



FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



NIF: P4619500D

Urbanisme

Expediente 832735C

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 24 DEL PLA GENERAL DE PICANYA VERSIÓ DEFINITIVA

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022

MODIFICACIÓ D'USOS A LA ZONA A I B, I MODIFICACIÓ D'AMPLÀRIA FAÇANA A LA ZONA D.

EMPLAZAMIENTO: ZONA A, ZONA B, ZONA D, ZONA N I P. PICANYA. (VALENCIA)

Redactora: Francisca Sánchez Gómez. Arquitecta

gener 2022



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA TFA2 TNYA XZTX 2HXC

Modificació Puntual 24 diligenciado - SEFYCU 3077079

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

Pág. 1 de 32



FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



CONTINGUT

- 1 ANTECEDENTS 3
- 2 MEMÒRIA INFORMATIVA 4
 - 2.1 PLANEJAMENT ACTUAL..... 4
 - 2.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT EN EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 8
 - 2.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA 11
- 3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA..... 13
 - 3.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ 13
 - 3.2 ABAST, ÀMBIT I POSSIBLE CONTINGUT DE LES ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA. 14
 - 3.3 DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLANEJAMENT..... 17
 - 3.4 DIAGNÒSTIC DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL TERRITORI ABANS DE L'APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ EN L'ÀMBIT AFECTAT..... 19
 - 3.5 EFECTES PREVISIBLES SOBRE EL MEDI AMBIENT I SOBRE ELS ELEMENTS ESTRATÈGICS DEL TERRITORI, PRESENT EN CONSIDERACIÓ EL CANVI CLIMÀTIC..... 19
 - 3.6 LA SEUA INCARDINACIÓ EN L'ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA I LA SEUA INCIDÈNCIA EN ALTRES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICACIÓ TERRITORIAL O SECTORIAL. 20
 - 3.7 IMPACTE DE GÈNERE. AFECCIÓ A LA INFÀNCIA I L'ADOLESCÈNCIA. ... 20
 - 3.8 PROCEDIMENT SIMPLIFICAT 20
 - 3.8.1 ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL COMPETENT EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA. 20
 - 3.8.2 RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES CONTEMPLADES. 23
 - 3.8.3 ÒRGAN COMPETENT PER A L'APROBACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 24 DEL PLA GENERAL DE PICANYA 23
 - 3.8.4 MESURES PREVISTES PER A PREVINDRE, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGA POSSIBLE, COMPENSAR, QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT I EN EL TERRITORI, QUE ES DERIVE DE L'APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA, AIXÍ COM PER A MITIGAR LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE EL CANVI CLIMÀTIC I LA SEUA ADAPTACIÓ A AQUEST..... 23
 - 3.8.5 NO NECESSITAT DE DOCUMENT DE PAISATGE..... 23
- 4 PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA..... 24

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretària de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



NIF: P4619500D

Urbanisme

Expediente 832735C



MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 24 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

1 ANTECEDENTS

El document inicial estratègic (DIE) junt amb l'esborrany de la modificació 24 va començar a tramitar-se a agost de 2021 mitjançant resolució d'alcaldia nº 905, on s'admetia a tràmit la documentació aportada: DIE, i esborrany de la modificació. A més, amb l'esmentada resolució es va procedir a l'inici de l'avaluació ambiental.

Després de l'emissió dels corresponents informes durant la fase de consultes, en data 18 d'octubre de 2021, l'òrgan ambiental i territorial de l'ajuntament de Picanya emet informe ambiental i territorial favorable, que va ser publicat en el tauler d'anuncis de l'ajuntament i en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. L'informe favorable es va condicionar a desenvolupar un informe d'impacte per raó de gènere, tindre en compte l'afecció a la infància i l'adolescència, i respecte als documents econòmics, la inclusió d'un informe de sostenibilitat econòmica.

En la versió preliminar es van esmentar els condicionants de l'informe ambiental, i mitjançant acord plenari de data 12 de novembre de 2021 es va exposar al públic l'esmentada modificació. La informació pública es va iniciar mitjançant edicte publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de data 4 de novembre de 2021. Així mateix, també es va publicar en un diari no oficial d'àmplia difusió del municipi (Levante EMV) en data 18 de novembre de 2021 i es va incorporar al tauler d'edictes de l'Ajuntament i en la corresponent pàgina web de la corporació. Tot això, d'acord amb l'article 61.1.a) y b) en relació amb l'article 55.2 del text refós de la llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.

Durant el període d'informació pública es va presentar en data 11 de gener de 2022, un escrit d'al·legacions per part de la mercantil Margabe, S.L. per a que es modifiquen dos articles que afecten a les zones industrials N i P, concretament els

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022

Pl. Espanya, 1 - 46210 | tel. 961 594 460 | www.picanya.org | ajuntament@picanya.org |   |  APP mobils



AJUNTAMENT DE PICANYA

Código Seguro de Verificación: J2AA TFA2 TNYA XZTX 2HXC

Modificació Puntual 24 diligenciado - SEFYCU 3077079

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

Pág. 3 de 32



FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

articles 6.51 i 6.56 de les normes urbanístiques del Pla General. S'estima l'al·legació i es procedeix a introduir-la a aquesta versió definitiva.

2 MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 PLANEJAMENT ACTUAL

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

Durant els vint anys de vigència de l'Homologació, l'Ajuntament de Picanya ha tramitat més de 20 modificacions, alguna de les quals no ha arribat a aprovar-se, o bé, es troba en tramitació. No obstant això, les dades més rellevants de les modificacions són les següents:

1. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 1:

- ↪ Objecte: Modificació de les condicions urbanístiques del sector C1 (redelimitació del sector, variació de la tipologia edificatòria, augment de l'índex d'edificabilitat bruta, modificació d'un equipament esportiu recreatiu de la xarxa primària, modificació de les altures màximes i variació de l'ordenació detallada).
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 28/09/2000 (DOGV: 23/01/2001).
- ↪ Aprovació definitiva: CTU, 28/06/2001 (DOGV: 08/05/2002; BOP: 21/03/2002).

2. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2:

- ↪ Objecte: Modificació del pas subterrani sota el ferrocarril previst pel Pla General en la carretera d'Albal; variació de determinades dotacions locals (equipaments i zones verdes); canvi de la tipologia edificatòria en part de l'illa delimitada pels carrers Xirivella, Alaquàs i Passeig de la Primavera; i modificació de les Normes Urbanístiques (condicions de volum i forma dels edificis i condicions estètiques en tipologia residencial plurifamiliar).
- ↪ Aprovació inicial y exposició pública: 01/02/2001 (DOGV, 29/03/2001).

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



- Aprovació definitiva: CTU, 27/07/2001 (DOGV, 10/03/2001; BOP, 02/03/2002).
- 3. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3
 - Objecte: Modificació volumetria de l'illa en carrer Senyera; ampliació de dotacions públiques; modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.31: condicions de parcel·la en zona industrial Alqueria de Moret; article 6.36: condicions estètiques en zona residencial A barri antic; article 6.37: ús dels espais dotacionals).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 25/04/2002 (DOGV, 13/05/2002).
 - Aprovació definitiva: CTU, 02/10/2002 i 12/03/2003 (BOP, 19/05/2003).
- 4. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 4
 - Objecte: Adequació sòl dotacional, equipaments i zones verdes (s'amplien les zones verdes de la xarxa primària i els equipaments de la xarxa secundària).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 14/11/2002 (DOGV, 08/01/2003).
 - Aprovació definitiva: Conseller de Territori i Habitatge, 07/01/2004 (DOGV, 06/02/2004).
- 5. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5
 - Objecte: Qualificació com a sòl dotacional destinat a la construcció d'habitatge protegit (abans residencial plurifamiliar eixample) d'una parcel·la situada en la confluència dels carrers Marqués del Túria i Generalitat Valenciana.
 - Aprovació inicial i exposició pública: 27/11/2003 (DOGV, 12/01/2004).
 - Aprovació definitiva: aquesta modificació no ha sigut aprovada definitivament.
- 6. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 6
 - Objecte: Modificació de determinats articles de les Normes Urbanístiques (article 6.20, condicions dels soterranis en la zona D; article 6.32 condicions de volum i forma de l'edificació en les zones industrials N i P; article 6.3 permetre hotels, hostals i pensions dins dels usos de la zona residencial A).
 - Aprovació inicial i exposició pública: 02/12/2004 (DOGV, 17/01/2005).
 - Aprovació definitiva: Ajuntament, 07/04/2005 (BOP, 09/05/2005; DOGV, 16/05/2005).

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

7. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 7

- ↪ Objecte: Reclassificació d'uns terrenys en sòl no urbanitzable de protecció agrícola de 2.000 m² de superfície, per a l'execució d'una rotonda en el Camí de la Pedrera.
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 30/06/2005 (DOGV, 24/08/2005).
- ↪ Aprovació definitiva: CTU, 30/04/2009.

8. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 8

- ↪ Objecte: Reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà d'expansió destinat a dotació local d'ús recreatiu-esportiu, d'una parcel·la al costat del poliesportiu municipal, i regularització d'una mitgera al carrer Sèquia del Polígon Industrial de Moret.
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 30/11/2005 (DOGV, 31/01/2006).
- ↪ Aprovació definitiva: CTU, 26/06/2008.

9. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 9.

- ↪ Objecte: Afecció demanial del sòl i del vol, a exclusió del subsol, en l'equipament públic situat al carrer Sant Joan Baptista.
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 05/10/2006 (DOGV, 04/12/2006).
- ↪ Aprovació definitiva: Ajuntament, 01/02/2006 (DOCV, 27/03/2007).

10. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 10

- ↪ Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.12, dotació d'aparcaments).
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 05/10/2006 (DOGV, 04/12/2006).
- ↪ Aprovació definitiva: Ajuntament, 01/02/2006 (DOCV, 27/03/2007).

11. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 11

- ↪ Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 4.15.bis, zona de sòl no urbanitzable d'activitat industrial transitòria SNUAIT, Camí de la Florentina).
- ↪ Aprovació inicial i exposició pública: 01/03/2007 (DOGV, 24/05/2007).
- ↪ Aprovació definitiva: Ajuntament, 25/06/2007 (BOP, 16/10/2007).

12. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 12

- ↪ Objecte: Modificació de les Normes Urbanístiques (article 6.25. i 6.30 assignació d'usos) per a no permetre dins de l'ús oficines: els loft, les habitatges-loft ni les oficines-loft.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



- Aprovació inicial i exposició pública: 01/03/2007 (DOGV, 25/05/2007).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 26/06/2007 (BOP, 10/10/2007).

13. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 13.

- Objecte: Modificació de zona verda al carrer Séquia de Rascanya i carrer Dissabtes.
- Aprovació inicial i exposició pública: 04/10/2007 (DOGV, 19/11/2007).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 06/03/2008 (recepció del dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana).

14. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 14

- Objecte: Afecció demanial del sòl i del vol, amb exclusió del subsol, en l'avinguda Sanchis Guarner on se situa un aparcament subterrani.
- Aprovació inicial i exposició pública: 03/04/2008 (DOGV, 14/05/2008).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 02/10/2008.

15. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 15

- Objecte: Canvi d'ús en l'àrea compresa entre els carrers València, Vistabella i Travessia de la Diputació, d'industrial a residencial (30%, habitatge protegit)
- Aprovació inicial i exposició pública: 29/04/2008 (DOGV, 10/10/2008).
- Aprovació definitiva: Ajuntament, 27/11/2008.

16. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 16

- Objecte: canvi detallat en les normes urbanístiques de la zona residencial de baixa densitat. Zona D4 Vistabella.
- Aprovació inicial i exposició pública: 11/05/2009 (DOCV, 29/06/2009)
- Aprovació definitiva: 25/02/2010

17. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 17

- Objecte: Aquesta modificació canvia la tipologia edificatòria d'unifamiliar a plurifamiliar en illes de la zona DP1, i del Hort de les Palmes. A més, planteja la possibilitat d'ampliació i reactivació de les zones d'Activitat Industrial Transitòria al Sòl No Urbanitzable.
- Aprovació definitiva i publicació: Ajuntament 28/07/2011 (DOCV, 07/10/2011)

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



- En data 25 de maig de 2012, el director general d'avaluació ambiental i territorial, requereix l'anul·lació del acord plenari d'aprovació definitiva de la modificació nº 17.
 - En data 6 d'agost de 2020, la secció de planejament comunica a l'Ajuntament de Picanya, la reiteració de requeriment de documentació sol·licitada per la CTU l'1 de març de 2013, i l'anul·lació de l'expedient sinó es subsanaven les esmenes.
- 18. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 19**
- Objecte: Desclassificar el sòl no urbanitzable de les zones d'Activitat Transitòria, a excepció de aquelles compatibles amb el PAT de l'Horta.
 - Aprovació provisional: 14 de novembre de 2019.
 - En tramitació.
- 19. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 20**
- Objecte: Incloure un nou ús, el de crematori de restes humanes, cadàvers o restes cadavèriques, en dues zones industrials de sòl urbà, N i P.
 - Aprovació inicial: 17 de desembre de 2015.
 - Aprovació definitiva i publicació: Ajuntament, 27/07/2017 i publicació BOP, 22/08/2017.
- 20. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 21**
- Objecte: Modificació de la xarxa de carrils bici al terme de Picanya, per incloure els ja realitzats i plantejar modificacions de traçat.
 - En tramitació, amb avaluació ambiental i estratègica favorable.
- 21. MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 22**
- Objecte: Ampliació de dotacional local.
 - En tramitació, a l'inici de l'avaluació ambiental.

2.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT EN EL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El Pla General de Picanya diferencia diverses zones residencials al sòl urbà, com són:

- Zona A. Zona de nucli històric.
- Zona B. Zona d'eixample.
- Zona C. Zona d'extensió.
- Zona D. Zona residencial de baixa densitat.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022



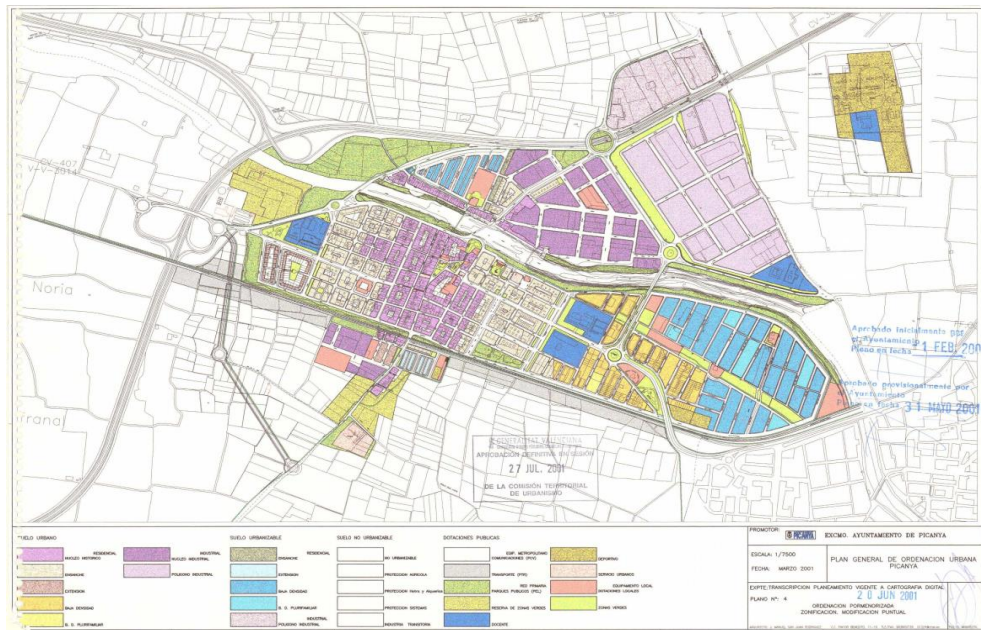


FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



- Zona D4 Vistabella. Zona residencial de baixa densitat.
- Zona DP-1. Parcel·les 8+9, 11A i 11B.
- Zona Les Palmes
- Zona UE- Vistabella.
- Zona N. Nucli industrial.
- Zona P. Polígon Industrial.



La modificació nº 24 es desenvolupa a la zona A, zona de nucli històric, zona B i zona D, i les zones industrials N i P, quines determinacions més importants s'arreglegen a les fitxes de zones següents:

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

NIF: P4619500D

ORDENANZAS RESIDENCIAL EIXAMPLE ZONAS DE ORDENACION B			
ALTURAS	Altura máxima cornisa	Hc= 4'50 + 2'90 Np	
	Altura libre min/max. Pta baja	3'00 / 4'50 mts	
	Altura techo pta baja	3'50 a 4'50 mts	
VOLUMEN	Nº plantas min/max.	II/ según plano alturas	
	Superficie parcela (min)	80 m2	
	Fachada (min)	7'0	
CONSTRUC SOBRE CORNISA	Ocupación máx pta baja	100 %	
	Profundidad edific. Máx.	plano alin. Máx. 20'0 mt	
	Antepedechos	1'20 mt	
PTA BAJA	Cajas escal ascensor/45º	3'80 + forjado y cubierta	
	Vertientes tejado	25º	
	Aticos/ retiro fachada /sup útil max	4'0 mt/ 80 mt2	
PATIOS	Tejados complement. viv infer.	3'30 mt	
	Edif. Inter. Alt. Total máxima	Altura planta baja	
	MANZANA	Ancho sobrepasar alt pta baja	4'00 mt
ALTILLOS	Ocupación máxima	25%	
	PTA BAJA	Acceso exclusivo	Planta baja
	Alturas libres	2'10 mt	
APARCAM.	Reserva min. sot/pta baja	1'50 ud/viv ó 100 mt2	
	Obligado 2 sótanos	Parcela > 14 x 20 m2	
	Ancho mínimo acceso	3'00 ó 4'00 mt	
ESTETICA	Meseta fondo	5'00 mt	
	Pendiente meseta	5 %	
	Pendiente rampa	16 %	
ESTETICA	Altura libre mínima	2'30 mts	
	Vuelos máx.	5 % ancho calle. Max 0'6	
	Longitud máx vuelos	50 % cada fachada	
ESTETICA	Longitud máx miradores	30 % cada fachada	
	Voladizos alt. Min sobre rasante	3'50 mt	
	P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998		

ORDENANZAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS DE ORDENACION A		
ALTURAS	Altura cornisa	7'00 (-/- 1'50)
	Máxima altura cubrera	11'00 ó 4'50 s/cornisa (la menor)
	Nº de plantas	II + buhardilla
VOLUMEN	Nº plantas mínimo	Baja con alt. Cornisa min 4'00 m
	Antepedecho máximo	1'20
	Altura min libre PB	3'0 m
APARCAM.	Superficie parcela (min)	60 m2 (per segregar: 84 mt2)
	Fachada mínima	5'0 (per segregar: 7'0 mt)
	Fachada máxima	15'00
ESTETICA	Profundidad máx edificable	18'00 m
	Retiro min desde prof. ed de constr. aux en pta baja	3'0 m
	Profundidad máx const aux	4'0 m
ESTETICA	Ocupación máx retiro (patio)	1/3
	APARCAM.	1 ud/viv ó 100 m2 en PB ó sótano
	Ancho mínimo rampa	2'70
ESTETICA	Meseta exterior	2'50
	Pendiente meseta	8 %
	Pendiente rampa	22 %
ESTETICA	Puerta cierre	Línea de fachada
	CUBIERTA	Aleros, moldurados, máximo + 0'10 vuelo
	Cornisas	+ 0'30 plano fachada
ESTETICA	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.
	Pendiente máxima	25º
	ESTETICA	Fachada
ESTETICA	Revestimientos	Revocos, estucados, pint.
	Zócalos	Ajustados a edif significativas entorno
	Recercado huecos	Ajustados a edif significativas entorno
ESTETICA	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce
	Vuelo máximo	5% ancho calle y no mayor 0'60
	Longitud máx. vuelos	30 % fachada
ESTETICA	Separación min voladizo lince	0'60 m
	Altura min voladizo/rasante	3'50 m
	USOS	Almacen e Industrial, tipo 1ª (hasta 300 mt2)
ESTETICA	Comercial tipo 1ª (sup. venta hasta 200 mt2)	
	Oficinas	
	P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998	

ORDENANZAS POLIGON INDUSTRIAL (ALQUERIA MORET- FAITANAR) ZONAS D'ORDENACIÓ P		
ALTURES	Altura cornisa	10,00
	Máxima altura edificació	13,00
	Nº de plantes	I (segons plànol altures)
ENTRESOLATS	Altura lliure mínim interior	3,00
	Des del interior nau i amb ús vinculat al de la nau. (mod. 03-07-09)	Sup útil fins al 25 % de superfície útil de nau
	Superficie parcel·la (mínim)	300 m² (modificat 2-10-02)
EDIFICABILITAT	Façana (mínima)	10'00 (modificat 2-10-02)
	Forma parcel·la	10 x 30 m (modificat 2-10-02)
	Distància a façana (mínim)	6,00
APARCAMENT	Vol màxim	0,80 m.
	Ocupació màxim vols	50%
	Ocupació miradors	30%
TANCAMENT	Distància mínim voladizos-linde	4,0
	Dotació d'aparcament a l'interior de parcel·la:	
	Per l'ús ind. i mag. 1 ud/100 m², a partir de 150 m² de sup. Ús terciari: 1 ud/m² de superfície. Ús oficines: 1 ud/50 m² superfície construïda d'oficines	
USOS PERMESOS	Càrrega/Descàrrega	Interior parcel·la
	Muret obra màxima	0,60 m.
	Altura màxima total tanca	2,10 m.
USOS PROHIBITS	Plantació arborat i/o vegetació en cara interior, obligatori 15 % sup parcel·la	
	Magatzem: Mag 1 i Mag 2	
	Industrial: Ind 1 i Ind 2	
USOS PERMESOS	Aparcament: Par 1 i Par 2	
	Comercial fins a superfície 3000 m²	
	Hotels, hostals i pensions	
USOS PROHIBITS	Oficines	
	Recreatiu (edificació ús exclusiu)	
	Residencial (excepte vigilant)	
USOS PROHIBITS	Ind. I mag index alt	
	Comercial sup. 3000 m² (Tc. 3)	
	Recreatiu afor superior 1000 persones	
USOS PROHIBITS	Loft, vivendes loft, oficines loft o semblants (mod. 10-10-07)	
	PGOU Revisat i aprovat definitivamente 5 de noviembre de 1998	

ORDENANZAS POLIGON INDUSTRIAL (RAGA) ZONAS D'ORDENACIÓ N		
ALTURES	Altura màxima edificable	10,00
	Nº de plantes	I (segons plànol altures)
	Altura lliure mínima	3,00 metres
ENTRESOLATS	Des del interior nau i amb ús vinculat al de la nau. (mod. 03-07-09)	Sup útil fins al 25% de sup útil de nau
	Superficie parcel·la (mínim)	300 m²
	VOLUM	Façana (mínima)
APARCAMENT	Ocupació	100%
	Dotació d'aparcament a l'interior de parcel·la:	
	Per l'ús ind. i mag. 1 ud/100 m², a partir de 150 m² de sup. Ús terciari: 1 ud/m² de superfície. Ús oficines: 1 ud/50 m² superfície construïda d'oficines	
USOS PERMESOS	Càrrega/Descàrrega	Interior parcel·la
	Magatzem: Magatzem 1 i Magatzem 2	
	Industrial: Industrial 1 i Industrial 2	
USOS PERMESOS	Aparcament: Par 1 i Par 2	
	Comercial fins a superfícies 3000 m²	
	Hotels, hostals i pensions	
USOS PROHIBITS	Oficines	
	Recreatiu (edifici ús exclusiu)	
	Residencial (excepte vigilant)	
USOS PROHIBITS	Industrial i magatzem index alt	
	Comercial superfície 3000 m² (Tco. 3)	
	Recreatiu afor superior 1000 persones	
USOS PROHIBITS	Loft, vivende loft, oficines loft o semblants (mod. 10-10-07)	
	PGOU Revisat i aprovat definitivamente 5 de noviembre de 1998	
	Mod. Puntual	

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

ORDENANZAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS DE ORDENACION D		
ALTURAS	Altura cornisa	7'50
	Máxima altura cumbre	10'00
	Nº de plantas	II + buhardilla
VOLUMEN	Altura libre min. Interior	2'50
	Superficie parcela (min)	100 m2
	Fachada (min)	6'0
	Ocupación máxima	60 %
	Ocupación en sótano	100 % salvo retranq. frontal 3 m
APARCAM.	Vuelo máximo	0'90
	Ocupación balcones/mirad.	50 %
	Retranqueo fachada princ.	3'0
	Retranqueo fachada post.	3'0 + vuelos
	Ancho mínimo rampa	2'70
	Meseta exterior	2'50
CUBIERTA	Pendiente meseta	8 %
	Pendiente rampa	22 %
	Alt. sobre rasante inf. forj.	1'00
	Aleros cornisas máximas	1'00
MANSARDAS	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.
	Pendiente máxima	25º
	Inicio de pendiente	Sobre último forjado
ESTETICA	Distancia a fachadas	1'80
	Distancia a lindes	0'60
	Ocupación máxima	50 % long. de cada fachada
	Envolvente máxima	45 º desde fachada
CERRAMIEN	Fachada	Tradicional
	Revestimientos	Revocos, pint., ladr. cv uniforme
	Zocalos	Piedra natural o artificial
CERRAMIEN	Recercado huecos	Piedra/ azulejo art.
	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce
CERRAMIEN	Murete obra máxima	1'0 m (2'0 en patios interiores)
	Altura máxima reja	Hasta 2'0m total
	Prohibido	Malla metálica/ prefabr. Hgon
P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998		

L'Ajuntament de Picanya, conforme a l'estipulat en l'article 44.5 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant TRLOTUP), és competent per a la formulació i tramitació dels plans d'àmbit municipal.

2.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA

L'àmbit de la modificació és centra al sòl urbà de Picanya, i concretament, afecta a la zona de nucli històric del Pla General, anomenada zona A; a la zona d'eixample, zona B; i a la zona d'habitatges unifamiliars, zona D:



Fotografia aèria de Google maps. Zones residencials A, B i D assenyalades en roig

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



Fotografia aèria de Google maps. Zones industrials N i P assenyalades en roig

La modificació A de planejament pretén modificar els usos permesos a la zona A i B, regulant les zones i condicions per a la implantació d'usos residencials turístics. És important mencionar l'obsolescència en matèria d'usos del text normatiu vigent, amb una antiguitat de pràcticament 25 anys, on no es recullen nous usos i activitats que han anat sorgint en els últims anys, i que precisen de l'oportuna regulació.

Per altra banda, amb la modificació B, que afecta a la zona D, es pretén modificar les condicions de parcel·les respecte a l'amplària mínima de la façana al tipus D unifamiliar, sempre lligat aquesta reducció al desenvolupament de promocions immobiliàries que permeten una oferta de la mateixa qualitat, però a preu més reduït, per oferir una major oferta destinada a diferents nivells de població.

Per últim, la modificació C, que afecta a les zones N i P, on es pretén flexibilitzar l'oferta industrial permetent un major aprofitament interior, però mantenint tots els paràmetres exteriors, a fi de mantindre la volumetria aprovada al Pla General.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La modificació A té per objecte la modificació de l'article 6.3 i 6.9, respecte a l'ús Tho.1- hotels, hostals i pensions, i la regulació del residencial turístic, que no es troba arrellegat a la normativa. En concret es tracta d'eliminar l'ús Tho.1 a la zona A, i introduir el residencial turístic en edifici exempt a la zona B. Es pretén abordar la problemàtica regulant de forma més concreta i precisa aquells usos que es poden presumir generadors de conflictes, com són els casos esmentats. Aquest major detall en la regulació dels usos augmentarà la seguretat jurídica i dirigirà l'emplaçament d'aquelles activitats o instal·lacions susceptibles de generar conflictes cap a aquelles zones d'ordenació que tinguen major capacitat d'acollir-los.

La modificació B té per objecte la modificació de l'article 6.20. A. b) reduint l'amplària de fatxada mínima quan s'execute una promoció de més de 10 vivendes unifamiliars.

La modificació C té per objecte la modificació dels articles 6.51 i 6.56 per flexibilitzar l'oferta industrial permetent un major aprofitament interior, però mantenint tots els paràmetres exteriors, a fi de mantindre la volumetria aprovada en el Pla General.

Per tant, la present modificació afecta a l'ordenació detallada del Pla General, i les característiques més rellevants de l'àmbit de la modificació són les següents:

- Als tres casos és una zona classificada com a sòl urbà:

La modificació A, desenvolupada al nucli històric de la població (zona A) i al eixample (zona B), amb característiques pròpies d'aquestes: illes consolidades i vials executats, conformant un paisatge netament urbà.

La modificació B, desenvolupada a la zona de baixa densitat, zona D, al sud-est del casc urbà on està constituït per zones d'edificació adossada, admetent-se l'aïllada o avariada així com residencial plurifamiliar en les illes assenyalsades als plànols d'ordenació detallada.

La modificació C, desenvolupada a la zona industrial, zones N i P, al nord-est i al sud-oest del casc urbà, on s'assenten les quatre zones industrials de casc urbà: Faitanar, Alqueria Moret, Raga i Taronja.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



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

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

3.2 ABAST, ÀMBIT I POSSIBLE CONTINGUT DE LES ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA.

L'abast de la present modificació es limita a completar la regulació en referència als usos admesos i condicions dels mateixos en les zones d'ordenació urbanística, A i B, modificant els articles 6.3, i 6.9, i 8.5 de les normes urbanístiques, així com l'article 6.20 en referència a la reducció de la façana mínima en promocions de més de 10 habitatges. A més, es revisa i adequa la relació dels usos descrits amb caràcter general en l'article 6.20, l'aplicació del qual és en tot cas complementària i descriptiva dels usos contemplats de manera específica en les diferents zones d'ordenació urbanística. Per últim, es modifiquen els articles 6.51 i 6.56 per flexibilitzar l'oferta industrial, donant la possibilitat de edificar en el 40 % de l'ocupació de l'edificació amb tres altures, com va aprovar el seu dia el Pla General vigent (respecte a la totalitat de l'edificació), sempre que haja vinculació amb l'activitat principal, i sempre que es respecte el volum exterior, així com l'altura fixada al Pla General, reduint així, les zones industrials fora d'ordenació, que van ser provocades per la modificació 15, on es reduïen les altures de III a I.

No es modifiquen els usos globals i dominants de cap zona d'ordenació, ni tampoc els del sòl no urbanitzable, sinó que, tan sols, s'actualitzen i concreten els usos compatibles en les zones d'ús dominant residencial, així com la modificació de les condicions de parcel·la referents a la façana mínima en la zona D, residencial unifamiliar; i també de les condicions de d'aprofitament interior de les edificacions industrials.

L'àmbit de l'actuació és el conformat per la totalitat de zones d'ordenació urbanística residencial, A, B i D, on els usos referits anteriorment són objecte de regulació precisa,

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



així com la condició de façana mínima a la zona D, i també la totalitat de les zones industrials N i P.

Davant la problemàtica posada de manifest en l'apartat anterior s'han plantejat tres alternatives:

→ Alternativa zero: mantindre l'actual regulació d'usos

El manteniment de l'actual regulació d'usos no corregeix la problemàtica actual respecte a la compatibilitat d'algunes activitats terciàries en les zones d'ordenació A i B, generant dificultats, fonamentalment, en la seua interacció d'aquests usos amb l'entorn residencial, sobretot al nucli històric.

Respecte a la modificació B, la reducció de la façana mínima obeeix a la demanda existent després de la crisi sanitària que ha hagut, però sobre tot s'ha realitzat per què l'oferta d'habitatges unifamiliars pugua arribar a una franja de població més àmplia, donat així facilitats per a l'accés a la vivenda, ja que disminueix el preu de la mateixa. La no-reducció de l'amplària de façana mínima donaria lloc a la continuació de la situació actual on l'oferta està dirigida a un tram de població específica amb un estatus elevat o molt elevat.

Respecte a la modificació C, la ampliació de la superfície interior per un aprofitament major obeeix a la necessitat actual de majors espais per la logística, el que es tradueix en més espai per a zones de oficines o de magatzem. Per això, tornar a permetre la construcció de III altures al 40% de l'ocupació, flexibilitza l'oferta i dona una major versatilitat per a la implantació d'activitats als polígons. La no-inclusió d'aquest canvi suposaria tindre uns polígons industrials menys competitius.

→ Alternativa un: redactar una nova regulació d'usos per a tot el sòl residencial.

Donat el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva del vigent Pla General, aquesta alternativa consistiria a redactar una nova regulació d'usos, de caràcter integral, per a tot el sòl residencial que fora més concorde a la realitat dels usos demandats i de la legislació urbanística actual.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



No obstant això, aquesta alternativa pot resultar en excés ambiciosa per a una modificació puntual del planejament i podria requerir una diferent delimitació de zones d'ordenació detallada, per la qual cosa sembla més adequat emprendre-la amb la revisió i aprovació d'un pla general estructural.

- Alternativa dos: Acotar i modernitzar la regulació d'usos existents per a les zones residencials A i B, i reduir la façana mínima en promocions de més de 10 vivendes en la zona D.

La regulació d'usos que conté el Pla General no presenta una problemàtica generalitzada sinó, tan sols, una falta de concreció o adequació en l'ús Tho. Hotels, hostals i pensions, i una manca de regulació respecte a l'ús residencial turístic.

Així es considera proporcionat amb aquesta problemàtica, modificar i/o afegir a l'actual text normatiu la regulació precisa d'aquests usos no contemplats i/o susceptibles de generar conflictes, mantenint la resta de normativa en el seu contingut actual.

Per altra banda, donat la crisi sanitària, es pretén amb la reducció de la façana mínima, en promocions de més de 10 habitatges, que la oferta de vivendes unifamiliars arribi a un ventall més ampli de població, es reduiran els costos, la qual cosa produirà un abaratiment del preu final.

La no-inclusió de la modificació dels articles 6.51 i 6.56, donaria lloc a una menor oferta, i el que és més important, una menor versatilitat de les edificacions existents, ja que hem de deixar constància que els polígons industrials de Picanya estan totalment consolidats.

Per tant, esta alternativa no soluciona tots els problemes detectats tant a la zona residencial, com a la industrial.

- Alternativa tres: Acotar i modernitzar la regulació d'usos existents per a les zones residencials A i B, reduir la façana mínima en promocions de més de 10 vivendes en la zona D, canviar els condicionants de forma dels edificis industrials.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



La regulació d'usos que conté el Pla General no presenta una problemàtica generalitzada sinó, tan sols, una falta de concreció o adequació en l'ús Tho. Hotels, hostals i pensions, i una manca de regulació respecte a l'ús residencial turístic, com s'ha especificat a l'alternativa anterior.

Així es considera proporcionat amb aquesta problemàtica, modificar i/o afegir a l'actual text normatiu la regulació precisa d'aquests usos no contemplats i/o susceptibles de generar conflictes, mantenint la resta de normativa en el seu contingut actual.

Per altra banda, donat la crisi sanitària, es pretén amb la reducció de la façana mínima, en promocions de més de 10 habitatges, que la oferta de vivendes unifamiliars arribi a un ventall més ampli de població, es reduiran els costos, la qual cosa produirà un abaratiment del preu final.

Per últim, la modificació dels articles 6.51 i 6.56, donaria lloc a una major oferta, i el que és més important, una major versatilitat de les edificacions existents, ja que hem de deixar constància que els polígons industrials de Picanya estan totalment consolidats. Per tant, és molt important esta modificació per a continuar mantenint els polígons industrials de Picanya dins de la millor oferta de edificacions industrial, permetent renovacions adaptades a les necessitats actuals.

Es tracta d'una modificació puntual d'abast limitat i proporcional a la problemàtica detectada i que dona solució satisfactòria a aquesta.

Així, d'aquestes quatre alternatives, s'ha optat per l'alternativa tres, pels evidents avantatges que presenta, tant per a les zones residencials com per a les zones industrials.

3.3 DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLANEJAMENT

El desenvolupament previsible després de l'aprovació de la modificació 24 del Pla General de Picanya, no és més que la materialització de l'edificació i aprofitaments ja prevista al Pla General vigent, mantenint els mateixos usos dominants i adaptant-se quant a les condicions dels usos compatibles, a la amplària de façana mínima al regulat en la present modificació, i a la major flexibilitat.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

No obstant, es pot considerar que el desenvolupament previsible del Pla que es preveu consta de tres fases diferenciades:

→ **Fase de Planificació:** aquesta fase correspondria al tràmit administratiu de la Modificació Puntual 24 del PGOU de Picanya, que inclouria les següents fites:

- Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.
- Sotmetiment de la documentació presentada a consultes a les administracions públiques afectades.
- Resolució per part de l'òrgan ambiental i territorial: resolució d'Informe Ambiental i Territorial Estratègic, en el cas del Procediment Simplificat sol·licitat.
 - Procediment Simplificat:
 - Elaboració de la versió preliminar del pla.
 - Sotmetiment del pla al procés de participació pública.
 - Elaboració de la proposta final del pla.
 - Sotmetiment de la proposta final del pla a aprovació per part de l'òrgan competent.
 - Publicitat de la proposta final del pla aprovada definitivament.

→ **Fase de concessió de llicències ambientals a les activitats emparades per la modificació A, o d'ampliació de la llicència ambiental, per a la modificació C o d'obres per a la modificació B:** una vegada aprovada definitivament la proposta final del pla, aquelles empreses o persones que així ho requerisquen podran sol·licitar la llicència ambiental de l'activitat, d'acord amb l'ús permès en les zones de sòl residencial, A i B, complint aquells condicionants d'obligat compliment que, si escau, puguen derivar-se del procés d'avaluació ambiental i territorial estratègica. Així mateix, també es podrà demanar l'ampliació de la llicència ambiental, o l'instrument que corresponga, per tal de materialitzar les condicions de forma modificades.

També es podrà sol·licitar la llicència d'obres corresponents a la zona D, respecte a promocions d'habitatges unifamiliars, on serà d'aplicació el paràmetre de forma que afecta a la façana mínima per a promocions de més de 10 habitatges.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

→ **Fase d'aplicació:** quan es facen efectives les llicències ambientals concedides i les activitats que les emparen es posen en marxa s'haurà de realitzar el seguiment ambiental mitjançant els indicadors que puguen resultar del procés d'avaluació ambiental i territorial estratègica. Per altra banda, després de l'execució de la promoció d'unifamiliars es farà la inspecció de revisió d'obra final.

3.4 DIAGNÒSTIC DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL TERRITORI ABANS DE L'APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ EN L'ÀMBIT AFECTAT.

La situació del medi ambient i del territori en les zones d'actuació no presenta cap conflicte significatiu al marge de la problemàtica que, precisament, la possible implantació de l'ús terciari Tho i el residencial turístic produiria a la zona del nucli històric, fet que la present modificació pretén regular en el sòl urbà residencial zona A i B, introduint el residencial turístic a aquesta zona. La modificació B, no suposa cap conflicte respecte al medi ambient a la zona d'actuació, igual que la modificació C.

3.5 EFECTES PREVISIBLES SOBRE EL MEDI AMBIENT I SOBRE ELS ELEMENTS ESTRATÈGICS DEL TERRITORI, PRESENT EN CONSIDERACIÓ EL CANVI CLIMÀTIC

No és previsible cap efecte negatiu sobre el medi ambient ni sobre el canvi climàtic, ja que l'ús residencial turístic no genera cap impacte o efecte advers. Igualment es compatible la reducció de la amplària de façana, posat que l'edificabilitat no es canvia, la situació és la mateixa que la situació d'origen. A la modificació C, no es canvien les condicions de volum de les edificacions, i a més, en la situació d'origen aprovada pel Pla General, les zones industrials tenien una alçaria màxima de 10 metres també, però es podien construir III altures. Per això, la majoria de les edificacions encara conserven les III altures, per tant, la modificació a més de donar versatilitat, posa de nou en el mercat edificis que estaven completament en fora d'ordenació, i que no necessiten cap obra que produísca cap efecte sobre el medi ambient.

En tot cas, el seu efecte sobre el medi ambient i els elements estratègics sempre serà positiu perquè es millora la regulació i ordenació dels diferents usos.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



3.6 LA SEUA INCARDINACIÓ EN L'ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA I LA SEUA INCIDÈNCIA EN ALTRES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICACIÓ TERRITORIAL O SECTORIAL.

La present modificació no entra en contradicció amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i no té incidència en cap altre instrument de planificació territorial o sectorial.

3.7 IMPACTE DE GÈNERE. AFECCIÓ A LA INFÀNCIA I L'ADOLESCÈNCIA.

L'impacte de la modificació és positiu a la llum dels seus continguts tant vinculats amb el marc d'igualtat com amb els continguts que estableix l'afecció a la infància i a l'adolescència. S'ha intentat incloure la transversalitat de la perspectiva de gènere integrant un llenguatge inclusiu en la redacció de la modificació. S'ha substituït propietaris", "promotors", "ciutadans", "veïns"... per conceptes com a persones, propietàries, empreses promotores, ciutadania, veïnatge o veïns i veïnes, etc.

3.8 PROCEDIMENT SIMPLIFICAT

3.8.1 ÒRGAN AMBIENTAL I TERRITORIAL COMPETENT EN EL PROCEDIMENT SIMPLIFICAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA.

La present modificació del Pla general de Picanya queda emmarcada en l'article 46.3 del TRLOTUP per considerar que es tracta d'una modificació menor del planejament general de Picanya, ja que no té incidència sobre el model territorial del municipi, actua sobre sòl classificat com a urbà, no alterant per si mateixa la configuració del paisatge respecte al planejament vigent, en tant que no es modifiquen usos dominants o altres condicions paisatgístiques previstes en el planejament vigent, mantenint l'estructura i l'ordenació bàsica en l'àmbit afectat, per la qual cosa no tindrà incidència significativa sobre el paisatge, no sent necessària l'elaboració d'un instrument de paisatge per a la present actuació.

L'àmbit de la present modificació puntual:

- No es troba afectat per risc d'inundació,
- No constitueix sòl forestal,
- No suposa cap afecció sobre elements del patrimoni natural,
- No presenta efectes significatius sobre el medi ambient,

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

Per tant, la modificació puntual 24 que es proposa queda emmarcada en l'article 46.3 del TRLOTUP, per tractar-se d'una modificació menor del planejament vigent; a més, i d'acord amb l'article 53.2.b) i els criteris de l'Annex VIII del TRLOTUP, no té incidència en el model territorial del municipi, actua sobre el sòl urbà, no suposa afecció sobre elements del patrimoni natural, no presentant, per tot això, efectes significatius sobre el medi ambient, sent procedent la seua tramitació pel procediment d'avaluació ambiental simplificat.

La Llei 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, modificava l'apartat c) de l'article 48 del actual text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, que quedava redactat de la següent manera:

“c) Òrgan ambiental i territorial.

És l'òrgan autonòmic, dependent de la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vela per la integració dels aspectes ambientals, al costat dels territorials i funcionals, en l'elaboració del pla o del programa. L'òrgan ambiental i territorial serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en els següents casos:

- 1) En els instruments de planejament urbanístic que afecten única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la present llei.
- 2) En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten única i exclusivament a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en la present llei.
- 3) En els instruments de planejament urbanístic que afecten única i exclusivament a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establida en l'ordenació estructural.”

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



Per a facilitar la interpretació i aplicació del precepte anterior, la Direcció General de Medi Natural i Avaluació Ambiental i la Direcció General d'Ordenació del Territori , Urbanisme i Paisatge, van publicar la "Guia d'Avaluació Ambiental per òrgan ambiental municipal" que en el seu apartat 2) indica:

"La LOTUP estableix com a regla general que l'òrgan ambiental per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans i programes és l'òrgan dependent de la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient. Després del Decret 230/15, de 4 de desembre, del Consell, de l'òrgan ambiental de la Generalitat, a l'efecte d'avaluació ambiental estratègica (plans i programes), aquest òrgan és la Direcció General amb competències en matèria d'avaluació ambiental i la Comissió d'Avaluació Ambiental dependent de la Secretaria Autonòmica amb competència al mig ambient.

Al costat d'aquesta regla general, la Llei 10/2015, per la qual es modifica la LOTUP, estableix tres supòsits en el qual l'avaluació ambiental i territorial de plans es realitzarà per l'òrgan ambiental de l'ajuntament."

El primer dels supòsits és el següent:

"a) Ordenació detallada de sòl urbà.

Aquest supòsit inclou els plans urbanístics municipals (plans d'ordenació detallada, plans parcials, plans de reforma interior, plans especials, estudis de detall o les seues modificacions) que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el TRLOTUP..."

La modificació puntual 24 del Pla General de Picanya afecta exclusivament a sòl urbà consolidat, i a l'ordenació detallada, com s'ha manifestat en apartats anteriors:

Per això, l'Avaluació Ambiental i Territorial correspon a l'Ajuntament de Picanya, i més concretament, a la seua Comissió Ambiental i Territorial creada, ja que:

- La modificació 24 afecta exclusivament a sòl classificat com urbà pel planejament vigent, i a l'ordenació detallada.
- El sòl conta amb la condició jurídica de solar, arrelat a l'article 186 del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



3.8.2 RESUM DELS MOTIUS DE LA SELECCIÓ DE LES ALTERNATIVES CONTEMPLADES.

A tenor de l'argumentat en l'apartat corresponent a les alternatives, es fa evident que l'alternativa dos triada, és l'alternativa més viable tècnica i procedimentalment, ja que:

I. Permet, mantenint l'actual estructura reguladora d'usos de les Normes Subsidiàries, establir determinades condicions i limitacions per a aquells usos compatibles susceptibles de generar impactes en el medi ambient.

II. Permet, en un temps raonable i en un procediment proporcional, aconseguir aquests objectius.

3.8.3 ÒRGAN COMPETENT PER A L'APROBACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 24 DEL PLA GENERAL DE PICANYA

Atès que la present modificació puntual del Pla General de Picanya, afecta a determinacions de l'ordenació detallada, com és modificació d'usos permesos i la modificació en casos determinats del paràmetre de forma de la façana mínima, l'aprovació definitiva del present document correspon a l'Ajuntament de Picanya.

3.8.4 MESURES PREVISTES PER A PREVINDRE, REDUIR I, EN LA MESURA QUE SIGA POSSIBLE, COMPENSAR, QUALSEVOL EFECTE NEGATIU IMPORTANT EN EL MEDI AMBIENT I EN EL TERRITORI, QUE ES DERIVE DE L'APLICACIÓ DEL PLA O PROGRAMA, AIXÍ COM PER A MITIGAR LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE EL CANVI CLIMÀTIC I LA SEUA ADAPTACIÓ A AQUEST.

Com és nul l'efecte negatiu que la present modificació nº 24 del pla General té sobre el medi ambient, el territori o el canvi climàtic, tal com s'ha acreditat anteriorment, i com s'arreplega no resulta procedent adoptar especials mesures per a previndre, reduir, compensar o mitigar la seua incidència.

3.8.5 NO NECESSITAT DE DOCUMENT DE PAISATGE.

Conforme al que es disposa a l'article 6b del Capítol II del Títol I del TRLOTUP, als instruments de planejament sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada que no tinguen incidència en el paisatge no els serà exigible estudi d'integració paisatgística. En el cas que ens ocupa, es tracta d'una modificació, l'àmbit de la qual es limita exclusivament a l'actualització de determinats usos sense alteració

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

dels aprofitaments existent, la reducció de paràmetres de forma en les promocions de més de 10 habitatges, i la modificació dels paràmetres de forma de les zones industrials, no modifiquen els paràmetres exteriors de volum, per la qual cosa l'Òrgan Ambiental ha dictaminat mitjançant l'informe ambiental i territorial estratègic que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, en limitar-se les seues determinacions al sòl urbà consolidat, no comportant cap alteració sobre les unitats de paisatge existents.

Atès que la modificació proposada a les normes urbanístiques no implica un increment d'edificabilitat, ja que en ambdós casos afecta a usos i paràmetres urbanístics que no impliquen una modificació volumètrica que es pugui diferenciar del seu entorn, no hi ha cap modificació paisatgística a l'entorn de les zones afectades per la modificació 24.

Així com no existeix cap impacte paisatgístic, no es requereixen mesures específiques d'integració paisatgística.

4 PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA

La present modificació 24 es refereix, com s'ha explicat en apartats anteriors, a una actualització de l'articulat de les normes urbanístiques. Per una banda, la modificació A afecta a l'articulat dels articles 6.3, 6.9 i 8.5.

A la zona A del nucli històric, l'apartat 2 de l'article 6.3. Assignació d'usos, estableix el següent:

"2. Usos permesos

....

f) Tho. Hotels, hostals i pensions

S'admet en edificis d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en un edifici d'ús mixt, les plantes destinades a este ús s'ubicaran sempre per damunt de les destinades a la resta dels usos no residencials i per davall dels usos residencials.

g) Tof.- Oficines.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o ús mixt.

h) Tre.- Activitats recreatives.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



S'admet el Tre.1. Només podran ubicar-se en planta baixa. No obstant això, no s'admetran activitats recreatives en cap planta quan s'ubiquen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

i) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o d'ús mixt.

j) En edificis mixtos amb ús residencial:

Els locals no residencials s'ubicaran sempre en plantes inferiors a aquelles en què s'ubiquen els locals residencials.

k) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits en els paràgrafs e), g) i h) podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari."

La redacció de l'apartat 2 de l'article 6.3 quedaria com segueix:

"2. Usos permesos

....

f) Tof.- Oficines.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o ús mixt.

g) Tre.- Activitats recreatives.

S'admet el Tre.1. Només podran ubicar-se en planta baixa. No obstant això, no s'admetran activitats recreatives en cap planta quan s'ubiquen peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

h) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors, en edifici d'ús exclusiu o d'ús mixt.

i) En edificis mixtos amb ús residencial:

Els locals no residencials s'ubicaran sempre en plantes inferiors a aquelles en què s'ubiquen els locals residencials.

j) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits en els paràgrafs e), f) i g) podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari."

La zona d'ordenació urbanística del eixample, zona B, estableix a l'apartat 2 de l'article 6.9. Assignació d'usos, estableix el següent:

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



"2. Usos permesos

....

h) Tho.1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

i) Tof.- Oficines.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

j) Tre.- Activitats recreatives.

S'admeten en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

k) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establertes en el paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

l) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari."

La redacció de l'apartat 2 de l'article 6.9 quedaria com segueix:

"2. Usos permesos.

...

h) Tho.1.- Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

i) Tho.3.- Residencial turístic

Sols s'admet en edifici exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern.

j) Tof.- Oficines.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

S'admet en edifici d'ús exclusiu amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern. Si s'ubica en edifici d'ús mixt, les plantes destinades a aquest ús se situaran sempre per damunt de les destinades a la resta d'usos no residencials i per davall de les destinades a usos residencials.

k) Tre.- Activitats recreatives.

S'admeten en planta baixa, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Govern, sense que pugui compaginar-se amb peces habitables residencials en planta baixa. Hauran de comptar amb accessos des de la via pública i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

l) D.- Dotacionals.

S'admeten en planta baixa i plantes superiors amb les limitacions establertes en el paràgraf g). S'admeten així mateix en edifici d'ús exclusiu.

m) Les distintes agregacions dels usos terciaris descrits podran, amb les limitacions establertes, situar-se en edifici d'ús exclusiu terciari.”

Es modifica també l'article 8.5. Ús terciari (T), incloent l'ús residencial turístic. Actualment, l'apartat 2, estableix el següent:

“2. Ús Hotel·ler (Tho): Comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, com ara:

a) Tho.1 Hotels, hostals i pensions. No pertanyen a aquesta categoria d'ús els hotels apartaments (grup 661 del Nomenclàtor).

b) Tho.2 Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i semblants. (Grup 669 del Nomenclàtor).”

La nova redacció de l'apartat 2 de l'article 8.5, quedaria com segueix:

“2. Ús Hotel·ler (Tho): Comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, com ara:

a) Tho.1 Hotels, hostals i pensions. No pertanyen a aquesta categoria d'ús els hotels apartaments (grup 661 del Nomenclàtor).

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

b) Tho.2 Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i semblants. (Grup 669 del Nomenclàtor).

c) Tho.3 Residencial turístic.”

Respecte a la modificació B de la modificació 24 que afecta a la zona D d'unifamiliars, concretament a l'apartat A.1.b) de l'article 6.20 i introdueix una matisació de caràcter paisatgístic a l'apartat 2, que estableix:

“A. Residencial unifamiliar. Run

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 100 metres quadrats per vivenda.

b) Fatxada mínima. Almenys un dels seus límits frontals serà com a mínim de 6 metres.

c) Forma de la parcel·la. Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 6 x 12 metres un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.”

La nova redacció dels apartats A.1.b) de l'article 6.20, quedaria com segueix:

“A. Residencial unifamiliar. Run

1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 100 metres quadrats per vivenda.

b) Fatxada mínima. Almenys un dels seus límits frontals serà com a mínim de 6 metres. Quan es realitzi una promoció de més de 10 habitatges unifamiliars podrà reduir-se l'amplària a 5,50 m. Si s'executen més de 12 vivendes, es podrà reduir l'amplària fins a 5,25 m de forma justificada i sempre que no se incremente en més de 5 vivendes respecte a la consideració de la amplària general de 6 metres. En aquestos casos, la superfície mínima i forma de la parcel·la es podrà veure afectada, sense modificar els paràmetres d'ocupació i emplaçament de apartat següent.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



c) Forma de la parcel·la. Serà tal que pugui inscriure's en ella un rectangle de 6 x 12 metres un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els seus límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior."

Per altra banda, es modifica també l'apartat A.1. de l'article 6.21, que a hores d'ara estableix:

"Article 6.21.- Condicions de volum i forma dels edificis.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. El nombre màxim de plantes serà de dos plantes, permetent-se la cambra o porxe generat, entre el forjat del sostre de la segona planta, sense comptar soterrani ni semisoterrani, i l'últim de coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa

2. L'altura màxima de cornisa (sostre de la segona planta) serà de 7'5 m. i l'altura màxima total de 10 m.

S'entendrà sempre per altura de cornisa la de la cara inferior del forjat sostre de la planta segona.

..."

La nova redacció de l'apartat A.1 de l'article 6.21 és com segueix:

"Article 6.21.- Condicions de volum i forma dels edificis.

A. Residencial unifamiliar. Run

1. El nombre màxim de plantes serà de dos plantes, permetent-se la cambra o porxe generat, entre el forjat del sostre de la segona planta, sense comptar soterrani ni semisoterrani, i l'últim de coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa. **Si en alguna illa de la zona D, el residencial unifamiliar té mitgera amb residencial plurifamiliar, degut a la diferència d'altura, es farà una adequació paisatgística entre les dos altures. Per això, la part de residencial unifamiliar podrà augmentar l'altura, sense incrementar l'edificabilitat total, a fi de fer una gradació edificatòria per integrar l'illa a l'entorn. Amb la documentació del projecte es presentarà una volumetria de l'estat inicial i del estat final".**

2. L'altura màxima de cornisa (sostre de la segona planta) serà de 7'5 m. i l'altura màxima total de 10 m.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022



S'entendrà sempre per altura de cornisa la de la cara inferior del forjat sostre de la planta segona.

..."

Respecte a la modificació C de la modificació 24 que afecta a la zona N i P de les zones industrials, concretament a la regulació feta a l'apartat b) dels articles 6.51 i 6.56, que estableix:

"Article 6.51.- Condicions de volum i forma dels edificis (Zona N).

...

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

..."

"Article 6.56.- Condicions de volum i forma dels edificis (zona P)

A. Magatzem i industrial

...

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

...

B. Usos terciaris i dotacionals

...

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25 % de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

...”

La redacció dels articles 6.51 i 6.56 queda com es mostra a continuació:

“Article 6.51.- Condicions de volum i forma dels edificis (Zona N).

...

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). No obstant, s'admetrà la construcció de III altures amb les següents condicions:

- L'ocupació de l'edificació amb III altures no excedirà del 40 % de la petjada de l'edificació a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar obligatòriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de cadascuna de les plantes haurà de complir la normativa sectorial d'aplicació.

....”

“Article 6.56.- Condicions de volum i forma dels edificis (zona P)

A. Magatzem i industrial

...

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). No obstant, s'admetrà la construcció de III altures amb les següents condicions:

- L'ocupació de l'edificació amb III altures no excedirà del 40 % de la petjada de l'edificació a la qual està adscrita.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
22/02/2022

- El seu ús haurà d'estar obligatòriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de cadascuna de les plantes haurà de complir la normativa sectorial d'aplicació.

...

B. Usos terciaris i dotacionals

...

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà l'altura (planta baixa). No obstant, s'admetrà la construcció de III altures amb les següents condicions:

- L'ocupació de l'edificació amb III altures no excedirà del 40 % de la petjada de l'edificació a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar obligatòriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'alçaria lliure de cadascuna de les plantes haurà de complir la normativa sectorial d'aplicació.

..."

Picanya, gener de 2022

Francisca Sánchez Gómez
Arquitecta del Ajuntament de Picanya

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022

