

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE PICANYA CONSISTENTE EN LA  
RECALIFICACIÓN COMO USO RESIDENCIAL DOTACIONAL  
(QR) DE UNA PARCELA DE TITULARIDAD PÚBLICA  
MUNICIPAL EDIFICABLE DE USO RESIDENCIAL DE  
PROTECCIÓN PÚBLICA EN ORIGEN.**

**DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.**

**Junio 2024**



## ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO.....	3
2. CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.....	4
3. CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
3.1. Consideraciones Previas sobre las Tipologías de Viviendas Públicas. ....	6
3.2. Tipología de Viviendas Públicas existentes en el Sistema Urbanístico vigente.....	7
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES (QR) A DISPONER EN PICANYA. ....	8
4.1. Consideraciones Previas.....	8
4.3. Determinaciones Legales aplicables a los Alojamientos Residenciales Dotacionales (QR).....	10
4.4. Características especiales de los Alojamientos Residenciales Dotacionales a ubicar en la Parcela objeto de esta Modificación (QR). ....	14
5. ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES (QR) A DISPONER EN LA PARCELA.....	17
5.1. Consideraciones Previas.....	17
5.2. Condiciones de la Edificación. ....	19
6. EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES, QR. ....	19
7. INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO DE PICANYA. ....	21
8. DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU. ....	27
8.1. Determinaciones establecidas en el Procedimiento legal.....	27
8.2. Respuesta a los aspectos requeridos en las Determinaciones.....	28
9. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ....	30
10. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	33
10.1. Objetivos Generales.....	33
10.2. Objetivos Específicos.....	34
11. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO. ....	35
11.1. Encuadre Geográfico.....	35
11.2. Estructura de las Comunicaciones en el Municipio y en el entorno próximo al ámbito de la modificación. ....	36
11.3. Información Física de la Parcela. ....	36

11.4. Hidrogeología.....	37
11.5. Zonas de Deslizamientos y Desmoronamientos de Tierras.....	38
11.6. Vegetación y Cultivos.....	38
11.7. Fauna.....	38
11.8. Paisaje Urbano.....	38
11.9. Infraestructura Verde.....	39
12. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	40
13. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	41
13.1. Introducción.....	41
14. INFORMES DE GÉNERO Y DE LA INFANCIA.....	53
14.1. Informe de Evaluación de Impacto de Género (IEIG).....	53
14.2. Informe sobre el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.....	64
15. ORDENANZAS REGULADORAS.....	65
16. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTA MODIFICACIÓN.....	67
ANEXO I.- PLANOS.	
ANEXO II.- INFORME DEL MERCADO DE ALQUILER.	

## 1. INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO.

**1.1.** El contenido técnico de este trabajo se formaliza en una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya consistente en la recalificación como uso Dotacional de una parcela de titularidad pública municipal calificada en origen como uso Residencial Unifamiliar Adosada y, posteriormente, mediante la **Modificación Nº 16** del Plan, de **uso Residencial Plurifamiliar** destinada a Viviendas de Protección Pública (VPP) y, consecuentemente, disposición de una nueva superficie construible y de la Tipología edificatoria correspondiente al uso de Vivienda Colectiva.

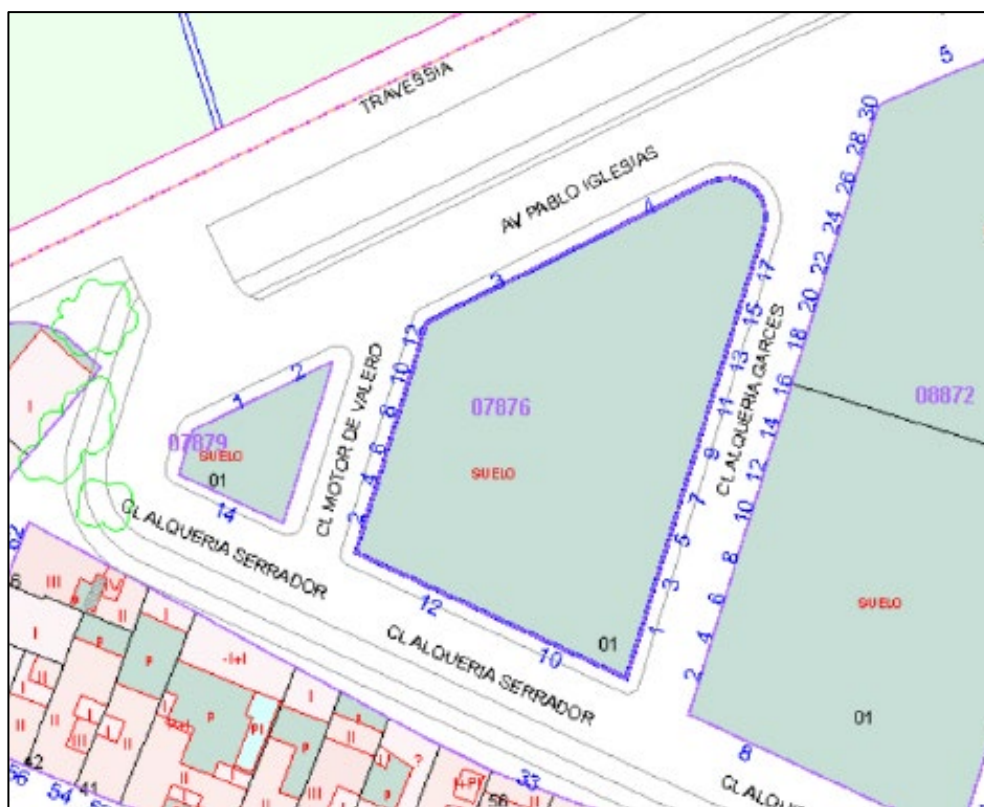
El objetivo básico de la Modificación tiene por finalidad la promoción pública de viviendas del tipo **“Residencial Dotacional”, QR**, que en adelante denominaremos como término presumiblemente más adecuado, el de **“Alojamiento Residencial Dotacional”, QR**, en los términos establecidos en el punto 2.1-c) del apartado I, “Clasificación de las Zonas de Ordenación y de las Dotaciones Públicas”, del ANEXO IV del vigente Texto Refundido (aprobado por Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio) de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), modificado por el art. 180 de la Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, 2022.

**1.2.** La formulación técnica del presente Documento de Modificación Puntual se lleva a cabo por un Equipo de profesionales expertos en

planeamiento y gestión urbanística conformado por la adjudicataria del Contrato Menor de Servicios convocado por el Ayuntamiento de Picanya y resuelto en fecha 16/mayo/2024 Leckman Urbanistas, S.L. (Blanca Marín Ferreiro, Economista, y Vicente García Nebot, Abogado) en colaboración con Proyectos de Actuaciones Urbanas, S.L.P. (Gerardo Roger Fernández Fernández, Arquitecto).

## 2. CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

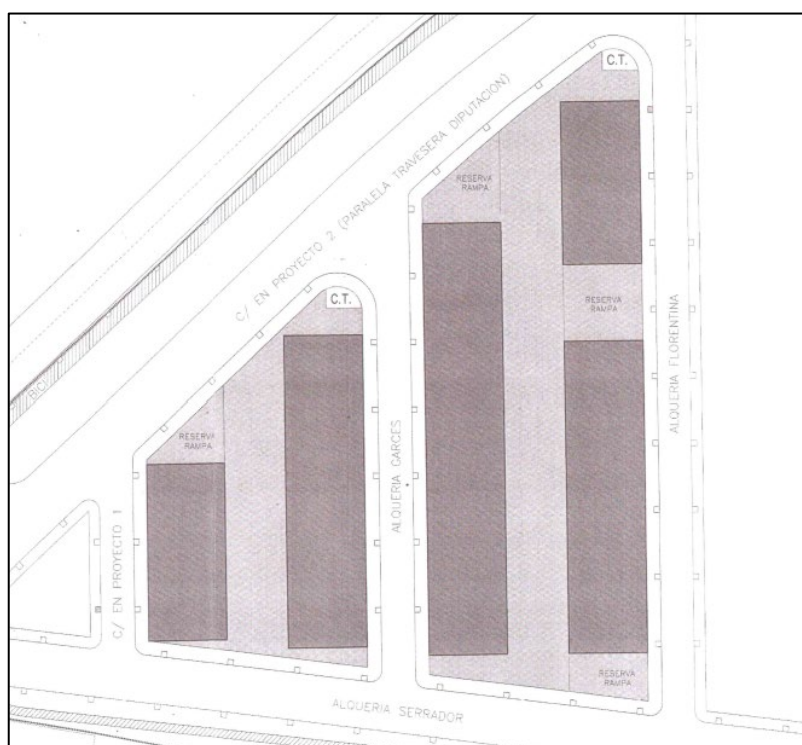
2.1. La Parcela con referencia catastral 0787601YJ2608N0001JM objeto de la Modificación Puntual, de titularidad pública municipal, se encuentra localizada entre la C/ Alquería Garcés, Avda. Pablo Iglesias, C/ Motor de Valero y C/ Alquería de Serrador, según Plano que se adjunta a continuación:



### LOCALIZACIÓN URBANA DE LA PARCELA.

**2.2.** Asimismo, la Parcela dispone de las siguientes características jurídico-urbanísticas establecidas en el vigente Plan General tras la aprobación de su Modificación Nº 16:

- Superficie ..... 2.155,17 m<sup>2</sup>s.
- Clasificación del Suelo ..... Urbano.
- Zonificación en el PGOU ..... SECCIÓN QUINTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. ZONAS D4 VISTABELLA (MOD. Nº 16 DOCV 17/06/2010).
- Uso Aplicable (Art. 6.25 MOD. Nº 16). ..... Residencial Plurifamiliar (Rpf).
- Condiciones de Ordenación ..... Arts. 6.26 a 6.30 MOD. Nº 16.
- Edificabilidad máxima ..... 3.683,45 m<sup>2</sup>t.
- Altura máxima ..... 3 Plantas.



**ORDENACIÓN PREVISTA EN LA MODIFICACIÓN Nº 16 DEL PGOU.**



ciudadanos de rentas medias y bajas, si partimos de la consideración aceptada globalmente, que, en ningún caso, deberá destinarse más de 1/3 de los Ingresos netos familiares a la obtención y, sobre todo, al arrendamiento de la primera vivienda.

Consecuentemente, resulta perentoria y necesaria la disposición de un contingente suficiente de Vivienda Pública en arrendamiento a precios asequibles, análogamente a los estándares que vienen operando en Europa desde mediados del siglo pasado, que alcanzan una ratio media de 60 vivs./1.000 habits.

Procede, por tanto, analizar los tipos y características de las Vivienda Pública que disponemos en España y en la Comunidad Valenciana, así como la regulación establecida para la obtención de los suelos correspondientes y los procedimientos de gestión y ejecución de las mismas.

### **3.2. Tipología de Viviendas Públicas existentes en el Sistema Urbanístico vigente.**

Procede distinguir dos grandes tipos de Viviendas de Protección Pública en el escenario urbanístico español vigente, a saber:

#### **a). Viviendas de Protección Pública (VPP).**

Tradicionales viviendas de titularidad pública (o privada) implantadas en suelo patrimonial, por lo que podrán destinarse tanto a la venta como al alquiler social. Estas viviendas están destinadas a personas usuarias con un nivel de ingresos limitados.



## **b). Alojamientos Residenciales Dotacionales (QR).**

Innovadores Alojamientos de titularidad pública exclusiva al implantarse en suelo de dominio público (demanial) calificado por el planeamiento urbanístico como Equipamiento público, que sólo podrán destinarse a residencia permanente en régimen de alquiler social, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional), o con destino a edificios para Residencia en situación de Vivienda Colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.

## **4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES (QR) A DISPONER EN PICANYA.**

### **4.1. Consideraciones Previas.**

Teniendo en cuenta la finalidad básica de este Documento de Modificación, es decir, la disposición de Alojamientos Residenciales Dotacionales en Picanya, procede analizar las características propias de estos **Alojamientos Residenciales Dotacionales (QR)** regulados, por un lado, en la Ley Estatal 12/2023 por el Derecho a la Vivienda y, por otro, en el TRLOTUP, imprescindibles y preferentes soluciones habitacionales a integrar en el Parque Público de Viviendas en Alquiler Social, procede **aplicar inteligentemente las técnicas instrumentales**, hoy en vigor si bien insuficientemente conocidas, identificando las modalidades de producción de las mismas en el

municipio de Picanya y **procediendo a adoptar, obviamente, aquellas alternativas que menor coste generen para las arcas públicas municipales.**

#### **4.2. Consideraciones relativas a la calificación como Dotacional de la Parcela Edificable municipal objeto de esta Modificación.**

Tal como se ha explicado en el anterior Apartado 2, el Ayuntamiento dispone de una Parcela de su titularidad, de 2.155,17 m<sup>2</sup>s de uso, en origen, **Residencial Unifamiliar** y, posteriormente, en la **Modificación Nº 16** del PGOU pasa a ser **Plurifamiliar destinadas a VPP**, dotada de una edificabilidad total de **3.600 m<sup>2</sup>t.**

Pues bien, nada legal impide **destinar toda ella a Alojamientos Dotacionales, si bien** y, obviamente, **incrementando la edificabilidad constructiva (que no lucrativa) en lo estrictamente necesario** (que al ser Dotacional -aprovechamiento urbanístico lucrativo cero- no genera Cargas ni Deberes urbanísticos adicionales).

La finalidad de este incremento no es otra que, tal como resulta procedente, generar una oferta suficiente a la necesidad existente en el municipio (**ver Análisis del Mercado Inmobiliario de Picanya** que acompaña a este Documento), así como disponer una **nueva tipología de Residencial Plurifamiliar**, tal como corresponde a los nuevos Alojamientos Residenciales Dotacionales a implantar.

Asimismo, la sustitución del **Aprovechamiento Urbanístico lucrativo** que se deriva del estatuto jurídico vigente de la Parcela actual (**3.600**

**m<sup>2</sup>t de uso VPP) por un Aprovechamiento Urbanístico cero**, tal como corresponde al suelo Dotacional reclasificado y con la **finalidad de mantener públicamente el activo, tanto en términos de Uso y Valor Económico como de Edificabilidad** para su ulterior utilidad pública mediante Transferencia de Aprovechamiento (TAU) o cualesquiera otra modalidad de gestión contemplada en el ordenamiento jurídico vigente, comporta la procedencia de llevar a cabo una **Reserva de Aprovechamiento** en los términos establecidos en el artículo 84 del TRLOTUP, a nombre del Ayuntamiento, a incorporar al **Patrimonio Municipal de Suelo** e inscribir en el **Registro de la Propiedad**.

Todo ello con la posibilidad de materializar este aprovechamiento lucrativo allí donde el Ayuntamiento crea necesario en un futuro, mediante la pertinente Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada, que, en ningún momento, supondrá un incremento de la Edificabilidad Global prevista en el vigente PGOU.

#### **4.3. Determinaciones Legales aplicables a los Alojamientos Residenciales Dotacionales (QR).**

##### **a). LEGISLACIÓN ESTATAL.**

La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda**, regula en sus artículos 3.f).1º, 15.1.a) y 28.1.a) las **Disposiciones Básicas** que caracterizan a las denominadas en la Ley Estatal Viviendas Dotacionales.

En concreto expresan lo siguiente:

### **Artículo 3.f).1º:**

*f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.*

*1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.*

***La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.***

***La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.***

*Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.*

### **Artículo 15.1.a):**

*1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:*

***a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:***

**1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.**

**2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.**

### **Artículo 28.1.a):**

*1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:*

**a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.**

### **c). LEGISLACIÓN VALENCIANA.**

Tanto el **ANEXO IV del TRLOTUP**, como su modificación en la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat (2022)**, establecen las **determinaciones detalladas que regulan los Alojamientos Residenciales Dotacionales** aplicables a esta Modificación.

## **ANEXO IV del TRLOTUP:**

### **I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.**

#### **2. Clasificación general de las dotaciones públicas.**

Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relacionan a continuación:

##### **c) Equipamientos:**

– *Deportivo-recreativo (QD).*

– *Educativo-cultural (QE).*

– *Sanitario-asistencial (QS).*

– *Administrativo-institucional (QA).*

– *Infraestructura-servicio urbano (QI).*

– ***Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.***

***Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.***

– *Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.*

## **LEY 7/2021, de 29 de diciembre, DE MEDIDAS FISCALES.**

### **Artículo 180.**

#### **1. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.**

##### **c) Equipamientos [...]**

*– Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.*

*Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento. [...]*

*4.8 La edificabilidad aplicada a equipos públicos, definidos en los términos del apartado 1.2.1.c del anexo IV como residencial dotacional (QR) o dotacional múltiple (QM), podrá trasladarse a otro sector urbano en parcela de propiedad pública, con el objetivo de atender las necesidades específicas de carácter asistencial o residencial para colectivos desfavorecidos en el sector urbano de destino, de forma que estas dotaciones específicas puedan localizarse allí donde sea prioritario y se puedan compensar las posibles carencias en las zonas de suelo urbano consolidado.»*

#### **4.4. Características especiales de los Alojamientos Residenciales Dotacionales a ubicar en la Parcela objeto de esta Modificación (QR).**

De lo expuesto, se deduce que los Alojamientos Residenciales Dotacionales a ubicar en la Parcela objeto de esta Modificación disponen de las siguientes características:

1. Son **Equipamientos de carácter demanial** (uso y dominio públicos) y, por tanto, sólo pueden adjudicarse en régimen de Arrendamiento social asequible, sin que puedan desafectarse a lo largo de su vida útil.
2. *Para cumplir sus objetivos de una forma más fiel se considera que en su Programa doméstico sería aconsejable una distribución interna de uno o dos Dormitorios, incluyendo Salón-Comedor, Cocina integrada o no, Cuarto de Baño completo y una superficie ajustada que permitiera conseguir el mayor número posible de unidades habitacionales. Todo ello teniendo en cuenta al colectivo al que van dirigidos (jóvenes que empiezan su vida independiente, mayores de 65 años cuyos hijos ya se hayan independizado, familias monoparentales....)*
3. Podrán disponerse como **Alojamientos individuales o en régimen de coliving**, previendo la ubicación de zonas comunes destinadas a Cocina, Lavandería, Salón de reuniones vecinales etc.
4. Su destino se atribuirá a **menores de 35 o mayores de 65 años, víctimas de desahucios, de violencia de género u otros colectivos análogos vulnerables cuyos Ingresos netos anuales debieran oscilar entre el uno y el duplo, como máximo, del Salario Mínimo Interprofesional (SMI)**, es decir, 1.323-2.646 €/mes teniendo en cuenta que hoy el SMI asciende a 1.134 €/mes en 14 pagas (15.876 €/año y 1.323 €/mes de media).



Partiendo de la definición de las condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero (aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares), procede considerar que no debe destinarse más del **30% de los Ingresos Netos de la Unidad de Convivencia al arrendamiento de la vivienda**. De esta forma, los anteriores umbrales de ingresos permitirían fijar la **Renta Mensual de Alquiler Asequible para estos Alojamientos Residenciales en la horquilla definida entre los 397 €/mes y los 794 €/mes como máximo**.

En cualquier caso, la Renta final, además de determinarse en función de los Ingresos netos de los potenciales adjudicatarios, se ajustará definitivamente **aplicando** a la superficie del Alojamiento Residencial a adjudicar, **el coste unitario en €/m<sup>2</sup>u** que resulte del análisis económico de la edificación y todo ello, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del **eventual Bono Joven** previsto en la Normativa estatal.

5. Su adjudicación se realizará en función de los **Criterios de Selección no discriminatorios** que establezca el Ayuntamiento y se dispondrá su **carácter rotatorio** (salvo para los mayores de 65 años) en plazos anuales concretos que serán **prorrogables por causas explícitamente justificadas**.

## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES (QR) A DISPONER EN LA PARCELA.

### 5.1. Consideraciones Previas.

Tal como se determina en el Informe del Mercado Inmobiliario de Picanya que acompaña a este Documento, la demanda insatisfecha del colectivo joven local se sitúa entre 220 y 400 viviendas, por lo que, siguiendo criterios de integración volumétrica en el entorno, **la superficie construible para los Alojamientos Residenciales Dotacionales** que se contemplan en esta Modificación asciende a **5.400 m<sup>2</sup>t** sobre Rasante, edificabilidad que integra **90 Alojamientos aproximados** (media de 60 m<sup>2</sup>t/aloj.).

Obviamente, la nueva superficie construida y el nuevo destino de la Edificación requieren, por un lado, mantener el **Uso** (artículo 6.25, “Asignación de Usos” de las Normas Urbanísticas de la Modificación Nº 16) de **Residencial Plurifamiliar (Rpf)**, aunque en régimen de **Alojamiento – Residencial Dotacional (QR)** y, por otro lado, un **cambio de Tipología Edificatoria**, pasando de las dos Alineaciones de Viviendas Plurifamiliares en 3 Plantas a una **tipología de Manzana Cerrada en 3 Plantas + Ático**.

Tal como se expone detalladamente en el siguiente **Apartado 8.2-b) de Análisis de Alternativas de Ordenación** y al que nos remitimos en aras de evitar reiteraciones impropias, **la opción seleccionada e idónea se conforma con una edificación en Doble Crujía (12 m de ancho) y Patio Interior**, dotada de **3 Plantas más un Ático** de ocupación parcial, manteniéndose los mismos retranqueos (3,00 m) a las Calles

Transversales que se disponen en el resto de las manzanas, según las siguientes imágenes:



Obviamente, la distribución de los diferentes Alojamientos Residenciales en las diversas Plantas, bien en conjuntos de **dobles Alojamientos a horcajadas de un Núcleo de Comunicación, bien en modelo de Vivienda Corredor** disponiendo uno o dos Núcleos de Comunicación por Plantas y un Pasillo-Corredor de acceso a los diversos Alojamientos, se concretará **en el correspondiente Proyecto de Edificación** y al que este Documento se remite por razones obvias.

## 5.2. Condiciones de la Edificación.

A los efectos de las determinaciones técnicas que regulen la edificación planteada, se estará a lo expuesto en el Apartado 15 “Ordenanzas Reguladoras” de este Documento.

## 6. EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES DOTACIONALES, QR.

Se presentan las siguientes modalidades de ejecución y financiación necesarias para la ejecución de las mismas a considerar por el Ayuntamiento de Picanya, debiendo adoptar aquella opción que entienda más acorde a las posibilidades administrativo-económicas que dispone:

**6.1. Financiación exclusivamente Pública**, mediante la disposición de recursos económicos presupuestarios que cubran todos los Costes que comporta la construcción de los SD-QR, incluyendo los derivados

de la redacción de los Proyectos Técnicos y de la ejecución por Contrata de las obras de edificación.

Obviamente, en los recursos económicos municipales a aplicar a la ejecución de los Alojamientos **procedería incorporar el valor del Aprovechamiento Lucrativo derivado de los 3.683,45 m<sup>2</sup>t de VPP que se suprimen de la Parcela originaria** para sustituirlo por el uso Dotacional y que alcanza (3.683,45 m<sup>2</sup>t x 231 €/m<sup>2</sup>t) **850.870,02 €.**

En cualquier caso, la operación se debería llevar a cabo con **crédito financiero del ICO/IVEF**, refinanciándose con los retornos de los importes de los alquileres sociales a devengar con periodicidad mensual.

**6.2. Financiación Público-Privada**, mediante la Ejecución en régimen de **Concesión Administrativa**, seleccionando un concesionario privado que **construya y explote la edificación de los AD-QR** bajo control público, financiándola con el cobro de los Alquileres mensuales a devengar durante el período de Concesión, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El **Pliego de Condiciones** regulatorio de la Concesión, PCC, deberá establecer los criterios de diseño, calidades y dimensiones y tipologías (1 o 2 dormitorios, i/ modelos coliving) que deberán cumplir los **Proyectos de Edificación** que presentarán (a nivel de Anteproyecto) los eventuales aspirantes a Concesionario en sus ofertas.
- El PCC fijará la **renta mensual asequible** a actualizar anualmente con el IPC.

- En el PCC, el **Plazo de Concesión/Reversión** de la Edificación se planteará como una variable a plantear en las ofertas y a considerar en la selección del concesionario.
- Previamente a la formulación del PCC procederá realizar un **Análisis de Viabilidad Económica** que permita desvelar si con los cobros de las rentas al plazo máximo de Concesión/Reversión posible, la operación de financiación concesionaria es Viable.
- En el caso de que no lo fuera, **la Administración actuante deberá prever la aportación económica parcial y necesaria para garantizar la viabilidad** de la Actuación y la obtención de un beneficio económico razonable por el Concesionario.

## 7. INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO DE PICANYA.

### I. Introducción.

Picanya ha experimentado una notable mejoría económica en los últimos años, acompañada de una reducción del desempleo. Esto se ha traducido en un incremento poblacional y un aumento de la renta media de las familias. De hecho, la Tasa de Paro registrado en abril se situó en 7,60%, alcanzando mínimos desde el estallido de “la burbuja inmobiliaria” y quedando muy por debajo de la media comarcal, provincial y autonómica.

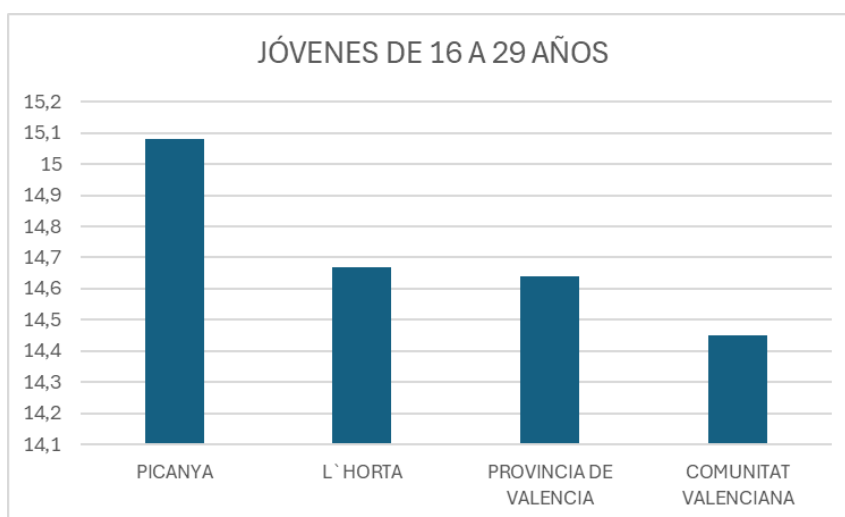
Este dinamismo económico ha estimulado la demanda de vivienda en el municipio, que se enfrenta a una oferta limitada debido a la escasez de nueva construcción de edificios residenciales. Como resultado, el

precio de las viviendas ha aumentado, dificultando el acceso a las mismas para amplios colectivos de la población.

## II. La Emancipación de los Jóvenes.

Los jóvenes son los principales afectados por esta situación. La tasa de emancipación en España se situaba a mediados de 2023 en un 16,3%, muy por debajo de la media de la Unión Europea, que alcanza el 31,9%. Aunque la Comunitat Valenciana ha mejorado su situación respecto al año anterior, con un aumento de dos puntos por encima de la cifra del 2022, su Tasa de Emancipación sigue siendo baja, con un 15,5%, nueve décimas por debajo de la del conjunto español.

En el caso de Picanya, su perfil demográfico muestra un mayor peso de la población joven (entre 16 y 29 años) en comparación con la comarca, la provincia y la media de la Comunitat Valenciana.



Sin embargo, a pesar de la importancia de la población joven, el municipio presenta una escasa presencia de hogares de tamaño reducido. La participación de los hogares de una sola persona es casi 4 puntos por debajo de la comarca y más de 7 puntos menos que la media

de la Comunitat Valenciana. Además, el peso de los hogares de 2 personas también es inferior al de otros ámbitos territoriales, aunque la diferencia es menos acusada.

Conocidas las cifras anteriores y teniendo en cuenta que los hogares de Picanya alcanzaron la cifra de 4.292 en el Censo de 2021, se puede estimar el déficit de Picanya en relación con la media de hogares con 1 y 2 personas.

El siguiente Cuadro realiza una extrapolación a Picanya del peso de los hogares de menor tamaño con respecto al resto de territorios donde se observa que el municipio arroja un déficit este tipo de hogares entre 222 y 400 unidades y ello sin tener en cuenta el mayor peso de jóvenes en la población del municipio.

	TOTAL HOGARES	% HOGARES DE 1 Y 2 PERSONAS	HOGARES DE 1 Y 2 PERSONAS EN PICANYA SI % RESTO DE TERRITORIOS	DÉFICIT HOGARES 1 Y 2 PERSONAS RESPECTO % RESTO TERRITORIOS
PICANYA	4.292	46,99	2.017	
L'HORTA	181.178	52,16	2.239	222
PROVINCIA DE VALENCIA	1.030.071	55,40	2.378	361
COMUNITAT VALENCIANA	2.022.501	56,27	2.415	398

### III. Mercado residencial en Picanya.

El sector inmobiliario local no ha dado respuesta al déficit de viviendas de reducidas dimensiones para satisfacer las necesidades de la población juvenil.



La evolución reciente del mercado residencial en Picanya ha mostrado claras señales de tensión, evidenciadas tanto en las operaciones de compraventa como en el sector del alquiler. A pesar de que los precios de las viviendas en Picanya se mantienen moderados en comparación con su entorno territorial, la creciente demanda está ejerciendo una presión significativa que impulsa una tendencia alcista en los precios. Esta dinámica se refleja particularmente en los precios unitarios de alquiler del municipio, que han alcanzado máximos históricos, situando a Picanya en un escenario de creciente dificultad para los potenciales inquilinos. (Ver informe de Mercado del Idealista que se adjunta como anexo).

Paralelamente, la construcción de nuevas viviendas se encuentra en niveles mínimos, lo que contribuye a la escasez de oferta frente a una demanda en aumento. Esta situación repercute directamente en la tasa de esfuerzo de los habitantes, que se ve incrementada, y plantea un impacto negativo en la cohesión social y el bienestar de la comunidad. La falta de vivienda asequible y la dificultad para acceder a ella se están convirtiendo en un desafío para la sociedad de Picanya, poniendo de manifiesto la necesidad de medidas que aborden esta problemática de manera efectiva y sostenible.

#### **IV. Factores Explicativos de la escasa Promoción de Viviendas en Picanya.**

Uno de los principales factores que puede explicar la escasa promoción de viviendas en general y, en Picanya en particular, es el problema de la

financiación bancaria al sector. Este problema es ampliamente reconocido como el más extendido y afecta directamente la capacidad de los promotores inmobiliarios para desarrollar nuevos proyectos.

Además, se ha observado una dramática reducción del empresariado local de la promoción inmobiliaria. Esto podría deberse a diversos factores, incluyendo la incertidumbre económica y las dificultades para acceder a créditos.

Otro aspecto a considerar es la posible escasez de solares adecuados para la promoción de viviendas asequibles. La falta de terrenos disponibles para el desarrollo puede ser un obstáculo significativo para satisfacer la demanda de vivienda asequible.

## **V. La Iniciativa Municipal.**

Se debe dar una respuesta al problema residencial y la iniciativa pública, en este caso, se hace necesaria ante la débil respuesta del sector privado. Y ello pasa por ofrecer suelo para la construcción de un volumen suficiente de viviendas, en régimen de alquiler asequible para jóvenes que permita paliar el déficit cuantificado entre 220 y 400 viviendas. Una solución que se puede implantar con la figura urbanística de los Alojamientos-Viviendas Dotacionales (QR).

Sin perjuicio de la eventual iniciativa pública, la colaboración público-privada se presenta como una fórmula adecuada para afrontar los retos derivados de la insuficiente vivienda para satisfacer la creciente

demanda, muy especialmente en régimen de alquiler asequible y orientada a los jóvenes picanyeros.

## **VI. Innecesariedad de la formulación de la Memoria de Viabilidad Económica y del Informe de Sostenibilidad Económica.**

Tal como se regula en el artículo 30.1 con relación al apartado 1 del ANEXO III del TRLOTUP, procede la aplicación de las Memorias de Viabilidad aquellas Actuaciones que comportan un incremento del Aprovechamiento urbanístico con respecto al asignado por el planeamiento anterior.

Teniendo en cuenta que esta Modificación de Plan comporta la supresión del Aprovechamiento lucrativo anterior al recalificarse la parcela como Uso Dotacional público, no se produce incremento de aprovechamiento alguno (más bien se anula), por lo que no procede la formulación de la Memoria de Viabilidad.

Análogamente ocurre con el Informe de Sostenibilidad Económica, tal como se regula en el apartado 2 del ANEXO XIII del TRLOTUP.

Al no existir cesiones de suelo Dotacional ni Infraestructuras urbanas a mantener por el Ayuntamiento, no procede formular el Informe de Sostenibilidad.

## 8. DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

### 8.1. Determinaciones establecidas en el Procedimiento legal.

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 50 del TRLOTUP** el procedimiento se iniciará con la formulación y tramitación de un **Documento de Inicio y un Borrador del Plan modificado** que expresen de manera sucinta las siguientes determinaciones:

- a). los **objetivos** de la Modificación del PGOU,
- b). las **Alternativas** de Ordenación que se propongan,
- c). el **desarrollo previsible** del mismo,
- d). el **Diagnóstico** de la situación **medioambiental** y
- e). su incardinación en la **Estrategia Territorial de la Comunitat**.

Por otro lado, teniendo en cuenta que para el caso que nos ocupa la **Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, EATE**, que le corresponde es la **modalidad Simplificada**, deberá expresarse:

- 1). la **motivación** que justifica la aplicación de esta modalidad,
- 2). las medidas previstas para compensar cualquier **efecto ambiental negativo** que se pudieran producir y
- 3). las medidas previstas para el **seguimiento ambiental** del mismo.

## 8.2. Respuesta a los aspectos requeridos en las Determinaciones.

### a). Objetivos de la Modificación.

Los objetivos de la Modificación del Plan han quedado suficientemente expresados en **el Apartado 3 de este Documento** y al que nos remitimos en aras de evitar reiteraciones improcedentes.

### b). Alternativas de Ordenación.

Teniendo en cuenta los parámetros jurídico-urbanísticos obtenidos para constituir esta Modificación, existe la posibilidad de proponer **varias Alternativas de Ordenación** y dado que su descripción se desarrolla detalladamente en el siguiente **Apartado 9, a él nos remitimos** en aras de evitar reiteraciones impropias.

### c). Desarrollo previsible de la Modificación.

El desarrollo de esta Modificación se expresa en su propio procedimiento: tras la **tramitación y aprobación administrativa** de la misma, se formulará el **Proyecto de Edificación** correspondiente y procederá el otorgamiento de la **autorización municipal preceptiva**.

### d). Diagnóstico Medioambiental.

La actual situación que presenta este espacio urbano de Picanya pone de manifiesto una **situación actual medioambiental urbana correcta y valorable en términos paisajísticos como positiva, situación que se desarrolla detalladamente en el siguiente Apartado 11**, al que nos remitimos para su conocimiento preciso.

**e). Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat.**

Teniendo en cuenta que esta Modificación se desarrolla en el suelo Urbano del PGOU de Picanya y que no comporta reclasificación alguna de suelo, limitándose a un mero cambio de Uso, se entiende que **en nada afecta a las previsiones establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat.**

En todo caso, nos **remitimos al siguiente Apartado 10** donde se exponen todos los aspectos referentes a la incardinación en la Estrategia Territorial.

**f). Justificación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

Obviamente, la Modificación del PGOU, al constituirse en un mero reajuste del uso como Dotacional aplicado a una parcela edificable del suelo Urbano, **se manifiesta como la EATE más sencilla posible.**

Consecuentemente, en virtud de la regulación establecida en el **artículo 46.3 del TRLOTUP, le corresponde una EATE en su modalidad Simplificada.**

Asimismo, el Órgano Ambiental Estratégico competente para su **tramitación y aprobación le corresponde al Ayuntamiento de Picanya en virtud del artículo 48.c) del TRLOTUP.**

En cualquier caso. Todos estos aspectos **se desarrollan detalladamente en el siguiente Apartado 11**, al que nos remitimos para su conocimiento preciso.

**g). Medidas para Compensar Efectos Ambientales negativos.**

La respuesta a esta cuestión se encuentra implícita y explícitamente reflejada en la correspondiente la **letra d) anterior**, por lo que a ella nos remitimos en aras de evitar reiteraciones improcedentes.

No obstante, nos remitimos al **siguiente Apartado 12** para su conocimiento de tallado.

**h). Medidas previstas para el Seguimiento Ambiental.**

La respuesta a esta cuestión se encuentra implícita y explícitamente reflejada en la correspondiente a la **letra c) anterior**, por lo que a ella nos remitimos en aras de evitar reiteraciones improcedentes.

## **9. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**

Tal como se ha determinado en el **Informe del Mercado Inmobiliario de Picanya** desarrollado anteriormente, el parámetro jurídico-urbanístico básico de la Modificación propuesta comporta una **Edificabilidad Dotacional sobre rasante aplicable a los Alojamientos Residenciales** que asciende a **5.400 m<sup>2</sup>t.**

A continuación, se describen las posibles Alternativas en el desarrollo de esta Modificación del PGOU:

### 1ª). Alternativa 0.

Como viene siendo común, **la Alternativa 0** se basa en **mantener el statu quo actual**, es decir en **no recalificar la Parcela al uso Dotacional**, conservando el uso de VPP.

Como ya se constata en el Estudio del Mercado Inmobiliario de Picanya, la situación actual que dispone **el Plan vigente no permite realizar una promoción pública de viviendas en régimen de alquiler social a precios asequibles, en volumen suficiente para satisfacer la demanda**, por lo que se hace necesario la recalificación del uso de VPP a Alojamientos Residenciales incrementando su Edificabilidad y adoptando una nueva tipología edificatoria.

Consecuentemente, **procede desechar esta Alternativa 0.**

### 2ª). Alternativa 1.

Una nueva Alternativa correspondería a la **disposición de la Edificabilidad que permita cubrir el déficit detectado en el Estudio del Mercado Inmobiliario (5.400 m<sup>2</sup>t) en las alineaciones planteadas en el PGOU vigente.**

Sobre esta Alternativa 1 procede señalar que **la configuración existente formada por dos alineaciones de Viviendas Plurifamiliares** (ver Plano del apartado 2.2 de este Documento), y teniendo en cuenta que la superficie de “huella” que ocupan ambas Alineaciones asciende a (524,56 m<sup>2</sup>s. + 796,47 m<sup>2</sup>s) 1.321,03 m<sup>2</sup>s, es decir, el 61,3 % de la superficie de la Parcela, **la disposición sobre**



**ellas de la Edificabilidad prevista** (5,400 m<sup>2</sup>t/1.321,03 m<sup>2</sup>s) **4,1 Plantas, disposición volumétrica que no resulta admisible** pues supondría una diferencia sustancial sobre lo regulado en la Modificación puntual nº16 del PGOU.

Consecuentemente, **procede desechar esta Alternativa 1.**

### **3ª). Alternativa 2.**

Esta Alternativa comporta disponer una **nueva Tipología Edificatoria** en **Manzana Cerrada con Patio de manzana** en la modalidad de **“doble crujía”** (fondos edificables de 12 m), manteniendo los retranqueos establecidos por el Plan.

Con esta tipología se alcanza una **superficie de “huella” ocupada por la Edificación de 1.561,00 m<sup>2</sup>s**. Si disponemos la Edificabilidad de 5.400 m<sup>2</sup>t de QR obtenida en la Memoria de Viabilidad Económica sobre la “huella edificatoria” señalada (5.400 m<sup>2</sup>t / 1.561,00 m<sup>2</sup>s), resultaría una ratio de 3,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Es decir, el nuevo edificio de Alojamientos Residenciales Dotacionales dispondría de una altura de **3 Plantas más Ático**, lo que comporta, únicamente, ubicar un volumen edificatorio retranqueado sobre las 3 alturas reguladas en el Planeamiento vigente, **permitiendo llevar a cabo una integración armónica** en el entorno urbano donde se inserta.

En consecuencia, esta **Alternativa 2 se considera la idónea para el desarrollo de esta Modificación.**

## 10. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Procede analizar los Objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y extraer aquellos en concordancia con la Propuesta de Ordenación realizada:

### 10.1. Objetivos Generales.

- Mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
- Mejora del entorno urbano y de su incidencia en el paisaje.
- Accesibilidad del ciudadano al entorno urbano.
- Movilidad urbana eficiente y fomento del Transporte público.
- Ordenación e implantación de los Equipamientos y Dotaciones públicas con calidad, racionalidad y eficiencia, tanto en las ciudades como en el medio rural.

Los objetivos para el desarrollo sostenible son:

- La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

No existe ningún elemento de Patrimonio Cultural en el ámbito.

- El óptimo desarrollo de los crecimientos urbanos e infraestructuras, con la menor ocupación del suelo.

No ocupan suelos con una clasificación diferente a Suelo Urbano. Además, existe una alta consolidación en la zona, por lo que únicamente se completan los “huecos urbanos” preexistentes.

- La implantación de infraestructuras necesarias, siguiendo criterios de calidad, economía, eficiencia, ambientales.

No existe necesidad de ampliar o crear nuevas infraestructuras al conformarse la parcela como un suelo totalmente Urbanizado.

## **10.2. Objetivos Específicos.**

Objetivo 8. Reducir al mínimo los efectos de los Riesgos Naturales e Inducidos.

Como se ha descrito anteriormente y, sobre todo, en el Apartado 11 siguiente, la modificación no afecta ni está próxima a ningún ámbito natural que se vea afectado por su implantación.

Objetivo 11. Proteger el Paisaje como activo cultural, económico e identitario.

La Ordenación volumétrica propuesta, en nada afecta al paisaje y entorno urbano afectado en el que se inserta, tal como se expone a lo largo de este Documento y, en concreto, en el Apartado 12 siguiente de Integración Paisajística

Objetivo 18. Mejorar la conectividad externa e interna.

Al conformarse la Parcela como suelo totalmente Urbanizado integrado perfectamente en la trama viaria de la zona, no existe necesidad alguna de prever actuaciones complementarias en este aspecto.

Por otra parte, tampoco afecta a ningún instrumento de Planificación Territorial o Sectorial vigentes.

## **11. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO.**

Procede, ahora, desarrollar y analizar las características medioambientales que se prescriben para la formulación de este Documento de Inicio.

### **11.1. Encuadre Geográfico.**

#### 11.1.1. Situación.

Provincia: Valencia

Municipio: Picanya.

Distancia a la Capital de la Provincia: 7 Km

Superficie: 7,1 km<sup>2</sup>

Población: 11.500 habts.

#### 11.1.2. Límites.

Los municipios con los que limita son: Alaquàs, Catarroja, Chirivella, Paiporta, Torrente y Valencia.

## **11.2. Estructura de las Comunicaciones en el Municipio y en el entorno próximo al ámbito de la modificación.**

### 11.2.1. Principales Viarios en el Municipio.

Como principal Eje Viario en el municipio, discurre de Norte a Sur la CV-407 de la que se origina toda malla urbana del municipio, destacando como viarios importantes, el Paseo de la Primavera, la Avda. de la Generalitat y la Travesía de la Diputación.

### 11.2.2. Estructura Viaria próxima al Ámbito del Plan.

La Infraestructura viaria de mayor relevancia próxima al municipio es la CV-36 que conecta la Capital con el centro urbano de Torrent y el Bypass, (A7).

## **11.3. Información Física de la Parcela.**

Se han analizado las diversas variables que afectan a la estructura física del territorio y que, a continuación, se desarrollan:

### 11.3.1. Orografía.

La orografía de los suelos de la parcela es prácticamente plana y no presenta pendientes relevantes.

## 11.4. Hidrogeología.

### 11.4.1. Aguas Superficiales.

No existe ningún elemento que conforme una corriente fija ni ninguna lámina de agua en la superficie interior de la parcela.

### 11.4.2. Zonas de Riesgo de Inundaciones.

El PATRICOVA no recoge ninguna zona de riesgo de Inundación ni ninguna envolvente dentro del Ámbito de la Modificación como en sus proximidades. Por otro lado, el cauce próximo a la parcela posee peligrosidad de inundación 1, quedando la parcela objeto de Modificación dentro de la envolvente de peligrosidad.



Peligrosidad por Inundación

Peligrosidad 1

■ Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m)

Envolvente de Peligrosidad por Inundación



No obstante, el Uso propuesto en la presente Modificación no varía funcionalmente del regulado en la Modificación del PGOU N°16 aprobada en 2010, por lo que no se variaría su afección al Patricova.

#### **11.5. Zonas de Deslizamientos y Desmoronamientos de Tierras.**

Debido a la orografía prácticamente plana y a la alta consolidación urbana de la zona no existe posibilidad de desmoronamientos o deslizamientos en el ámbito de la Modificación o en sus proximidades.

#### **11.6. Vegetación y Cultivos.**

No existen cultivos en el ámbito, siendo únicamente la Vegetación urbana ornamental la existente a día de hoy.

#### **11.7. Fauna.**

En la parcela no se encuentra ninguna especie animal de relevancia. Además, debido a su situación geográfica, el suelo no representa ningún entorno de tránsito para las especies.

#### **11.8. Paisaje Urbano.**

La Parcela se encuentra ubicada en un paisaje claramente urbano y, por lo tanto, antropomorfizado.

Consecuentemente, estos terrenos se encuentran inmersos en una única Unidad de Paisaje Urbano, por lo que su desarrollo viene únicamente a completar el entorno preexistente.

Todos los aspectos visuales y paisajísticos se desarrollan en el **Estudio de Impacto Paisajístico** que se expone en el **Apartado 13** siguiente, al que nos remitimos para su conocimiento preciso.

### 11.9. Infraestructura Verde.

Según la Cartografía de la Generalitat existe la siguiente Infraestructura Verde colindante o próxima a los suelos de la Modificación.



#### Leyenda

##### Infraestructura Verde Regional

Corredores territoriales

- FLUVIAL
- TERRESTRE

##### Zonas sometidas a peligrosidad de inundación

- Niveles 1-6





Paisaje de Relevancia Local

## 12. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

Como es previsible en cualquier desarrollo edificatorio, existen eventuales efectos que deben ser vigilados para que no evolucionen en su desarrollo. Dichos efectos se enumeran a continuación:

- Incremento de Consumo de Agua Potable.
- Incremento de emisión de Aguas Residuales.
- Incremento de emisión de Residuos Sólidos.
- Incremento del Tráfico Viario.
- Efectos Paisajísticos.

Para el seguimiento y prevención de los eventuales efectos antes enumerados se realizará un plan de Seguimiento Ambiental que marque las pautas generales de vigilancia sobre cualquier eventual incidencia que pudiera generar la edificación de los Alojamientos Residenciales en el entorno colindante.

### 13. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

#### 13.1. Introducción.

##### 13.1.1. Antecedentes Administrativos.

En aras de evitar reiteraciones innecesarias, este Apartado se remite a lo expuesto en los Apartados 2 y 3 del presente Documento.

##### 13.1.2. Necesidad y objeto del Estudio de Integración Paisajística.

La necesidad de elaborar un Estudio de Integración Paisajística queda regulada en el art. 6.4 b) de la TRLOTUP/21:

“(…) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley. **En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano**

**ambiental y territorial estratégico, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje (...)**”.

En el presente caso, dada las características de la edificación propuesta (Edificio de 3 Plantas + Ático) y la ubicación de la parcela, se colige que la Modificación propuesta no tiene que ser sometida a dicho Estudio para determinar la incidencia en el paisaje existente, en tanto que mantiene el carácter y la percepción que estaban propuestos en el PGOU vigente, no alterando la percepción ni la integración visual de la propuesta sobre la Ordenación aprobada.

Además, la Modificación propuesta no cambia el uso funcional de las edificaciones a implantar (Residencial Plurifamiliar), manteniendo así, las texturas y materiales a utilizar en la Edificación.

Por último, cabe señalar que en las Normas Urbanísticas vigentes que regulan esta Manzana, se permite la ubicación de elementos constructivos retranqueados 3 m. de Fachada, lo que iguala a la Altura de Edificación propuesta, si se integran los Casetones y Cajas de Escaleras en los Áticos.

No obstante, se adjuntan análisis visuales basados en simulaciones virtuales de las volumetrías en la Ordenación vigente y la Modificación propuesta que confirman en nulo impacto o variación que se origina en la implantación de la misma.

### 13.1.3. Análisis de las Simulaciones Virtuales.



VISTA ISOMÉTRICA 1 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA ISOMÉTRICA 1 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA ISOMÉTRICA 2 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA ISOMÉTRICA 2 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.

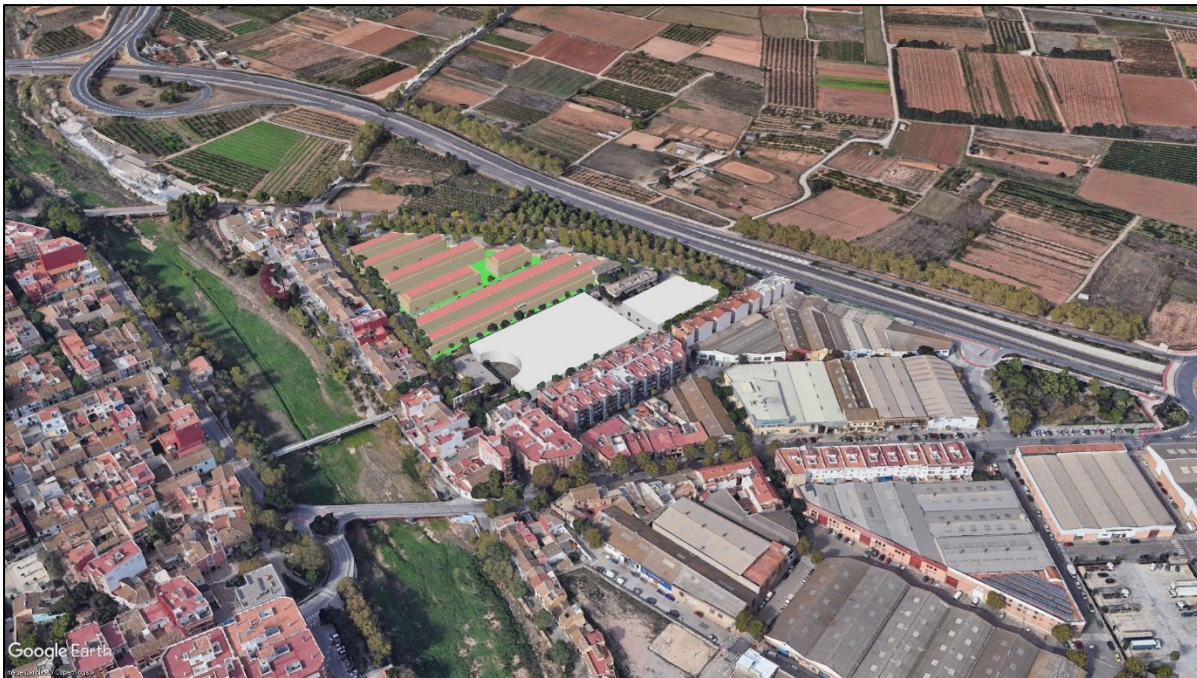


VISTA ISOMÉTRICA 3 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA ISOMÉTRICA 3 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA ISOMÉTRICA 4 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA ISOMÉTRICA 4 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA HORIZONTAL 1 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA HORIZONTAL 1 – ORDENACIÓN PROPUESTA



MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA HORIZONTAL 2 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA HORIZONTAL 2 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA HORIZONTAL 3 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE

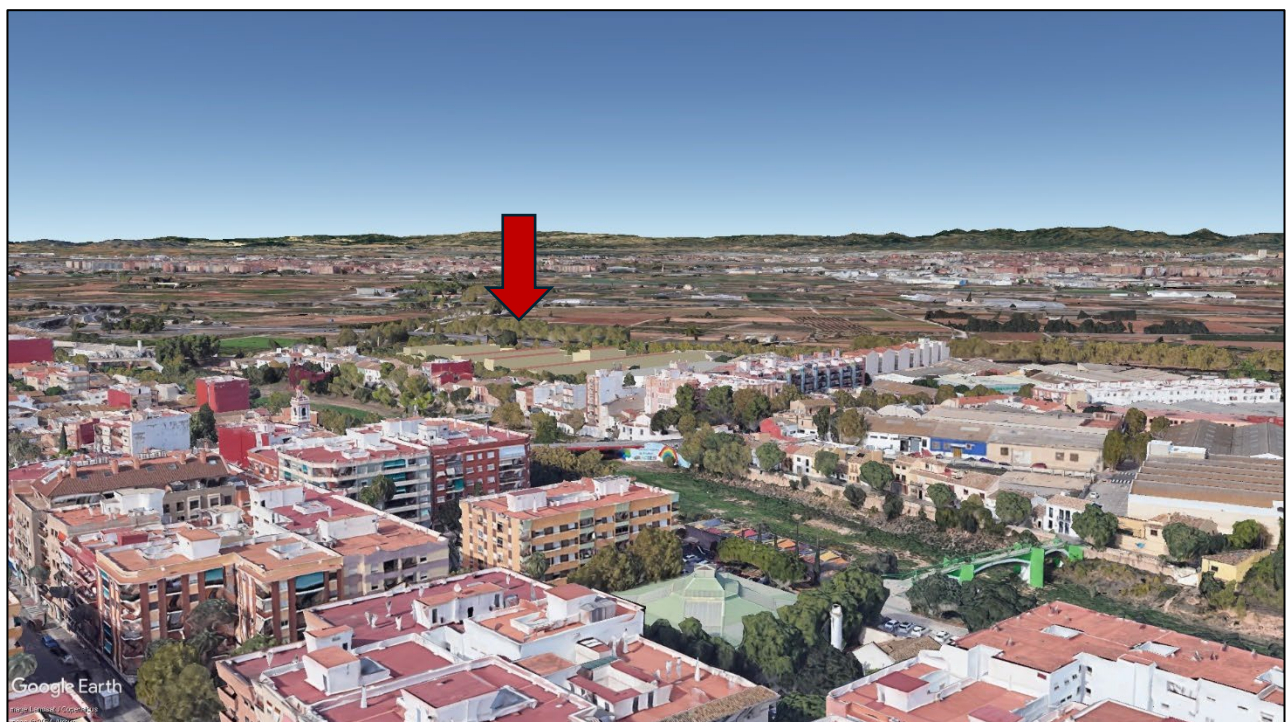


VISTA HORIZONTAL 3 – ORDENACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



VISTA HORIZONTAL 4 – ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



VISTA HORIZONTAL 4 – ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 13.1.4. Análisis de las Secciones a las Volumetrías.



De las anteriores Imágenes, se concluye que sólo se percibe una ínfima variación en las Imágenes Isométricas debido al “cierre de manzana”, mientras que en la Imágenes Horizontales no se percibe ningún cambio entre la Volumetrías del Planeamiento vigente y la Ordenación Propuesta.

Cabe destacar que, una Vista Isométrica no es representativa de la percepción que tienen los transeúntes, mientras que las Vistas Horizontales se aproximan más a la percepción de los mismos.

Por último, en el análisis realizado desde los Puntos de Vista de circulación hacia la Actuación (Puente de la Travessia Diputació, CV-33, CV-36 y Av. Ricardo Capella), no se ha obtenido ninguna percepción de los Volúmenes de la Actuación, debido tanto a la vegetación existente como a las Preexistencias edificatorias de la Calle del Sol como las de la Calle Alquería Rulla.

#### 13.1.5. Conclusiones del Análisis de la Integración Paisajística.

Como se ha desarrollado en este Apartado y se ha demostrado en las Simulaciones Virtuales, la presente Modificación Propuesta no altera ni la percepción ni la integración visual de las Volumetrías en el Planeamiento vigente. Por ello, es innecesario el desarrollo de un Estudio de Integración Paisajística que proponga las medidas necesarias para integrar la propuesta en el paisaje circundante.

## 14. INFORMES DE GÉNERO Y DE LA INFANCIA.

### 14.1. Informe de Evaluación de Impacto de Género (IEIG).

#### 14.1.1. Marco normativo:

Legislación estatal:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva entre Mujeres y Hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la Valoración del Impacto de Género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- La Constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas: *Artículo 19: “Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

Normativa autonómica:

- Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.
- Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres *“Artículo 4 bis Informes de Impacto de Género: Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”*.
- Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, Integral contra la Violencia sobre la Mujer en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 20/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat por el cual se crea el Observatorio de Género de la Comunidad Valenciana
- Decreto 143/2002, de 3 de septiembre, del Consejo, por el cual se crea la Comisión Interdepartamental para Combatir la Violencia Doméstica en la Comunidad Valenciana
- Decreto 52/2004, de 2 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Foro de la Comunidad Valenciana contra la Violencia de Género y Personas Dependientes en el ámbito de la Familia

## Normativa autonómica en materia de Territorio:

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021:

*“Artículo 13. Cohesión social, Perspectiva de Género y Urbanismo.*

*1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.*

*2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:*

- a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor. (...)*
- c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte*



*público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.(...)*

*e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión. (...)*

*5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes”.*

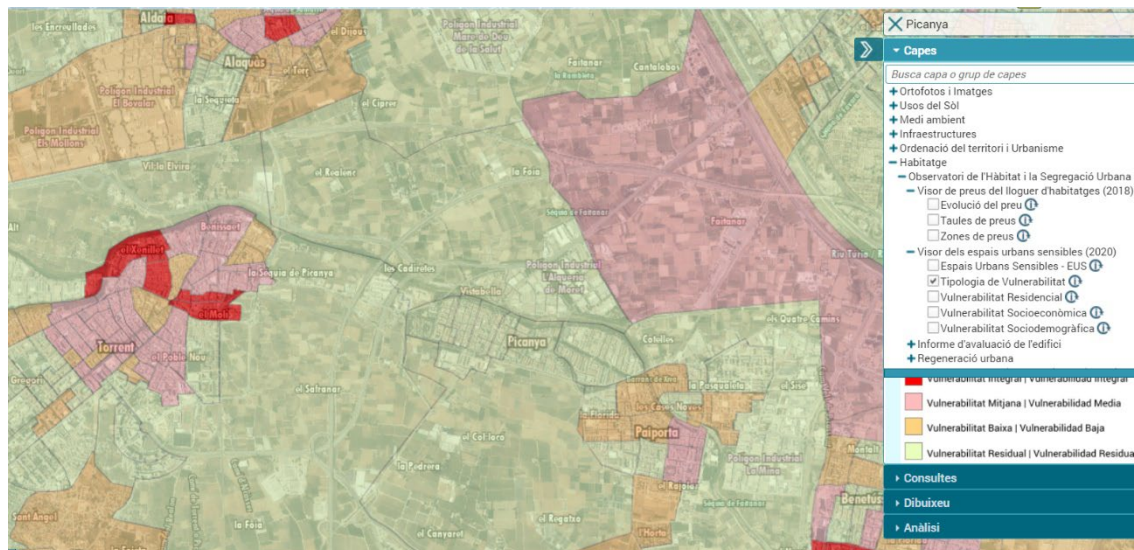
El presente análisis se ampara en el artículo 4.bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, que establece, literalmente, lo siguiente: “*Los proyectos normativos habrán de incorporar un informe de impacto por razón de género que será elaborado por el departamento o centro directivo que proponga el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y habrá de acompañar a la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación*” A su vez, de acuerdo con el Anexo XII del TRLOTUP relativo a Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, esta modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU se refiere a aspectos puntuales.

### 14.1.2 Respecto a la población afectada

El ámbito en el que se encuentra el solar objeto de Modificación, en cuanto a su uso, no es en absoluto un Espacio especialmente sensible o vulnerable desde el punto de vista Residencial, socioeconómico o sociodemográfico.

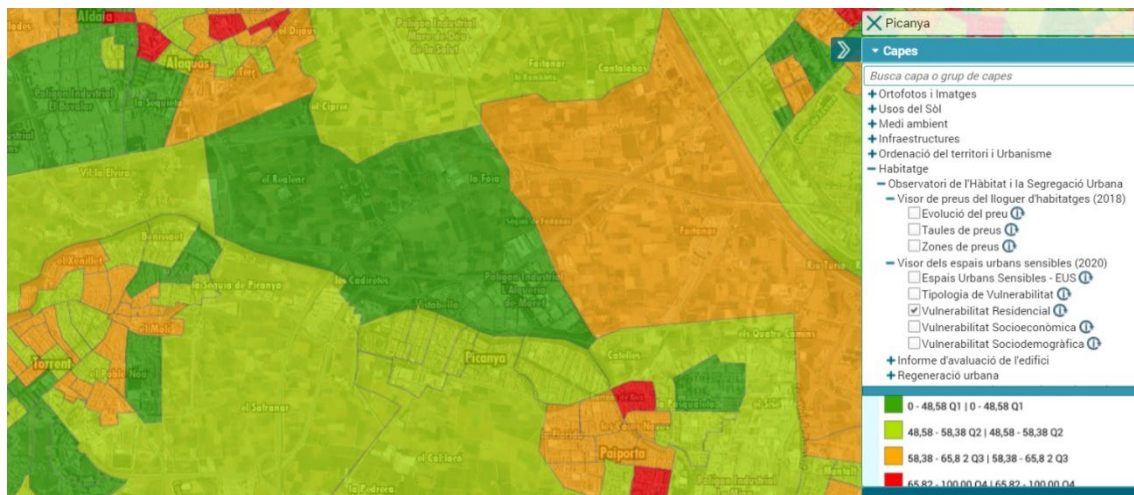


Visor de Espacios Urbanos sensibles (EUS)

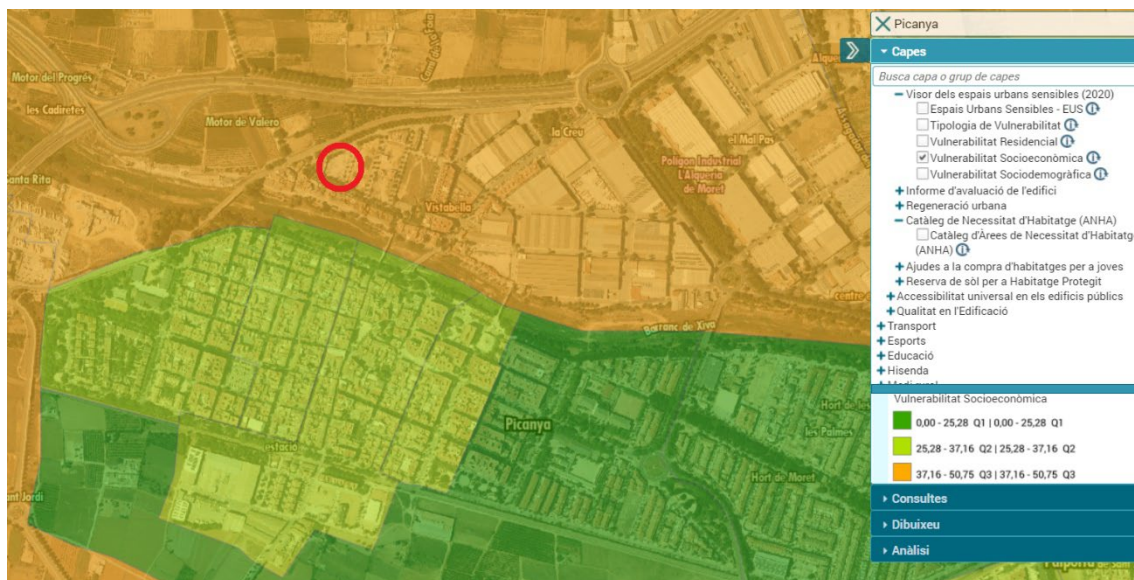


Grado de Vulnerabilidad: Residual

MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA.



Sin vulnerabilidad Residencial



Vulnerabilidad Socioeconómica: MEDIA

**Combinación de Usos, Actividades e Infraestructura Verde:  
Sostenibilidad y Cambio Climático TRLOTUP Anexo XII Puntos 3 y 4**

El ámbito dispone de Parques y Zonas Verdes en un radio de 350 m, quedando cubiertas las necesidades de la población en cuestiones de ocio, deporte y salud. Dispone dicho espacio en una red estructurada, según el PGOU, que discurre desde la escala de proximidad hasta la

Territorial que forma parte de la Infraestructura Verde regional, con el PRR-37 de la Huerta de Valencia a menos de 200 m. de distancia.

La Modificación puntual no propone nuevos sistemas de movilidad que afecten a la movilidad del ciudadano.

La Red de calles y espacios públicos afectos a los nuevos edificios (QR) donde se materializará la Edificabilidad Dotacional que se genera por la presente Modificación puntual estará convenientemente iluminada cuando no hay luz natural. Y el suministro eléctrico será el adecuado en todo el ámbito de Estudio, disponiendo de acceso rápido a internet en todo el ámbito de trabajo.

El municipio ya dispone de una recogida de residuos que no produce molestias puntuales en el vecindario con zonas de vertido de basura doméstica de manera que son espacios seguros y limpios.

**Red de espacios comunes: continuum espacial** según Anexo XII, Puntos 2, 5 y 6. TRLOTUP, Anexo IV apartado III, punto 4.6

Condiciones de los espacios públicos próximos al Edificio y/o espacios semi-privados que se generen en la aprobación de la Modificación puntual.

El nuevo Edificio recibirá un buen soleamiento y ventilación natural con espacios previstos para las necesidades o usos vinculados a los cuidados y espacios semi-privados exteriores para ocio, deporte y juego

de sus habitantes. Y habrá zonas bien ventiladas y soleadas. Existen espacios de transición semi-públicos agradables, seguros y accesibles.

**Espacios comunes de proximidad** [Radio de 400 m/ 10 min. a pie por término medio desde la puerta del Edificio].

Los recorridos hasta alcanzar los Servicios de Proximidad son accesibles y las aceras tienen ancho suficiente para que se puedan cruzar dos personas en silla de ruedas.

Esos recorridos son visibles y están bien iluminados y disponen de la conveniente relación de sol y sombra.

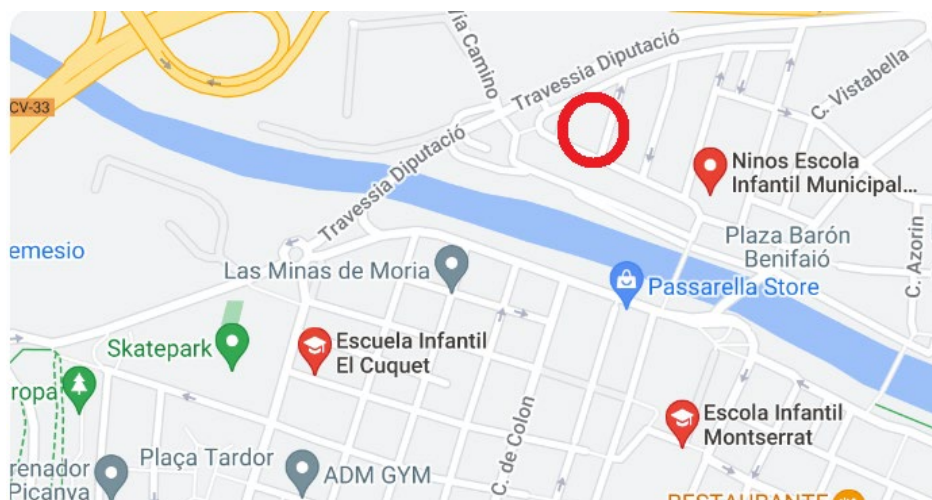
Disponen de bancos para descansar y conversar y se tienen en cuenta los distintos tipos de personas usuarias. Disponen de papeleras y recogida de residuos reciclable y de espacios de relación y juego con vegetación en el radio de 350 m del nuevo Edificio.

En el ámbito cercano se dispone de espacios adecuados para esparcimiento de perros y animales de compañía y en ese radio se dispone de suficiente Comercio de Proximidad, es decir comestibles, pan, medicinas, productos de higiene y limpieza.



Dotaciones en la Proximidad (menos de 400 m)

En ese radio de proximidad existen espacios colectivos adecuados para el teletrabajo y de apoyo al cuidado como Guarderías.



Guarderías cerca del ámbito

Picanya ya dispone de un entorno adecuado para la autonomía infantil vinculado al camino Escolar, así como de espacios de estudio para jóvenes y adolescentes y animación a la lectura de las y los más pequeños, con instalaciones vinculadas al Deporte que facilitan la

actividad física de las personas adultas y mayores que pueden considerarse espacios seguros.

**Seguridad y habitabilidad en el Espacio Público: mantenimiento, confort y calidad urbana TRLOTUP Anexo XII Puntos 2, 5 y 6 b.**

El espacio urbano en el que se encuentra el futuro Edificio es suficientemente pequeño para distribuir bien el Equipamiento de proximidad, permitiendo la mezcla de usos para agilizar la gestión urbana.

El uso de las Infraestructuras existentes se encuentra en buenas condiciones de servicio, facilitando el mantenimiento y la limpieza de los espacios y viales público.

Las zonas de recogida de residuos urbanos están bien dispuestas. Y los índices de contaminación del aire son adecuados al estar condicionados por la gran inversión realizada en las últimas décadas en el municipio con una importantísima reforestación de las calles y espacios libres del municipio. Además de estar rodeado el municipio por la Huerta Valenciana.

El diseño de los espacios públicos existentes en el entorno del Edificio no es de uso único y el mobiliario urbano permite configuraciones alternativas.

Dicho espacio público está suficientemente bien iluminado por la noche, sin espacios-túnel, es decir aquellos que solo tienen una entrada y salida obligatoria y no existen espacios con recovecos sin

visibilidad suficiente que impidan comprobar la seguridad antes de entrar.

De hecho, el Ayuntamiento comprueba el uso continuado del espacio público existente en todas las franjas horarias de los espacios urbanos y no se han detectado puntos rojos de baja ocupación según horarios y según grupos de la población. El Ayuntamiento dispone de recursos para que los espacios públicos estén ocupados todo el año en condiciones adecuadas.

**Transversalidad: gestión social, económica, política.** TRLOTUP Anexo XII Punto 10 b.

El Ayuntamiento de Picanya viene promoviendo la gestión conjunta entre varios niveles de la Administración de los Equipamientos públicos (Centros deportivos, Centros de Cultura, Bibliotecas, patios Escolares)

En la gestión del Edificio resultante de la Modificación puntual se promoverá la contratación de equipos paritarios y la incorporación de la perspectiva de Género en todas las cláusulas de Contrato en que sea posible, incentivando la incorporación de la perspectiva de Género en su gestión.

Se declara que la perspectiva de Género es un concepto transversal aplicable a cualquier escenario y, por tanto, aparece reflejado como objetivo inicial de la Modificación del planeamiento.



## **14.2. Informe sobre el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.**

Derechos concretos de la Infancia sobre los que puede tener incidencia.

Se considera que la Modificación puntual no tiene un especial impacto en la Infancia y en la Adolescencia, ni se prevé que pueda producir discriminación por razón de orientación sexual, identidad de Género, expresión de Género, desarrollo sexual o grupo familiar, con independencia de su subjetividad individual o percepción colectiva.

A lo largo del texto de esta Modificación Puntual, se recoge de forma transversal la no discriminación de las familias formadas por todo tipo de realidades, en todos los ámbitos y a lo largo de toda su experiencia vital. Es más, la creación de este nuevo espacio Dotacional va dirigido, en parte, a segmentos que pueden verse afectados por problemáticas específicas que sí afectan a la Infancia y la Adolescencia, tales como familias monoparentales o mujeres con problemas de violencia de género.

El Impacto en la Familia viene recogido por generar soluciones habitacionales asequibles para colectivos especialmente necesitados y por el reconocimiento positivo de la educación y el esparcimiento desde un punto de vista ambiental para la familia a través de su respeto, educando desde los Centros Escolares, Entidades de formación, en la educación de adultos, formación de padres y madres, en las actividades ambientales escolares y en las actividades de tiempo libre infantil y juvenil.

La evaluación del Impacto de la Modificación Puntual en la Infancia, Adolescencia y en la Familia, debe valorarse como “Con impacto favorable”.

## **15. ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **Art. 1.- ÁMBITO.**

Es el exclusivo al de las Alineaciones de la Manzana nº3 de la Modificación nº16 del PGOU vigente.

### **Art. 2.-ASIGNACIÓN DE USOS**

Usos Permitidos. -

Residencial Plurifamiliar en régimen de Dotacional Residencial (QR).

Terciario – Comercial.

Usos Prohibidos. -

El resto de Usos.

### **Art. 3.-CONDICIONES DE LA PARCELA.**

Parcela Mínima, Fachada Mínima y Forma de Parcela. -

La Parcela Mínima será la totalidad de la parcela existente para la Manzana 3.

Con respecto a las Fachadas mínimas y Forma de Parcela, son las correspondientes a la Ordenación propuesta en la presente Modificación.

#### Art. 4.-CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

##### Parámetro de Ocupación y Emplazamiento. -

Son los definidos en el Plano de Ordenación de la presente Modificación.

-Planta Sótano: se podrán ubicar Aparcamientos vinculados al Uso Dotacional Residencial bajo la rasante de toda la manzana 3, ocupando el 100% de la parcela.

##### Alineaciones y Rasantes. -

Son las definidas en el Plano de Ordenación de la presente Modificación.

##### Salientes y Vuelos, Vuelo Máximo y Patios interiores. -

Se mantiene lo regulado en la Modificación nº16 del PGOU para estos aspectos, adecuándose, así, las nuevas edificaciones de la Modificación a su colindantes de la Manzana 4.

##### Número de Plantas.-.

3 plantas más Ático (PB + II + Ático).

##### Tolerancia de Alturas.-.

No se permite la reducción o incremento de las Alturas reguladas.

##### Altura de Edificación.-.

Altura de Cornisa a fachada.....10,50m.

Construcciones por encima de la altura de Cornisa.....Art. 5.42 del PGOU.

Ático.....Art. 5.43 del PGOU

Cubiertas y construcciones sobre cubierta. -

Se mantiene lo regulado en la Modificación nº16 del PGOU para estos aspectos, adecuándose, así, las nuevas edificaciones de la Modificación a su colindantes de la Manzana 4.

Reserva de Aparcamiento. -

Se prevé la disposición de 1 plaza por vivienda en el sótano (90 Plazas).

Condiciones de Composición. -

Se mantiene lo regulado en la Modificación nº16 del PGOU para estos aspectos, adecuándose, así, las nuevas edificaciones de la Modificación a su colindantes de la Manzana 4. (a contrastar por el Ayuntamiento).

Condiciones del Área Peatonal. -

Se suprime el Área Peatonal en la Manzana 3 en la presenta Modificación.

## 16. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTA MODIFICACIÓN.

Para proceder a la tramitación administrativa del **Documento de Inicio y Borrador de Plan** correspondiente a la Modificación del PGOU, deberá acudirse a la regulación establecida en los **artículos 50 y 51 y siguientes concordantes del TRLOTUP**.

De hecho, **el procedimiento se iniciará** mediante la tramitación de oficio por el Ayuntamiento de la **Solicitud de Inicio de la Evaluación**

**Ambiental y Territorial Estratégica, EATE**, que junto a la Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana se acompaña el Estudio de Integración Paisajística, el Estudio del mercado Inmobiliario de Picanya (se considera innecesaria la Memoria de Viabilidad Económica por los motivos expuestos con anterioridad) y los diferentes Informes complementarios requeridos para estos expedientes de Modificación puntual.

Asimismo, procede señalar, tal como se ha argumentado a lo largo de este Documento, la Modificación planteada no presenta efectos medioambientales significativos por lo que debe **someterse a una EATE en su modalidad de Procedimiento Simplificado**.

Por otro lado, el **artículo 48.c) TRLOTUP** determina que el **Órgano Ambiental y Territorial a los efectos de la tramitación ambiental de este expediente le corresponde al Ayuntamiento**, estableciéndose el procedimiento concreto y adecuado para ello.

Tras el **sometimiento a Información Pública y a Consultas de las Administraciones públicas afectadas** (artículo 51 TRLOTUP) de la Documentación presentada, el Ayuntamiento, como Órgano Ambiental en este caso, evacuará **Informe Ambiental y Territorial Estratégico** dictando, en su caso, la continuidad del procedimiento de aprobación de la Modificación del Plan.

Procederá, entonces elaborar la **Versión Preliminar de la Modificación**, junto al documento de EATE, y tras someterse de nuevo a Participación pública y a consultas (**artículo 53 TRLOTUP**) y con las correcciones que, en su caso, resultaran oportunas, se formulará el

**Documento Definitivo de la Modificación para su sometimiento a la aprobación definitiva de la misma (artículo 55 TRLOTUP) que al no afectar a la Ordenación Estructural del PGOU, le corresponderá al Ayuntamiento.**

**Finalmente, una vez aprobada Definitivamente la Modificación, procederá la construcción del Edificio de Alojamientos Residenciales Dotacionales aplicando la modalidad de ejecución que finalmente adopte el Ayuntamiento (Directa o Indirecta).**

En Valencia para Picanya, a 20 de junio de 2024.

Vicente García Nebot.

Blanca Marín Ferreiro.

Gerardo Roger Fernández.

## ANEXO I.- PLANOS.



BORRADOR DE PLAN DE LA MODIF.  
DEL PGOU DE PICANYA

PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE PICANYA

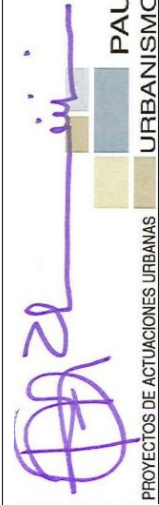
Plano de:

ALTERNATIVA 0

junio 2024

1/1.000

1



**LECKMAN**  
URBANISTAS





BORRADOR DE PLAN DE LA MODIF.  
DEL PGOU DE PICANYA

PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE PICANYA

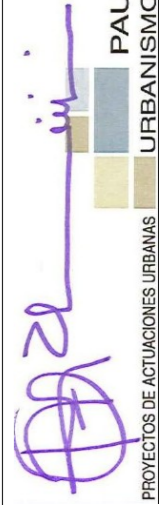
Plano de:

ALTERNATIVA 1

junio 2024

1/1.000

2



PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS

URBANISIMO

PAU

**LECKMAN**  
URBANISTAS



BORRADOR DE PLAN DE LA MODIF.  
DEL PGOU DE PICANYA

PROMOTOR:  
AYUNTAMIENTO DE PICANYA

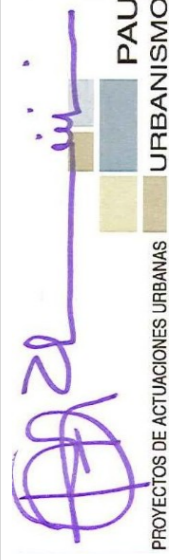
Plano de:

ALTERNATIVA 2

junio 2024

1/1.000

3



**LECKMAN**  
URBANISTA

## ANEXO II.- INFORME DEL MERCADO DE ALQUILER.

idealista /data

Informe de Mercado Alquiler en  
Picanya

**Picanya**

Picanya, València

8 Febrero 2024



## Índice

### 1. Caracterización general

- 1.1. Situación
- 1.2. Datos sociodemográficos
- 1.3. Inmuebles existentes
- 1.4. Puntos de interés

### 2. Métricas y análisis del sector inmobiliario

- 2.1. Mapas de calor de oferta y demanda
- 2.2. Datos generales
- 2.3. Oferta y demanda actual y evolución
- 2.4. Desglose de la oferta actual
- 2.5. Desglose de la demanda actual
- 2.6. Procedencia de la demanda e idioma de navegación

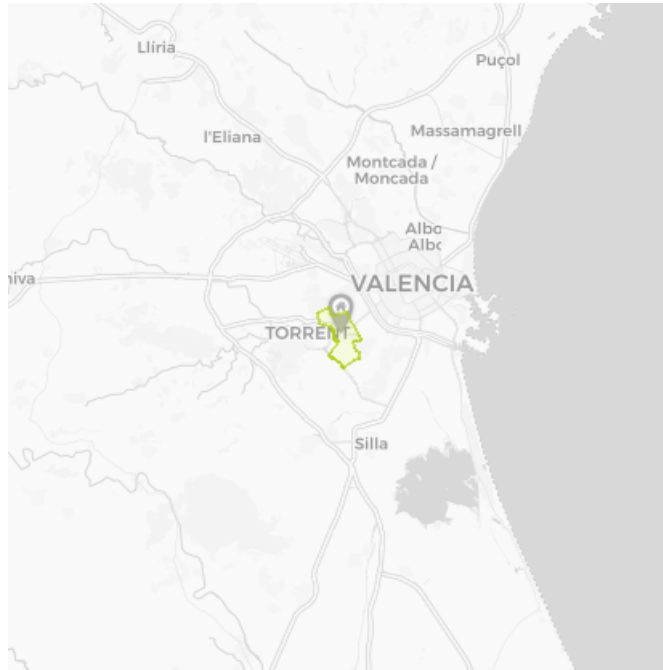
### 3. Metodología y fuentes de datos

## 1.1. Situación

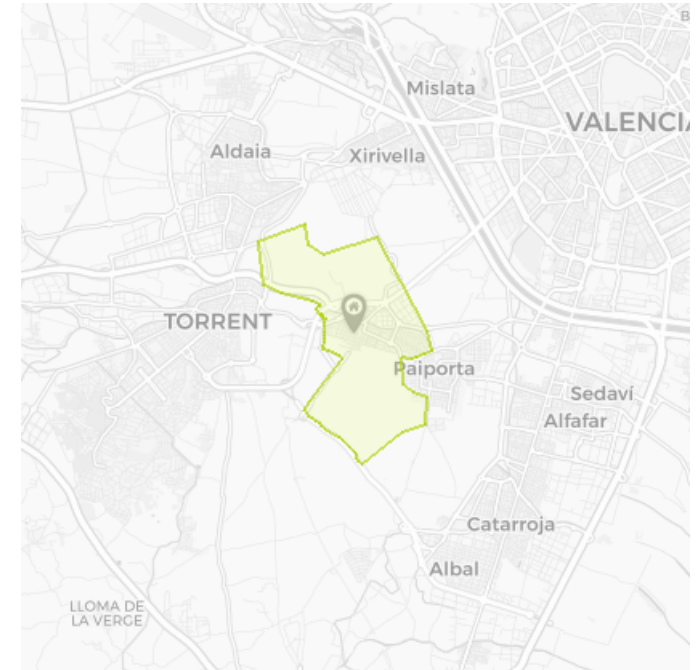
València



Picanya



Picanya



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

### Datos sociodemográficos

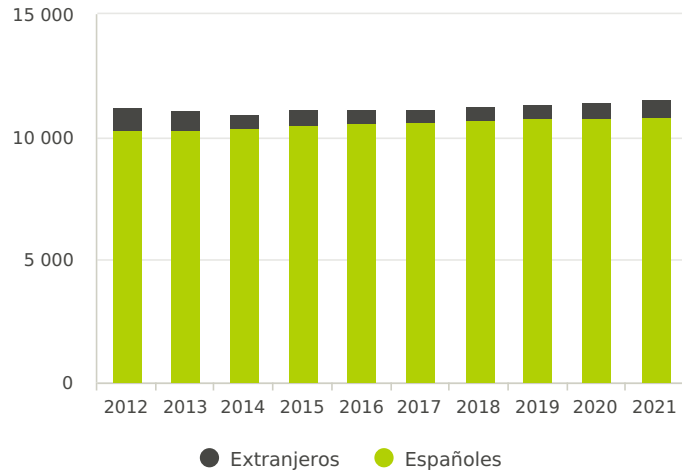
Renta media familiar <b>42.173 €/año</b>	Población <b>11.528 habitantes</b>
Superficie <b>720 ha</b>	Densidad <b>16 hab/ha</b>

### Inmuebles existentes

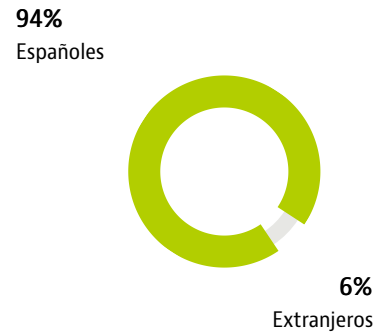
Número de inmuebles <b>10.586 inmuebles</b>	Superficie predominante <b>91-105 m<sup>2</sup></b>
Periodo de construcción predominante <b>2000-2010</b>	Altura predominante <b>Planta baja</b>

## 1.2. Datos sociodemográficos

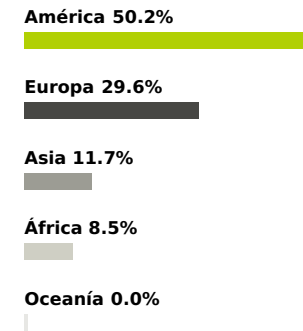
### Evolución de la población



### Población extranjera



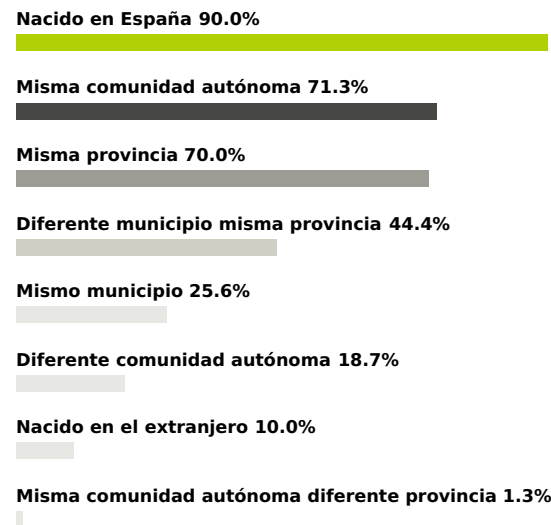
### Procedencia de la población extranjera



### Pirámide de población



### Lugar de nacimiento y residencia



### Resumen

El 94% de la población del ámbito es de nacionalidad española, mientras que el 6% es de nacionalidad extranjera.

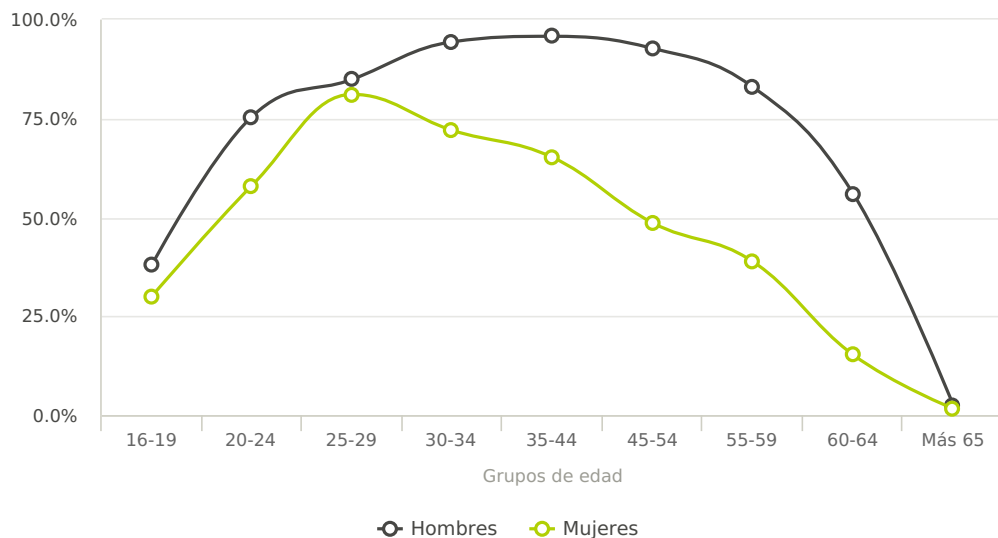
El 50,2% de la población extranjera tiene como procedencia América.

Del 90,0% de los nacidos en España, el 71,3% ha nacido en la misma comunidad autónoma y el 70,0% en la misma provincia.

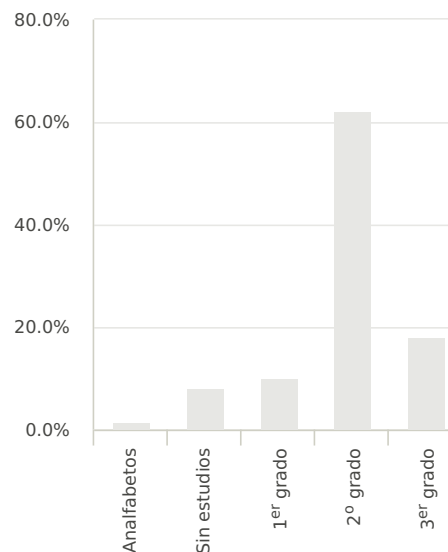
El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de hombres de 40-44 años.

## 1.2. Datos sociodemográficos

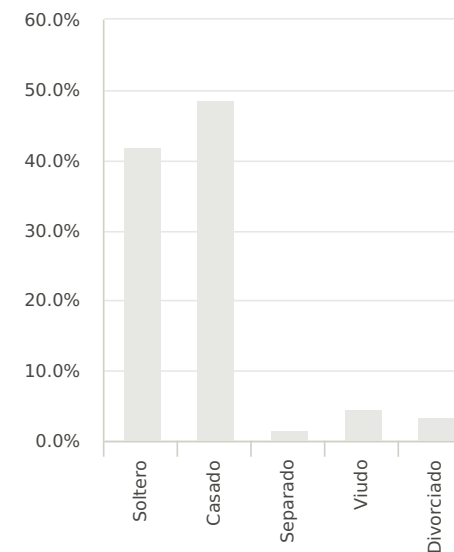
### Tasa de actividad



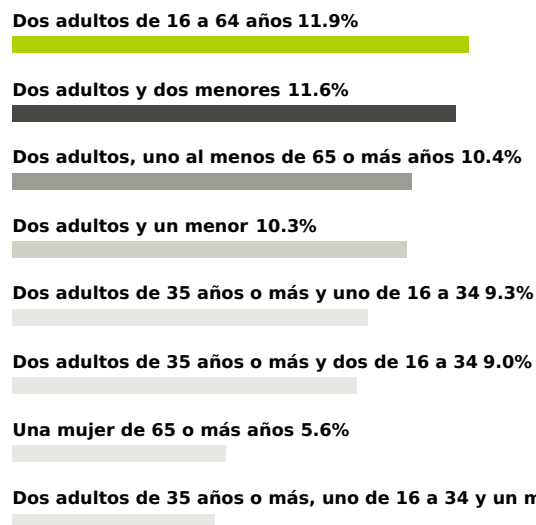
### Nivel de estudios



### Estado civil



### Composición de hogares



### Resumen

La mayoría de la población activa en hombres, el **96%**, se encuentra entre **35-44 años**; en mujeres está entre **25-29 años** con un **81%**.

El **62%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **2º grado**.

El estado civil del **49%** de la población es **casado**. En el otro extremo, sólo el **1%** tiene como estado civil **separado**.

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **dos adultos de 16 a 64 años**, con un **11,9%**.



### 1.3. Inmuebles existentes

#### Usos de inmuebles por superficie

Superficie total construida: 122 ha

**Residencial 48.4%**

**Garajes y almacenamiento 23.0%**

**Industrial 15.6%**

**Otros 8.2%**

**Comercial 2.5%**

**Oficinas 2.5%**

#### Usos de inmuebles por número

Total inmuebles construidos: 10.586

**Residencial 45.3%**

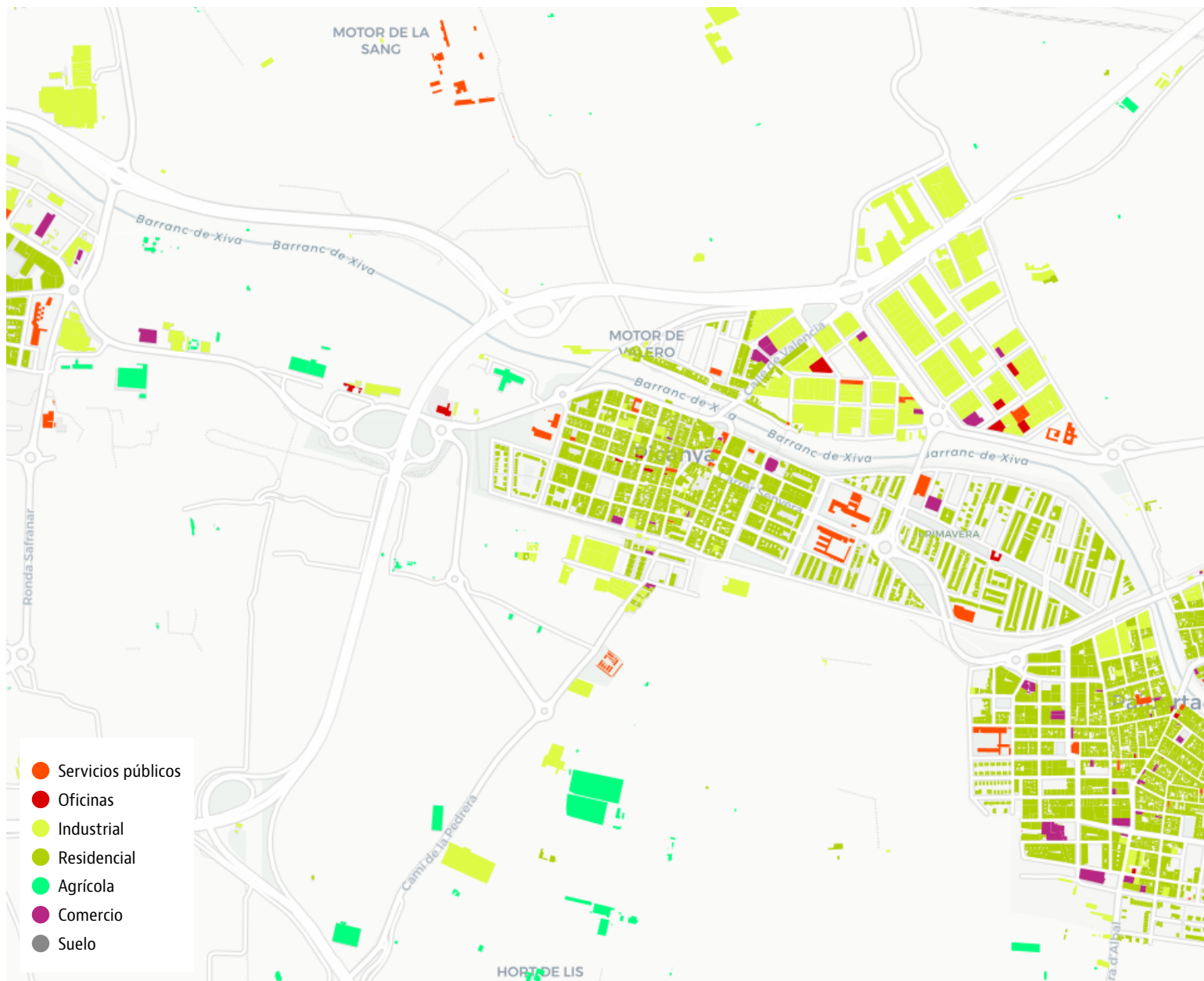
**Garajes y almacenamiento 44.5%**

**Otros 4.8%**

**Comercial 2.2%**

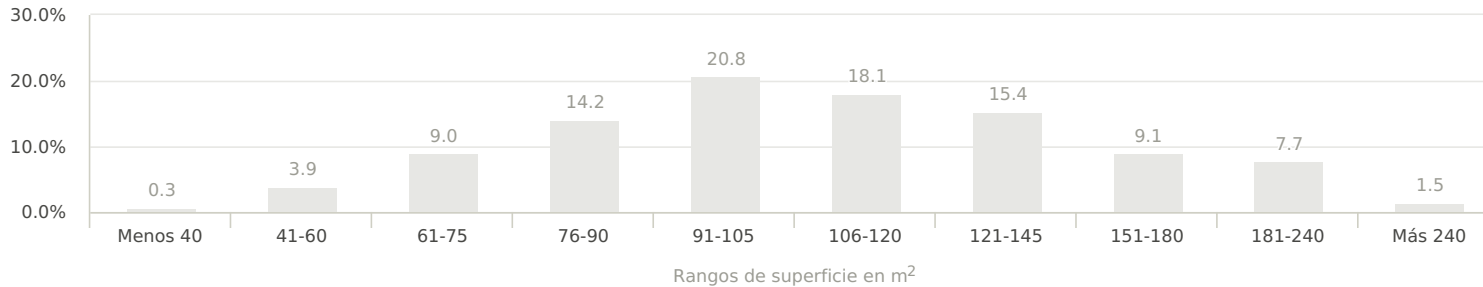
**Industrial 1.9%**

**Oficinas 1.2%**



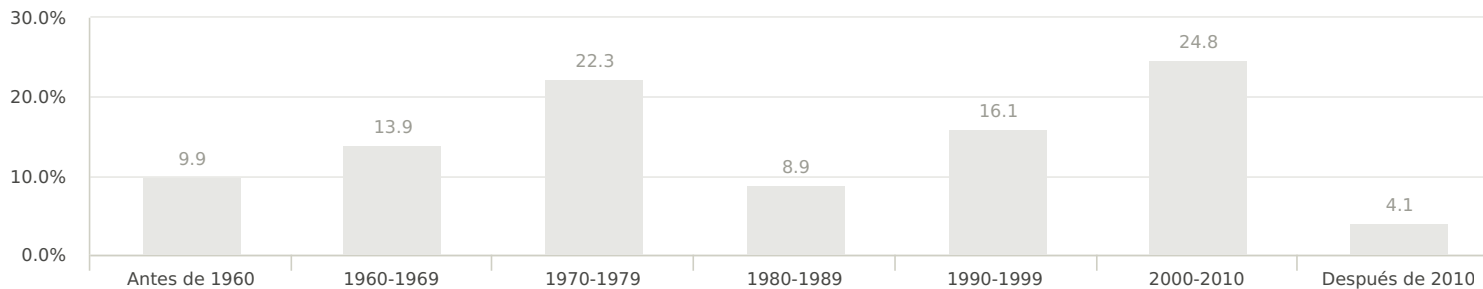
### 1.3. Inmuebles existentes

#### Porcentaje de inmuebles por rango de superficie



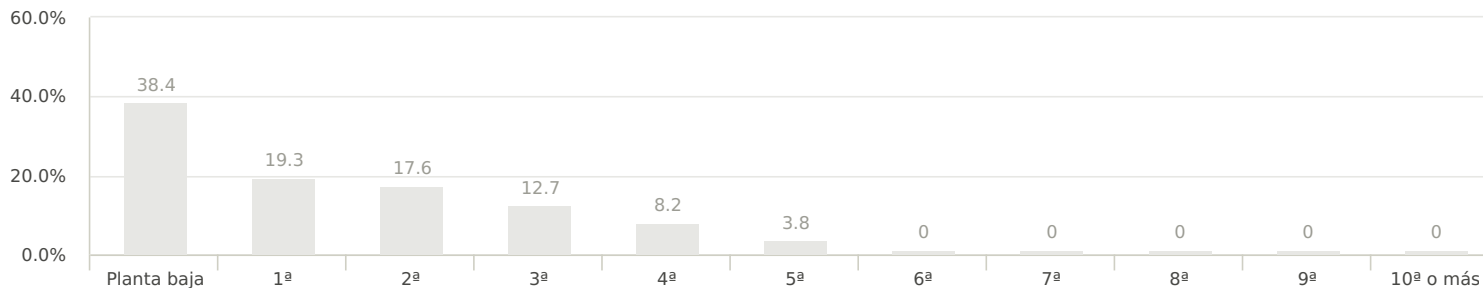
Las viviendas en el intervalo **91-105 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **20,9%** del total.

#### Porcentaje de inmuebles por año de construcción



La mayor parte de las viviendas de la zona, el **24,8%**, fueron construidas durante los años **2000-2010**.

#### Porcentaje de inmuebles por ubicación en planta



La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta baja**, en la que se sitúan el **38,4%** de ellas.

## 1.4. Puntos de interés

### Puntos de interés en la zona

#### Zona verde

Medio | Bosque 1 | Parque 6 | Otros 11 |

#### Educación

Bajo | Educación Infantil 3 | Escuela/Instituto 4 |

#### Infraestructuras

Muy bajo | Centro Arte 1 | Biblioteca 1 | Otros 4 |

#### Ocio

Muy bajo | Parque 6 | Teatro 1 | Otros 4 |

#### Monumento

Muy bajo | Museo 1 | Arte 1 | Otros 2 |

#### Deportivo

Muy bajo | Pistas Deportivas 3 | Piscina 1 | Centro

Deportivo 2 |

#### Alojamiento

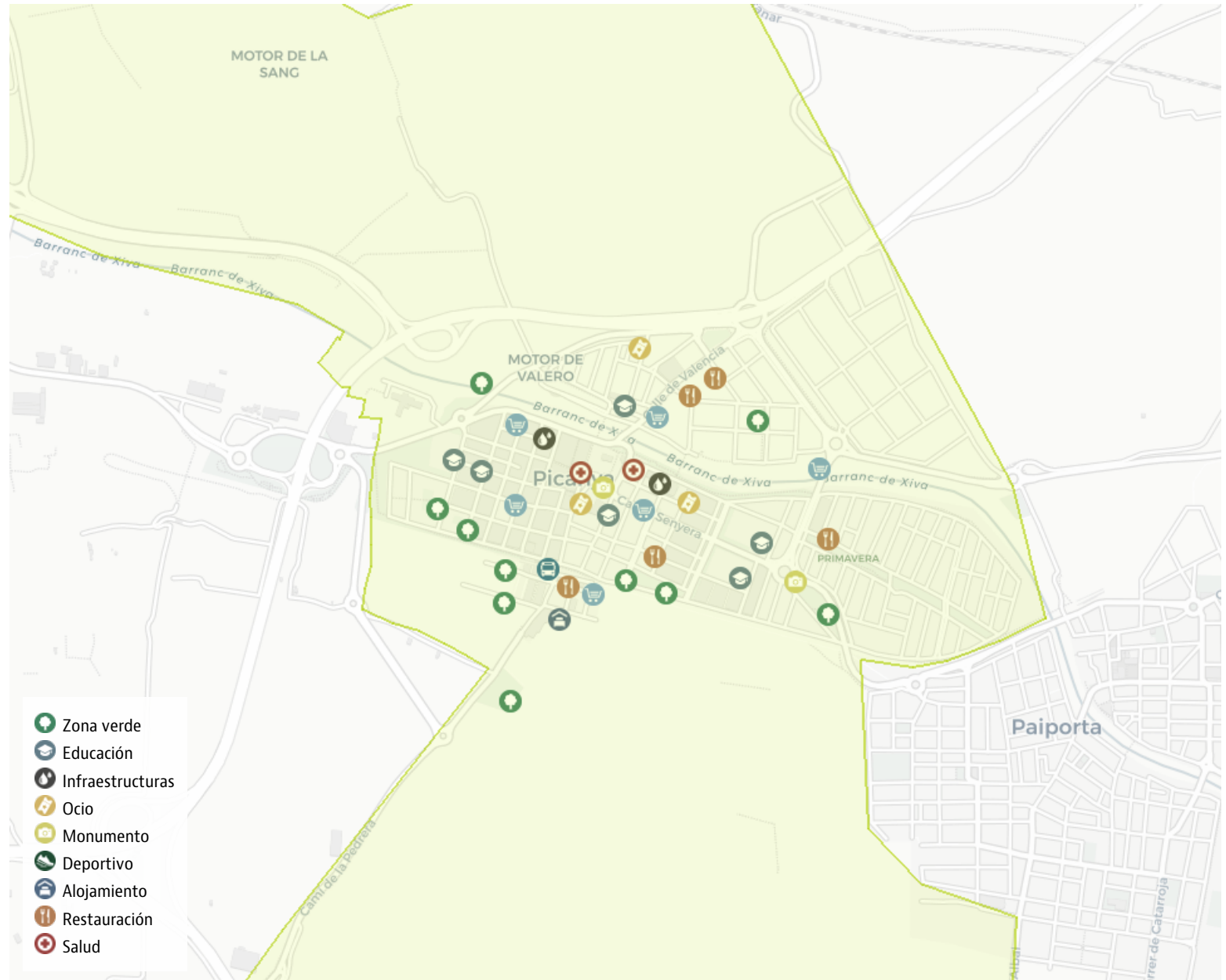
Muy bajo | Hotel 2 |

#### Restauración

Muy bajo | Restaurante 5 | Pub 2 |

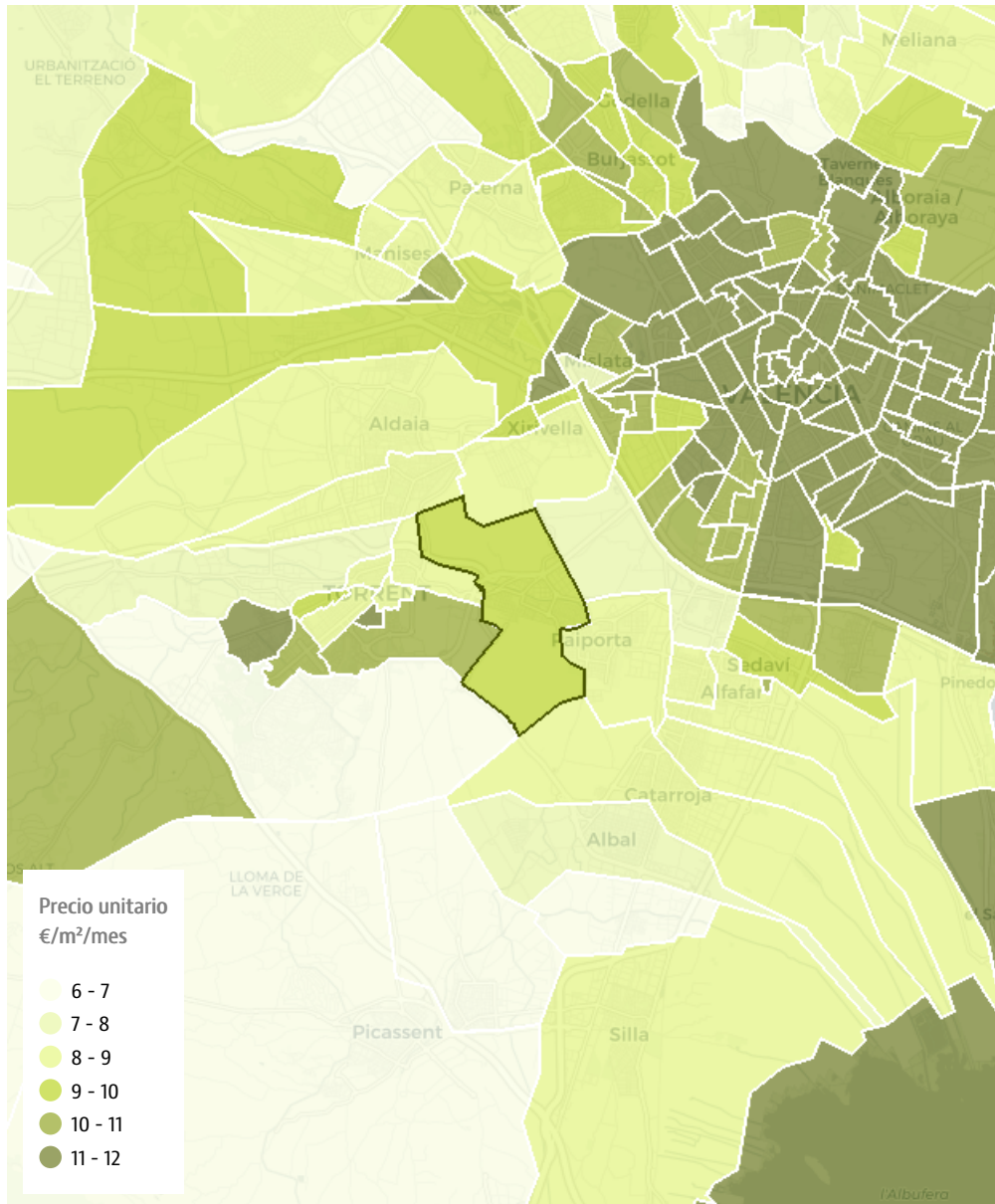
#### Salud

Muy bajo | Farmacia 2 | Clínica 1 |

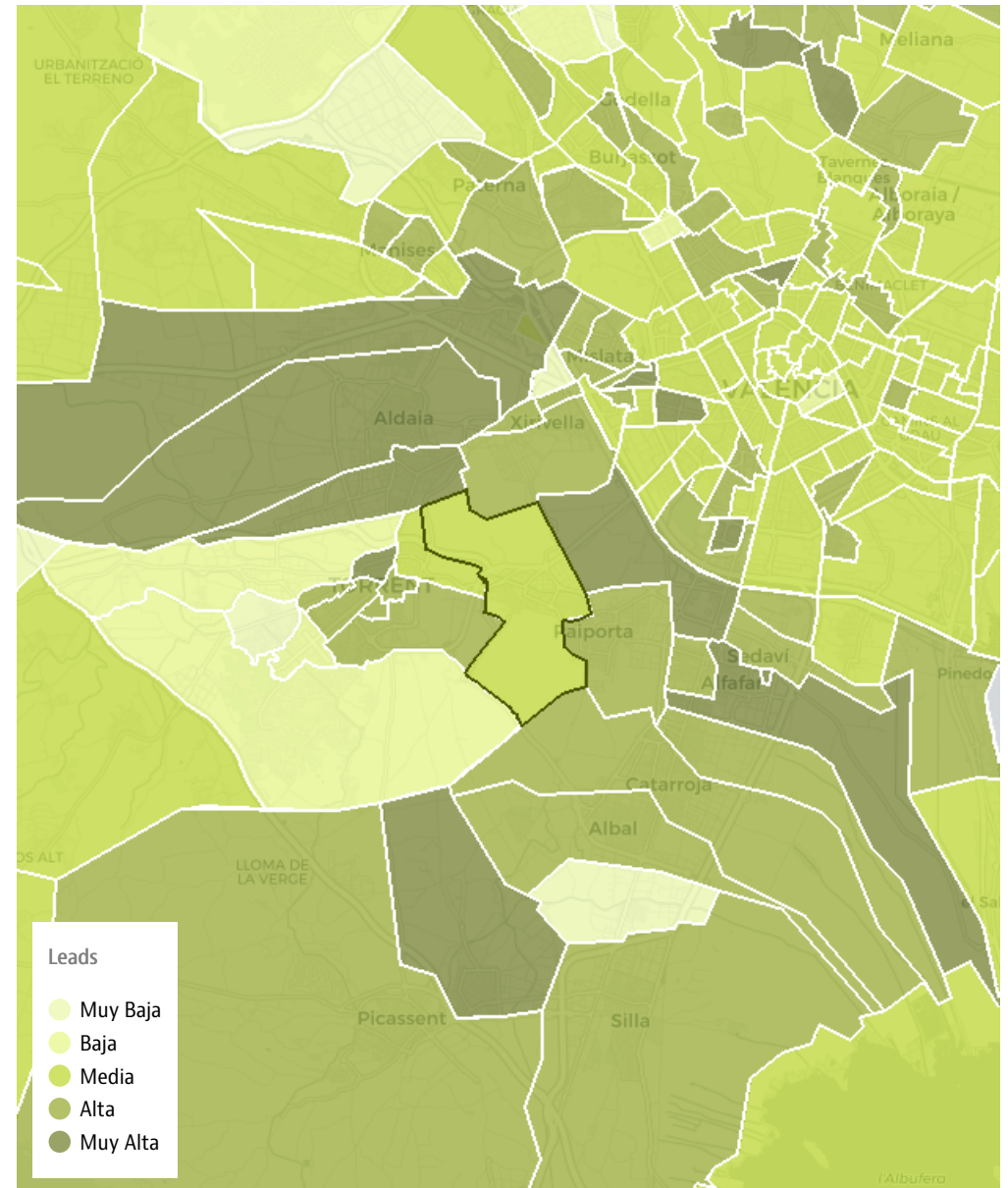


## 2.1. Mapas de calor de oferta y demanda

Precio unitario de oferta alquiler (€/m<sup>2</sup>/mes) - 4T2023



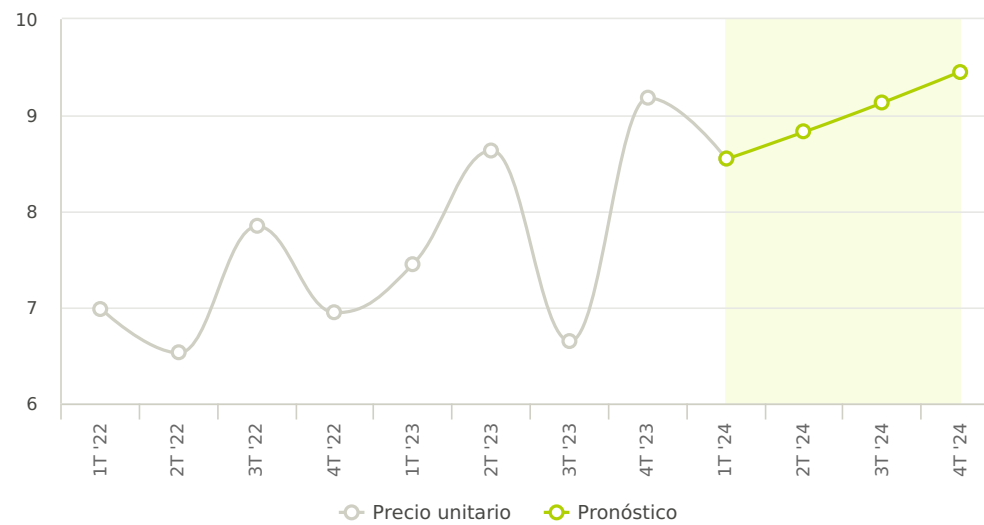
Demanda (leads/anuncio) - 4T2023



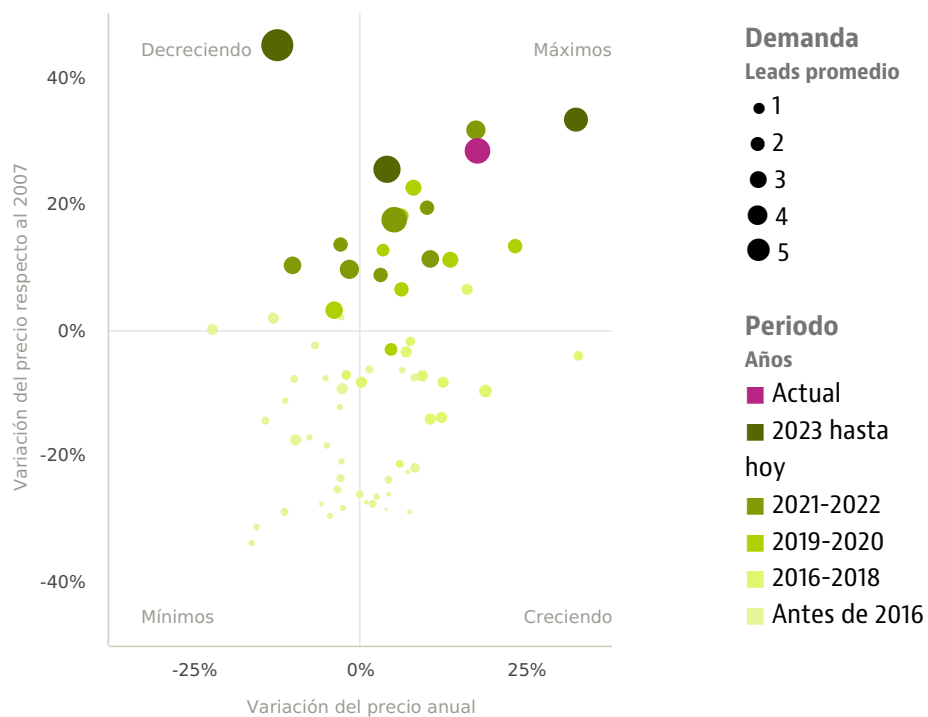
## 2.2. Datos generales

<b>Rating</b> ★★★★☆☆	<b>Momento</b> Máximo	<b>Velocidad</b> Media
<b>Riesgo</b> Medio	<b>Demanda</b> Media	<b>Tasa de esfuerzo</b> 21%
<b>Rentabilidad bruta</b> 5,7%	<b>Días en mercado</b> 29	<b>Margen de negociación</b> 7,1%

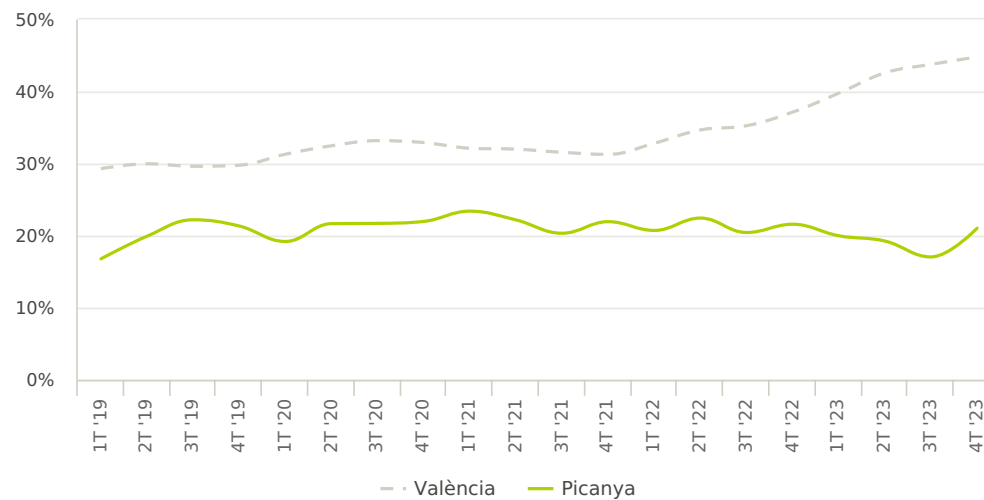
Proyección del precio unitario



Reloj inmobiliario



Evolución de la tasa de esfuerzo



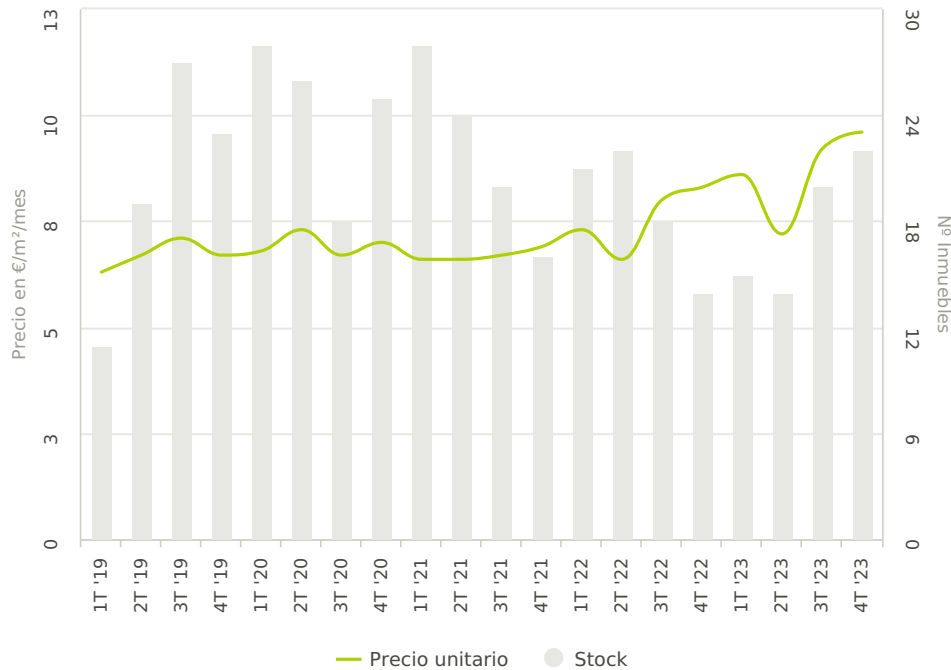
## 2.3. Oferta y demanda actual y evolución

### Oferta

#### Inmuebles en oferta

Nº de habitaciones	Precio €/mes	Unitario €/m²/mes	Superficie m²	Nº
0 habitaciones (estudios)	-	-	-	-
1 habitación	-	-	-	-
2 habitaciones	900	10	88	1
3 habitaciones	-	-	-	-
4 habitaciones o más	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>10</b>	<b>88</b>	<b>1</b>

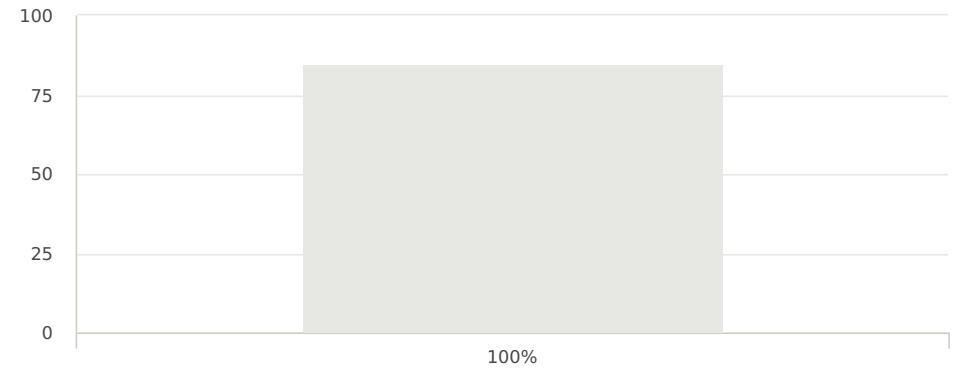
#### Evolución de stock y precio unitario



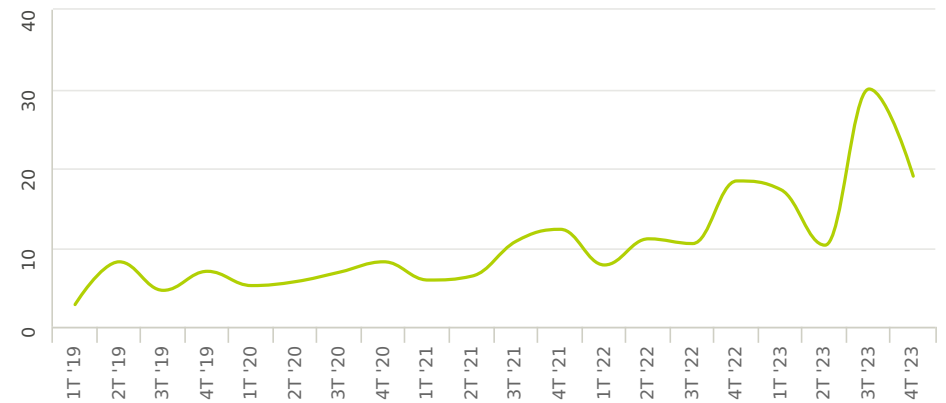
### Demanda

#### Ranking de demanda

Nivel leads	Precio €/mes	Unitario €/m²/mes	Superficie m²	DEM	Leads x 1000
20% más contactados	-	-	-	-	-
80% menos contactados	900	10	88	20	85

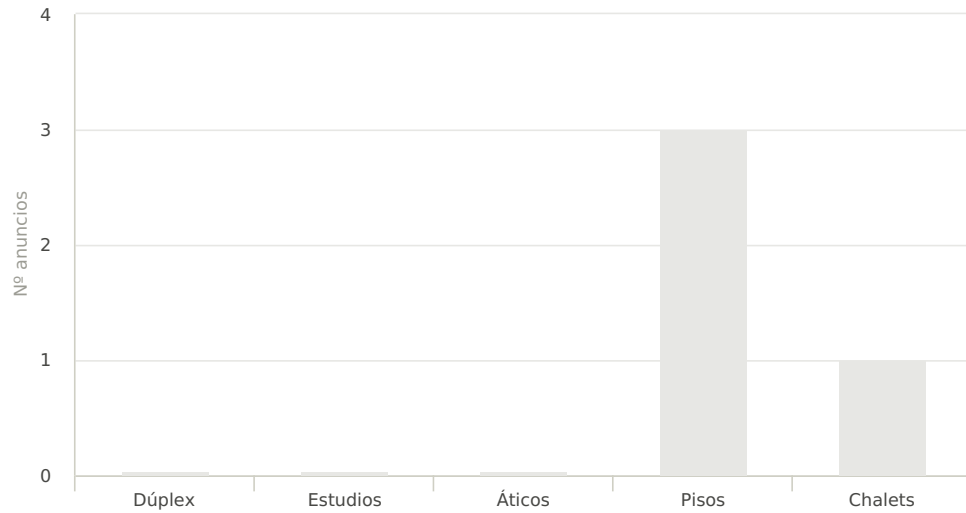


#### Evolución del número de leads promedio por anuncio

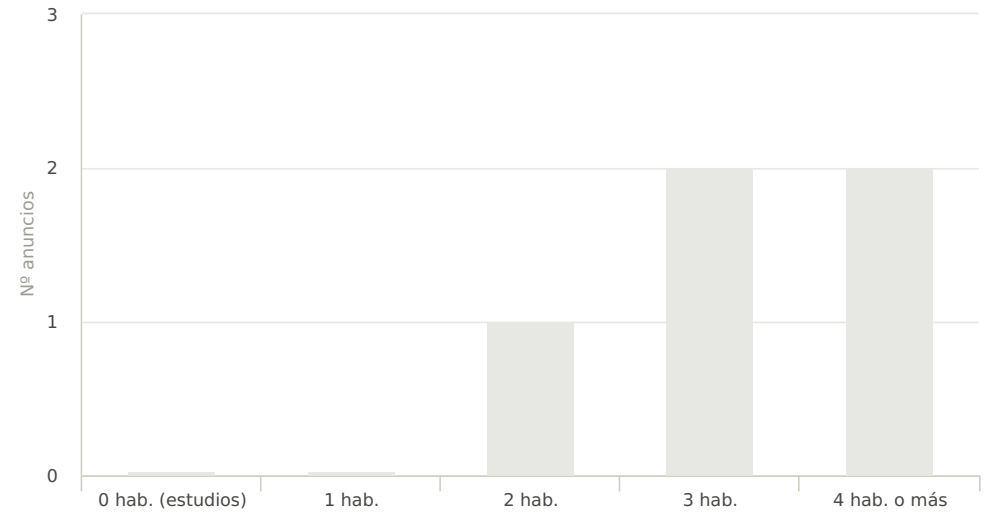


## 2.4. Desglose de la oferta actual

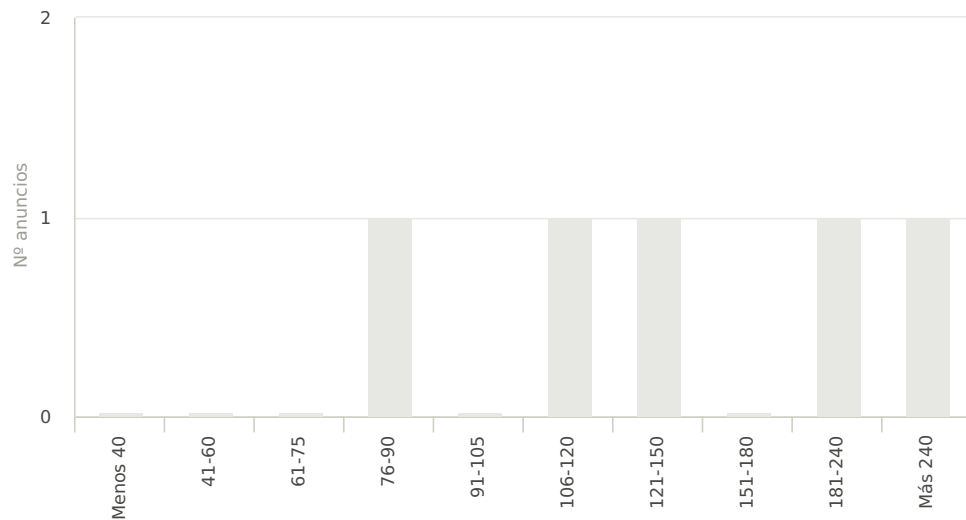
Oferta por tipología



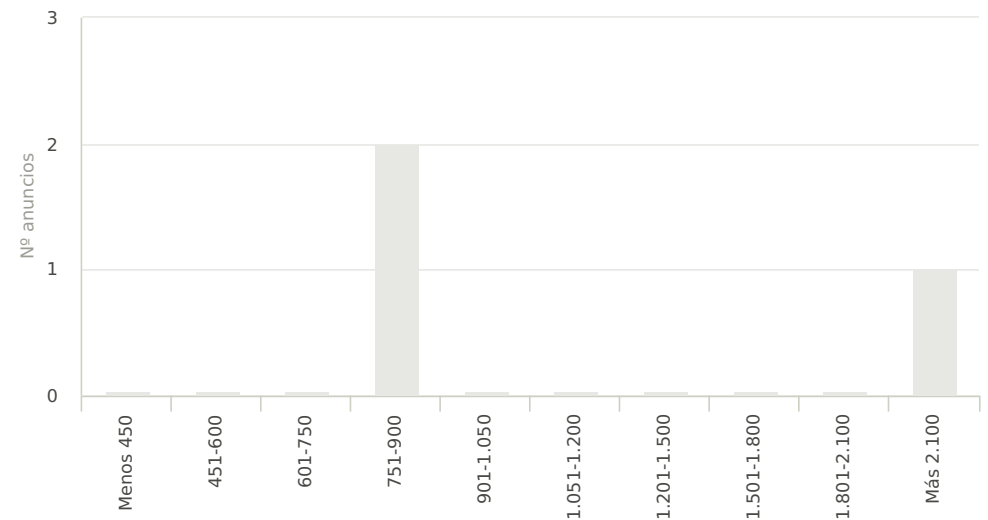
Oferta por número de habitaciones



Oferta por rango de superficie

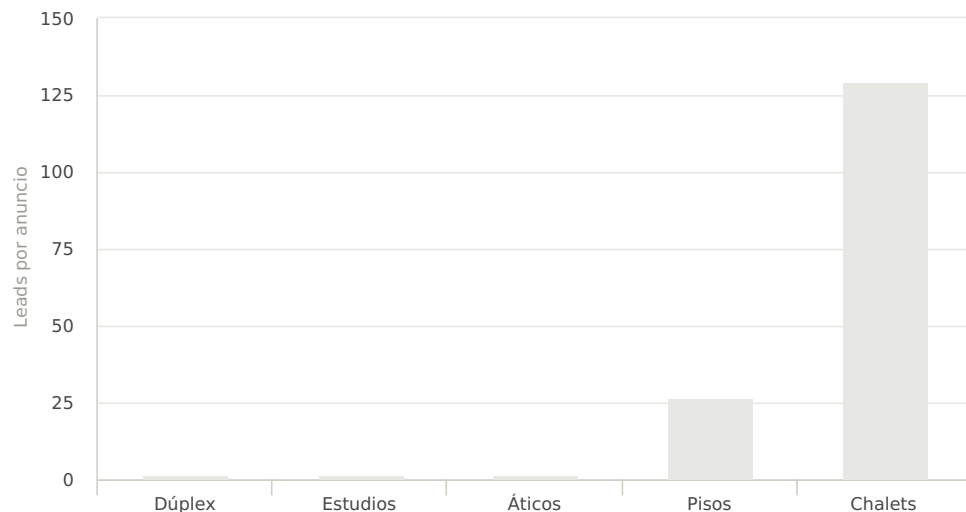


Oferta por rango de precio

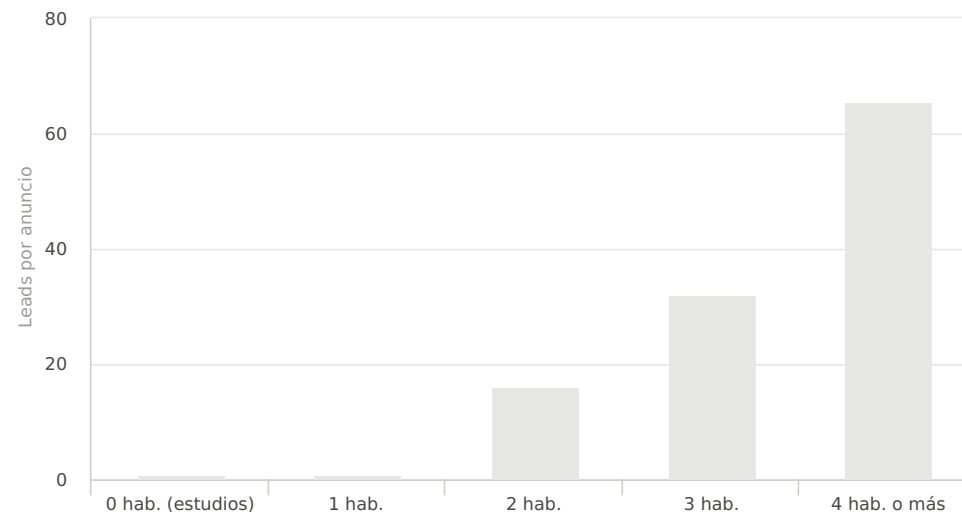


## 2.5. Desglose de la demanda actual

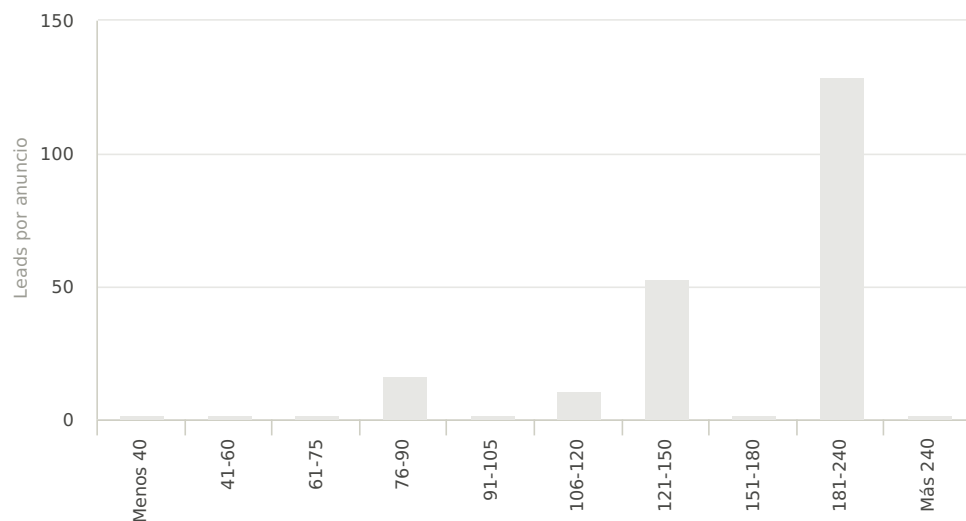
**Demanda por tipología**



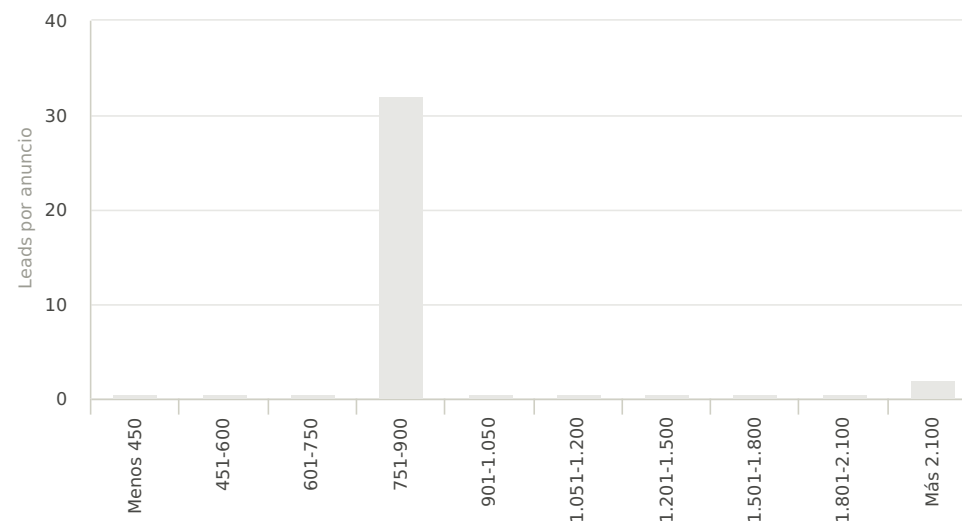
**Demanda por número de habitaciones**



**Demanda por rango de superficie**



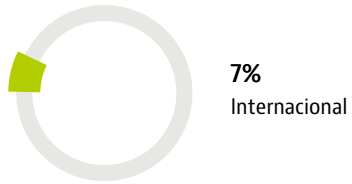
**Demanda por rango de precio**



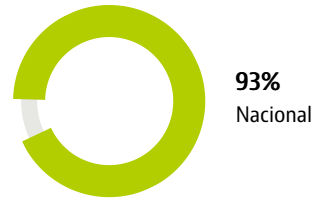


## 2.6. Procedencia de la demanda e idioma de navegación

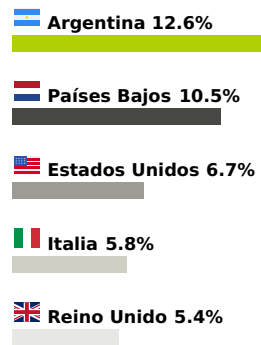
### Demandantes extranjeros



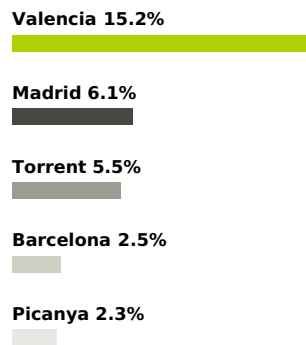
### Demandantes nacionales



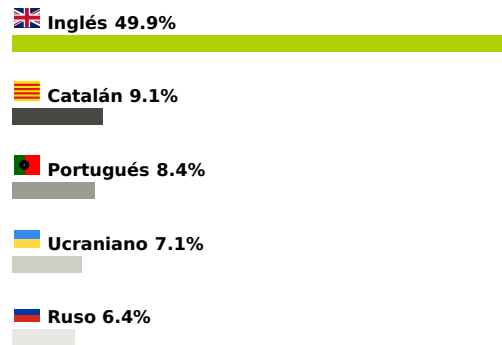
### Top países extranjeros



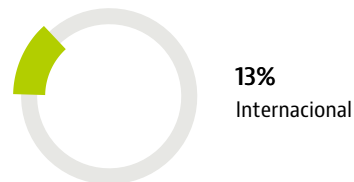
### Top localizaciones nacionales



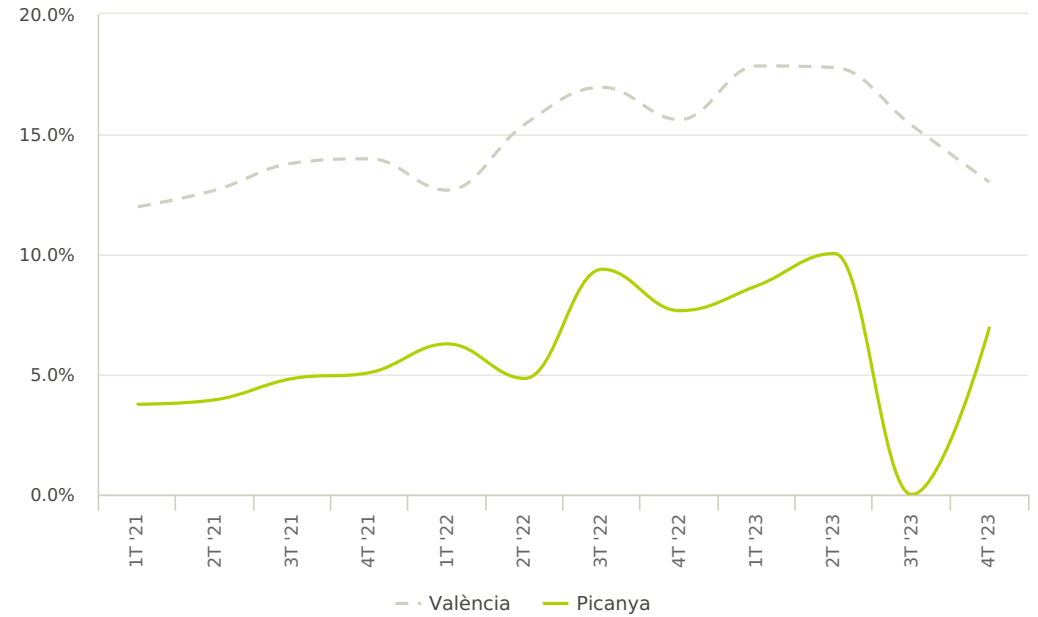
### Top idiomas extranjeros



### Idiomas extranjeros



### Evolución de visitas internacionales



### Evolución del país de procedencia

#### Top países extranjeros

	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023
Top 1	Argentina 14,7 %	Argentina 16,8 %	Argentina 16,9 %	0,0 %	Argentina 12,6 %
Top 2	Estados Unidos 9,3 %	Alemania 7,6 %	Alemania 9,9 %	0,0 %	Países Bajos 10,5 %
Top 3	Italia 7,4 %	Reino Unido 6,5 %	Italia 6,0 %	0,0 %	Estados Unidos 6,7 %

### 3. Metodología y fuentes de datos

Métrica	Fuentes	Metodología
Población	INE AEAT idealista/data	Población según INE a nivel municipal. La población estimada a nivel distrito o barrio se calcula a partir del dato municipal del INE extrapolando datos de las secciones censales a la delimitación del ámbito de estudio.
Ingresos (euros anuales)	INE AEAT idealista/data	Ingresos netos familiares anuales a nivel de barrio estimada a partir de los datos facilitados por Hacienda.
Tasa de esfuerzo (% ingresos)	INE AEAT idealista/data	Es el porcentaje de los ingresos familiares netos anuales destinados al alquiler de una vivienda tipo de 90m <sup>2</sup> en la zona.
Stock (anuncios)	INE AEAT idealista/data	Número de anuncios que han estado publicados en idealista durante el periodo de análisis una vez eliminados anuncios con valores anómalos y los que no han registrado ninguna actividad.
Precio unitario – Asking price (€/m <sup>2</sup> )	idealista/data	Mediana del precio unitario del stock activo en el periodo de análisis una vez eliminados los valores anómalos. Calculado como: precio total (€) / superficie construida (m <sup>2</sup> ).
Días de mercado	idealista/data	Media de días que ha estado activo el stock en idealista para la tipología y operación en el periodo.
Leads	idealista/data	Contactos normalizados medios por anuncio en el periodo de análisis. Se consideran leads: contactos por email al propietario, reenviar a un amigo por email o SMS. El proceso de normalización mantiene la escala para que se puedan comparar periodos, zonas y anuncios.

**Aviso legal:** El estudio de mercado se ha realizado en base a información obtenida de fuentes públicas e información publicada por los usuarios en [www.idealista.com](http://www.idealista.com), sobre la que IDEALISTA actúa como mero prestador de servicios de la sociedad de la información. En consecuencia, IDEALISTA no responde de la veracidad, exactitud, actualización, calidad o utilidad de dicha información.

### 3. Metodología y fuentes de datos

Métrica	Fuentes	Metodología
<b>Momento del ciclo inmobiliario</b>	idealista/data	El reloj inmobiliario analiza la variación de precio anual (eje x), la variación con respecto al año 2007 (eje Y) y el nivel de demanda (tamaño de burbuja). Se distinguen 4 fases: creciendo, máximos, decreciendo y mínimos.
<b>Clasificación</b>	idealista/data	Clasificación de la zona en función de la dinámicas históricas de precio y demanda. Valores 1 a 5.
<b>Riesgo</b>	idealista/data	Medida de volatilidad de la evolución de precios unitarios de la zona respecto a la evolución de los precios unitarios medios de la provincia. Valores de muy bajo a muy alto.
<b>Velocidad</b>	idealista/data	Velocidad del mercado calculada en una ventana de 4 trimestres como la media de las últimas diferencias trimestrales. Valores alta-media-baja.
<b>Rentabilidad bruta (%)</b>	idealista/data	Medida que intenta aproximar la tasa de retorno anual de un activo teniendo en cuenta los ingresos anuales generados con respecto al coste total del activo en el momento de la compra. Dada la volatilidad se realiza un postproceso del valor limitando su tope máximo a 12% y mínimo a 2,5% y descartando valores anómalos.
<b>Margen de negociación (%)</b>	idealista/data	Cálculo del descuento entre el precio de oferta y el precio de cierre estimado de la transacción. Se muestra el porcentaje para ambas operaciones (venta/alquiler).
<b>Proyección de precio unitario a 12M (€/m<sup>2</sup>)</b>	idealista/data	Se trata de un modelo de previsión generado para la zona basado en técnicas estadísticas. En particular, se usan modelos Autoarima multivariante y Tbat; dependiendo de la zona se estima el mejor modelo y su configuración. Este modelado tiene un comportamiento jerárquico por lo que el cambio de la zona se estima y/o corrige si es necesario con la información de sus zonas superiores. La información usada para construir los modelos es el dato histórico de idealista desde el primer trimestre de 2016, los datos agregados de transacciones inmobiliarias desde 2010 y la serie de indicadores macro procedente de proveedores externo y fuentes de datos públicas.

idealista/data