municipal en los casos en que no se aduce una razón específica que implique un destino distinto.

- Los terrenos al oeste de la carretera CV-403 colindantes con el término municipal de Torrent no están incluidos en el ámbito del PATODHV ni, por tanto, las zonas que éste considera como huerta de especial protección. Abundando en esta diferencia, los terrenos ya en el término vecino cuentan con la calificación de Suelo no urbanizable común agrícola regadío SNU-CAR según la redacción dada por la modificación nº 10 del PGOU de Torrent sobre el régimen del suelo no urbanizable aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y transportes de 7 de agosto de 2000. La siguiente figura muestra del planeamiento de Torrent muestra esta determinación:



Por lo tanto, existen diferencias claras de criterio entre la actual calificación de los suelos no urbanizables según el régimen urbanístico vigente en Picanya y las determinaciones previstas en el PATODHV en tramitación y el planeamiento vigente en Torrent. La previsión de las tendencias de tratamiento de los terrenos no urbanizables a medio y largo plazo, en especial de la Huerta de Valencia, aconseja acometer la modificación que haga posible una mejor concordancia con este instrumento de ordenación territorial.

Las regulaciones actuales en materia de ordenación territorial, que serán de aplicación en el futuro inmediato sobre los terrenos a día de hoy englobados en la zona AIT, dejan sin sentido la existencia de este régimen, pues impiden la correcta implantación de las actividades que sí son compatibles con la regulación previsible, mientras que prolonga una situación transitoria poco realista de otras actividades de difícil encaje en la situación final.

Por ello, con el fin de posibilitar la acción futura sobre los terrenos actualmente englobados en la zona AIT se adopta sobre ellos la determinación de suprimir este régimen especial transitorio por considerarse que ha pasado ya un tiempo razonable para que se hayan podido desarrollar las actuaciones recogidas en este régimen especial transitorio. Sobre los terrenos en los que se suprime esta calificación se establece la zonificación de los suelos inmediatamente adyacentes a ellos y de similares características, con los ajustes que posibilitan una mejor coordinación con las indicaciones del PATODHV en su caso.

En los ámbitos que tras esta modificación pasan a estar incluidos en Suelo no urbanizable de Protección Agrícola se traslada su régimen urbanístico a los términos propios de regulación de edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establece una nueva modalidad de este régimen que acoge las actividades existentes en suelo con clara vocación de verse afectado por normativa y figuras de alcance supramunicipal capaces de imponer protecciones territoriales o, en su defecto, se deja abierta la posibilidad de acogerse a las disposiciones transitorias que las normas urbanísticas vigentes ya indican. Como consecuencia de esta previsión, se modifica el plano O.2 Ordenación Estructural. Término. Usos globales. Zonificación, suprimiendo la zona AIT, quedando las áreas antes incluidas en ésta a la zonificación propuesta con criterios territoriales. También esta modificación del plano refleja el límite de término corregido en su extremo noroeste.

En cuanto al ámbito número 6, se sitúa en la estrecha franja de terreno entre la carretera CV-403 y el suelo no urbanizable común de Torrent y, a diferencia del resto de los ámbitos, no está incluida en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 37 Huerta de Valencia, ni en el ámbito del PATODHV. Por ello, estos terrenos pasan a calificarse como suelo no urbanizable común, acorde con los terrenos adyacentes en el término de Torrent, y carente de la afección a una figura de protección que indique la

existencia de un valor concreto merecedor de protección específica. Complementariamente, sí se delimita la zona de protección de la carretera CV-403 en su lado coincidente con esta franja, quedando los terrenos afectados bajo al calificación de Suelo no Urbanizable Protección Sistemas SNU Ps.

Por último, al ámbito AIT número 7 se le retira este régimen y pasa a formar parte del suelo no urbanizable común del planeamiento vigente, que lo rodea en su totalidad. En este caso también coincide que el PATODHV incluye los terrenos donde se encuentra en la categoría Zonas rurales comunes.

### **6.1. Objetivos de la modificación**

Ha de entenderse que la idea principal a la que responde cualquier objetivo concreto de esta modificación es la adecuación de la ordenación vigente en el Plan General de Picanya a las circunstancias actuales y, sobre todo, futuras. En el presente caso se dan diversas circunstancias que requieren que la presente propuesta asuma modificaciones en la ordenación con una visión a futuro útil que sirva a la mejor implantación de usos e intensidades sobre el término municipal, en el contexto actual de legislación, normativa y planeamiento de alcance territorial. Desde esta premisa inicial, la presente Modificación Nº 19 del Plan General de Picanya responde a los siguientes objetivos concretos.

#### a) Corrección de un error gráfico del planeamiento vigente

Se ha detectado un error gráfico en los planos del planeamiento vigente en la delimitación actual del término municipal; concretamente en la zona noroeste, linde con el término municipal de Torrent, donde la línea de delimitación entre los dos términos municipales está desplazada hacia el este del término, afectando parte de las parcelas del Polígono 1 de Picanya, las cuales constan equivocadamente en término municipal de Torrent.

Debido al error material citado, en el planeamiento consta una zona calificada como Actividad Industrial Transitoria también desplazada hacia el este, afectando a unos campos agrícolas donde no existe ninguna actividad industrial, dado que ésta se ubica al oeste, entre el término municipal de Torrent y Picanya. Es decir, la delimitación de la AIT también está desplazada equivocadamente hacia el este. A este hecho se añaden otras delimitaciones cuya situación tampoco es correcta, como ya se ha advertido en la parte informativa de este documento. Dado que una de las modificaciones de esta propuesta es la supresión de esta Zona AIT, no se considera procedente la corrección previa de estas delimitaciones gráficas, ya que están llamadas a desaparecer. El futuro tratamiento de las actividades implantadas existentes dependerá de su situación

física respecto a zonas delimitadas por criterios territoriales, y no por referencia directa a las edificaciones.

b) Establecimiento del régimen urbanístico de las industrias existentes en suelo no urbanizable

Por una parte, si bien como se expone en los antecedentes la presente modificación del Plan General de Picanya inició su tramitación al amparo de la LUV y la LSNU, ha de tenerse en cuenta, como indica el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, que las determinaciones administrativas futuras sobre los terrenos afectados por esta propuesta no estarán sujetas a esta legislación, sino a la vigente en el momento de su implementación. Como consecuencia de este factor ineludible, la presente modificación pone fin al régimen de actividades industriales transitorias (AIT) del Plan General vigente, indicando las condiciones urbanísticas que deben regir sobre las mismas en el actual y futuro escenario.

Atendiendo al Acuerdo de Evaluación Previa de Efectos Significativos en el Medio Ambiente de la Modificación Puntual Nº 19 del PGOU de Picanya, adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de julio de 2016, con especial atención al informe del Servicio de infraestructura Verde y Paisaje emitido al efecto, las nueve áreas definidas como AIT en el planeamiento vigente de Picanya se encuadran en dos casuísticas generales diferentes respecto a la ordenación de carácter territorial de aplicación. Por un lado, la autorización, pervivencia y posible ampliación de los usos actuales en las áreas AIT con numeración 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9 se declara incompatible con la preservación de los valores agrícolas, culturales y paisajísticos de la Huerta de Valencia, y su puesta en valor, por lo que se elimina en estos lugares la clasificación previa AIT. Los terrenos que ocupan pasan a ser calificados como Suelo no urbanizable protegido agrícola,

Por otra parte, los ámbitos AIT coincidentes con las Zonas Rurales comunes del PATODHV o, sencillamente, no incluidos en el ámbito de dicho plan territorial, no mantienen su zonificación AIT, sino que pasan a ser calificados como Suelo no urbanizable común. En esta zona, su posibilidad de autorización, pervivencia o reforma pasa por la tramitación de una Declaración de Interés Comunitario.

A modo de resumen, como consecuencia de los citados informes, se propone la supresión de esta Zona AIT de manera que los terrenos así calificados quedan incluidos en otras zonas de calificación, dependiendo de su situación y características, así distribuidas.

	<b>Actividad</b>	<b>Calificación de destino</b>
AIT-1	Industria Metalgráfica Valenciana S.A.	SNU Protección Agrícola
AIT-2	Maceflor S.A.	SNU Protección Agrícola
AIT-3	Top Recambios S.L.	SNU Protección Agrícola
AIT-4	Nunhems Semillas S.L.	SNU Protección Huertos y Alquilerías
AIT-5	Maderas Selección S.L.	SNU Protección Agrícola SNU Protección Infraestructuras
AIT-6	Cartonajes Levante S.A.	SNU Protección Común
AIT-7	Pesmac Mobles S.L.	SNU Protección Común
AIT-8	Aparcamiento de camiones	SNU Protección Agrícola
AIT-9	Manufactures de la Fusta S.L. y Logival S.L.	SNU Protección Agrícola

En estas nuevas circunstancias el régimen urbanístico que regirá sobre los terrenos donde se ubican estas actividades será el propio de las edificaciones fuera de ordenación, con las siguientes particularidades.

c) Inclusión en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola

En estos casos, los numerados 1, 2, 3, 8 y 9, las instalaciones quedan ubicadas en áreas expresamente contempladas por el PATODHV como Huerta protegida en distintos grados. A falta de la previsible aprobación y entrada en vigor de este Plan de Acción Territorial y del ahora Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de la huerta de Valencia, es razonable suponer que estas figuras establecerán un régimen propio para las situaciones de construcciones fuera de ordenación. Por tratarse normativa de rango superior al PGOU de Picanya y, como ya se ha indicado en este documento, en previsión del régimen futuro al que deberán adaptarse las preexistencias en la Zona AIT, se modifica el régimen transitorio vigente en el planeamiento municipal con el fin de dar cabida a futuras situaciones sobrevenidas por la aprobación del nuevo marco normativo de la Huerta de Valencia.

Este régimen transitorio vigente en lo referente a las situaciones de edificaciones fuera de ordenación se regula en las disposiciones transitorias primera a cuarta, ambas incluidas. Su redacción, como expresamente se indica, se justifica en el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, actualmente derogada. Para evitar el desfase normativo que pueda suceder en situaciones futuras, se modifica la Disposición Transitoria Primera de las Normas urbanísticas vigentes añadiendo a los cuatro casos de edificaciones fuera de ordenación recogidos actualmente (adjetivo, sustantivo, diferido y circunstancial) un quinto que recoge los casos cuyo régimen depende de instrumentos de ordenación del territorio de rango superior al planeamiento municipal.

Se establece de este modo en este nuevo quinto caso la prevalencia del régimen de rango superior, quedando el establecido en los cuatro anteriores de las normas urbanísticas con una función subsidiaria del primero.

d) Inclusión en otras zonas de Suelo No urbanizable de especial protección

En el caso número 4 los terrenos se incluyen en Suelo no Urbanizable de Protección Huertos y Alquerías. Si bien la calificación del plan es distinta al protegido agrícola, su situación respecto a la normativa prevista de protección de la Huerta de Valencia es similar, por lo que su tratamiento queda también resuelto según el apartado anterior.

Con mayor motivo, en el caso número 5 los terrenos se incluyen en su mayoría en Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola, existiendo una reducida afección parcial por la zona de protección de la carretera CV-33. La redacción propuesta para la Disposición transitoria también resuelve este caso.

e) Inclusión en Suelo No Urbanizable Común

En cuanto a las AIT con números 6 y 7, la calificación prevista para sus terrenos es la de Suelo No Urbanizable Común. En el caso de la número 7, ya cuenta con esta calificación en el planeamiento vigente, y además queda incluida según la propuesta de PATODHV en lo que denomina Zonas Rurales Comunes, lo que implica que no se prevé ninguna incompatibilidad con el tratamiento a futuro de este enclave industrial tan cercano al casco urbano consolidado. Por su parte, la número 6 actualmente está calificada según el planeamiento vigente como Suelo no urbanizable de Protección Agrícola, mientras que se encuentra fuera del ámbito del PATODHV y del PPR 37, es decir, sin ninguna previsión de que el planeamiento territorial establezca algún tipo de protección sobre ella. Visto que los terrenos colindantes en término municipal de Torrent están calificados como suelo no urbanizable común, se retira la protección agrícola sobre este enclave, ya que, por pura coherencia territorial, no cuenta con un alto valor merecedor de dicha protección.

Para las actividades implantadas en esta situación no existen motivos para regular las limitaciones adoptadas con las restantes, por lo que se establece que para esta calificación de suelo las construcciones existentes y su tratamiento quede sujeto al régimen propio de las Declaraciones de Interés Comunitario (DIC). Insistiendo en la idea de posibilitar las actuaciones ajustadas al cuerpo normativo al que deberán someterse a futuro, se modifican las normas urbanísticas del PGOU para adaptarlas al tratamiento previsto en la LOTUP a las DIC.

## **6.2. Alcance documental de la modificación.**

Las variaciones en la documentación normativa del PGOU de Picanya se concretan en estos apartados:

### Cambios en los planos de ordenación:

- El plano O.1 Ordenación estructural. Usos Globales. Zonificación, que refleja la calificación actualmente vigente del suelo en el término, se sustituye por el nuevo plano de Ordenación Estructural. Calificación, que recoge los siguientes cambios:
  - El límite de término corregido.
  - La nueva zonificación como Suelo no urbanizable común de los terrenos al oeste de la carretera CV-403.
  - La inclusión de los terrenos antes zonificados como AIT en las categorías de suelo no urbanizable antes indicadas.

### Cambios en las normas urbanísticas:

- Supresión de las referencias a la Zona AIT: de distintos artículos de las normas urbanísticas.
- Modificación del artículo 4.8.- Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC.), cuyo contenido se adapta a lo indicado para las Declaraciones de Interés Comunitario en los artículos 197 y 202 de la LOTUP, y se complementa para incluir las limitaciones pertinentes en el caso de ampliación o reforma de actividad implantada en edificación existente.
- Modificación en la redacción de la Disposición Transitoria Primera: se añade un quinto caso de situación de fuera de ordenación por afecciones territoriales, dependiente de instrumentos, normativa o legislación de rango supramunicipal.

Picanya, junio de 2017

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

DOCUMENTACIÓN CON ALCANCE NORMATIVO

## DOCUMENTACIÓN CON ALCANCE NORMATIVO

### Artículo Único Modificaciones de las Normas Urbanísticas

La aprobación definitiva de la Modificación Nº 19 del PGOU de Picanya establece las siguientes modificaciones en las Normas Urbanísticas de dicho PGOU.

- I. Se suprime del artículo 4.3. – *División en zonas* la referencia del apartado E) Suelo No Urbanizable de Actividad Industrial Transitoria (SNUAIT).
- II. Se suprime el artículo 4.15. – *Zona de suelo no urbanizable de Actividad Industrial Transitoria (SNUAIT)*, así como los corolarios de éste aplicables a esta misma zona, como el artículo 4.15 bis. – *Zona de suelo no urbanizable de actividad industrial transitoria al camino de la Florentina (SNUAIT)*.
- III. Se suprime del artículo 6.1. – *Zonas de Ordenación Urbanística* la referencia en la tabla de Zonas en el Ámbito Natural al SNU de Actividad Industrial Transitoria SNUAIT.
- IV. Se modifica el artículo 4.8. – *Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario*, que queda con la siguiente redacción:

#### Artículo 4.8. - Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo de los artículos 197 y 202 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:
  - a) *Generación de energía renovable.*
  - b) *Actividades industriales y productivas.*
  - c) *Actividades terciarias o de servicios.*

El establecimiento de cada una de estas categorías estará condicionado por lo indicado en el artículo 197 de la mencionada Ley 5/2014 o normativa que la sustituya.

Se aplicarán las mismas limitaciones que las establecidas en el punto 3 del artículo anterior, excepto en el caso de actividades implantadas en edificaciones existentes, que cumplirán con las siguientes limitaciones en caso de ampliación o reforma de las mismas:

- La totalidad de las edificaciones y demás construcciones asociadas a la actividad, existentes o propuestas en una posible reforma o ampliación, constituyen un único conjunto cuya ocupación máxima sobre las parcelas que la soportan no superará el 50%.
  - No se rebasará la altura total de los edificios existentes, salvo que así se justifique en la tramitación de la Declaración de Interés Comunitario y cuente con su preceptiva aprobación.
  - Instalaciones complementarias: las construcciones fijas, almacenes, oficinas, etc. aunque vinculados a la explotación, se considerarán a efectos de cómputo de volumen o superficie edificable.
  - La capacidad de edificación estará sujeta a las siguientes especificaciones:
    - a) Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.
    - b) La edificabilidad máxima queda limitada por el volumen envolvente que configuran la ocupación máxima y la altura máxima establecidas.
    - c) Se guardarán unos retiros a lindes y caminos no inferiores a 5 m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10 m. y en ningún caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.
2. Por su peculiar enclave en un entorno agrícola, la ordenación de construcciones sujetas a declaración de interés comunitario deberán extremar las medidas correctoras tendentes a minimizar tanto el impacto ambiental como la contaminación en sus distintos aspectos: depuración de residuos líquidos, eliminación de residuos sólidos, control de emisiones gaseosas y de ruidos.
3. La ordenación de construcciones sujetas a declaración de interés comunitario garantizará la compatibilidad con la Infraestructura Verde del ámbito en que se ubique, estableciendo las medidas de integración paisajística necesarias relativas a su implantación, ordenación y diseño, que cumplirán al menos los siguientes condicionantes en materia de Integración paisajística:
- Se asegurará la adecuación de la nueva edificación al paisaje propio de la zona de actuación, proyectando una construcción con características similares a las existentes en cuanto a altura, cubierta, pavimentación, revestimientos y color.
  - La construcción se adaptará al ambiente rural determinado por las unidades ambientales de la zona. A tal fin se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) Se respetará el perfil topográfico existente.
  - b) Los límites de parcela se ajustarán a la parcelación existente, evitando la fragmentación residual.
  - c) Los cerramientos de parcela se realizarán obligatoriamente con elementos vegetales, los cuales estarán ubicados en la parte interior de un vallado calado.
  - d) No se realizarán acopios de residuos al aire libre.
  - e) Se prohíben los paramentos exteriores inacabados tanto en las edificaciones como en el vallado.
  - f) Se dispondrá en el interior de la parcela espacio suficiente, tanto para el aparcamiento de vehículos como para las operaciones de carga y descarga de productos, debiendo quedar ajardinado el resto de la parcela que no se utilice para los fines citados.
4. No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de reserva de exclusión de dichas declaraciones. La citada reserva figura en los planos Zonas de Reserva.
- V. Se modifica la *Disposición Transitoria Primera*, que queda con la siguiente redacción:

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.**

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

- a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
- b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas. Únicamente podrán autorizarse las obras correspondientes a pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios, construidos con la preceptiva licencia municipal, que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados.

Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por nuevos viales o zonas verdes cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este Plan General.

- d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante y a las que es de aplicación el régimen siguiente: No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- e) Fuera de ordenación por afecciones territoriales: Afecta a las instalaciones y/o construcciones ubicadas en terrenos calificados como suelo no urbanizable con algún grado de protección incluidos en áreas sujetas a protección por instrumentos de ordenación o normativa sectorial de rango superior al planeamiento municipal, y el régimen de aplicación será el establecido por dichos instrumentos o, en defecto de éste, se adoptará alguno de los anteriores indicados en esta Disposición Transitoria Primera siempre que sus determinaciones no sean contradictorias con la normativa o instrumento de planificación que genera la afección.

Picanya, junio de 2017

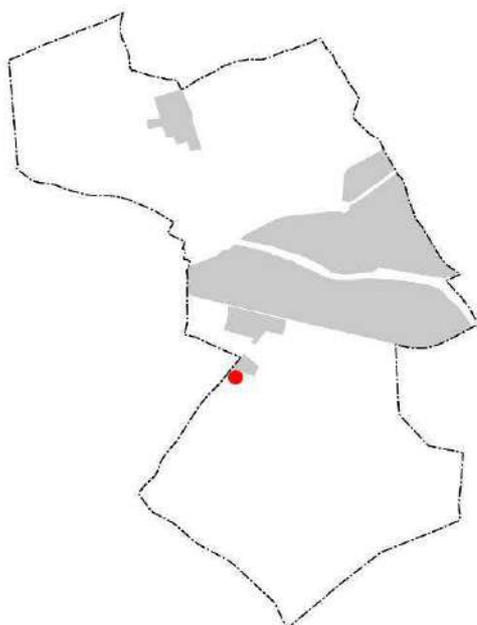
Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

## ANEXO I. FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

## ANEXO I. FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

AIT Nº 1 **Industria Metalgráfica Valenciana S.A.**



### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

**Clasificación suelo:** Suelo no urbanizable (SNU)      **Calificación suelo:** \*\*\*\*\*      Actividad Industrial Transitoria (AIT)

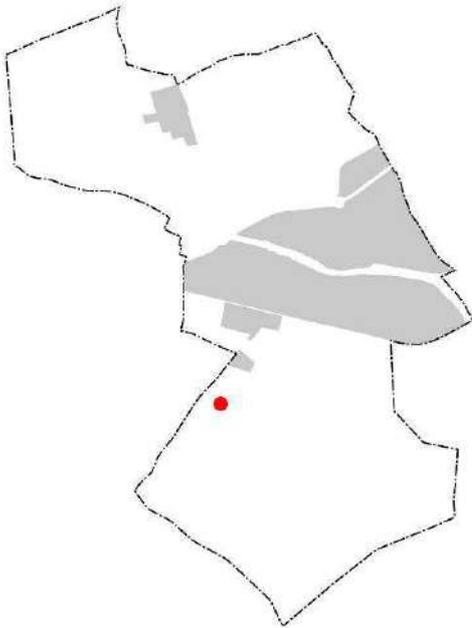
### DATOS CATASTRALES:

**Referencia Catastral:** 002140100YJ26G0001OU  
**Localización:** PD Cementerio 6 | Polígono 9 – Parcela 401



### SUPERFICIES:

**Superficie suelo:** 3.304 m<sup>2</sup>s      **Edificabilidad:** 3.402 m<sup>2</sup>t  
**Superficie ocupada:** 2.598 m<sup>2</sup>s      **Superficie libre:** 706 m<sup>2</sup>s



**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo no urbanizable (SNU)	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--

**DATOS CATASTRALES:**

**Referencia Catastral:** 46195A012000010000YY

**Localización:** Polígono 12 – Parcela 1



---

**Referencia Catastral:** 46195A012000310000YA  
**Localización:** Polígono 12 – Parcela 31

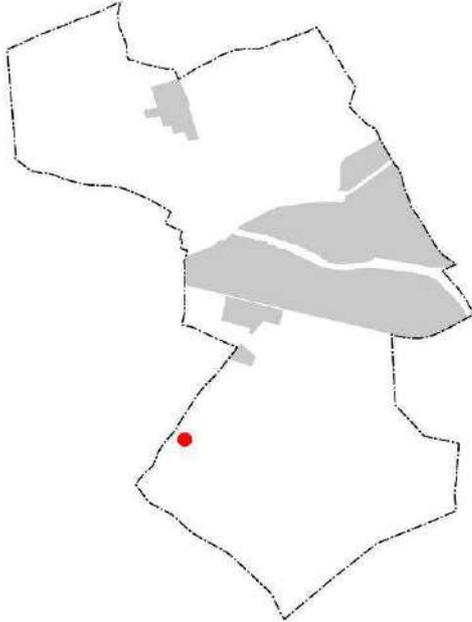


---

**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	7.457 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	1.900 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	1.801 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	5.656 m <sup>2</sup> s

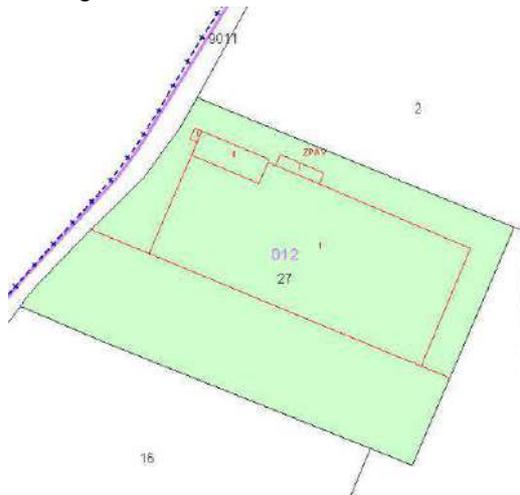
---

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

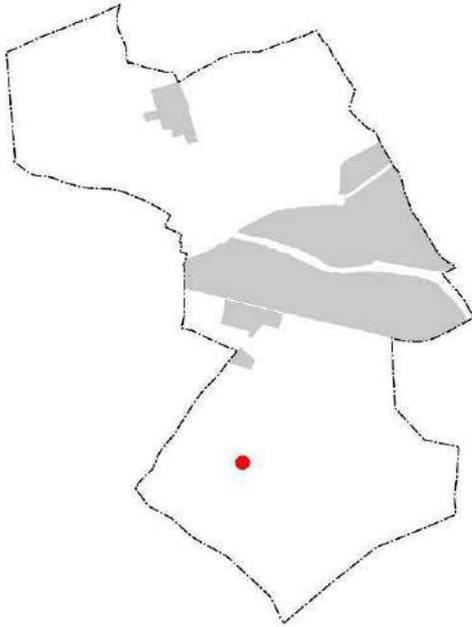
<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo urbanizable (SNU)	no	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
			*****	

**DATOS CATASTRALES:**

<b>Referencia Catastral:</b>	46195A012000270000YW
<b>Localización:</b>	Polígono 12 – Parcela 27

**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	25.327 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	10.462 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	9.970 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	10.462 m <sup>2</sup> s



**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo urbanizable (SNU)	no	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
			■■■■■	

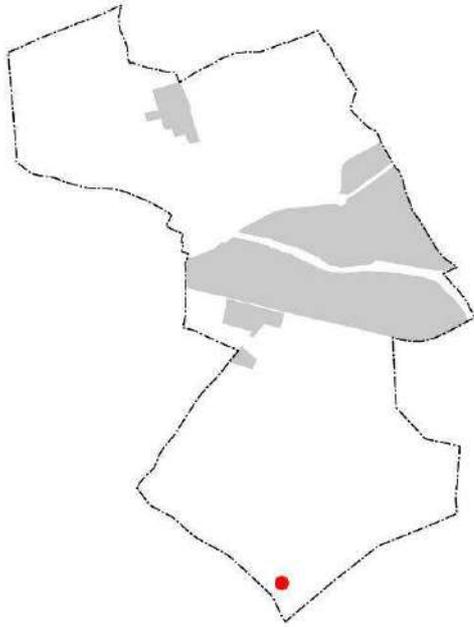
**DATOS CATASTRALES:**

<b>Referencia Catastral:</b>	46195A012000030000YQ
<b>Localización:</b>	Polígono 12 – Parcela 3



**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	27.430 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	2.974 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	2.365 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	125.065 m <sup>2</sup> s



**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo no urbanizable (SNU)	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--

**DATOS CATASTRALES:**

<b>Referencia Catastral:</b>	46195A010000360000YE
<b>Localización:</b>	Polígono 10 – Parcela 36



**Referencia Catastral:** 46195A010000860000YL  
**Localización:** Polígono 10 – Parcela 86

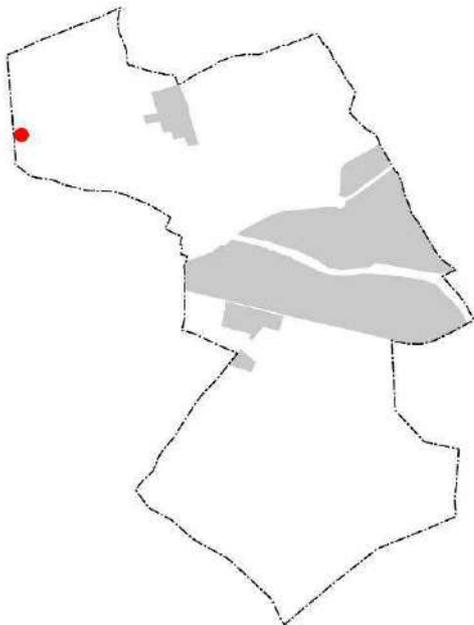


**Referencia Catastral:** 46195A010001220000YM  
**Localización:** Polígono 10 – Parcela 122



**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	13.859 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	1.850 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	1.850 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	12.009 m <sup>2</sup> s

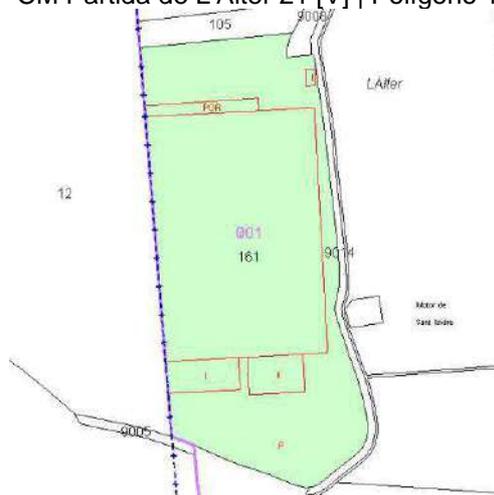


**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

**Clasificación suelo:** Suelo no urbanizable (SNU)      **Calificación suelo:** Actividad Industrial Transitoria (AIT)      \*\*\*\*\*

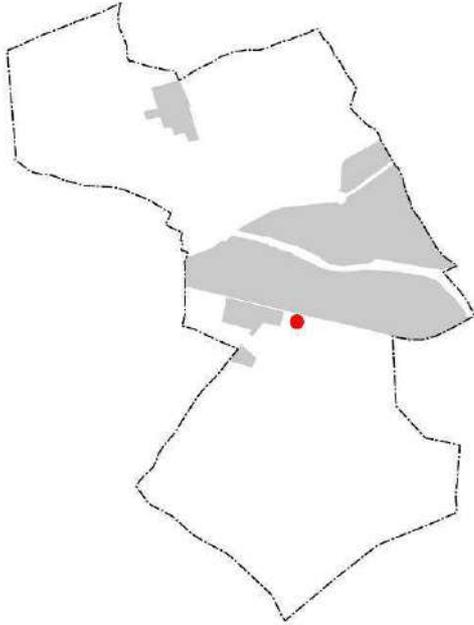
**DATOS CATASTRALES:**

**Referencia Catastral:** 46195A001001610000YG  
**Localización:** CM Partida de L'Alter 21 [V] | Polígono 1 – Parcela 161



**SUPERFICIES:**

**Superficie suelo:** 12.646 m<sup>2</sup>s      **Edificabilidad:** 37.900 m<sup>2</sup>t  
**Superficie ocupada:** 7.556 m<sup>2</sup>s      **Superficie libre:** 5.090 m<sup>2</sup>s

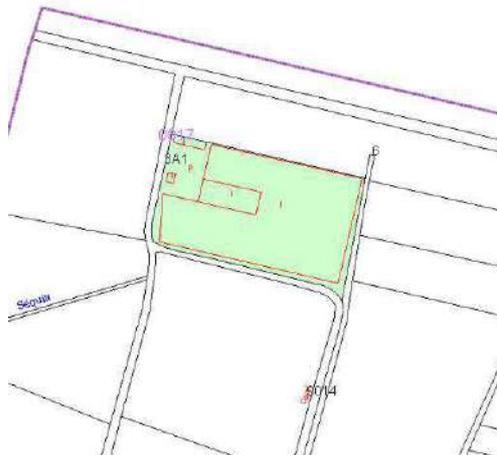


**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo no urbanizable (SNU)	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--

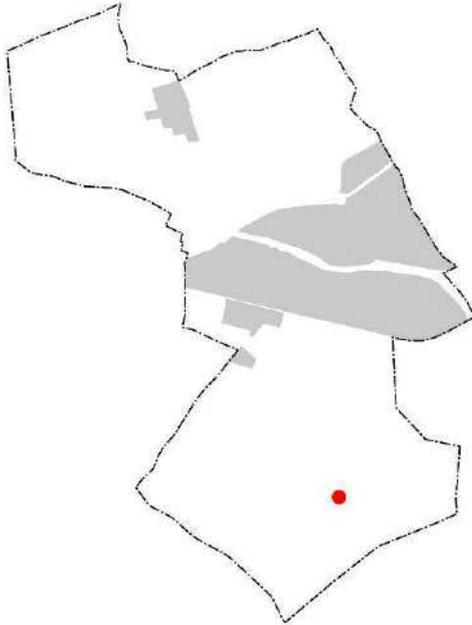
**DATOS CATASTRALES:**

<b>Referencia Catastral:</b>	00173A100YJ26G0001JU
<b>Localización:</b>	Partida Coloco 5



**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	3.728 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	3.031 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	3.031 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	697 m <sup>2</sup> s



**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo no urbanizable (SNU)	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
-----------------------------	----------------------------	----------------------------	--

**DATOS CATASTRALES:**

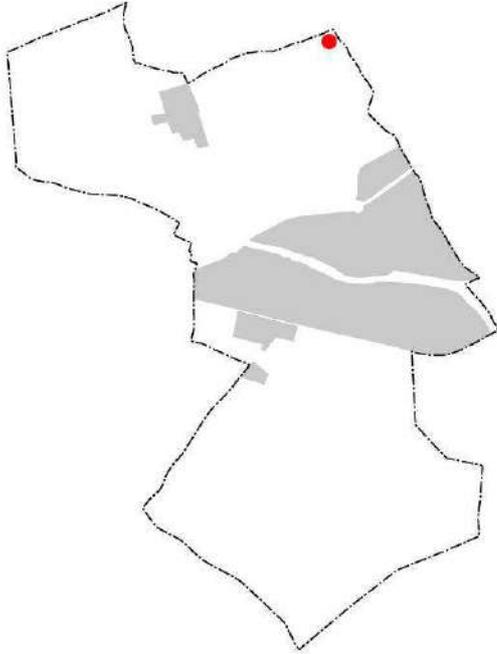
**Referencia Catastral:** 000710200YJ26E0001SS

**Localización:** Partida Regancho del 2



**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	4.936 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	262 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	262 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	4.674 m <sup>2</sup> s



**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

<b>Clasificación suelo:</b>	Suelo no urbanizable (SNU)	<b>Calificación suelo:</b>	Actividad Industrial Transitoria (AIT)
		■■■■■	

**DATOS CATASTRALES:**

<b>Referencia Catastral:</b>	002230300YJ27A0001TH
<b>Localización:</b>	PD Foia La 1 [D]



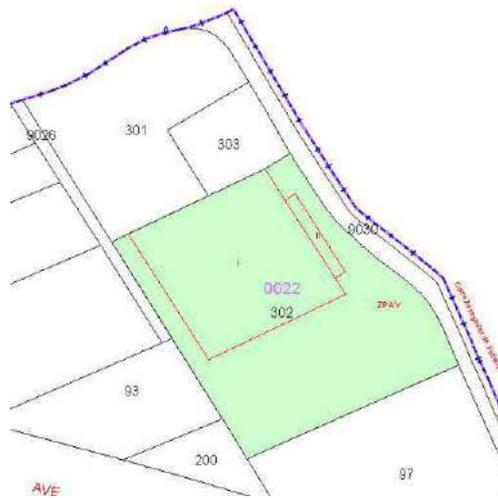
---

**Referencia Catastral:** 002230100YJ27A0001PH  
**Localización:** PD Foia La 1



---

**Referencia Catastral:** 002230200YJ27A0001LH  
**Localización:** PD Foia La 2



---

**SUPERFICIES:**

<b>Superficie suelo:</b>	14.591 m <sup>2</sup> s	<b>Edificabilidad:</b>	7.897 m <sup>2</sup> t
<b>Superficie ocupada:</b>	7.500 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie libre:</b>	7.091 m <sup>2</sup> s

---

**ANEXO II. EVALUACIÓN PREVIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS  
EN EL MEDIO AMBIENTE**

## EVALUACIÓN PREVIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

**Trámite:** Evaluación Ambiental Estratégica de Modificación de Plan  
**Título:** **Modificación Puntual nº19 del PGOU**  
**Promotor:** Ayuntamiento de Picanya  
**Autoridad sustantiva:** Ayuntamiento de Picanya y Comisión Territorial de Urbanismo  
**Localización:** Picanya (Valencia)  
**Expediente:** **66/2014-EAE**

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 28 de julio de 2016, adoptó el siguiente:

### **ACUERDO:**

Vista la propuesta de Acuerdo de Evaluación Previa de Efectos Significativos en el Medio Ambiente de la Modificación Puntual nº19 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Picanya, en los siguientes términos:

### **A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEAE), en la que se establece (art. 3.1) que serán objeto de esta evaluación los planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, que se elaboren o aprueben por una Administración pública y vengán regulados por una disposición legal o reglamentaria.

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, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Conforme a lo estipulado en el artículo 4 LEAE, el órgano ambiental determinará si un plan o su modificación debe ser objeto de evaluación ambiental si se determina la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el anexo II, en su caso, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9 de la LEAE.

## **B. DOCUMENTO CONSULTIVO**

### **B.1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

En fecha 14 de agosto de 2014 ha tenido entrada en el Registro General de la Conselleria d'Infraestructures Territori i Medi Ambient, remitida por el Ayuntamiento de Picanya, la documentación relativa a la Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio indicado, solicitando se inicie proceso de evaluación ambiental estratégica. La documentación recibida consiste en documento consultivo formado por memoria y dos planos, en formato papel, y copia en soporte digital.

### **B.2. INFORMACION TERRITORIAL**

El municipio de Picanya pertenece a la comarca de l'Horta Oest. Se encuentra situado al sur de la ciudad de Valencia, de la que dista unos 7 km. El término municipal abarca una superficie de 7,12 km<sup>2</sup> (según datos Argos) y cuenta con una población de 11.223 en 2013 (datos IVE). Es colindante con Alaquàs y Xirivella por el Norte; Valencia y Paiporta por el Este, Catarroja por el Sur y Torrent por el Oeste.

Por el término discurren determinadas infraestructuras entre las que destacan las autovías CV-33 y CV-36, las carreteras CV-43, CV-406 y CV-407, el doble trazado del AVE y la línea de FGV.

El barranco de Chiva cruza el casco urbano en sentido oeste-este dividiéndolo en dos partes: al norte, la zona más industrial integrada por los polígonos Alquería de Moret y Alquería de Raga, y por el barrio de Vistabella; al sur, el área residencial constituida por el casco urbano tradicional y por la zona de extensión (Hort de les Palmes).

El término tiene una topografía plana con una ligera pendiente uniforme y descendente desde el noroeste hacia el sudeste, siendo únicamente reseñables los desniveles del barranco mencionado. Históricamente el municipio ha servido de soporte a usos agrícolas tradicionales de regadío (hortícolas y de cítricos) por lo que domina la estructura parcelaria de las planas agrícolas, con una densa red de acequias y caminos, entre los que destacan los de Faitanar, de la Florentina y de la Pedrera.

La superficie cultivable alcanza la práctica totalidad del suelo no ocupado por las edificaciones existentes, presentado la huerta de Picanya dos zonas diferenciadas: al norte de la CV-36, la huerta histórica de Valencia regada por las acequias del Turia; al sur de la vía de FGV, antiguas tierras de secano transformadas en huertos de naranjos en el siglo XIX, regados con aguas subterráneas.

### **B.3. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por la Homologación Global Modificativa del PG aprobada por la CTU de Valencia el 5 de noviembre de 1998 (BOP 19/04/1999; DOGV 24/06/1999) que modificó y adaptó a la LRAU el anterior PG y cuenta con Declaración de Impacto Ambiental emitida el 1 de marzo de 1998 (Expte AIA 509/1998).

El planeamiento vigente está en proceso de revisión habiéndose emitido Documento de Referencia el 25 de marzo de 2010 e informe ambiental el 19 de septiembre de 2013 a la propuesta de Memoria Ambiental presentada (Expediente 20/2009-EAE).

Por otro lado, en relación con el sector 1 de suelo urbanizable de la versión preliminar del Plan General en revisión, que se desarrolla mediante el Plan Parcial Picanya Sud y supone el crecimiento residencial hacia el sur del casco urbano de Picanya, se emitió Memoria Ambiental el 27 de febrero de 2015 (Expt. 37/2014-EAE).

## **B.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

### **B.4.1 OBJETO, AMBITO Y JUSTIFICACIÓN**

El **objeto** de la Modificación nº 19 del PGOU de Picanya es doble.

Por un lado la corrección de un error gráfico del planeamiento al establecer el límite con el término municipal de Torrent (A) y por otro la modificación de la regulación del suelo no urbanizable (B), concretamente de los ámbitos delimitados como zona de actividades industriales transitorias (AIT), para posibilitar la reforma integral y, en su caso, la ampliación de las naves actualmente existentes en estas áreas.

**Modificación A.** En relación con el límite del término en su extremo noroeste se indica que responde a un error material que afecta a la ubicación de las instalaciones de Cartonajes Levante SA, que tiene presentada ante el Ayuntamiento una solicitud de Declaración de Interés Comunitario (DIC) para su ampliación. De esta corrección se deriva la corrección de la delimitación del ámbito AIT-6 en que se localizan las instalaciones.

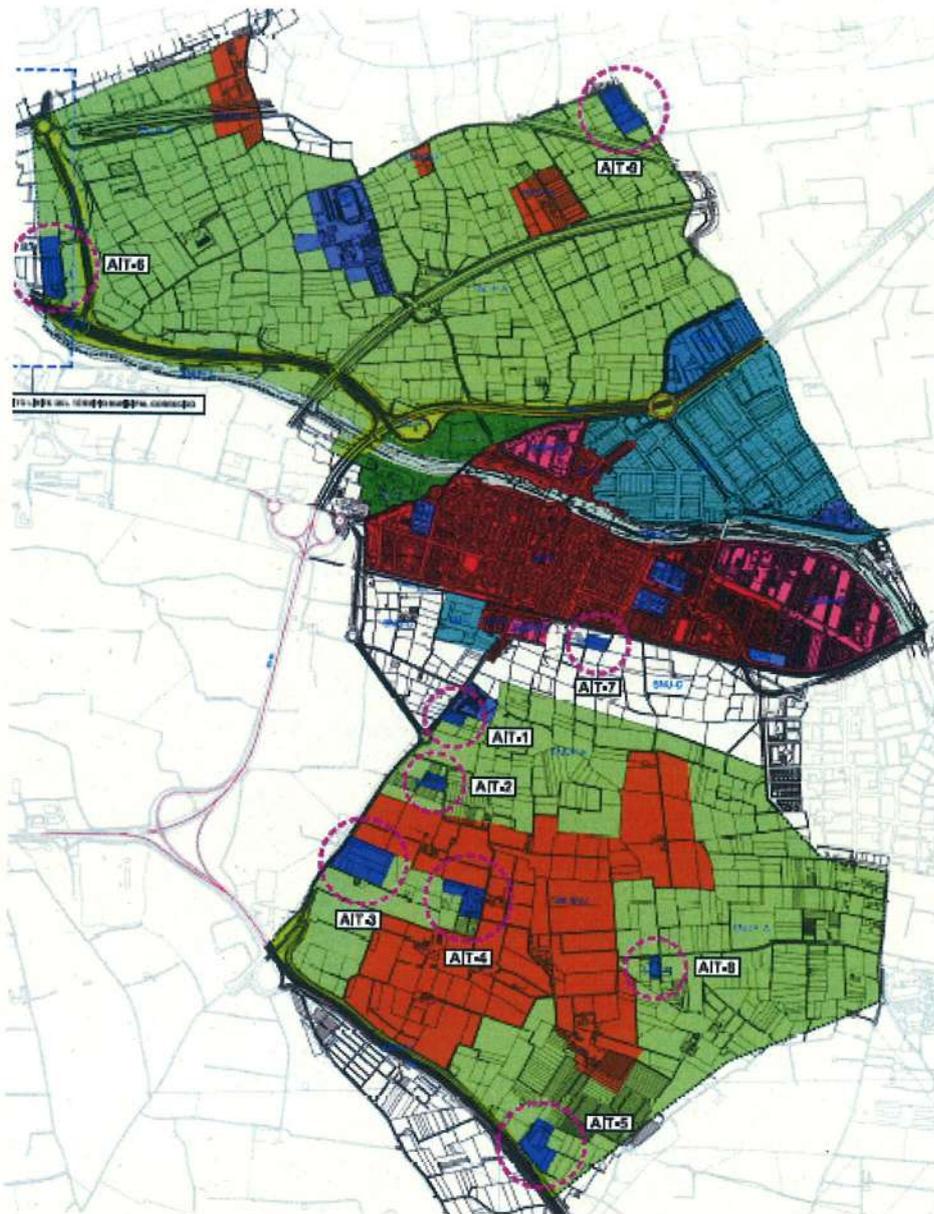
**Modificación B.** Respecto de la modificación de la regulación se señala que el **objetivo** perseguido es *"mitigar las limitaciones que el art 4.15 de las Normas Urbanísticas impone a la reforma y ampliación de las instalaciones englobadas en la zona de Actividades Industriales Transitorias, de manera que el régimen resultante esté en consonancia con lo establecido en el DT 5ª de la vigente ley del suelo no urbanizable"*, y se puedan llevar a cabo obras de consolidación y, en su caso, ampliación hasta el límite regulado en el precepto citado.

En el documento también se indica que se pretende *"la consolidación, remodelación y ampliación de las actividades existentes"*.

Se señala que tiene por fin garantizar la viabilidad empresarial y laboral de las empresas implantadas y que la modificación está en línea, además de con la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, con la Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo.

### **B.4.2. AMBITO TERRITORIAL**

La modificación propuesta (apartado B) afecta a nueve enclaves ubicados sobre suelo no urbanizable, zona de Actividades Industriales Transitorias (AIT), asentados en un entorno agrícola pero que no están relacionados con la actividad agrícola de zona.



Se señala en la documentación que todas las actividades son anteriores a la Ley 4/1992, de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable; cuentan con la correspondiente licencia de actividad, o bien no cabe adoptar sobre ellas cualquier medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, por lo que les resulta de aplicación la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, que permite ampliaciones siempre que no se supere la mitad de la superficie ya construida.

#### B.4.3. ALTERNATIVAS

Se mencionan tres alternativas.

La **alternativa 0**: supone no modificar la regulación actual prevista en el planeamiento vigente para las zonas AIT delimitadas en el SNU. Se descarta porque impide las ampliaciones y limita las reformas al supuesto en que no se afecte a más de un 40% de la edificación o de la estructura. La regulación

vigente es:

*“Artículo 4.15. Zona de Suelo no Urbanizable de Actividad Industrial Transitoria (SNUAIT).*

**1. Definición.**

*Se considera zona de actividad industrial transitoria aquellas zonas puntuales que quedan dentro del suelo no urbanizable y cuya actividad es industrial o de almacén y no está relacionada con el cultivo agrario de su entorno.*

**2. Usos.**

*Solamente se permitirán los usos actuales y con la misma ocupación de los terrenos.*

*No se permitirá el cambio a otros usos industriales. Al cesar la actividad industrial actual pasarán a ser considerados como zonas no urbanizables, o no urbanizables de protección agrícola y tendrán que asumir los usos que corresponden a estas zonas.*

**3. Edificabilidad.**

*Sólo se admite la edificación existente.*

*No se permitirá la reforma de lo existente, si las obras afectan a más de un 40% de la edificación o estructura.*

*En el caso de que las edificaciones existentes se declarasen en estado de ruina, no se permitirá su reconstrucción.*

**4. Protecciones.**

*Por su peculiar enclave en un entorno agrícola, se deberán extremar las medidas correctoras tendentes a minimizar tanto el impacto ambiental como la contaminación en sus distintos aspectos: depuración de vertidos líquidos, eliminación de residuos sólidos, control de efluentes gaseosos y emisión de ruidos.”*

**La alternativa 1:** *“consistiría en potenciar de forma sensible la consolidación de los actuales núcleos industriales, incluso incentivar su ampliación, a costa de su clasificación como suelo urbano y con un entorno que se podría reclasificar como suelo urbanizable”. Se señala que esta opción corresponde con la propuesta de la versión preliminar del Plan General en revisión (Exp. 20/2009-EAE) para algunos ámbitos y que del Documento de Referencia y del Informe Ambiental, emitidos en relación con la misma, se desprende que no se consideran recomendables las pequeñas reclasificaciones de suelos exentos que se apoyan en las Actividades Industriales Transitorias del planeamiento vigente, dando prioridad a otras alternativas que supongan el mantenimiento de dichas industrias sin que ello pase por la reclasificación de suelo.*

*Se señala que en el Informe Ambiental (emitido el 19 de septiembre de 2013) se requería se justificara la necesidad real de estos sectores, aislados del principal, justificados únicamente por la necesidad de ampliación de las industrias existentes, pudiendo clasificarse como suelo no urbanizable común si sus características así lo permiten, y posibilitar la ampliación de las industrias mediante normativa.*

**La alternativa 2:** *“consiste en permitir la consolidación y la ampliación de unos núcleos ya existentes, sin alterar la clasificación o calificación del suelo, de forma que las posibilidades de intervención se*

centren en una modificación de la normativa urbanística...” que se efectúa mediante una nueva redacción del artículo 4.15. Se señala que esta alternativa sigue las recomendaciones del Documento de Referencia e informe ambiental emitidos en la tramitación del PG.

La nueva redacción propuesta para el artículo 4.15 de las Normas Urbanísticas será:

*“Artículo 4.15. Zona de Suelo no Urbanizable de Actividad Industrial Transitoria.*

*1. Definición.*

*Se considera zona de actividad industrial transitoria aquella zona puntual que queda dentro del suelo no urbanizable y su actividad es industrial o de almacén, y no está relacionada con el cultivo agrario de su entorno.*

*2. Usos.*

*Únicamente se permitirán los usos actuales, autorizándose el cambio de titularidad.*

*3. Edificabilidad.*

*Es admisible la edificación existente, permitiéndose su reforma completa.*

*En caso de edificaciones existentes anteriores a la ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, que cuenten con la correspondiente licencia de actividad o respecto de las que no quepa adoptar cualquier medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística se admitirá su ampliación, con los límites y condicionantes establecidos en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, es decir, se permiten ampliaciones siempre que no superen la mitad de la superficie que se encuentra ya construida.*

*4. Protecciones.*

*Por su peculiar enclave en un entorno agrícola, se deberán extremar las medidas correctoras tendentes a minimizar tanto el impacto ambiental como la contaminación en sus distintos aspectos: depuración de residuos líquidos, eliminación de residuos sólidos, control de emisiones gaseosas y de ruidos.*

*5. Integración Paisajística*

*a) Se asegurará la adecuación de la nueva edificación al paisaje propio de la zona de actuación, proyectando una construcción con características similares a las existentes en cuanto a altura, cubierta, pavimentación, revestimientos y color.*

*b) La construcción se adaptará al ambiente rural determinado por las unidades ambientales de la zona. A tal fin se ajustará a las siguientes determinaciones:*

*- Se respetará el perfil topográfico existente.*

*- Los límites de la parcela se ajustarán a la parcelación existente evitando la fragmentación residual.*

*- Los cerramientos de parcela se realizarán obligatoriamente con elementos vegetales, los cuales estarán ubicados en la parte interior de un vallado calado.*

*- No se realizarán acopios al aire libre*

*- Se prohíben los paramentos exteriores inacabados tanto en las edificaciones como en el vallado.*

*- Se dispondrá en el interior de la parcela espacio suficiente tanto para el aparcamiento de vehículos,*

*como para las operaciones de carga y descarga de productos, debiendo quedar ajardinado el resto de la parcela que no se utilice para los fines citados.”*

#### **B.4.4 DESARROLLO PREVISIBLE**

Se considera que esta modificación se desarrollará de forma no unitaria a medida que las distintas empresas ubicadas sobre el suelo afectado requieran su reparación y, en su caso, ampliación. Para este supuesto (ampliación) deberá ir acompañado de la pertinente declaración de interés comunitario.

#### **B.4.5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

En relación con los efectos ambientales que la modificación lleva aparejadas, según se indica en la modificación, se pueden diferenciar dos fases: la de ejecución de las obras de construcción (ampliaciones que permitirá la modificación) y el funcionamiento posterior de las actividades que hagan uso de estas nuevas construcciones.

Se señalan como posibles efectos en fase de construcción los siguientes:

- Sobre la **calidad del aire**: ruido, humos, olores, aumento de partículas en suspensión debidas al movimiento de tierras, desbroces y tránsito de maquinaria. (puntuales y reversibles)
- Sobre el **suelo y el relieve**: compactación, eliminación del manto vegetal y de los cultivos. Alteraciones leves del relieve. (prolongados e irreversibles)
- Sobre la **vegetación**: se indica que los suelos afectados son en su mayor parte tierras improductivas o suelos vinculados a las actividades existentes, por lo que el impacto será escaso.
- Sobre **aguas** superficiales y subterráneas: Reducción de la infiltración por desbroce, compactación, pavimentación... Así como aumento de la escorrentía superficial derivada de la impermeabilización del suelo con construcciones.
- Sobre la **fauna y hábitats**: efectos mínimos sobre fragmentación de hábitats por tratarse de zonas colindantes con suelos antropizados.
- Sobre el **paisaje**: (por alteración de sus componentes y por introducción de elementos nuevos) se espera que el impacto derivado de las ampliaciones sea positivo, con las preceptivas medidas de integración planteadas.
- Sobre **población y economía**: se generará un efecto positivo en fase de construcción (sobre el sector secundario) al aumentar la demanda de materiales y también en fase de funcionamiento, al aumentar la actividad económica. Sobre el poblamiento humano no se prevén efectos.
- Sobre las **infraestructuras de comunicación**: No se prevén, más allá del incremento del tráfico en fase de construcción, y en fase de funcionamiento si se incrementa la actividad.
- Sobre **infraestructuras de servicios y abastecimiento**: Incremento en la cantidad de residuos sólidos urbanos asimilables, aumento del caudal de aguas a depurar y de residuos industriales e inertes a gestionar (adecuadamente).
- Sobre el **patrimonio**: Se indica que no existe en el área de actuación bienes culturales.

En relación con los efectos en fase de funcionamiento se indica en el documento que “no es posible

*vaticinar a priori si las actividades a desarrollar producirán nuevos efectos negativos. Por ello, la implantación de actividades concretas quedará sujeta a DIC, que deberá tramitarse en cada caso”.*

En el documento también se especifica que se deberá acompañar de la correspondiente DIC en caso de ampliación, que, si procede, requerirá sean definidos y evaluados los impactos ambientales mediante el oportuno Estudio de Impacto Ambiental.

En el documento se señalan posibles interacciones con elementos del sistema territorial y con infraestructuras existentes y necesarias de carácter estratégico. Se hace referencia a distintos planes de ordenación del territorio, como el PATFOR, el PATRICOVA, el PAT de Corredores de Infraestructuras (no vigente), el PAT de Protección de la Huerta de Valencia (pendiente de aprobación), el Plan de ordenación de recursos naturales (PORN) de la Albufera, el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (que no le afecta) y el Plan Integral de Residuos (PIRCV), así como el planeamiento de municipios colindantes. También se mencionan otras figuras de protección y elementos regulados en distintas legislaciones sectoriales con incidencia ambiental o territorial (vías pecuarias, carreteras, ferrocarril...) indicando, que por su proximidad o colindancia, para algunas AIT será necesario en la evaluación ambiental (de su DIC) el cumplimiento de la normativa específica.

### **C. CONSULTAS REALIZADAS**

Por parte de la Dirección General competente en evaluación ambiental se ha sometido a consultas (al menos a las administraciones afectadas relacionadas en el artículo 9 de la LEAE), el Documento Consultivo de la modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9/2006, a fin de determinar los efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios expuestos en el Anexo II de dicha Ley.

Por ello, teniendo en consideración las características de la modificación presentada y los aspectos ambientales en los que puede incidir aquella, se realiza consulta a las siguientes administraciones:

Consulta	Informe	Administración Consultada
27/11/14	01/07/2015 01/03/2016 14/01/2015	CITMA. Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE's. Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje Servicio de Ordenación del Territorio
27/11/14	15/12/2014 - -	CITMA. Subdirección General de Medio Natural Servicio de Vida Silvestre Servicio Territorial de Medio Ambiente Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos
27/11/14	-	CITMA. Subdirección General de Calidad Ambiental Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación
27/11/14	22/12/2014	CITMA. Subdirección General de Planificación Logística y Seguridad.

27/11/14	21/07/2016	CITMA. ST de Urbanismo
27/11/14	17/02/2015	Conselleria de Educació, Cultura y Deporte. Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico.
27/11/14	-	Conselleria Presidencia, Agricultura, Pesca , Alimentación y Agua. Servicio Territorial de Agricultura
27/11/14	09/12/2014	Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles
27/11/14	-	Ayuntamiento de Valencia
27/11/14	17/12/2014	Ayuntamiento de Torrente
27/11/14	-	Ayuntamiento de Catarroja
27/11/14	13/01/2015	Ayuntamiento de Xirivella
09/01/15	23/01/2015	ADIF

Nota: Los informes emitidos se publicarán, en la página web [www.agroambient.gva.es/ea](http://www.agroambient.gva.es/ea) junto con el Acuerdo de Evaluación Previa de Efectos Significativos en el Medio Ambiente.

#### **D. POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada, revisada la Cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Consellería y los informes recibidos se observa la existencia de una serie de afecciones tanto legales como ambientales de relevancia como son:

##### **D.1 Biodiversidad. Hábitats.**

Según señala el informe del Servicio de Vida Silvestre de 15 de diciembre de 2014, no hay espacios Red Natura 2000, ni cartografía de hábitats en este término.

El mencionado servicio informa que de la modificación no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente desde el punto de vista de sus competencias.

##### **D.2 Espacios Naturales Protegidos**

La parte central y sur del término de Picanya queda dentro del límite del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de la Albufera, aprobado por Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, pero fuera del límite del parque natural (establecido en el Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Consell de la Generalitat, de Régimen Jurídico del Parque de l'Albufera, modificado por el Decreto 258/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat).

Todos los AIT, excepto el AIT-9, quedan dentro del ámbito del PORN mencionado y resultan afectados

por su regulación. Entre estos, el AIT-6 se sitúa justo en el límite norte del mencionado ámbito. Los ocho ámbitos afectados quedan fuera de los límites geográficos del Parque Natural de la Albufera.

### **D.3 Vías Pecuarias**

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (estatal) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, cuya continuidad debe estar garantizada y cuyos anchos legales que se han de respetar. Están sujetas también a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

Cabe señalar además que, tal como establece la ETCV y la LOTUP, las vías pecuarias forman parte de la infraestructura verde, debiendo ésta definirse y caracterizarse con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio y favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

Varios ámbitos AIT se sitúan próximas o colindantes con las vías pecuarias que discurren por el término de Picanya:

- AIT 1 y 3 junto a la Vereda del Camino de la Pedrera (con un ancho legal de 10m y necesario de 15,50 m en este tramo, según visor cartográfico).
- AIT 6 en las proximidades de la Colada-Azagador de la Florentina (con un ancho legal de 6m, según visor cartográfico).
- AIT 9 junto a la Colada del Camino de Picaña / Colada-Azagador de la Florentina, con ancho legal de 6m (3m en Picanya) según visor cartográfico, y junto a la Colada-Azagador de Faitanar, con ancho legal de 2,5 según visor cartográfico.

### **D.4 Suelo forestal**

Únicamente el entorno del barranco de Chiva y una parcela concreta de suelo no urbanizable, vienen recogidos en el PATFOR como suelo forestal (de carácter ordinario) en el término de Picanya. No hay en el término Montes de Utilidad Pública o de Dominio Público catalogados.

### **D.5 Infraestructura Verde. Paisaje**

Conforme señala el informe de 1 de julio de 2015 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, el término municipal de Picanya se encuadra en el ámbito del Paisaje de Relevancia Regional "PRR 37 Huerta de Valencia", formando parte, por tanto, de la Infraestructura Verde territorial de la Comunidad Valenciana, estando el valor de los entornos afectados (Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Suelo No Urbanizable Protección Huertas y Alquerías) en consonancia con el régimen del suelo establecido por el Plan General vigente.

Respecto de la modificación propuesta, el mencionado servicio, el 1 de julio de 2015:

- En relación con la corrección del límite del término con Torrent, informa que no tendrá incidencia en el paisaje, considerando se mantiene el régimen de suelo correspondiente a sendos municipios.
- En relación con la modificación de la regulación, señala que sí tendrá incidencia en el paisaje, considerando el valor del paisaje afectado y su pertenencia a la Infraestructura Verde territorial, dado que la principal afección de las actividades está en su localización. Los usos, las actividades existentes

y su ampliación se consideran incompatibles con la Infraestructura Verde y el carácter y el valor del paisaje de Picanya.

No obstante, indica sería admisible la reforma de las actividades existentes sin ampliación (con adopción de medidas de integración paisajística) o su reconversión a actividades directamente relacionadas con el los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta.

Posteriormente, el mencionado servicio, a fin de establecer el objeto y alcance de la modificación que podría resultar compatible con la infraestructura verde y el paisaje en que se inserta, emite el 1 de marzo de 2016 informe complementario en el que señala:

-la incompatibilidad con la preservación de los valores agrícolas, culturales y paisajísticos de la Huerta y su puesta en valor, de la autorización, pervivencia y posible ampliación de los usos actuales en las áreas AIT-1, AIT-2, AIT-3, AIT-4, AIT-5, AIT-7, AIT-8 y AIT-9, ajenos al carácter del paisaje agrario del ámbito en que se ubican, siendo su principal afección la generada por su localización.

-respecto del ámbito AIT-6 (que se ubica fuera del PRR-37 Huerta de Valencia), la posible viabilidad de la autorización de una actividad ajena a los usos u aprovechamientos de los recursos de la huerta, siempre que se garantizase su compatibilidad con la Infraestructura Verde del ámbito y cumpliese con las medidas de integración paisajística necesarias relativas a su implantación, ordenación y diseño, para lo que se debería modificar la calificación urbanística del ámbito comprendido entre la carretera CV-403 y el límite del término municipal.

#### **D.6 Capacidad agrícola.**

Atendiendo a la cartografía temática, la capacidad de uso del suelo es muy elevada (clase A). En la LOTUP (artículo 5.2.h) se consideran precisamente para su inclusión en la Infraestructura Verde, entre otras, las áreas agrícolas por su elevada capacidad agrícola, por conformar un paisaje identitario de la Comunidad Valenciana o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia.

Conforme al artículo 11.2.b de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana serán calificados como suelo no urbanizable de protección agrícola los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y ragadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en dicha ley, en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de dichas obras.

#### **D.7 Riesgo de Inundación**

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, establece restricciones para la implantación de ciertos usos en el suelo afectado por riesgo de inundación. A su vez, el suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en municipios de elevado riesgo (no es el caso) justificadamente excepcionados.

En la documentación se considera la cartografía del PATRICOVA aprobado en 2003, y según ésta el ámbito AIT-9 está afectado por riesgo de inundación nivel 3.

El 14 de enero de 2015, el Servicio de Ordenación del Territorio, considerando también la cartografía de peligrosidad de inundación de la Revisión del PATRICOVA (que indica para el ámbito mencionado peligrosidad de inundación nivel 3), la cartografía del SNCZI, los criterios de equivalencia y prevalencia de las cartografías previstas en la Normativa Urbanística del PATRICOVA, en principio de precaución previsto en la ETCV y la imposibilidad de crecimiento de la AIT-9 hacia el norte y el este (por quedar fuera del término de Picanya) informa que la Modificación 19 no se encuentra afectada por riesgo de inundación.

#### **D.8 Riesgo de contaminación de aguas**

La vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos tiene nivel medio en todo el término municipal. El término municipal se califica como zona vulnerable a la contaminación de las aguas por nitratos, en virtud de lo establecido en el Decreto 13/2000, de 25 de enero, del Gobierno Valenciano, por el que se designan, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinados municipios como vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

#### **D.9 Infraestructuras lineales**

Por el término municipal discurren distintas infraestructuras entre las que destacan las autovías CV-33 y CV-36, las carreteras CV-403 y CV-407, todas ellas de la Generalitat, y la antigua CV-406, ahora de titularidad municipal.

También se despliega en la zona norte del término el doble trazado del AVE y delimitando el suelo urbano residencial por el sur la línea de FGV.

**-Carreteras:** El Servicio de Planificación señala en su informe de 22 de diciembre de 2014, respecto de los ámbitos AIT-5 y AIT-6, que debe quedar exenta de afección la Zona de Protección de carretera, concretamente 50 m para la CV-33 y 25 m para la CV-403.

**-FGV- AVE:** El ámbito AIT-9 se ubica en muy próxima a una de las líneas de trazado del AVE que cruza el término.

La Subdirección General de Planificación y Proyectos (DG de Ferrocarriles) del Ministerio de Fomento se pronuncia en su informe del 9 de diciembre de 2014 en el sentido de subsanar la documentación del Plan, especificando la legislación vigente en materia ferroviaria a la que se hace referencia sin identificarla (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, aprobado mediante Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre), y reflejando, tanto en el texto como en planos, las limitaciones que la misma impone a los terrenos que se ocupen por infraestructuras que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

Recuerda la necesidad de autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), entre otras, para realizar obras y permitir usos compatibles en las zonas de protección.

#### **D.10 Patrimonio Cultural**

El 17 de febrero de 2015 el Servicio de Patrimonio Cultural informa que desde el punto de vista del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico, no existen elementos protegidos con este carácter en los ámbitos de la Actividad Industrial Transitoria por lo que no es necesario, en esta fase, la obtención del informe previo y vinculante previsto en el artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV).

No obstante señala que, dada la indefinición de las actuaciones futuras y teniendo en cuenta la

necesidad de obtener la Declaración de Interés Comunitario (DIC), se considera imprescindible hacer un estudio pormenorizado del patrimonio cultural durante la fase de tramitación de la DIC, para cuya redacción se cumplirá con lo recogido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere el artículo 11 de la LPCV.

#### **D.11 Aspectos urbanísticos**

El 21 de julio de 2016 el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia informa que desde el punto de vista de las competencias urbanísticas no parece que la modificación vaya a tener efecto significativo sobre el medio ambiente.

No obstante, señala que, aunque la modificación del instrumento de planeamiento urbanístico pueda tramitarse con arreglo a la LUV y LSNU (atendiendo a la fecha de información pública efectuada), las determinaciones incorporadas a la regulación (con cabida únicamente para la AIT-6 atendiendo al informe en materia de paisaje) no tendrían base legal con la LOTUP, normativa de aplicación a las autorizaciones de reforma y ampliación de las instalaciones afectadas.

#### **D.12 Aspectos señalados por los municipios colindantes y coherencia con su planeamiento**

En el informe de 17 de diciembre, remitido por el **Ayuntamiento de Torrent** se señala que el trazado propuesto del límite del término municipal se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana de este municipio.

Se informa también, que en el suelo colindante con el ámbito AIT-6, clasificado por la Modificación nº 10 del PGOU de Torrent como SNU común agrícola de regadío, son usos compatibles industria categoría 2ª (media) y categoría 1ª (grande), bajo ciertas exigencias (DIC y cumplimiento de las determinaciones señaladas en el articulado de la Modificación 10) y que puede determinarse que de la propuesta no se derivan efectos sobre el medio ambiente en el ámbito de sus competencias.

En el informe de 13 de enero de 2015 remitido por el **Ayuntamiento de Xirivella**, en relación con el enclave AIT-9, colindante con este término, se señala un error detectado en el documento presentado, que indica que se localiza en suelo catalogado por el PAT de la Huerta como Huerta de Protección Especial-Grado 1, siendo realmente Huerta de Protección Especial -Grado 2.

Se menciona, la regulación de usos y actividades establecida en el PAT para el suelo así considerado (art 54) y la del régimen en fuera de ordenación (art 60) y se concluye señalando que la regulación propuesta no resulta compatible con el PAT y que debería completarse con ciertos condicionantes de la DT5ª de la LSNU que no se han incorporado (obligatoriedad de DIC, mantenimiento continuo de la actividad).

#### **E. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELEVANTES**

**Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia.** (previamente llamado Plan de Acción territorial de Protección de la Huerta). Este plan está en tramitación y resulta de aplicación a la modificación de plan propuesta.

## **F. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS**

### **Valoración de la propuesta presentada.**

Discrepancias, errores, carencias de la formalización de la documentación.

La nueva delimitación del ámbito AIT-6 (que corrige su localización), y la delimitación del AIT-9 se amplían en el plano de ordenación (propuesta de modificación) respecto del plano de información (plan vigente), pudiendo inducir a error sobre la ocupación en origen de los ámbitos AIT.

En la zona delimitada como AIT-7 no se aprecian construcciones, pero sí en parcela contigua por el oeste.

Entre los dos planos presentados se aprecian otras discrepancias, fuera de los ámbitos AIT y ajenas a la presente modificación (Suelo Dotacional-Equipamientos), a parte del trazado de nuevas infraestructuras incorporado.

La Disposición Transitoria 5ª de la LSNU en su redacción hace referencia a "*ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes, a la entrada en vigor de la Ley 4/1992, de 5 de junio, y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta ley (Ley LSNU)*". Estas condiciones deberían quedar incorporadas en la redacción.

Conforme matiza el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en informe complementario de 1 de marzo de 2016, la modificación planteada puede ser compatible con la infraestructura verde, el carácter y el valor del paisaje de Picanya, realizando al respecto ciertas consideraciones:

-La autorización, pervivencia y posible ampliación de los usos actuales en las áreas AIT-1, AIT-2, AIT-3, AIT-4, AIT-5, AIT-7, AIT-8, AIT-9 resulta incompatible con la preservación de los valores agrícolas, culturales y paisajísticos y su puesta en valor.

-Respecto al área AIT-6 (ubicada fuera del "PRR 37 Huerta de Valencia") podría resultar viable la autorización de una actividad ajena a los usos y aprovechamientos de los recursos de la huerta, siempre que esta garantizase la compatibilidad con la Infraestructura Verde y cumpliera con las medidas de integración paisajística necesarias relativas a su implantación ordenación y diseño, para lo que se debería modificar la calificación del ámbito entre CV-403 y límite término.

Por otro lado, del informe recibido del Ayuntamiento de Torrent, cuyo término es colindante con la AIT-6, se desprende que no hay incompatibilidad de la actividad.

En el documento se indica que de haber ampliaciones afectarían a suelos improductivos. No obstante, aunque los suelos no estén en cultivo, la **capacidad de uso del suelo en el término** es muy elevada, clase A.

Cabe señalar además que, entre otros suelos, los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la Ley 8/2002, en tanto no transcurran 10 años desde su completa finalización, se califican como suelo no urbanizable de protección agrícola. Por lo que requiere solicitar informe en este sentido al Servicio Territorial competente en agricultura.

Conforme a lo estipulado en el artículo 4 LEAE, y en los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental debe determinar si un plan o su modificación debe ser objeto de evaluación ambiental si se determina la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el anexo II, en su caso, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9 de la LEAE.

En el caso de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya nos encontramos en el supuesto b) del artículo 3.3 de la LEAE por tratarse de una modificación menor de plan.

Analizada la documentación presentada y su objeto, los informes sectoriales emitidos, revisada la cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Conselleria y a la vista de los criterios establecidos en el anexo II de la LEAE, se puede determinar, respecto del desarrollo de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya, que:

#### **G. PROPUESTA DE ACUERDO**

G.1) De la Modificación A (corrección del límite del término en su extremo noroeste), que puede considerarse un error gráfico y cuenta con informe favorable del municipio colindante (Torrente), no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no requiere de la evaluación ambiental contemplada en la LEAE, siempre y cuando se ajuste a la información presentada así como a los informes emitidos al respecto y se cumplan las determinaciones del apartado 2.

G.2) De la Modificación B (nueva redacción del artículo 4.15 de las Normas Urbanísticas):

2.a) en relación con los ámbitos AIT-1, AIT-2, AIT-3, AIT-4, AIT-5, AIT-7, AIT-8 y AIT-9 (que quedan dentro del Paisaje de Relevancia Regional "PRR 37 Huerta de Valencia"), dado que se autorizan unos usos inadecuados al entorno afectado y que la ampliación de las instalaciones modificará el carácter y la percepción de este paisaje de alto valor, se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente resultando INCOMPATIBLE la propuesta la preservación de los valores agrícolas, culturales y paisajísticos de la Huerta y su puesta en valor y con la pertenencia del paisaje afectado a la Infraestructura Verde territorial.

2.b) en relación con el ámbito AIT-6 (que queda fuera del Paisaje de Relevancia Regional "PRR 37 Huerta de Valencia"), no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no requiere de la evaluación ambiental contemplada en la LEAE, siempre y cuando se ajuste a la información presentada así como a los informes emitidos al respecto y se cumplan las determinaciones siguientes:

-Se deberá garantizar la compatibilidad con la Infraestructura Verde del ámbito y cumplir con las medidas de integración paisajística necesarias relativas a su implantación, ordenación y diseño.

- La nueva delimitación del AIT-6 (derivada de la corrección del error en el límite del término municipal) comprenderá, estrictamente, las actividades existentes y en funcionamiento a las que se refiere la legislación, sin incluir ampliaciones, al efecto de no inducir a error.
- En caso de ampliación de zona AIT dentro del PORN de la Albufera, deberá obtener informe del Servicio u Órgano competente para la gestión del correspondiente espacio natural protegido.
- Se hará referencia expresa en la regulación a que sean actividades en funcionamiento que mantengan su actividad.
- Se deberá solicitar informe al Servicio Territorial competente en materia de agricultura en relación con los valores agrícolas y restricciones que contempla la Ley 8/2002.
- Se deberán corregir, aclarar y/o justificar, en su caso, los errores/variaciones que pueda haber en las delimitaciones y resto de discrepancias detectadas en planos.
- A efectos urbanísticos, se deberán considerar las determinaciones señaladas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de 21 de julio de 2016.

### **G.3) Consideraciones jurídicas:**

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), señala que los instrumentos de planeamiento que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la misma (20.08.2014) se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior, si bien su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la ley actualmente vigente o proseguirla conforme a ella cuando los trámites realizados sean compatibles con la misma.

La Modificación Puntual nº19 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya, se somete a información pública por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 21 de julio de 2014, publicado en el DOCV de 30 de julio de 2014.

A los efectos de continuar con el procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya, la presente propuesta de acuerdo se asimila a la resolución de del informe ambiental contemplado en el artículo 51.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y, por tanto, con los mismos efectos, resolviéndose la procedencia de la tramitación de la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Picanya de acuerdo con lo estipulado en en el artículo 57 de dicha ley, en relación con la tramitación de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Este acuerdo deberá hacerse público, tal como establece el artículo 4 de la LEAE, al menos, en la página web de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

## ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para adoptar acuerdos sobre la necesidad de someter un plan o programa a Evaluación Ambiental Estratégica en los términos previstos en los artículos 3.3 y 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del 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 (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: NO SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE PICANYA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE lo correspondiente a la Modificación A. En cuanto a la Modificación B resultan incompatibles los ámbitos AIT-1, AIT-2, AIT-3, AIT-4, AIT-5, AIT-7, AIT-8 y AIT-9, resultando compatible el ámbito AIT-6, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado Acuerdo.**

Notificar a los interesados que contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

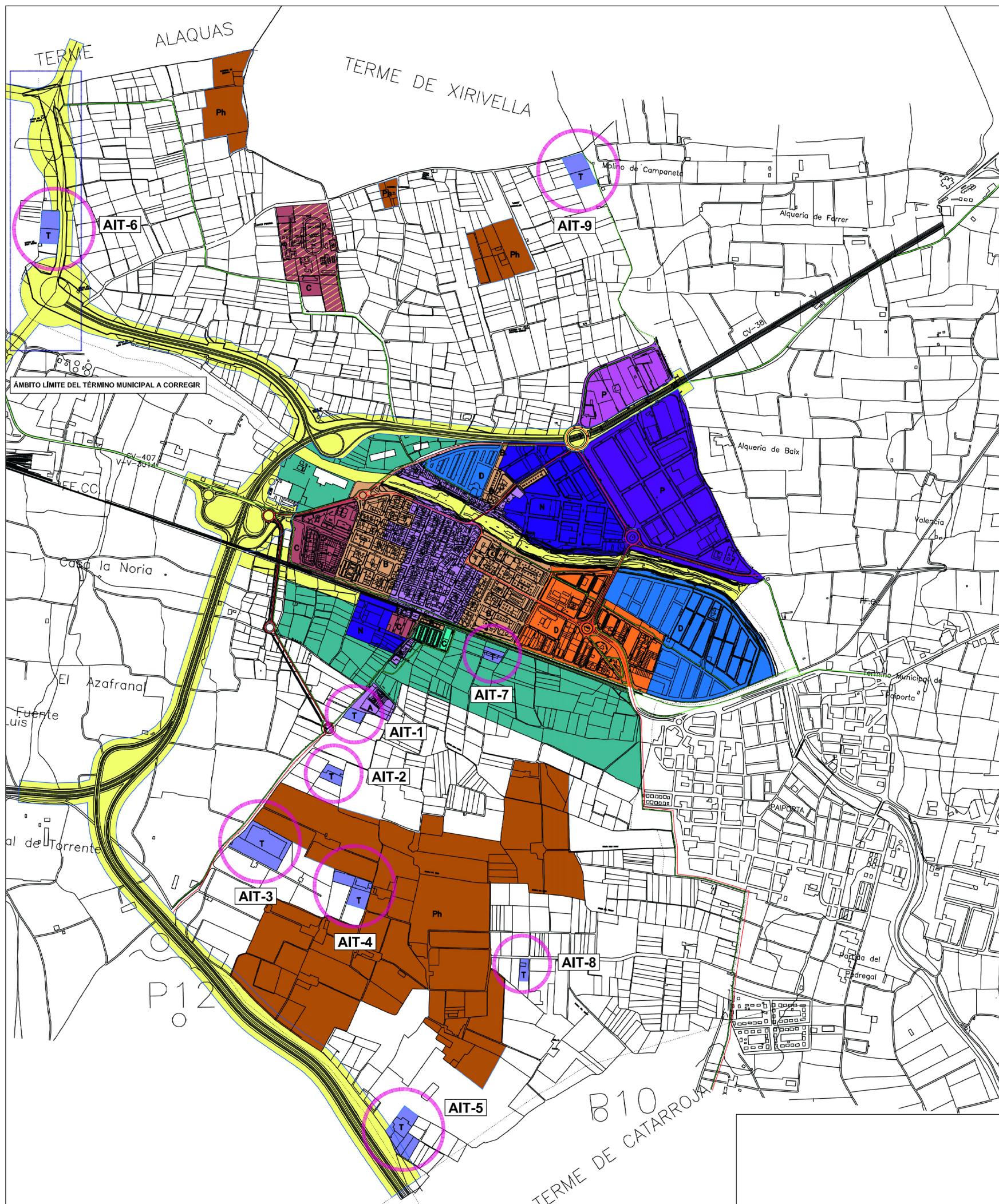
Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 28 de julio de 2016  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
DE EVALUACION AMBIENTAL

Fdo.- José del Valle Arocas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



LEYENDA

SUELO URBANO			
A	RESIDENCIAL NÚCLEO HISTÓRICO	N	INDUSTRIAL NÚCLEO INDUSTRIAL
B	EXPANSIÓN	P	POBONO INDUSTRIAL
C	EXTENSIÓN		
D	BAJA DENSIDAD		
Dp	B. S. PLURIFAMILIAR		

SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
C	RESIDENCIAL EXPANSIÓN	NO URBANIZABLE	
D	EXTENSIÓN	Pa	PROTECCIÓN AGRÍCOLA
Dp	B. S. PLURIFAMILIAR	Ph	PROTECCIÓN HISTÓRICA Y ALQUERIAS
P	INDUSTRIAL POBONO INDUSTRIAL	Ps	PROTECCIÓN SISTEMAS
		T	INDUSTRIA TRANSITORIA

 Actividad Industrial Transitoria  
**AIT-Nº**



MODIFICACIÓN Nº19 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

ALEJANDRO NAVARRO MAEZTU  
 Arquitecto

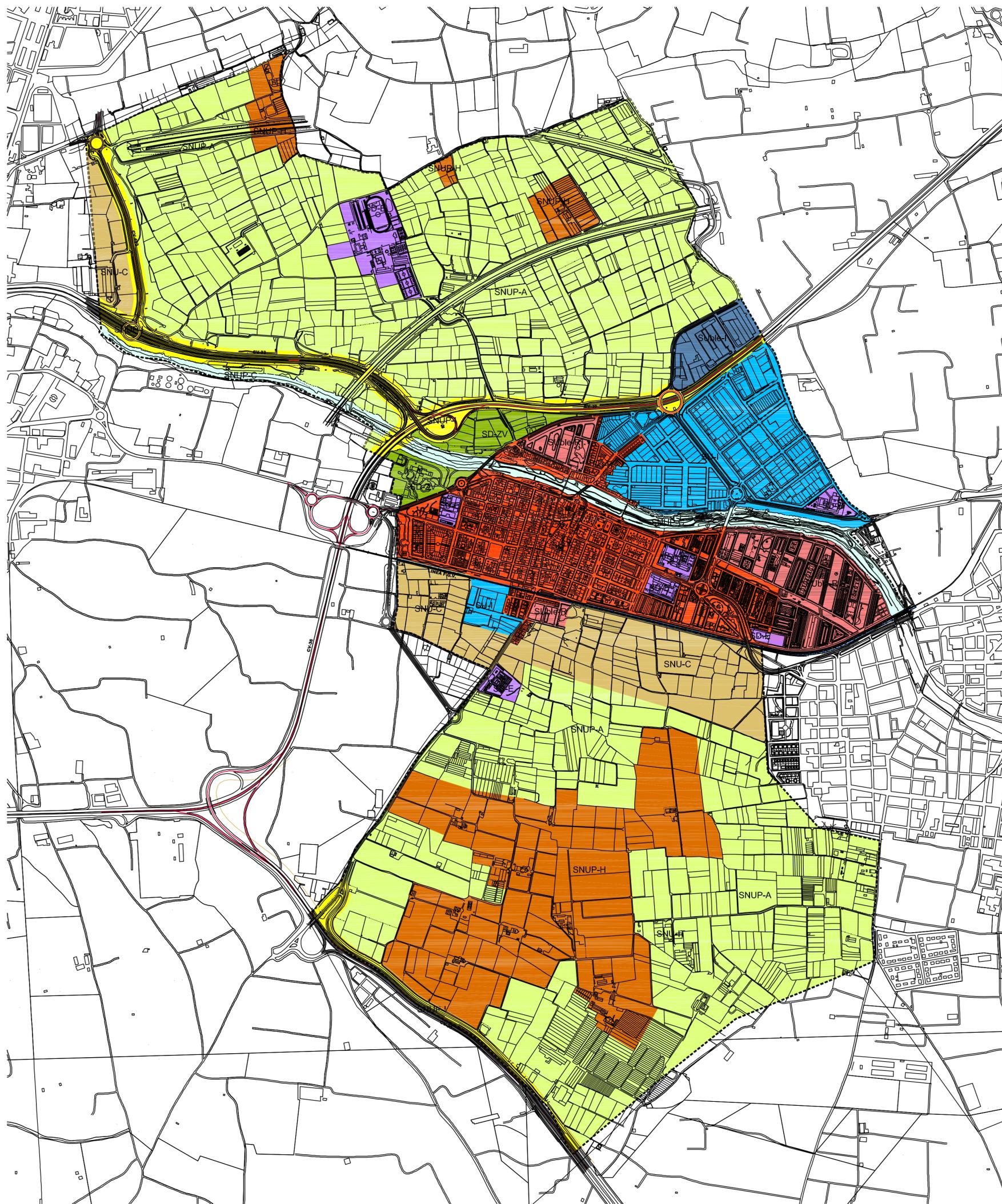
INFORMACIÓN  
 PLANEAMIENTO VIGENTE  
 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  
 USOS GLOBALES. ZONIFICACIÓN  
 UBICACIÓN ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN



escala.- 1: 10.000



Junio 2017



LEYENDA

- Límite T.M. Picanya
- SU-R Suelo Urbano Residencial
- SU-I Suelo Urbano Industrial
- SD-E Suelo Dotacional - Equipamientos
- SD-ZV Suelo Dotacional - Zonas Verdes
- Sable-R Suelo Urbanizable Residencial
- Sable-I Suelo Urbanizable Industrial
- SNU-C Suelo No Urbanizable Común
- SNUP-A Suelo No Urbanizable Protección Agrícola
- SNUP-I Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras
- SNUP-C Suelo No Urbanizable Protección Cauces
- SNUP-H Suelo No Urbanizable Protección Huertos y Alquerías
- Carreteras (CV-36, CV-33, CV-403)
- ..... Ferrocarril (FGV)



MODIFICACIÓN Nº19 DEL PLAN GENERAL DE PICANYA

ALEJANDRO NAVARRO MAEZTU  
Arquitecto

ORDENACIÓN  
CALIFICACIÓN DEL SUELO



escala.- 1: 10.000



Junio 2017

O-1