



**SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
PICANYA - 46210**



Registre General

Data - 9 JUNY 2001

ENTRADA 2.399

EXPTE. Nº 20010518 FB/pb
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento
ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2001, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Picanya referido a la Modificación del sector C1 del Plan General de Ordenación Urbana, a los efectos de su aprobación definitiva, y de conformidad con lo siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2000. Una vez transcurrido el correspondiente periodo de exposición pública (notificado mediante Edicto Municipal de fecha 9 de enero de 2001, DOGV de fecha 23 de enero de 2001 y anuncio en el diario Levante de fecha 12 de enero de 2001), se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación Local el 10 de abril de 2001.

SEGUNDO.- El Proyecto consta de Memoria –incluyendo las hojas a sustituir en Memoria y Ordenanzas de la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

TERCERO.- La modificación incluye los siguientes aspectos:

- Redelimitación del sector cuya superficie en el planeamiento vigente es de 11.771 m² y pasa a 14.101 m².
- Variación de la tipología edificatoria: De vivienda unifamiliar adosada (zona tipo C) se pasa a plurifamiliar de baja densidad (zona tipo D).
- Aumento del Índice de Edificabilidad Bruta (de 0,60 a 0,65). Consiguientemente el techo edificable aumenta de 7.062 m² a 9165,40 m².
- Modificación de un equipamiento deportivo-recreativo perteneciente a la Red Primaria según la Homologación del P.G.O.U que disponía de una superficie de 3.122 m² pasando a ser un equipamiento de red secundaria con 1,879,56 m².
- Las alturas máximas pasan de 3 a 2+áticos, teniendo presente que la sobrecubierta podrá tener accesibilidad, con paso obligatorio desde el ático y la cubierta será obligatoriamente inclinada con un ángulo de entre 30 y 45 grados.
- Se varía la ordenación pormenorizada, desplazándose el vial intermedio de las dos manzanas toda vez que se plantean bloques de 14,5 m de anchura y 62,46 m de longitud –dos bloques por manzana quedando entre ellos un vial peatonal privado de 4 m de anchura, quedando retiradas las fachadas de las vías públicas un mínimo de 2,75 m mediante espacios libres privados.

En el siguiente cuadro se resumen los datos numéricos más relevantes que implica la modificación:

PICANYA. Modificació Sector C1

Expte. -20010518 FB/pb

SECTOR "C1-DP1"	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACION PREVISTA	DIFERENCIA
Clasificación	Urb. Pormenorizado	Urb. Pormenorizado	
Uso global	Resid.Unif. Adosada	Resid.Plurif.Baja Densidad	
Superficie total -m2-	11.771,00	14.101,00	2.330,00
Edificabilidad Bruta -m2/m2	0,60	0,65	0,05
Techo edificable total -m2t-	7.062,60	9.165,40	2.102,80
Edificabilidad Residencial -m2/m2-	0,60	0,65	0,05
Techo edificable residencial m2t-	7.062,60	9.165,40	2.102,80
Aprov. Tipo del Area de Reparto -m2/m2-	0,60	0,65	0,05
Nº viviendas	40	92	52
Densidad viviendas/Ha	34,98	65,25	30,27
Sistemas generales /Red Primaria adscritos -m2-	3.122,00	0,00	3.122,00

CUARTO.- No se han solicitado informes sectoriales durante la tramitación del expediente.

QUINTO.- En fecha 27 de junio de 2001 se recibe la siguiente documentación:

- Justificación de la delimitación propuesta en el sector: En el sentido de que se ha buscado redelimitar incluyendo aquellas superficies que están por urbanizar para completar correctamente la urbanización de la zona.
- Justificación de las plazas de aparcamiento en vial público: Se establece la necesidad de incluir reserva para 53 plazas, al incluirse en el sector un máximo de 105 viviendas (50% de las plazas en parcela privada -1plaza/1viv.-). Se justifica la existencia de 288,66 ml de aparcamiento en vial público, lo que colocando las plazas en cordón suponen un total de 64 plazas con lo que queda justificado el cumplimiento de este estándar.
- Justificación de la innecesariedad de la ubicación de una dotación deportiva de Red Primaria en el sector: Se justifica por el hecho de la

existencia de dos equipamientos deportivos de Red Primaria ya existentes en el municipio, un Pabellón Deportivo Cubierto de reciente creación, con una superficie construida de 3.065 m² y una capacidad para 264 personas y un Polideportivo Municipal que cuenta con una superficie aproximada de 60.000 m², con lo que por parte municipal se entiende que son suficientes para atender las necesidades de los vecinos de la población.

Además en el sector objeto de este informe se desarrollará un equipamiento deportivo que se incluirá en la red secundaria.

Plano de ordenación estructural donde se indican los elementos correspondientes a la citada ordenación estructural después de la modificación.

SEXTO.- Picanya cuenta con Plan General de Ordenación Urbana homologado con aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de septiembre de 1999.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del art. 55.1, de la Ley 56/94, de 15 de noviembre, de la LRAU.

SEGUNDO.- La documentación se entiende completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 27 y 28 de la LRAU.

TERCERO.- El sector vigente es un suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente que no cumple los estándares exigibles para los suelos urbanizables, según la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

PICANYA. Modificación Sector C1

Expte. -20010518 FB/pb

Los estándares aplicables al nuevo sector son los establecidos en el Decreto 201/1998 de 15 de diciembre que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

PARÁMETROS	PROYECTO	R.P.C.V.	DIFERENCIA	CUMPLE
Superficie total -m2m2s-	14.101,00			
Superficie computable (SCS) -m2s-	14.101,00			
Indice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,65	0,65		
Techo edificable total -m2t-	9.165,40			
Edificabilidad residencial -m2t-	9.165,40			
Zona verde (ZV) -m2s-	1.410,86	1.410,10	0,76	SI
Equipamiento (EQ) -m2s-	1.879,56	1.833,13	46,43	SI
Red viaria (RV+AV) -m2s-	5.021,10	3.736,77	1.284,33	SI
Plazas aparcamiento en vial público	64,00	53,00	11,00	SI
Densidad (viv/Ha)	65,25	75,00	9,75	SI

Se comprueba el cumplimiento de los estándares dotacionales públicos del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Modificaciones de Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.A del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de junio de 2001 **ACUERDA: APROBAR**

PICANYA. Modificació Sector C1

Expte. -20010518 FB/pb

DEFINITIVAMENTE la aprobación de la Modificación puntual del P.G.O.U de Picanya relativa al Sector C1.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO



José Manuel Palau Navarro