

DIPUTACIÓN DE VALENCIA

**Servicio de Asistencia Técnica
Cooperación Municipal**



AYUNTAMIENTO PETRÉS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

VERSIÓN PRELIMINAR PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



Septiembre 2023
(actualizado mayo 2024)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES

Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

VERÓNICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

PAU GAJA SILVESTRE
NOELIA BELDA CALATAYUD
OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

LUIS QUESADA MUELAS
Coordinación Ambiental y Paisaje
Geógrafo

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
Geógrafo

NATALIA LOSADA GARCÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

INÉS BLAY GIL
Arqueóloga

EMPRESAS COLABORADORAS





AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

INDICE:

0. ANTECEDENTES	3
0.1 Revisiones previas del Planeamiento General	3
0.2 Tramitación del presente Plan General Estructural	4
0.2.1 Consultas públicas previas (TRLOTUP)	5
0.2.2 Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico	5
1. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO TERRITORIAL PREEXISTENTE. ...	8
2. ESTRATEGIA DE DESARROLLO	11
2.1 Condicionantes del Modelo Territorial	11
2.2 Modelo Territorial y Directrices Estratégicas del Desarrollo	13
2.3 Estrategias de desarrollo	14
2.3.1 Estrategia en el suelo urbano	14
a) En el suelo urbano residencial	14
b) En el suelo urbano industrial	15
2.3.2 Estrategia en el suelo urbanizable	16
a) En el suelo urbanizable residencial	16
b) En suelo urbanizable terciario	17
b) En suelo urbanizable industrial	18
2.3.3 Estrategia en el Suelo No Urbanizable	18
a) En suelo de protección especial	18
b) En suelo de rural común	19
2.4 Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.	20
2.4.1 Planeamiento vigente	20
2.4.2 Grado de adecuación de los municipios colindantes con el modelo territorial propuesto	21
2.5 Coherencia del PGE con los indicadores de sostenibilidad	23
2.6 Coherencia con las directrices de desarrollo territorial.	23
2.7 Política pública de suelo y vivienda	23



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

2.8	Protección del Patrimonio	27
3.	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	29
3.1	Bases legales y conceptuales	29
3.2	La Infraestructura Verde Local	33
4.	OFERTA DE SUELO Y EDIFICABILIDAD	35
5.	CAPACIDAD POBLACIONAL DEL MUNICIPIO.....	37
5.1	Número de viviendas.	37
5.2	Capacidad de población.....	39
6.	RED PRIMARIA, ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y AFECCIONES	39
6.1	La Red Primaria.....	39
6.2	Zonas de Ordenación Estructural	47
6.3	Afecciones	53
7.	CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y FIJACIÓN DE REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	56
8.	JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN	60
8.1	Índices de Ocupación de suelo según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	61
9.	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSIÓN DEL PLAN GENERAL DE MAYO DE 2024.	75
 ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA EN MATERIA DE RESERVAS DOTACIONALES EDUCATIVAS		



0. ANTECEDENTES

0.1 Revisiones previas del Planeamiento General

Con fecha 10 de junio de 2009 el Ayuntamiento de Petrés presentó Documento de Consulta de la Evaluación Ambiental Estratégica con el objetivo de iniciar la redacción del Plan general de Ordenación Urbana en el Término Municipal de Petrés. Sobre ese documento el 18 de octubre de 2010 la Directora General de Gestión del Medio Natural emitió Documento de Referencia.

Con fecha de registro de salida 6 de mayo de 2015, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que el Documento de Referencia emitido tenía la consideración de Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (DAEATE); advirtiéndole que, de acuerdo con el artículo 51.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), se produciría la caducidad de dicho documento si antes del 20 de agosto de 2016 (dos años después de la entrada en vigor de la LOTUP) no se hubiese recibido la documentación referida en el artículo 54 de la ley, o se solicitase justificadamente la prórroga de este plazo.

Con fecha 23 de agosto de 2016, tuvo entrada en el Registro de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, oficio procedente del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, al que adjuntaba documentación aportada por el Ayuntamiento de Petrés el 18 de julio de 2016 en la Oficina PROP de Sagunto, relativa a la solicitud de prórroga de la vigencia del Documento de Referencia del Plan General de su municipio, a los efectos de continuar con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General.

Con fecha de registro de salida 22 de septiembre de 2016, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que se consideraba justificada la solicitud de ampliación de plazo realizada por esa Administración local, por lo que la vigencia del Documento de Referencia del Plan General se prorrogaba por otros dos años más, esto es, hasta el



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

20 de agosto de 2018, al objeto de poder redactar los documentos previstos en el artículo 54 de la LOTUP.

Con fecha 13 de julio de 2018, tuvo entrada en el Registro de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, oficio procedente de la Oficina PROP de Sagunto, al que adjuntaba escrito presentado por el Ayuntamiento de Petrés, solicitando la ampliación del plazo, por cinco meses, para someter a información pública la versión preliminar del Plan General de su municipio y demás documentación complementaria, considerando la imposibilidad de solicitar la prórroga de la vigencia del Documento de Referencia del Plan General hasta el 20 de agosto de 2019, contemplada en la disposición transitoria duodécima de la LOTUP.

Con fecha 1 de octubre de 2018, se comunicó al Ayuntamiento de Petrés que al establecer la LOTUP, en su disposición transitoria duodécima, como requisito necesario para conceder la prórroga de la vigencia del Documento de Referencia, la remisión al D.O.G.V. del anuncio relativo a la información pública del Plan General antes del 20 de agosto de 2018, se acordaba no conceder la ampliación de plazo, por cinco meses, para someter a información pública la versión preliminar del Plan General y demás documentación complementaria, solicitada por el Ayuntamiento. Tras no presentar el Ayuntamiento de Petrés la documentación del artículo 54 de la LOTUP, el 18 de diciembre de 2018 se declaró la caducidad del Documento de Referencia del Plan General del término municipal de Petrés, siendo necesario comenzar de nuevo la tramitación del Plan General Estructural.

0.2 Tramitación del presente Plan General Estructural

Conforme a lo previsto en el artículo 62 del TRLOTUP, relativo a la tramitación simultánea del Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, se decidió por el Ayuntamiento de Petrés y la Excma. Diputación provincial de Valencia (Servicio de Asistencia Técnica a Municipios) que el equipo redactor elaborará borrador del PGE y borrador del POP, así como DIE (Documento Inicial Estratégico) de ambos planeamientos a fin de solicitar al órgano ambiental y territorial inicio de procedimiento y de evaluación ambiental y territorial estratégica de ambos planes.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

0.2.1 Consultas públicas previas (TRLOTUP)

El ayuntamiento de Petrés, en cumplimiento del artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), formuló consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento indicando los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. El anuncio se publicó en la web del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2020. El plazo de consulta pública abierto durante el plazo de 20 días hábiles se inició el 1 de diciembre de 2020 finalizó el 30 de diciembre de 2020 (ambos inclusive) sin recibirse aportaciones por parte de los interesados.

0.2.2 Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

En fecha 27 de mayo de 2021 el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia traslada solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General Estructural de Petrés al órgano ambiental. La solicitud de inicio se acompaña del Documento Inicial Estratégico y del Borrador del Plan General Estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 TRLOTUP.

En los documentos se recogían los principales problemas detectados, los objetivos a alcanzar, la aproximación a la Infraestructura Verde y, los efectos de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente y la ordenación del territorio y la descripción de las alternativas:

- Alternativa 0: Esta alternativa se correspondía con la situación actual del Planeamiento incluyendo las modificaciones vigentes.
- Alternativa 1: Se corresponde con la Alternativa presentada en 2009 en el Documento consultivo que determinó el Documento de Alcance que fue archivado.
- Alternativa 2: Se corresponde con la Alternativa 1, sujeta a la actualización a las directrices del Documento de Referencia (Documento de Alcance) del año 2009.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Alternativa 3: Supone la evolución de la Alternativa 2, ajustando las superficies urbanizables a lo establecido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y a los planes aprobados en los últimos años.

Se concluye que, del análisis de las alternativas propuestas, si se tienen en consideración la realidad física y las necesidades reales de evolución del municipio para los próximos 20 años se elige la Alternativa 3 al ser una evolución de las alternativas 1 y 2, coherente con el crecimiento histórico del municipio y acorde a las premisas de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y condicionantes territoriales y ambientales.

Por parte de la Dirección General, como órgano ambiental, se sometió a consultas el Documento Inicial Estratégico, conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP a fin de definir el contenido del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a las administraciones para que, si lo estimaban oportuno, formularan sugerencias al mismo.

Las administraciones consultadas fueron:

Consulta	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
20.07.21	07.07.22	DG Medio Natural y Evaluación Ambiental:
	25.07.22	Subdg. Medio Natural. (Forestal)
	27.03.23	Subdg. Medio Natural. (Vías Pecuarias)
	24.09.21	Subdg. Medio Natural. (Vida Silvestre)
	24.09.21	Subdg. Medio Natural. (Espacios Naturales)
20.07.21		Servicio Territorial de Agricultura
20.07.21	29.11.21	Servicio Territorial de Medio Ambiente (acústica)
20.07.21	31.01.23	Servicio Territorial de Urbanismo
20.07.21	12.07.220	DG Política Territorial y Paisaje. PATRICOVA
	03.06.22	DG Política Territorial y Paisaje. ETCV
	11.05.22	DG Política Territorial y Paisaje. Paisaje
20.07.21		Subdirección General Calidad y Educación Ambiental (atmósfera, residuos)
	15.10.21	Servicio de Residuos



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

	27.10.21	Servicio de Protección de la Atmósfera
20.07.21	06.03.23	DG del Prevención Incendios Forestales
20.07.21	09.09.21	DG del Agua
20.07.21	01.10.21	DG Cambio Climático. Servicio de Coordinación de Políticas de cambio Climático
20.07.21	26.01.22	Subdirección General de Movilidad.
	24.03.23	Servicio de Planificación
		Servicio de Movilidad
20.07.21	03.12.21	Entitat de Sanejament d'Aigües. (EPSAR)
20.07.21	05.10.21	Institut Cartogràfic Valencià
20.07.21	17.09.21	Secretaria Autonómica de Seguridad y Emergencias
20.07.21	21.10.21	DG Salud Pública
20.07.21	08.10.21	Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Dirección Territorial
20.07.21		Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Infr. Educativas
20.07.21		C. Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. DG Industria y Energía
20.07.21	30.11.21	Confederación Hidrográfica del Júcar
20.07.21	04.10.21	Demarcación de Carreteras del Estado
20.07.21	08.11.21	Red Eléctrica Española
20.07.21		Diputación de Valencia. Área de Carreteras
20.07.21	02.11.21	Ayuntamiento de Sagunt
20.07.21		Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers
20.07.21		Ayuntamiento de Gilet
20.07.21		Acció Ecologista Agró

Con los informes sectoriales emitidos se procedió por el órgano ambiental en fecha 30 de marzo de 2023 a emitir el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégica en relación al Plan General Estructural, debiéndose recoger las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y la Versión Preliminar del Plan.



1. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO TERRITORIAL PREEXISTENTE.

El municipio de Petrés se ha desarrollado a un ritmo moderado, y siguiendo un crecimiento en general armónico, en el marco de un modelo territorial que se ha demostrado adaptado a las circunstancias de la población y a su entorno físico.

No obstante, con el paso del tiempo las circunstancias sociales y económicas, así como la legislación urbanística, han cambiado profundamente, de manera que los desafíos que debe enfrentar su planificación son diferentes.

A vista de la información urbanística elaborada en el Borrador del Plan General Estructural y presente Versión Preliminar, destacan una serie de consideraciones acerca del modelo territorial que se propone, a fin de abordar la problemática detectada. En síntesis, la situación actual se caracteriza por:

- a) Falta de adecuación del Planeamiento vigente al Decreto 1/2021, de 18 de julio del Consell de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP).
- b) Las normas urbanísticas han quedado obsoletas para planteamientos propios de las construcciones actuales y para la ingente carga normativa técnica que hoy implica el proceso constructivo.
- c) En relación con el punto anterior, la regulación urbanística y ambiental de las actividades económicas e industriales del actual plan resulta absolutamente insuficiente, pues resulta ineficaz para controlar los nuevos ámbitos de afección y los modernos estándares aplicables a este tipo de establecimientos, especialmente en lo que afecta al medio ambiente.
- d) En general los conceptos urbanísticos y las figuras de gestión contempladas en estas Normas Subsidiarias resultan hoy ajenos a los correspondientes en el urbanismo actual, con lo cual su desarrollo queda siempre a expensas de su traslado conceptual, en detrimento, en la mayor parte de las ocasiones, de la autonomía municipal y de la eficacia en la gestión del plan. Esta inseguridad



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

jurídica provoca frecuentemente el detrimento de las iniciativas privadas que pueden surgir.

- e) Las Normas Subsidiarias carecen de directrices estratégicas para el crecimiento que permitan orientar los futuros criterios de actuación tanto urbanos como territoriales, por lo que la ordenación planificada se agota en sí misma, y no presenta posibilidades de proyección.
- f) Agotamiento por disfuncionalidad del modelo territorial previsto en las Normas Subsidiarias.
- g) El progresivo envejecimiento del parque de viviendas tradicionales existentes en el casco consolidado, provocado por la preferencia generalizada a establecer los nuevos hogares en las zonas de ensanche, frente a la rehabilitación de las casas familiares. El abandono del área tradicional provoca la progresiva degradación de las edificaciones, y el paralelo envejecimiento de la población residente.

Según la información catastral el 20% de las construcciones cuentan con más de 70 años, y el 30% entre 70 y 50 años, y su estado de conservación es mayoritariamente deficiente.

- h) Falta de reserva de suelo urbanizable de vivienda unifamiliar para establecer tipologías alternativas a la casa tradicional. Existe una sensible demanda por desarrollar viviendas aisladas en parcelas con espacios libres ajardinados, que reproduzcan modelos de ciudad jardín, tanto para un uso como vivienda habitual como para un uso de segunda residencia.
- i) Falta de reserva de suelo para vivienda protegida.
- j) Falta de actuaciones urbanísticas de carácter turístico rural, que dinamicen la economía local y comercial.
- k) Necesidad de planificar un modelo autosuficiente que permita garantizar el funcionamiento básico de ente local.
- l) Preservación del Patrimonio Cultural del municipio y su idiosincrasia. El municipio carece de un Catálogo de Protecciones, arquitectónicas,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

arqueológicas o de paisaje que permita establecer las necesarias protecciones de su patrimonio cultural, de paisaje y natural.

- m) Las protecciones en el suelo no urbanizable son hoy insuficientes para abarcar la diversidad ambiental existente, y han quedado desconectadas de las normativas de rango superior con las que deben coordinarse para una mayor eficacia en la protección y promoción del patrimonio natural y paisajístico. Es significativo en este sentido la falta de una concepción, tan importante en el urbanismo valenciano actual, como es la infraestructura verde.
- n) Necesidad de establecer la ordenación del planeamiento en concordancia con las determinaciones de género e infraestructura verde.
- o) En el municipio existen asentamientos residenciales en suelo no urbanizable, tanto en la falda de la Rodana como en la ladera del monte la Ponera que deben regularse.

Finalmente destacar que los objetivos y determinaciones previstos en las Normas Subsidiarias que finalmente no se han consolidado y/o ejecutado son:

- Desarrollo del Suelo Urbanizable de la "Rodana".
- Consolidación del suelo previsto por las Normas Subsidiarias destinadas a vivienda residencial intensiva, parte del suelo destinado a vivienda residencial extensiva y el suelo de tolerancia industrial.

A la vista de este resumen, cabe afirmar que el nuevo Plan General Estructural deberá abordar la problemática descrita a través de un nuevo modelo territorial y que debe dar respuestas urgentes a los principales problemas a los que hoy se enfrenta el municipio.



2. ESTRATEGIA DE DESARROLLO

2.1 Condicionantes del Modelo Territorial

El modelo territorial del municipio de Petrés se caracteriza por ser un modelo unipolar, es decir que existe un único núcleo urbano alrededor del cual se ha producido el crecimiento urbano. No obstante, colindante al núcleo urbano, tanto al norte del casco urbano (ladera del monte la Ponera) como al oeste del casco (ladera de la Rodana) a finales del siglo XX se construyeron una serie de viviendas en suelo no urbanizable que no se ajustaban al planeamiento.

Se localiza al norte del Parque de la Sierra Calderona, accediéndose al casco urbano a través de la CV-324, vial de acceso exclusivo al municipio de Petrés.

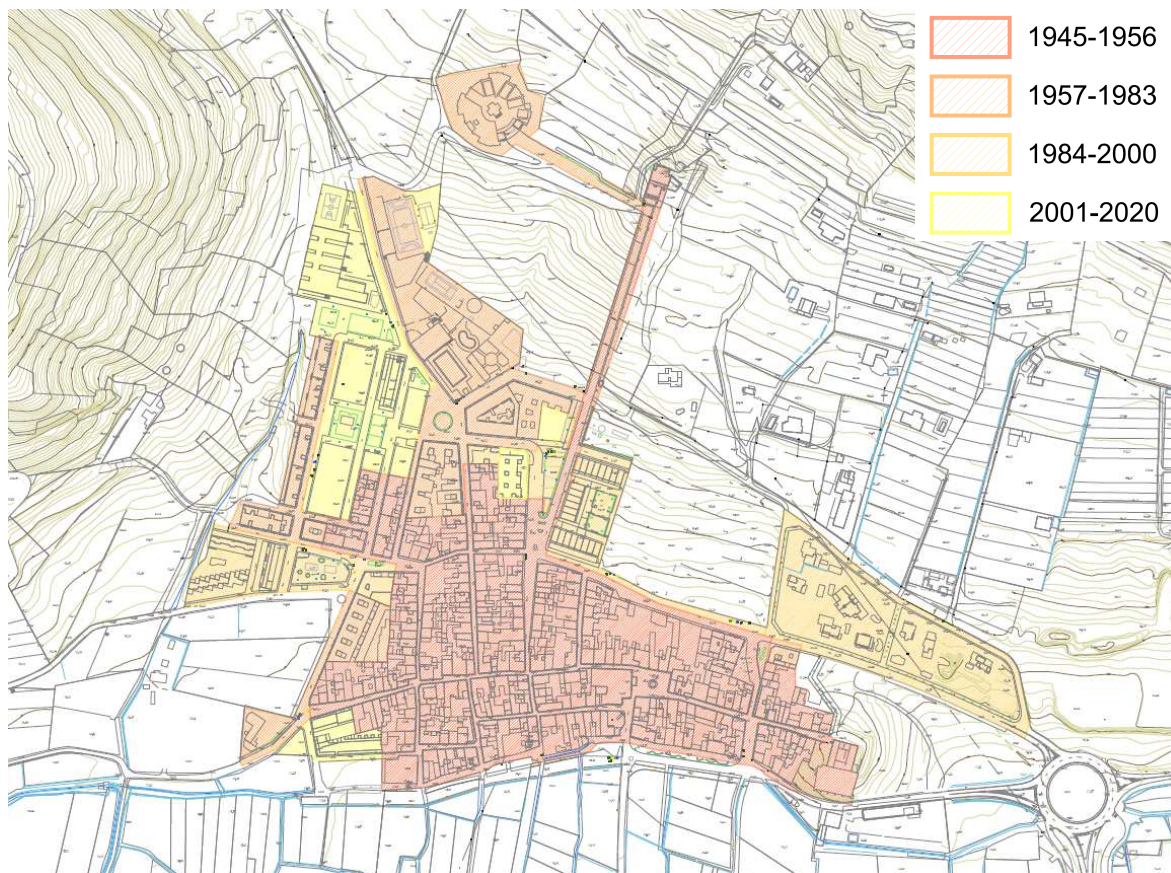
En el actual núcleo urbano podemos localizar las siguientes áreas:

- En núcleo urbano original de viviendas tradicionales unifamiliares
- La ampliación del casco urbano hacia norte y el oeste del núcleo urbano original que se produjo de los 60 a los 80. Durante esta época también aparecieron las viviendas situadas al sur del monte la Rodana formando un núcleo y las viviendas situadas al norte del casco, todas en suelo no urbanizable.
- De los 80 al año 2000 el núcleo urbano se expande hacia el este y el oeste del casco urbano y se desarrollaron la Unidad de Ejecución I de la Zona A así como el Polígono III B respectivamente
- Es a principios del siglo XX cuando el Polígono III B se consolida por la edificación y el casco urbano se expande hacia el oeste con el desarrollo de Polígono I. También se consolidan algunos vacíos urbanos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



Este modelo de implantación territorial es característico de los municipios de pequeño tamaño en la comunidad y en particular en los municipios de Camp de Morvedre.

El modelo territorial debe diversificar la tendencia territorial y económica actual basada en la agricultura respetando y protegiendo las especiales características físicas del territorio como es el suelo forestal y los terrenos de cultivo.

Como se ha manifestado, el planeamiento previsto en las Normas Subsidiarias se encuentra desarrollado parcialmente. Se encuentran sin consolidar las Unidades de Ejecución 2 y 3 del Polígono II, el Polígono III A y el Polígono IV, aunque todos ellos cuentan con Planeamiento y proyecto de reparcelación aprobado.

La propuesta del presente Plan General se basa en consolidar el suelo previsto por el planeamiento vigente, así como ampliar la oferta de suelo al oeste del casco urbano y potenciando las características naturales propias del municipio y su localización.



Se prevé un crecimiento del casco hacia el oeste del casco con dos zonas residenciales de baja y media densidad, así como la delimitación de un suelo urbano de baja densidad que engloba las edificaciones existentes que permita dotar al ámbito de las condiciones necesarias para ser considerado suelo urbano. Al este se prevé un suelo urbanizable destinado en parte a suelo terciario y a suelo residencial en la ubicación del antiguo Polígono IV.

2.2 Modelo Territorial y Directrices Estratégicas del Desarrollo

El modelo territorial propuesto deberá dar solución a las necesidades sociales y económicas de la población, tanto actual como futura, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del territorio en su diseño. Todo esto deberá ser compatible con la conservación de los recursos naturales y los valores ambientales y patrimoniales.

Los elementos estructurantes del modelo territorial propuesto son:

- La infraestructura verde: Esta será el elemento determinante de la ordenación territorial y urbanística del término municipal. Condicionará la implantación de usos y actividades y a través de la ordenación se dará continuidad a la infraestructura verde potenciando una red de recorridos verdes que conecten las zonas verdes y equipamientos.
- Ocupación del suelo de modo racional: Se prioriza la ocupación de espacios vacantes en suelo urbano respecto al desarrollo de los nuevos sectores. Los nuevos desarrollos configurarán los bordes urbanos y favorecerán la continuidad de la Infraestructura verde.
- El Paisaje, el medio natural y el patrimonio cultural: Se fomenta la protección y conservación del patrimonio catalogando aquellos elementos que lo merecen poniendo el valor al patrimonio cultural. Además, se protegerán el patrimonio natural y paisajístico potenciando recorridos que se apoyen en vías pecuarias o caminos históricos que permitan comunicar los recursos del municipio.
- Rehabilitación y mejora de la calidad del ambiente urbano: Se redactará una normativa que ponga en valor el casco urbano del municipio y que de unas pautas para la rehabilitación de las viviendas existentes.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Minimizar los impactos negativos en el medio ambiente: Se potenciarán los valores del suelo no urbanizable no permitiendo usos que sean perjudiciales en estas zonas.

2.3 Estrategias de desarrollo

Con el fin dar respuesta a los distintos condicionantes físicos, sociales, económicos e institucionales que en estos momentos obligan a la reordenación urbanística del municipio, se ha propuesto un modelo territorial cuyas principales estrategias de desarrollo son las siguientes:

2.3.1 Estrategia en el suelo urbano

La propuesta para el suelo urbano se basa fundamentalmente en el mantenimiento del modelo actual, y de su perímetro, definiendo las diferentes áreas según su tipología y uso.

a) En el suelo urbano residencial

Se fundamenta en el mantenimiento general del modelo actual, y de su perímetro, definiendo las diferentes áreas según su tipología y uso. Se delimitan dos ámbitos de suelo urbano, uno se corresponde con el casco urbano que se complementa con un segundo ámbito que es de viviendas unifamiliares de segunda residencia situadas a los pies del Monte de la Rodana.

En casco urbano, se delimita una zona correspondiente al Núcleo Histórico de la población denominado ZUR-NH, definido perimetralmente por las viviendas con frente la calle Vicente Garzando, calle de la Cosa, calle del Castell, calle Metge Ernesto Garrascosa, Avenida Baró de Petrés, Calle l'Aljub, Calle Gant y Calle les Eres.

El resto del casco se incluye en la Zona Urbana Residencial (ZUR-RE) que incluye el resto de suelo urbano residencial que ha ido creciendo a lo largo de los últimos 50 años, entre finales del siglo XX y principios del siglo XXI. En esta zona podemos diferenciar dos subzonas. La primera de ellas situada al oeste del Núcleo Histórico, se caracteriza por incluir tipologías de ensanche y viviendas unifamiliares adosadas (ZUR-RE.1M) y la segunda, situada al este del casco con tipología de vivienda unifamiliar aislada (ZUR-RE.1-B) que comprende al Polígono III B.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El segundo núcleo urbano, configurado por viviendas unifamiliares aisladas de segunda residencia, incluye las viviendas existentes en esta zona del término municipal (ZUR-RE.2-B) y ello a fin de su ordenación a través de planeamiento de desarrollo y PAI, para completar su urbanización.

En este suelo se actuará sobre los siguientes problemas a la hora de aplicar el nuevo modelo territorial:

- 1º Envejecimiento del parque de viviendas tradicionales en el casco consolidado que provoca la preferencia generalizada de establecer los nuevos hogares en las zonas de ensanche, frente a la rehabilitación de las casas familiares.

La solución a este problema necesariamente vendrá dada por facilitar la rehabilitación de las viviendas existentes y sustitución de las viviendas no protegidas por la redacción de ordenanzas que se ajusten a las necesidades actuales de vivienda.

- 2º La carente definición de los bordes urbanos o límites de la ciudad.

La solución a este problema vendrá dada mediante la delimitación de elementos de red primaria en el perímetro del casco urbano que conformen un recorrido perimetral que aproveche las potencialidades que ofrece el paisaje.

- 3º Existencia de un asentamiento residencial en suelo no urbanizable al oeste del casco en la falda de la Rodana

El Plan General Estructural delimita esta zona como suelo urbano con el objeto de dotarla de los servicios urbanísticos necesarios a través de un Plan de Reforma Interior.

Las tres actuaciones se irán realizando de forma progresiva en la medida de la realidad económica y las necesidades del propio municipio.

b) En el suelo urbano industrial

En el municipio no existe suelo industrial.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

2.3.2 Estrategia en el suelo urbanizable

El modelo territorial de expansión propuesto para Petrés se basa en el establecimiento de 5 zonas de nuevo desarrollo, 4 zonas de suelo urbanizable residencial y una quinta zona que se destinará a usos terciarios.

a) En el suelo urbanizable residencial

Las zonas de nuevo desarrollo residencial se concentran en tres ámbitos.

El primero de ello se localiza al norte del Núcleo Histórico, y con este ámbito se pretende consolidar el borde norte del casco urbano, (ZND-RE.1-M). Este ámbito cuenta con Planeamiento aprobado y reparcelación inscrita (tipología unifamiliar pareada) y se mantienen estos parámetros.

El segundo ámbito, de nueva creación, se destinará a vivienda unifamiliar lo localizamos al oeste del casco urbano. Este ámbito queda subdividido a su vez en dos zonas por un pequeño barranco que discurre por el oeste del casco urbano. La primera de ellas (ZND-RE.2-M), situada entre el barranco y el casco urbano, cerrará el núcleo urbano con la misma tipología existente en el suelo urbano ya consolidado (ensanche o viviendas unifamiliares adosadas) y la segunda de ella (ZND-RE.1-B), situada al oeste del barranco unirá el suelo urbano del casco y el suelo urbano situado junto a la ladera de la Rodana y se destinará a segunda residencia prioritariamente unifamiliar aislada.

En el tercer ámbito se propone una zona residencial de baja densidad (ZND-RE.2-B) que irá vinculada a la zona de nuevo desarrollo terciario, todo ello vinculado a la potenciación del sector turístico del municipio, dadas las características singulares de la localización y accesibilidad del municipio respecto al área metropolitana y zonas costeras próximas.

Se propone, por tanto, dos zonas de baja densidad (densidad inferior a 35 viv/Ha según el criterio del art. 27 del TRLOTUP) y dos zonas de densidad media (densidad entre 35 viv/Ha y 60 viv/Ha según el criterio del art. 27 del TRLOTUP). Con estas densidades se configurarán áreas de tipología de vivienda unifamiliar tradicional, hilera y aislada que son los más demandadas por la población y las más adecuadas para un municipio como Petrés, frente a las construcciones de viviendas plurifamiliares



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

entre medianeras, aumentando la oferta ya que actualmente prácticamente no queda suelo libre en el municipio para estas tipologías de viviendas unifamiliares.

En estos tipos de crecimiento deberá condicionarse el proyecto urbano a su correcta integración paisajística y a su adecuada conexión de las redes de infraestructuras.

La importancia de su desarrollo viene determinada básicamente por los siguientes factores:

- a) Las expectativas de crecimiento.
- b) La necesidad de generar sectores con distintas tipologías de vivienda que complementen y añadan nuevas tipologías diferente a las existentes en el casco urbano y con más calidad de vida para la población.
- c) Evitar el crecimiento de núcleos residenciales dispersos en el resto del término municipal.

Estos sectores de suelo presentan características urbanísticas diferentes a las existentes en casco urbano y, por tanto, la prioridad de su desarrollo vendrá determinada por las propias necesidades del municipio.

b) En suelo urbanizable terciario

La zona terciaria se propone en el extremo este del casco, siguiendo el eje de la CV-324, por localización más alejada del casco urbano, en la ubicación del antiguo Polígono IV. Su dimensión es moderada, se ajusta a la ETCV, y es proporcionada a la actividad del municipio, pero permitirá disponer de un remanente de suelo en previsión de poder hacer posible este tipo de asentamientos de nueva planta que hasta el momento no existe en el municipio. El uso dominante previsto en este sector será vinculado al sector turístico (servicios, hostelería, recreativo), compatibles por su intensidad con su situación próxima al uso residencial.

La importancia de su desarrollo viene determinada básicamente por los siguientes factores:

- a) La necesidad de dotar al municipio de una reserva de suelo terciario de la que carece el municipio, a fin de dinamizar el sector de actividad terciaria y el turismo dada la renuncia a la implantación industrial.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

b) En suelo urbanizable industrial

El modelo territorial no define ninguna zona industrial debido a la escasa demanda de suelo de este tipo en el municipio, y la presencia de importantes áreas de desarrollo industrial y logístico en el municipio de Sagunto, tales como Parc Sagunt.

2.3.3 Estrategia en el Suelo No Urbanizable

Se delimitan distintas zonas diferenciadas y que estructuran el modelo territorial del Suelo no urbanizable.

La ordenación estructural del municipio de Petrés establece:

- Suelo de protección especial.
- Suelo rural común.

a) En suelo de protección especial

Dadas las condiciones territoriales del municipio, gran parte de la superficie deberá quedar clasificada como suelo no urbanizable protegido ya sea por su carácter ambiental, paisajístico, forestal o por la presencia de riesgos naturales así como zonas de afección por consideraciones de la aplicación de la normativa sectorial (Carreteras, Cauces, Elementos patrimoniales,...).

Se establecen las siguientes protecciones:

- Protección Agrícola General: Terrenos protegidos por sus valores agrícolas y su alta capacidad de uso.
- Protección Agrícola-Paisajística: Son aquellos suelos con valores agrícolas y paisajísticos que exigen una protección especial.
- Protección Forestal y Paisajística: Se corresponden con el suelo forestal estratégico y suelo forestal delimitado por el PATFOR.
- Protección por Cauces. Comprende los cauces que recorren el término municipal.
- Protección por Infraestructuras: Comprende aquellos suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio. Las principales vías que afectan al municipio son la A-7 en el extremo sureste del término y la CV-324.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Las afecciones en suelo no urbanizable serán:

- Afecciones por Vías Pecuarias: Incluye el dominio público de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal.
- Afección por incendio: Suelos sobre los que se tienen documentados incendios. En Petrés los incendios registrados sucedieron hace más de 30 años por lo que dicha afección ya habría caducado.
- Afecciones por Cauces: Son los terrenos que rodean tanto al río Palancia como al barranco que discurren por el término municipal.
- Afecciones por Infraestructura viaria: Incluye los suelos que sirven de soporte a la red de comunicación básica dentro del propio municipio.
También se incluyen las afecciones de los caminos rurales existentes en el municipio.
- Afecciones Culturales (Histórico-Cultural-Arqueológico): Incluyen los elementos contenidos en el Catálogo de protecciones.
- Afección Pozos: Son los terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y a las redes y depósito de distribución de aguas, con el fin de prevenir la contaminación de las masas de agua.
- Afección Riesgo Inundación: Son los suelos afectados por el riesgo de inundación conforme al PATRICOVA y la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).
- Afección prevención incendios: Se corresponde a la faja perimetral de protección respecto áreas residenciales, terciarias o industriales colindantes con suelo forestal.
- Afección por otras infraestructuras. Se corresponden con las afecciones de otras infraestructuras que discurren por el municipio como son las líneas eléctricas, colectores de aguas residuales, gasoducto y oleoducto.
- Afección por accidente en transporte de mercancías peligrosas debido a la localización del municipio próximo a la A-23 y A-7.

b) En suelo de rural común

En lo concerniente al suelo rural común, sin ninguna protección especial, esta clase de suelo abarca las zonas del término municipal situadas más próximas al norte del casco urbano.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Estos suelos no urbanizables, se distinguirá entre las siguientes zonas rurales comunes:

- Común agrícola 1: suelos situados en la zona periurbana al noreste del casco urbano, en los que se garantice la conservación del paisaje agrícola, permitiendo determinados usos compatibles y complementarios de actividades no implantables en suelo urbano o urbanizable por su propia idiosincrasia rural.
- Común agrícola 2 Núcleos Dispersos: se sitúa al noreste del casco urbano formado por viviendas que deben someterse a una actuación de minimización de impacto.

En este suelo se actuará sobre los siguientes problemas a la hora de aplicar el nuevo modelo territorial:

- Minimizar los impactos negativos en el medio ambiente: Se zonifica los suelos no urbanizables con el objetivo de potenciar los valores de cada tipo de suelo sin permitir usos que sean perjudiciales en estas zonas.
- El Paisaje, el medio natural y el patrimonio cultural: Con la zonificación propuesta se fomenta la protección y conservación del patrimonio incorporando los elementos catalogados, el patrimonio natural y paisajístico

2.4 Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

2.4.1 Planeamiento vigente

El municipio de Petrés linda al suroeste con el municipio de Gilet y por el resto de lindes con el municipio de Sagunto.

Vamos a analizar la compatibilidad del modelo territorial del Plan General Estructural de Petrés con el planeamiento vigente en los municipios colindantes:

A continuación, se resumen los datos generales de mayor relevancia correspondiente a los 2 términos municipales limítrofes:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Municipio	Planeamiento	Fecha de Aprobación	Fecha de Publicación	Superficie (km ²)	Población (hab 2021)
Sagunto	Texto Refundido Plan General	09/06/1997	23/09/1997 (BOP)	132,37	67.043
Gilet	Homologación Global modificativa del Plan General de Ordenación Urbana	31/01/2001	05/05/2001 (BOP)	11,28	3.501
	Plan General Estructural	En tramitación	En tramitación		

2.4.2 Grado de adecuación de los municipios colindantes con el modelo territorial propuesto.

En el Plan General se ha tenido en cuenta el planeamiento de los municipios colindantes y las características del territorio en la franja fronteriza, procurando la coherencia entre el planeamiento propuesto y el vigente en los municipios colindantes.

Estos municipios tienen como tendencia general a desarrollar su crecimiento alrededor de los núcleos de población, ubicados como norma general en el centro geográfico de los términos municipales. Por ello hay un predominio de suelo no urbanizable común ó protegido en las zonas limítrofes de Petrés con los municipios de Gilet y Sagunto.

Para poder valorar la ordenación propuesta y la de su entorno se ha incluido el en los planos de ordenación un plano denominado Planeamiento de municipios colindantes con propuesta (Plano B6).

El grado de adecuación de la propuesta de ordenación al de los municipios colindantes es el siguiente:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

T.M. de Sagunto

La superficie limítrofe entre Sagunto y Petrés abarca todo el norte, el este y parte de su linde sur.

Sagunto clasifica el suelo colindante con Petrés como Suelo No Urbanizable Protegido, Suelo no urbanizable común y Sistema General Viario.

Término de Petrés	Término de Sagunto	Incidencia
Zona Rural Protegida Agrícola-General (ZRP-AG.G)	Suelo no Urbanizable Común	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Natural Forestal (ZRP-NA.FO)	Suelo no Urbanizable Común Suelo no Urbanizable Protegido	No existe incompatibilidad
Zona Rural Común Agrícola 1 (ZRC-AG.1)	Suelo no Urbanizable Común	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Afección Infraestructuras (ZRP-AF.I)	Sistema General Viario	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Agrícola Paisajística (ZRP-AG.P)	Suelo no Urbanizable Común	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Natural Cauces (ZRP-NA.C)	Suelo no Urbanizable Protegido	No existe incompatibilidad

T.M. de Gilet

La longitud de la zona de colindancia entre Petrés y Gilet es inferior a la de Sagunto. El Plan vigente en Gilet clasifica los suelos colindantes con Petrés como Suelo no Urbanizable de Especial Protección para la protección de recursos naturales, Suelo no Urbanizable de especial protección (fluvial, eléctrica y vías pecuarias).

Término de Petrés	Término de Gilet	Incidencia
Zona Rural Protegida Agrícola-General (ZRP-AG.G)	Suelo no Urbanizable de Especial Protección para la protección de recursos naturales	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Natural Forestal (ZRP-NA.FO)	Suelo no Urbanizable de Especial Protección para la protección de recursos naturales	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Agrícola Paisajística (ZRP-AG.P)	Suelo no Urbanizable de Especial Protección para la protección de recursos naturales	No existe incompatibilidad
Zona Rural Protegida Natural Cauces (ZRP-NA.C)	Suelo no Urbanizable de especial protección fluvial	No existe incompatibilidad



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Cabe destacar que existe continuidad en el planeamiento de ambos municipios en cuanto que ambos representan la afección de la línea eléctrica aérea situada al oeste el municipio y la vía pecuaria que discurre por el cauce del Rio Palancia.

Las clasificaciones, calificaciones y usos previstos en el Modelo Territorial Propuesto en Petrés son coherentes en líneas generales con la realidad existente en los municipios colindantes tal y como se puede ver en el plano de ordenación.

En conclusión, el planeamiento previsto es altamente compatible con las previsiones de los planeamientos de los municipios colindantes.

2.5 Coherencia del PGE con los indicadores de sostenibilidad.

Los indicadores de sostenibilidad se definen en el documento de Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que forma parte del Plan General Estructural y en las Normas Urbanísticas del Plan donde se justifica su cumplimiento.

Estos indicadores, conforme a lo previsto en el artículo 22 del DL 1/2021 (TRLOTUP), contienen objetivos y umbrales de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años, siendo vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que su vigencia sea indefinida.

2.6 Coherencia con las directrices de desarrollo territorial.

Las directrices de desarrollo territorial que prevé el Plan General Estructural se fijan en las Normas Urbanísticas del Plan y las mismas se han incorporado a las determinaciones y desarrollo de las determinaciones del Plan General propuesto.

2.7 Política pública de suelo y vivienda

En el artículo 33 "Política pública de suelo y vivienda" del TRLOTUP se indica:

"1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

a) *El 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.*

b) *El 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.*

c) *El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente."*

En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.

2. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

3. No obstante, están exentos de la aplicación del apartado 1 de este artículo los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al inicio de aprobación del plan, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dicho plan no ordene actuaciones residenciales superiores para más de cien nuevas viviendas, así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas.

Por otra parte, el apartado 1.b del artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que ha sido modificado posteriormente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda, se establece:

"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

De acuerdo con la normativa estatal y la normativa autonómica la reserva sería de un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial de los sectores urbanizables y un 20% en los suelos sometidos a reforma o renovación de la urbanización. Estas reservas se deberían realizar en los suelos de nuevo desarrollo y en ámbito del suelo Urbano de la Rodana.

No obstante, la tramitación del Plan General Estructural se inició anteriormente a la fecha de aprobación de la Ley 12/2023. En fecha 27 de mayo de 2021 el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia traslada solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General Estructural de Petrés al órgano ambiental, fecha en la que se puede considerar que se inició la tramitación del Plan General Estructural en su fase ambiental y por tanto conforme a la ley de procedimiento administrativo, y al no tener disposición transitoria sobre la aplicación de esta reserva la ley 12/2023 de 23 de mayo, por el derecho de la Vivienda, se puede aplicar las determinaciones previas a esta ley de derecho a la vivienda en este caso, y ser en las zonas de nuevas actuaciones la reserva de Vivienda Protegida del 30%.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En la propuesta del Plan General Estructural, no se realiza reserva de vivienda protegida en el sector de nuevo desarrollo ZND-RE.1-M, al tratarse de un sector cuyo planeamiento ya se encuentra aprobado y ser un área de planeamiento asumido por el Plan General Estructural.

En el caso del ZUR-RE-2B, núcleo urbano a los pies del monte de la Rodana, al afectar las actuaciones de reforma o mejora de la urbanización de este ámbito a un número de viviendas inferior de 200 viviendas consolidadas, no será necesaria la reserva de vivienda protegida conforme al artículo 33.3 del TRLOTUP.

Por lo expuesto, el Plan General Estructural de Petrés prevé que se reserve vivienda protegida en las nuevas zonas urbanizables residenciales: ZND-RE.2M, ZND-RE.1B, ZND-RE.2B.

El cómputo de reserva de Vivienda protegida que se deriva de la edificabilidad residencial de estos sectores es siguiente:

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			
Nº DE SECTOR	EDIFICABILIDAD (m ²)	% RESERVA VPP	RESERVA VPP m ² t
ZND-RE.2-M	10.095,50 m ² t	30%	3.028,65 m ² t
ZND-RE.1-B	11.056,79 m ² t	30%	3.317,04 m ² t
ZND-RE.2-B	4.869,64 m ² t	30%	1.460,89 m ² t
TOTAL	26.021,93 m²t		7.806,58 m²t

El total de esta edificabilidad, 7.806,56 m²t, destinada a Vivienda Protegida de las Zonas de Nuevo Desarrollo, se va a prever en el Plan General Estructural en el sector ZND-RE.2M, quedando de este modo la distribución de vivienda protegida tal y como se indica en la siguiente tabla:

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			
Nº DE SECTOR	EDIFICABILIDAD (m ²)	% RESERVA VPP	RESERVA VPP m ² t
ZND-RE.2-M	10.095,50 m ² t	77,33%	7.806,58 m ² t
ZND-RE.1-B	11.056,79 m ² t	0%	0,00 m ² t
ZND-RE.2-B	4.869,64 m ² t	0%	0,00 m ² t
TOTAL	26.021,93 m²t		7.806,58 m²t



2.8 Protección del Patrimonio

Los planes generales estructurales, tal y como se indica en el artículo 34.1.4.e del TRLOTUP deben incorporar un Catálogo de Protecciones y delimitar de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos con el contenido descrito en el artículo 42 de esta misma Ley.

El Catálogo de protecciones deberá incluir todo el ámbito municipal y en él se determinarán los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que por sus valores culturales, naturales, paisajísticos y otros requieran un régimen de conservación específico.

El Catálogo de protecciones contiene tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje.

Forman parte de la ordenación estructural del Plan General, en virtud de los artículos 34 y 46 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano y las leyes posteriores que la modifican (Ley 7/2004, 5/2007 y 9/2017), en adelante LPCV, los siguientes elementos del Catálogo:

- La delimitación del Núcleo histórico tradicional con la categoría de BRL (NHTBRL), su entorno de protección, la normativa de protección del entorno y la ficha del mismo.
- Los Bienes declarados de Interés Cultural (BIC), los entornos de protección de estos BIC y la normativa de regulación urbanística de dichos entornos de BIC.
- Los Bienes de Relevancia Local (BRL) y sus entornos de protección.
- Las Áreas de Vigilancia Arqueológica (A V A).

Además de lo anterior, en lo que respecta a las secciones natural y de paisaje, forman parte de la ordenación estructural del catálogo las fichas y las normas referidas a:

- Las vías pecuarias del municipio.
- Las unidades de paisaje incluidas en el catálogo.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Corredor fluvial área del Palancia
- Hábitats
- Recorrido entre la Ermita y el Casco Urbano a través del Calvario
- Recorrido entre la Ermita y el Cementerio



3. LA INFRAESTRUCTURA VERDE

3.1 Bases legales y conceptuales

El vigente DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), define en su Título I, Capítulo I, artículo 4.1, que:

"1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores."

Así mismo, continúa en los puntos 2, 3, y 4 del citado Artículo 4, y de cara a su integración con las disposiciones de planificación y ordenación territorial que:

"2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión."

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad."

4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio."

Además, en el apartado 5 del mismo artículo 4 establece las funciones de la infraestructura verde:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

"5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

- a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.*
- b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.*
- c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.*
- d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.*
- e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.*
- f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.*
- g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.*
- h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano"*

En relación a los espacios que integran y comprenden la Infraestructura Verde, en Artículo 5 del TRLOTUP se define que:

"1. La Infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de esta ley, y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

- a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.*



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.

c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada."

Por otro lado, cabe destacar que el Capítulo Primero del Título I de las Directrices de la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (Gestión del Patrimonio Natural y Cultural), que la define como:

" ...el sistema territorial de espacios con valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales y económicos, así como sus conexiones, que resulten necesarios para mantener los procesos ecológicos básicos del territorio, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y orientar los futuros desarrollos urbanos y territoriales".



3.2 La Infraestructura Verde Local

Si uno de los objetivos de la Política de Paisaje que está desarrollando el Consell es el de crear y definir una red interconectada conformada por los paisajes y espacios naturales de mayor valor medioambiental, cultural y visual, para que en suma se convierta en la estructura básica ecológica del resto del territorio, debe decirse que prácticamente todo el término municipal de Petrés podría ser considerado Infraestructura Verde.

La Infraestructura Verde va a permitir que los espacios ya protegidos, como los Paisajes de Relevancia Regional o el monte de La Rodana, se conviertan en accesibles desde el núcleo urbano de Petrés. A través de un circuito verde, de corredores fluviales, de la red de vías pecuarias y senderos que vertebrarán todo este territorio.

De esta manera, el paisaje se convierte, no sólo en una herramienta que permite identificar un territorio como algo único, sino también en un factor de calidad de vida, un recurso económico, un activo territorial, un factor de desarrollo y de competitividad cada vez más importante.

Por tanto, el Plan General de Petrés representa fielmente los objetivos de la nueva política de Paisaje con un objetivo esencial, el de poner en valor el territorio, abrir nuevas oportunidades y crear fórmulas de desarrollo social y económico más sostenibles e innovadoras.

Como grandes elementos que conforman la Infraestructura Verde Municipal tenemos:

- Los hábitats ubicados en la zona de La Rodana y La Ponera.
- Los corredores/conectores formados por recorridos dinámicos (peatonales y/o ciclistas) algunos de ellos relacionados con la red primaria, así como caminos principales, senderos, vías pecuarias y sus zonas de afección.
- Los cauces, riberas y sus zonas de protección (correspondiente con la Unidad de Paisaje 3).
- El Terreno Forestal Estratégico presente en el municipio.
- Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola-Paisajística.
- Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola General.
- Las áreas clasificadas como ZRP Natural de Cauces y Barrancos coincidente con el cauce del río Palancia.

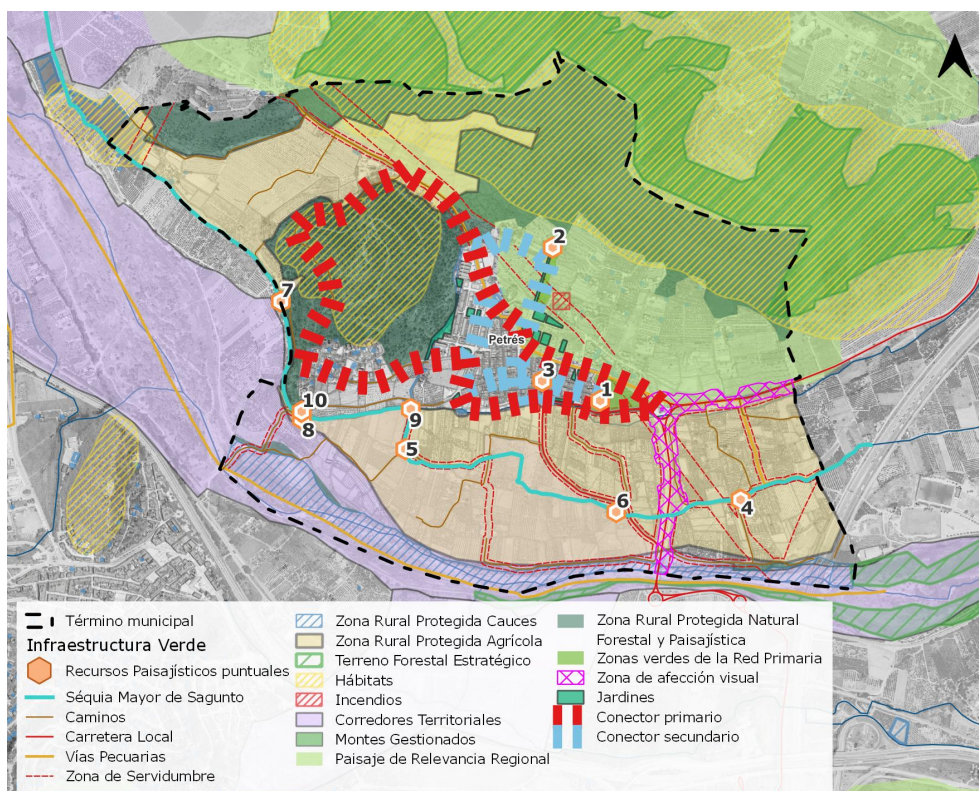


AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Las áreas clasificadas como ZRP Natural Forestal y Paisajística coincidentes con el monte La Rodana y todo el piedemonte de La Ponera.
- Las áreas clasificadas por Afecciones Histórico-Cultural-Arqueológico presente en las inmediaciones de los elementos histórico-culturales y arqueológicos del municipio.
- Las áreas clasificadas como ZRC-AG.1 y ZRC-AG.2-ND al este del núcleo urbano consolidado.
- Las zonas de afección visual de la carretera CV-324 que comunica el núcleo de Sagunto con Petrés.
- Los Recursos Paisajísticos Locales.
- Los montes gestionados existentes en el municipio, concretamente el monte Riberas del Río Palancia y el monte Bonilles y otros.
- Las zonas verdes de la Red primaria presentes, principalmente, en el núcleo urbano.

Imagen 1: Infraestructura verde del municipio.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDEV.

**AYUNTAMIENTO DE PETRÉS****PLAN GENERAL ESTRUCTURAL****4. OFERTA DE SUELO Y EDIFICABILIDAD**

La oferta de suelo del Plan General Estructural es:

SUELO URBANO		
Zona Urbanizada Núcleo Histórico	(ZUR-NH)	44.355,30 m ² s
Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media	(ZUR-RE.1-M)	103.966,30 m ² s
Zona Urbanizada Residencial Casco Baja Densidad	(ZUR-RE.1-B)	17.005,55 m ² s
Zona Urbanizada Residencial la Rodana	(ZUR-RE.2-B)	30.634,95 m ² s
TOTAL SUELO URBANO		195.962,10 m²s

SUELO URBANIZABLE		
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad-1)	(ZND-RE.1-M)	15.714,55 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad-2)	(ZND-RE.2-M)	20.191,00 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad-1)	(ZND-RE.1-B)	36.855,95 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad-2)	(ZND-RE.2-B)	12.174,10 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Terciario	(ZND-TER)	22.335,95 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (2)	(ZND-RP_2)	1.232,10 m ² s
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (1)	(ZND-RP_1)	10.611,65 m ² s
TOTAL SUELO URBANIZABLE		119.115,30 m²s

SUELO NO URBANIZABLE		
RURAL		
Zona Rural Común Agrícola	(ZRC-AG.1)	188.336,95 m ² s
Zona Rural Núcelos Dispersos	(ZRC-AG.2-ND)	27.621,55 m ² s
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE RURAL		215.958,50 m²s
PROTEGIDA		
Zona Rural Protegida Agrícola General	(ZRP-AG.G)	251.258,35 m ² s
Zona Rural Protegida Agrícola Paisajística	(ZRP-AG.P)	706.538,05 m ² s
Zona Rural Protegida Natural Forestal y Paisajística	(ZRP-NA.FO)	699.796,05 m ² s
Zona Rural Protegida Natural cauces y Barrancos	(ZRP-NA.C)	121.020,20 m ² s
Zona Rural Protegida Afección por Infraestructuras	(ZRP-AF.I)	28.672,00 m ² s
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		1.807.284,65 m²s
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		2.023.243,15 m²s

La superficie del término municipal es 2.338.320,55 m²s



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

La edificabilidad para el suelo urbano y urbanizable es:

SUELO URBANO

		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Zona Urbanizada Núcleo Histórico	(ZUR-NH)	44.355,30 m ² s	64.756,80 m ² t
Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media	(ZUR-RE.1-M)	103.966,30 m ² s	73.126,25 m ² t
Zona Urbanizada Residencial Casco Baja Densidad	(ZUR-RE.1-B)	17.005,55 m ² s	3.496,58 m ² t
Zona Urbanizada Residencial la Rodana	(ZUR-RE.2-B)	30.634,95 m ² s	6.126,99 m ² t
TOTAL		195.962,10 m²s	147.506,62 m²t

SUELO URBANIZABLE

		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad-1)	(ZND-RE.1-M)	15.714,55 m ² s	7.700,64 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad-2)	(ZND-RE.2-M)	20.191,00 m ² s	10.095,50 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad-1)	(ZND-RE.1-B)	36.855,95 m ² s	11.056,79 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad-2)	(ZND-RE.2-B)	12.174,10 m ² s	4.869,64 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Terciario	(ZND-TER)	22.335,95 m ² s	11.167,98 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (1)	(ZND-RP_1)	1.232,10 m ² s	0,00 m ² t
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (2)	(ZND-RP_2)	10.611,65 m ² s	0,00 m ² t
TOTAL SUELO URBANIZABLE		119.115,30 m²s	44.890,54 m²t



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

5. CAPACIDAD POBLACIONAL DEL MUNICIPIO

5.1 Número de viviendas.

Considerando la situación urbanística actual, y con el nuevo planeamiento proyectado, el crecimiento potencial de Petrés se podría cuantificar según la siguiente tabla:

SUELO URBANO				TOTAL
CASCO URBANO CONSOLIDADO	VIVIENDAS VACIAS	POLIGONO I	22 viv	
	NUEVAS VIVIENDAS EN PARCELAS VACANTES	CASCO ANTIGUO	3 viv	
		AMPLIACION CASCO	30 viv	
		POLIGONO III B	3 viv	
		POLIGONO I (SOLARES)	49 viv	
CASCO URBANO CONSOLIDADO	NUEVAS VIVIENDAS EN PARCELAS VACANTES	LA RODANA	3 viv	
TOTAL SUELO URBANO				110 viv

SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE PROPUESTO			
	ZND-RE.1-M (POLIGONO II UE 2)	62 viv	
	ZND-RE.2-M (MEDIA DENSIDAD)	74 viv	
	ZND-RE.1-B (BAJA DENSIDAD)	55 viv	
	ZND-RE.2-B (BAJA DENSIDAD)	41 viv	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			232 viv

La previsión de viviendas en el suelo urbano se ha realizado de la siguiente forma:

- En suelo Urbano:
 - Al no existir datos de las viviendas vacías se han considerado las viviendas que por visita al municipio se ha podido constatar que están sin habitar. En concreto se ha considerado como viviendas vacías una promoción de viviendas situadas en el Polígono I en avanzado estado de construcción, pero hoy en día abandonadas.
 - En el casco antiguo se han detectado 3 solares en los que se ha considerado que en cada uno de ellos se podría construir una vivienda ya que en esta zona



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

no está fijada la parcela mínima en las normas urbanísticas del planeamiento vigente.

- En la zona de ampliación de casco se han localizado 3 solares en los cuales para el cálculo de las viviendas se ha considerado la edificabilidad permitida en cada una de las manzanas y una superficie de vivienda de 150 m²t.
- En el denominado Polígono III B se ha calculado la superficie vacante y se ha dividido esta superficie por la parcela mínima de esta zona de 600 m²s.
- En el Polígono I las viviendas se han calculado obteniendo la edificabilidad materializable en los solares existentes y considerando la superficie de las viviendas de 140 m²s, tal y como se estimó en el PRI.
- En el suelo urbano de la Rodana se considera que solo será posible la construcción de 3 viviendas en el suelo vacante.
 - En suelo Urbanizable:
- En el denominado polígono II (UE-2 y UE-3) se han considerado que el número de viviendas se corresponde con la superficie de las manzanas previstas en el PRI y la parcela mínima con un total máximo de 62 viviendas.
- El cálculo de las viviendas en los nuevos sectores es:

ZND-RE.2-M (MEDIA DENSIDAD)				
SUPERFICIE	IEB	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	VIVIENDAS
20.191,00 m ² s	0,50 m ² t/m ² s	10.095,50 m ² t	135,00 m ² t	74 viv

ZND-RE.1-B (BAJA DENSIDAD)				
SUPERFICIE	IEB	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	VIVIENDAS
36.840,25 m ² s	0,30 m ² t/m ² s	11.052,08 m ² t	200,00 m ² t	55 viv

ZND-RE.2-B (BAJA DENSIDAD)				
SUPERFICIE	IEB	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	VIVIENDAS
12.174,15 m ² s	0,40 m ² t/m ² s	4.920,00 m ² t	120,00 m ² t	41 viv



5.2 Capacidad de población.

Con la previsión de nuevas viviendas realizada en la tabla anterior, la estimación del máximo crecimiento poblacional se sitúa, a razón de 2,5 habitantes por vivienda, según el criterio del art. 22 del TRLOTUP, en torno a los 855 habitantes.

La población total de Petrés teniendo en cuenta la población actual del municipio de 1.012 habitantes será 1.867 habitantes.

6. RED PRIMARIA, ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y AFECCIONES

6.1 La Red Primaria.

El artículo 24 del DL 1/2021 (TRLOTUP) define la Red Primaria y el estándar global de zonas verdes y parques públicos.

El objeto de la Red Primaria definida en la Versión Preliminar del Plan General Estructural de Petrés es asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La Red Primaria junto con la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional se configurarán como un conjunto integrado de espacios dotacionales.

En base a las conclusiones obtenidas del estado actual y grado de desarrollo de los Sistemas Generales previstos en el Plan vigente se plantea la Red Primaria de Reserva de Suelo Dotacional que se subdivide en tres grupos:

- a) Comunicaciones
- b) Zonas Verdes y espacios libres
- c) Equipamientos



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

a) Comunicaciones

- Red viaria (PCV):

La Red Primaria Viaria consta principalmente de las siguientes vías:

Principales vías de comunicación:

- Carretera A-7
- Carretera CV-324

Red viaria interior al casco urbano:

- Ronda Norte
- Ronda Sur
- Vial conexión Ronda Norte y Ronda Sur

Vías Pecuarias

- Colada del camino del Segador
- Azagador del Rio Palancia

- Aparcamiento (PCA)

Forma también parte de la Red Primaria el aparcamiento público situado al sur del casco urbano en suelo no urbanizable.

Aparcamiento

- Aparcamiento municipal

La Red Primaria Viaria pretende dar coherencia y racionalidad al planeamiento propuesto, al mismo tiempo intenta mejorar red viaria existente en el municipio.

A continuación, se desglosa la Red Primaria Viaria existente y prevista en el municipio de Petrés.

AP-7:

Por el extremo sureste del municipio discurre un pequeño tramo la AP-7 de titularidad estatal.

CV-324:

Es la vía de acceso al núcleo urbano de Petrés, perteneciente a Diputación, que conecta por el extremo sureste del casco urbano a través de una rotonda el municipio por el sur desde la A-23 y por el este desde la AP-7.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Ronda Norte:

Situada al norte del casco urbano, conecta la rotonda de la CV-324 el punto de acceso de la vía pecuaria al noroeste del casco urbano. Parte de esta ronda se encuentra ejecutada y otra parte deberá ejecutarse. La red primaria pendiente de ejecutar será de oeste a este:

- Rotonda de acceso al noroeste del casco donde intersectan la ronda y la vía pecuaria.
- Tramo entre la rotonda anterior y la subida a la Ermita que discurre por suelo urbano y suelo no urbanizable.
- Tramo incluido dentro del suelo urbanizable ZND-RE.1M que se ejecutará a cargo de este sector.
- Rotonda de conexión de la ronda con el suelo urbanizable ZND-TER que se ejecutará a cargo de este sector.

Ronda Sur:

Discurre al sur del casco urbano desde la Calle del Aljub hasta la rotonda de la CV-324. Se prevé la construcción de dos rotondas, una en la intersección de la ronda con la antigua CV-324 y con el Sector ZND-RE.2-M. La ejecución de esta última correrá a cargo de este Sector.

Vial conexión Ronda Norte y Ronda Sur:

Atraviesa el casco urbano de sur a norte, partiendo de la rotonda de la ronda Sur con la calle de l'Aljub siguiendo por la calle de les Escoles, calle En Vicent Garzando y Subida Ermita, conectando con la Ronda Norte y continua hasta la Ermita.

Vías Pecuarias:

Incluye las vías pecuarias que atraviesan el término municipal. El término es atravesado por dos vías pecuarias:

- Colada del camino del Segador
- Azagador del Rio Palancia

ZND-RP.2:

Al sur del casco urbano, junto a la Ronda Sur, se ha delimitado una zona de Nuevo Desarrollo de Red Primaria con el objeto de poder obtener dichos suelos que se destinarán a red viaria primaria. Este ámbito tiene una superficie de 1.232,10 m²s.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Aparcamiento:

Situado al sur del casco urbano tiene acceso desde el carrer del Aljub. Su superficie es de 1.370 m²s situado en suelo no urbanizable. Cuenta con más de 50 plazas de aparcamiento incluyendo 4 puntos de recarga de coches eléctricos y PMR.

b) Zonas Verdes y espacios libres

Las zonas verdes de la Red Primaria delimitadas por el Plan General Estructural son:

- Jardines (PVJ)

- Jardín del Castillo (PVJ-1): Se trata de una zona verde en suelo urbano situada en el extremo sureste de Petrés en la que queda incluida el Castillo de Petrés (Superficie: 2.610,30 m²s).
- Jardín junto al Castillo (PVJ-2): Localizado junto al Jardín del Castillo, en el ámbito donde se localizaba el Polígono III A, se prevé un jardín de superficie 9.894,70 m²s. Para su gestión y desarrollo se incluye como Zona de Nuevo Desarrollo ZND-RP.1.
- Jardín junto al Calvario (PVJ-3): Al margen derecho del Calvario, en suelo no urbanizable se delimita una zona verde de superficie 4.167,65 m²s.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
	EXISTENTES	PROPUESTOS	TITULARIDAD	GESTIÓN PREVISTA
PVJ Jardines	PVJ-1 Del Castillo		PÚBLICA	-
		PVJ-2 Junto al Castillo	PRIVADA	ADSCRIPCIÓN
	PVJ-3 Junto al Calvario		PÚBLICA	-

- Espacios Libres (P-EL/RV)

Dentro del ámbito del ZND-RP.1, existe una superficie afectada por la zona de protección de la CV-324. Esta superficie (816,95 m²s) no puede computar como zona verde, de acuerdo con la legislación de carreteras, al encontrarse dentro de la afección de la carretera, por lo que se califica como espacio libre de reserva viaria.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
P-EL/RV Espacio Libre		PVJ-2 Junto al Castillo	PÚBLICA	ADSCRIPCIÓN

A continuación, se justifica el cumplimiento del estándar de parque público establecido en el artículo 24 del TRLOTUP en el apartado 1.b):

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.*
- b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.*
- c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.*
- d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.*
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato*

Así pues, el conjunto de Parques Públicos, tendrán una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitantes, con relación al total de la población prevista en el Plan.

La población actual de Petrés según el padrón es de 1012 habitantes (datos a 1 de enero de 2021), a los que se les deberá sumar los nuevos habitantes que generarán el desarrollo del sector ZND-RE (580 habitantes) y los habitantes que generan las viviendas y solares vacantes en el municipio (270 habitantes). Los habitantes totales previstos serán 1.867.

En el municipio de Petrés se prevé una población total 1.867 habitantes por lo que si multiplicamos el total de la población (1.876 habitantes) por 5 m²s por habitante de Parque Público en total serían necesarios 9.335 m²s de Parque Público.

Como se ha indicado anteriormente, el parque público previsto es de 16.672,65 m²s por lo que se cumple lo previsto en el TRLOTUP.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Según se indica en el anexo IV del TRLOTUP la reserva de parque público de la red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m ²	Diámetro mínimo, m.
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 – < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 – < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m ² .	75

Además, en el apartado 7 del mismo artículo 24, se indica que el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada del municipio, no será inferior a 10 m² por habitante, con relación al total de la población prevista en el plan.

De este modo la superficie mínima de zonas verdes y parques públicos para el municipio de Petrés será de 18.670 m²s de zona verde. Si sumamos la red primaria de zonas verdes (16.672,65 m²s) a las zonas verdes existentes de red secundaria (4.771,85 m²s) y a las zonas verdes previstas por el planeamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo urbanizable (8.675,85 m²s), las zonas verdes previstas suman 30.120,35 m²s por lo que se cumple holgadamente el estándar de 10 m²s por habitante, llegando a 16,05 m²s por habitante.

c) Equipamientos.

- Deportivo-recreativo (P-QD)

- Polideportivo municipal (P-QD-1)
- Reserva suelo Deportivo (P-QD-2)

- Educativo-cultural (P-QE).

- Iglesia de San Jaime Apóstol (P-QE-1)
- Ermita Santo Domino y Calvario (P-QE-2)
- Colegio Educación Infantil y Primaria Domínguez Roca (P-QE-3)
- Antiguas Escuelas (P-QE-4)
- Suelo para escolar (P-QE-5)
- Reserva de suelo escolar (P-QE-6)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Administrativo-institucional (P-QA)
 - Ayuntamiento (P-QA-1)
- Infraestructura-servicio urbano (P-QI)
 - Cementerio (P-QI-1)
 - Depósito agua (P-QI-2)
 - Pozos Sabató (P-QI-3)
 - Pozo Sant Jaume (P-QI-4)
 - Reserva suelo infraestructuras (P-QI-5)
- Dotacional Múltiple (P-QM)
 - Suelo urbanizable destinado a dotacional múltiple en suelo urbanizable (P-QM-1)
 - Suelo urbanizable destinado a dotacional múltiple en suelo urbanizable (P-QM-2)

La Red Primaria de Equipamientos se pormenoriza en la siguiente tabla:

EQUIPAMIENTOS				
	EXISTENTES	PROPUESTOS	TITULARIDAD	GESTIÓN PREVISTA
P-QD Deportivo-Recreativo	P-QD-1: Polideportivo		PÚBLICA	-
		P-QD-2: Reserva suelo deportivo	PRIVADA	EXPROPIACIÓN
P-QE Educativo-Cultural	P-QE-1. Iglesia San Jaime Apóstol		PRIVADA	-
	P-QE-2. Ermita Santo Domingo		PRIVADA	-
	P-QE-3. Colegio Educación Infantil y Primaria Domínguez Roca		PÚBLICA	-
	P-QE-4. Antiguas Escuelas		PÚBLICA	-
		P-QE-5 Suelo para escolar	PÚBLICA	EXPROPIACIÓN
		P-QE-6. Reserva suelo escolar	PRIVADA	EXPROPIACIÓN
P-QA Administrativo-	1. Ayuntamiento		PÚBLICA	-
P-QI Infraestructura-Servicio Urbano	P-QI-1. Cementerio		PÚBLICA	
	P-QI-2. Depósito Agua		PÚBLICA	-
	P-QI-3. Pozo Sabató		PÚBLICA	-
	P-QI-4. Pozo Sant Jaume II		PÚBLICA	-
		P-QI-5. Reserva suelo infraestructuras	PRIVADA	EXPROPIACIÓN
P-QM Dotacional múltiple		P-QM-1. Suelo destinado a dotacional múltiple	PRIVADA	EXPROPIACIÓN
		P-QM-2. Suelo destinado a dotacional múltiple	PRIVADA	EXPROPIACIÓN



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

P-QD - Deportivo-Recreativo

Se corresponde con el Polideportivo Municipal.

Entre el Polideportivo y la Ronda Norte existe una franja de suelo que se clasifica como equipamiento Deportivo-Recreativo para el ajuste de la alineación del polideportivo a la red viaria y ampliación del Polideportivo.

P-QE - Educativo-Cultural

Se incluyen dentro de esta clasificación la Iglesia de San Jaime Apóstol y la Ermita de Santo Domingo, ambas de titularidad privada. Además, se incluye el CEIP Dominguez Roca así como las Antiguas Escuelas.

Al sur del colegio existe un suelo vacante de propiedad municipal que se destinará a uso escolar.

Finalmente, y con el objeto de adaptarse a las nuevas alineaciones y a la ronda norte se clasifica el suelo situado entre la rotonda prevista y el colegio como una reserva de suelo para posibles ampliaciones del colegio.

P-QI - Infraestructura-Servicio Urbano

Estos suelos se destinan a infraestructuras de Servicio Urbano como el cementerio, depósito y pozos.

Está prevista la reserva de suelo para infraestructuras-Servicio Urbano entre en cementerio y la Ronda Norte con el fin de regular las alineaciones y futura utilización para infraestructuras urbanas.

P-QA - Administrativo-Institucional

El único equipamiento de este tipo es el Ayuntamiento del Petrés.

P-QM – Dotacional múltiple

Se prevé dos reservas de suelo destinado a Dotacional Múltiple al noroeste del casco separadas por la ronda norte situadas en Suelo no Urbanizable. El uso específico de dicho suelo se definirá con posterioridad en la gestión del Plan, pudiendo destinarse a las necesidades que en un futuro justifique el municipio.



6.2 Zonas de Ordenación Estructural

El artículo 25 del DL 1/2021 (TRLOTUP) establece la función y contenidos de las zonas de ordenación estructural, de tal modo que se distinguirán:

- A) Las zonas rurales, que se caracterizan por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
- B) Las zonas urbanizadas, que se caracterizan por aquellos suelos con servicios urbanísticos y los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan culminar las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzana edificable, así como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
- C) Las zonas de nuevo desarrollo, o expansión urbana con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Su nomenclatura se ajustará a lo dispuesto en el anexo IV del TRLOTUP.

USOS GLOBALES	PGE	
	Superficie	%
Zonas Urbanizadas (ZUR)	195.962,10 m ² s	8,38%
Zonas de Nuevo Desarrollo (ZND)	119.115,30 m ² s	5,09%
Zonas Rurales Comunes (ZRC)	215.958,50 m ² s	9,24%
Zonas Rurales Protegidas (ZRP)	1.807.284,65 m ² s	77,29%
TOTAL SUPERFICIE	2.338.320,55 m²s	100,00%

En consecuencia, el presente Plan General Estructural define las siguientes zonas:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ZONAS RURALES (SUELO NO URBANIZABLE)

Dentro de esta zona se distingue entre zonas rurales comunes y protegidas

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE
ZONA RURAL COMÚN		
ZRC-AG	ZRC-AG.1	188.336,95 m²s
	ZRC-AG.2-ND	27.621,55 m²s
TOTAL ZRC-AG	215.958,50 m²s	
ZONA RURAL PROTEGIDA		
ZRP-AG	ZRP-AG.G	251.258,35 m²s
	ZRP-AG.P	706.538,05 m²s
TOTAL ZRC-AG	957.796,40 m²s	
ZRP-NA	ZRP-NA.FO	699.796,05 m²s
	ZRP-NA.C	121.020,20 m²s
TOTAL ZRC-NA	820.816,25 m²s	
ZRP-AF	ZRP-AF.I	28.672,00 m²s
TOTAL ZRP-AF	28.672,00 m²s	

ZONA RURAL COMÚN

En lo concerniente al suelo rural común, sin ninguna protección especial, esta clase de suelo la zona situada al norte del casco urbano de Petrés comprendido entre el suelo forestal y la CV-324 y linde este del municipio con Sagunto.

Estos suelos no urbanizables, cuyo uso mayoritario es el agrícola, se subdividen en 2 zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos y de los que recojan su vocación territorial futura:

- ZRC-AG.1: Zona Rural Común agrícola 1 se determina una zona específica periurbana, al noroeste del casco urbano que abarca los terrenos situados a una distancia entorno zonas urbanas (actuales o proyectadas), de manera que se protejan esos terrenos próximos al casco de acciones especulativas distorsionadores del propio modelo territorial y se garantice el mantenimiento de un cinturón perimetral de paisaje agrícola que favorezca la singularidad del núcleo urbano (en consonancia con la directriz nº 78 de la ETCV). En esta zona se limitará el tamaño mínimo de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

la parcela a 20.000 m²s viviendas aisladas vinculadas a explotación agropecuaria y 10.000 m² para construcciones e instalaciones agropecuarias, cinegéticas o forestales.

En esta zona se permitirá la implantación de Declaraciones de Interés Comunitario (DIC's)

- ZRC-AG.2-ND: Zona Rural Común agrícola 2. Núcleos Dispersos: comprende los suelos que se sitúan al noroeste del casco urbano en los que se existen viviendas en suelo no urbanizable. Estas zonas han sido delimitados conforme lo indicado en el artículo 228 del TRLOTUP.

ZONA RURAL PROTEGIDA

Los suelos de protección especial estarán protegidos por sus valores ambientales, paisajísticos, culturales o por la presencia de riesgos naturales. En ellos deberá aplicarse la legislación sectorial que les corresponda en función de la materia afectada.

Se han establecido las siguientes zonas:

- ZONA RURAL PROTEGIDA AGRICOLA:

- ZRP-AG.G: Zona Rural Protegida Agrícola General: Se corresponde con los suelos no urbanizables situados al noroeste del término municipal de uso agrícola con características especiales que merecen protección por su capacidad elevada de uso del suelo para los cultivos (Elevada. Clase B) según la serie temática de la antigua COPUT.
- ZRP-AG.P: Zona Rural Protegida Agrícola-Paisajística: Son aquellos suelos con valores agrícolas y paisajísticos que exigen una protección especial. Se corresponden con los suelos situados al sur del casco urbano hasta el río Palancia. Estos suelos poseen una capacidad muy elevada de uso de suelo para cultivos (Muy Elevada. Clase A) además de una gran calidad Paisajística.

- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL:

- ZRP-NA.FO: Zona Rural Protegida Natural Forestal y Paisajística: Se corresponden con los suelos protegidos con el suelo forestal estratégico y suelo forestal delimitado por el PATFOR.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- ZRP-NA.C: Zona Rural Protegida Natural por Cauces. Incluye los suelos y áreas afectadas por restricciones en el uso como consecuencia de constituir cauces naturales, áreas inundables, y en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía Cauces y del Dominio Público Hidráulico. Su delimitación se ha realizado por medio de la cartografía. Lo constituyen el cauce del río Palancia y un pequeño barranco situado al oeste del casco urbano que discurre de norte a sur.
- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES:
- ZRP-AF.I: Zona Rural Protegida Afección Infraestructuras: Comprende aquellos suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones del municipio. Las principales vías que existen en el municipio son la CV-324 y el tramo de la AP-7 que discurre por el sureste del municipio.

ZONA URBANIZADA (SUELO URBANO)

Son los suelos que cuenta con los servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de las tramas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas.

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	USOS GLOBALES	PGE	
			Superficie	%
Zona Urbanizada Núcleo Histórico	(ZUR-NH)	Residencial	44.355,30 m ² s	22,63%
Zona Urbanizada Residencial Casco Densidad Media	(ZUR-RE.1-M)	Residencial	103.966,30 m ² s	53,05%
Zona Urbanizada Residencial Casco Baja Densidad	(ZUR-RE.1-B)	Residencial	17.005,55 m ² s	8,68%
Zona Urbanizada Residencial la Rodana	(ZUR-RE.2-B)	Residencial	30.634,95 m ² s	15,63%
TOTAL SUPERFICIE			195.962,10 m²s	100,00%

La propuesta para el suelo urbano se basa fundamentalmente en el mantenimiento del modelo actual, y de su perímetro, definiendo las diferentes áreas según su tipología y uso.

En el centro del casco urbano se delimita una zona correspondiente al Núcleo Histórico de la población (ZUR-NH), definido perimetralmente por las viviendas con frente la calle Vicente Garzando, calle de la Cosa, calle del Castell, calle Metge Ernesto Garrascosa, Avenida Baró de Petrés, Calle l'Aljub, Calle Gant y Calle les Eres.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El resto del casco urbano se incluye en dos zonas, la Zona Urbana Residencial de densidad media (ZUR-RE.1-M) que incluye el suelo urbano residencial que ha ido creciendo a lo largo de las últimas décadas y la Zona Urbana Residencial de baja densidad (ZUR-RE.1-B) que comprende al polígono III B.

Finalmente se ha definido una tercera Zona Urbana Residencial situada bajo la ladera de la Rodana (ZUR-RE.2-B) que incluye las viviendas existentes en este ámbito de baja densidad, a fin de su ordenación con documento de Planeamiento de desarrollo y PAI, para completar su urbanización.

Todas las zonas tienen un uso global residencial, sin que exista ninguna zona cuyo uso específico sea terciario o industrial.

ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS (SUELO URBANIZABLE)

Son los suelos en los que se prevé la expansión urbana, previo el desarrollo del correspondiente instrumento urbanístico.

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	USOS GLOBALES	PGE	
			Superficie	%
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad)	(ZND-RE.1-M)	Residencial	15.714,55 m ² s	13,19%
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Media Densidad)	(ZND-RE.2-M)	Residencial	20.191,00 m ² s	16,95%
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad)	(ZND-RE.1-B)	Residencial	36.855,95 m ² s	30,94%
Zona de Nuevo desarrollo Residencial (Baja Densidad)	(ZND-RE.2-B)	Residencial	12.174,10 m ² s	10,22%
Zona de Nuevo desarrollo Terciario	(ZND-TER)	Terciario	22.335,95 m ² s	18,75%
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (2)	(ZND-RP_2)	Red Viaria	1.232,10 m ² s	1,03%
Zona de Nuevo desarrollo Red Primaria (1)	(ZND-RP_1)	Zona verde	10.611,65 m ² s	8,91%
TOTAL SUPERFICIE			119.115,30 m²s	100,00%

El modelo de expansión propuesto para Petrés se basa en el establecimiento de cinco zonas de crecimiento. Cuatro residenciales y otra de carácter terciario.

RESIDENCIAL (ZND-RE):

Las zonas de nuevo desarrollo residencial se concentran en tres ámbitos.

Con la primera de ella se pretende consolidar el borde norte del casco urbano, generando el cierre del casco urbano por el norte, con la segunda, que se ubica al oeste del casco urbano, se pretende unir el suelo urbano del casco y el suelo urbano



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

situado junto a la ladera de la Rodana, con la tercera, situada al este del casco, junto a la zona terciaria, se pretende complementar al uso terciario previsto en esta zona.

El primer ámbito cuenta con Planeamiento aprobado y reparcelación inscrita de tipología unifamiliar pareada y se mantienen estos parámetros (ZND-RE. 1-M). Esta zona se destinará a primera residencia prioritariamente. Con ella se pretende cerrar el casco urbano por el norte ocupando el vacío urbano existente.

Este segundo ámbito ha quedado dividido en dos zonas por el barranco que discurre por el oeste del casco urbano. La primera de ellas, la situada al oeste del barranco será de baja densidad, destinado a vivienda unifamiliar aislada (ZND-RE. 1-B) como continuación del suelo urbano delimitado de baja densidad dando continuidad al casco urbano. Esta zona se destinará a segunda residencia prioritariamente. La segunda de ellas, situada al este del barranco será de media densidad, con el objeto de colmatar el casco urbano (ZND-RE.2-M). La tipología prioritaria en esta zona será la vivienda unifamiliar entre medianeras y pareadas

En el tercer ámbito se propone una zona residencial de baja densidad (ZND-RE.2-B) que irá vinculada a la zona de nuevo desarrollo terciario, todo ello a fin de la potenciación del sector turístico del municipio, dadas las características singulares de la localización y accesibilidad del municipio respecto al área metropolitana y zonas costeras próximas.

En resumen, se proponen, por tanto, dos zonas de baja densidad (densidad inferior a 35 viv/Ha según el criterio del art. 27 del TRLOTUP) situadas más alejadas del casco urbano y dos zonas de densidad media (densidad entre 35 viv/Ha y 60 viv/Ha según el criterio del art. 27 del TRLOTUP) que completarán los vacíos urbanos existente en el casco urbano.

Con estas densidades se configurarán áreas de tipología de vivienda unifamiliar tradicional, hilera y aislada que son los más demandadas por la población y las más adecuadas para un municipio como Petrés, frente a las construcciones de viviendas plurifamiliares entre medianeras, aumentando la oferta ya que actualmente prácticamente no queda suelo libre en el municipio para estas tipologías de viviendas unifamiliares.

En estos tipos de crecimiento deberá condicionarse el proyecto urbano a su



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

correcta integración paisajística y a su adecuada conexión de las redes de infraestructuras.

TERCIARIO (ZND-TER):

La zona terciaria se propone en el extremo este del casco, siguiendo el eje la CV-324, por localización más alejada del casco urbano. Su dimensión es moderada, se ajusta a la ETCV, y es proporcionada a la actividad del municipio, pero permitirá disponer de un remanente de suelo en previsión de poder hacer posible este tipo de asentamientos de nueva planta que hasta el momento no existe en el municipio. El uso dominante previsto en este sector será vinculado al sector turístico (servicios, hostelería, recreativo), compatibles por su intensidad con su situación próxima al uso residencial.

RED PRIMARIA (ZND-RP):

Se establecen además dos zonas de nuevo desarrollo denominadas ZND-RP que engloban aquella red Primaria pendiente de obtener, una de ellas se destinará a Red Viaria Primaria (ZND-RP (RV)) y la otra a Jardín de la Red Primaria (ZND-RP (JV)). Estas zonas se adscriben a los sectores urbanizables.

6.3 Afecciones

El Plan General Estructural de Petrés debe tener en consideración las determinaciones de la normativa sectorial de bienes de dominio público no municipal. Petrés cuenta con bienes de esa naturaleza que unidos a sus áreas de servidumbre y protección implican afecciones en la superficie y limitación de derechos y posibilidades de desarrollo, por lo que deben tenerse en consideración en el modelo territorial propuesto.

Así mismo se definen las siguientes afecciones

- AF-C: Afección por Cauces: Incluye los suelos y áreas afectadas por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables, y en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

Estos cauces, cuyo dominio público se delimita inicialmente por medio de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

la cartografía, quedan afectados por competencias y limitaciones que determina la Ley de Aguas.

- AF-IN: Afección por Incendio: Se trata de los suelos agrícolas o forestales que han sufrido incendios en los últimos años. En estos suelos le será de aplicación lo previsto en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de Montes, el artículo 59 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana y el artículo 7 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP). No obstante, han pasado más de 30 años desde que sucedieron estos incendios.
- AF-DP: Afección Dominio Pecuario: Su regulación y protección viene regulada por la Ley 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de las Vías Pecuarias de la Comunidad Valencia, así como el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Petrés el 18 de noviembre de 1974.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio son:

- Camino del Asegador, con una anchura legal de 6 m
- Azagador del Rio Palancia, con una anchura legal de 37,61 m

- AF-I: Afección Infraestructuras Viarias:

Por el municipio discurre la A-7, de titularidad estatal y la CV-324 de titularidad autonómica. Las afecciones para estos viarios serán las establecidas en la legislación estatal (Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras) para la A-7 y las establecidas en la legislación autonómica (Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana) para la CV-324.

Además, discurren por el municipio otras infraestructuras viarias como son los caminos municipales y vías pecuarias sobre las que, independiente a las afecciones propias se delimita una afección de ancho total 20 m (10 m a partir del eje) en el que se limitarán los usos y la construcción de edificaciones.

- AF-H: Afección Histórico- Cultural y Arqueológico: En cuanto a las zonas donde se ha detectado la existencia de hallazgos arqueológicos, se delimitan sobre ellas afecciones específicas para la protección este tipo de valor cultural, que se superpondrán a la zonificación subyacente que les corresponda por el tipo de terreno en que se encuentren.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- AF-P: Afección Pozos: Comprende una superficie de radio de 300 m desde los pozos de abastecimiento para consumo humano contados desde el límite exterior del punto de captación
- AF-L: Afección líneas eléctricas: Las líneas eléctricas que discurren por el municipio tienen una afección de 30 m medido desde el eje a cada uno de los lados.
- AF-G: Afección Gaseoducto: Las afecciones del gaseoducto serán las fijadas en la Ley 34/1998 del sector hidrocarburos.
- AF-O: Afección Oleoducto: Las afecciones del gaseoducto serán las fijadas en la Ley 34/1998 del sector hidrocarburos.
- AF-C: Afección cementerio: Se incluye un perímetro de protección en torno al cementerio existente de 25 m.
- AF-S: Afección colectores: Se establece para los colectores generales, tanto existentes como futuros que se planifiquen, unas servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y su posible ampliación.

Las afecciones por riesgos son:

- AF-RI.IN: Afección por Riesgo Inundación: Constituyen esta categoría los terrenos del Suelo no Urbanizables afectados por el riesgo de Inundación conforme al PATRICOVA (Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell) y conforme a la cartografía de SNCZI.
- AF-RI-DE: Afección riesgo por accidente en transporte de mercancías peligrosas. Tanto al A-7 como la A-23 están consideradas vías de circulación preferente de mercancías peligrosas por lo que se establece una franja de 500 m alrededor de las mismas.
- AF-RI-FF: Afección Riesgo Forestal (Faja forestal): En torno al límite del suelo urbano en los lindes con suelo forestal se ha delimitado una faja forestal de 50 metros de ancho.



7. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y FIJACIÓN DE REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

El artículo 32 del DL 1/2021 (TRLOTUP) indica que el Plan General Estructural establecerá, como mínimo, los criterios precisos para delimitar áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial.

Por lo que en el Plan General Estructural se deben fijar las directrices para calcular las cesiones de suelo de Red Primaria que debe asumir cada sector.

En su caso, debe indicar que infraestructuras de la red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

Es el artículo 78 del DL 1/2021 (TRLOTUP) quien establece que es el Plan de Ordenación Pormenorizada donde se determina el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista homogeneizando la superficie edificable correspondiente a cada uso de coeficientes correctores.

El área de reparto incluirá las superficies exteriores al ámbito que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público pre-existentes en el área de reparto destinadas al uso asignado por el plan.

Finalmente el artículo 79 del TRLOTUP (DL 1/2021) establece:

"1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de este texto refundido.

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

Esta limitación no será aplicable en los casos excepcionales de actuaciones en el medio urbano de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, en los que se admite el incremento de edificabilidad a que se refiere el artículo 36.4 de este texto refundido.

El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.”



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En el presente Plan General Estructural se establecen las siguientes áreas de reparto:

a) Para el suelo urbanizable (áreas de reparto):

USO RESIDENCIAL

- **AR-1:** El área de reparto comprende el propio Sector ZND-RE.1-M al tratarse de un ámbito que cuenta con planeamiento aprobado que se asume por el Plan General Estructural.
- **AR-2:** Compuesta por el sector residencial de Media Densidad ZND-RE.2-M y a la adscripción de parte de la zona urbanizable dotacional destinada a parque de la red primaria situada al este del casco (ZND-RP.1).
- **AR-3:** Está compuesta por el Sector residencial de baja densidad ZND-RE.1-B con $IEB = 0,30m^2t/m^2s$ y la adscripción de parte de la zona urbanizable dotacional destinada a parque de la red primaria situada al este del casco (ZND-RP-1).
- **AR-4:** Está compuesta por el Sector residencial de baja densidad ZND-RE.2-B con $IEB = 0,40m^2t/m^2s$ y la adscripción del resto de la zona urbanizable dotacional destinada a parque de la red primaria situada al este del casco (ZND-RP.1).

USO TERCIARIO

- **AR-5:** Esta formada por el Sector ZND-TER y se le adscribe la zona urbanizable dotacional destinada a Red Primaria situada al sur del casco urbano (ZND-RP.2).

A nivel del Plan General Estructural no se establecen áreas de reparto en suelo urbano, siendo cada parcela junto con el suelo dotacional que le confiere la condición de solar, área de reparto uniparcelaria.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

A continuación, se resumen los principales datos de los sectores donde queda justificado el equilibrio de las adscripciones de la red primaria de cada sector:

	Nº DE SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	RED PRIMARIA INSCRITA	RED PRIMARIA ADSCRITA		RED PRIMARIA	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	SUPERFICIE AR	INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	EDIFICABILIDAD (m²)
			COMUNICACIONES	COMUNICACIONES	ZONAS VERDES	AFECTA A SU DESTINO				
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-M	15.714,55 m²s	2.155,82 m²s	0,00 m²s	0,00 m²s	313,27 m²s	15.401,28 m²s	15.401,28 m²s	0,50 m²t/m²s	7.700,64 m²t
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-M	20.191,00 m²s	744,75 m²s	0,00 m²s	8.355,13 m²s	0,00 m²s	20.191,00 m²s	28.546,13 m²s	0,50 m²t/m²s	10.095,50 m²t
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-B	36.855,95 m²s	0,00 m²s	0,00 m²s	661,18 m²s	0,00 m²s	36.855,95 m²s	37.517,13 m²s	0,30 m²t/m²s	11.056,79 m²t
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-B	12.174,10 m²s	0,00 m²s	0,00 m²s	1.595,34 m²s	0,00 m²s	12.174,10 m²s	13.769,44 m²s	0,40 m²t/m²s	4.869,64 m²t
TERCIARIO	ZND-TER	22.335,95 m²s	1.090,70 m²s	1.232,10 m²s	0,00 m²s	0,00 m²s	22.335,95 m²s	23.568,05 m²s	0,50 m²t/m²s	11.167,98 m²t
		107.271,55 m²s	3.991,27 m²s	1.232,10 m²s	10.611,65 m²s	313,27 m²s	106.958,28 m²s	118.802,03 m²s		44.890,54 m²t

	Nº DE SECTOR	SUPERFICIE AR	EDIFICABILIDAD (m²)	Coefficiente ponderación residencial	Coefficiente ponderación terciario	AREA DE REPARTO	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)	APROVECHAMIENTO TIPO (UA/m²s)
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-M	15.401,28 m²s	7.700,64 m²t	1,00		AR-1	7.700,64 UA	0,500000000 UA/m²s
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-M	28.546,13 m²s	10.095,50 m²t	1,00		AR-2	10.095,50 UA	0,353655607 UA/m²s
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-B	37.517,13 m²s	11.056,79 m²t	1,20		AR-3	13.268,14 UA	0,353655607 UA/m²s
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-B	13.769,44 m²s	4.869,64 m²t	1,00		AR-4	4.869,64 UA	0,353655607 UA/m²s
TERCIARIO	ZND-TER	23.568,05 m²s	11.167,98 m²t		0,80	AR-5	8.934,38 UA	0,379088639 UA/m²s
		118.802,03 m²s	44.890,54 m²t				44.868,30 UA	



8. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN

En la memoria informativa se reflejan las diversas legislaciones de aplicación a la redacción del documento de Plan General Estructural, éstas se han considerado para su elaboración, dándose cumplimiento a las mismas en particular el vigente TRLOTUP (DL 1/2021) y el RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así mismo, en el apartado 5 de la memoria informativa se han tenido en consideración todos aquellos Planes de Acción Territorial que afectan al término municipal de Petrés, como:

1. Estratégica Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)
2. Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)
3. Plan de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCVA).
4. Plan de Acción Territorial de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).
5. Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar
6. Plan Eólico de la Comunidad Valenciana
7. Paisajes de Relevancia Regional

En el siguiente apartado queda justificado que no se superan los umbrales de crecimiento establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en lo relativo a las directrices de crecimiento y ocupación del suelo residencial y de actividades productivas (Capítulos III y IV del título IV de las Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valencia (Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell):



8.1 Índices de Ocupación de suelo según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

En la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) se propone un modelo territorial con el objetivo de orientar a los municipios a conocer el crecimiento urbanístico de este en términos de sostenibilidad económica, social y ambiental.

En el siguiente apartado queda justificado que no se superan los umbrales de crecimiento establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en lo relativo a las directrices de crecimiento y ocupación del suelo residencial y de actividades productivas (Capítulos III y IV del título IV de las Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat València (Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell):

Suelo destinado a usos residenciales

En la directriz 78 del decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell por el que se aprueba la ETCV se establece los siguientes principios directores para el uso residencial:

- a) *Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.*
- b) *Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.*
- c) *Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.*
- d) *Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.*
- e) *Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.*
- f) *Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.*



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.*
- h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.*
- i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.*
- j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.*
- k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.*
- l) Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y características y el paisaje del entorno.*
- m) Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.*
- n) Extender la Infraestructura Verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.*
- o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.*
- p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.*
- q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.*

La alternativa elegida, derivado del análisis territorial cumple con los objetivos establecidos el al ETCV.

En la directriz 80 se establece que el planeamiento establecerá un índice máximo de ocupación del suelo destinado a uso residenciales, cuyo principal criterio será el crecimiento previsible de la población en el horizonte temporal del documento de ordenación, en el caso que nos ocupa 20 años. El índice máximo de ocupación de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

suelo racional y sostenible para uso residencial se corregirá teniendo en cuenta tres factores:

- a) *Un factor determinado por el distinto tamaño de los municipios.*
- b) *Un factor determinado por los objetivos de vertebración territorial.*
- c) *Un factor determinado por la flexibilización del suelo residencial.*

Según la directriz 82 de la ETCV el índice máximo de ocupación para uso residencial se calculará con la siguiente fórmula:

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT}$$

Siendo:

IMOS = índice máximo de ocupación para uso residencial

TCD = tasa de crecimiento demográfico

FCTM = factor de corrección por tamaño municipal

FCVT = factor de corrección por vertebración territorial

Los resultados obtenidos del cálculo del índice máximo de ocupación podrán incrementarse por un factor de corrección de flexibilidad hasta un 25% y podrá alcanza hasta el 50% en los municipios localizados en la franja intermedia del territorio, aumentando hasta el 100% en aquellos municipios que no superen una tasa de suelo sellado del 2,5% de la superficie de su término municipal, definido por la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano. Será de aplicación en aquellos municipios en los que el suelo sellado no supere el 10 % del término municipal.

Se entiende como Suelo Sellado el suelo que ha sido urbanizado y ha perdido su estructura natural como consecuencia de procesos de transformación de la superficie.

El Suelo computable a efectos de aplicar el índice de ocupación de suelo para uso residencial se calculará según se indica en la Directriz 85 de la ETCV. Se tomará como base de cálculo los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotaciones integradas en esas tramas urbanas. A esta superficie se le añadirán los tejidos urbanos residenciales (incluyendo infraestructuras,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

zonas verdes y equipamientos y dotaciones) que se encuentren en una envolvente de 500 m de ancho desde las categorías de centro histórico y ensanche. El suelo incluido en la envolvente de 500 m no podrá aumentar en más de un 50% el suelo resultante del cómputo del sellado sólo en núcleos urbanos.

Cálculo tasa de crecimiento demográfico (TCD)

En la directriz 23.1.2 del objetivo 23 de la ETCV se establece una tasa estimada de crecimiento de la población para el periodo 2010-2030 del 1,25 % en la comarca de Camp de Morvedre.

La tasa de crecimiento para un periodo de 20 años será:

$$\text{TCD (2019-2039)} = ((1+1,25/100)^n)-1) * 100 = \mathbf{28,20 \%}$$

Cálculo factor de corrección por tamaño municipal (FCTM)

El factor de corrección por el tamaño de municipio, cuyo objetivo es una discriminación positiva de las pautas de crecimiento en favor de los municipios más pequeños, se obtiene a partir de la siguiente ecuación según se indica en la directriz 23.1.3 del objetivo 23 de la ETCV:

$$\text{FCTM} = - 0,1914 \times \text{Ln}(X) + 3,007$$

Siendo:

X: población actual del municipio

La población según el IVE a fecha 1 de enero de 2019 es de 997 habitantes

Así pues:

$$\text{FCTM} = -0,1914 \times \text{Ln} (997) + 3,007 = 1,69$$

Cálculo factor de corrección por vertebración territorial (FCVT)

El gran objetivo de la ETCV es el refuerzo de la polaridad y la poli centralidad territorial. La ETCV propone los núcleos urbanos del Sistema Nodal de Referencia como receptores idóneos de este factor de corrección.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Este factor es de aplicación en Petrés al formar parte del Sistema nodal de referencia del tipo centro de polaridad principal.

En los núcleos urbanos situados en el ámbito del Plan Litoral-Cota 100 se aplicará un incremento del 10%

Cálculo factor de corrección de Flexibilidad del mercado del suelo residencial (FCflexibilidad).

El coeficiente corrector de flexibilidad del suelo residencial al que se hace referencia en la Directriz 86 de no es aplicación en Petrés al ser la tasa de suelo sellado según la cartografía de SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano del 12,66%, superior al 10% previsto en esta directriz.

Para este cálculo se ha realizado con la superficie del término municipal según el Instituto Cartográfico (1.875.567 m²s). La superficie ordenada por el Plan General Estructural es superior (2.023.243,15 m²s). Si consideramos esta superficie la tasa de suelo sellado sería un 10,15%.

Cálculo del índice máximo de ocupación del suelo (IMOS).

Según se ha indicado en apartados anteriores el IMOS aplicable en el Plan General Estructural es el siguiente:

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT}$$

$$\text{IMOS} = 0,282 \times 1,69 \times 1,1 = 0,5228 \text{ (52,30 \%)}$$

Al no ser de aplicación el factor de corrección de Flexibilidad del mercado del suelo residencial el IMOS máximo será del **52,30%**.

Suelo computable a efectos de aplicación del índice de ocupación del suelo para el uso residencial

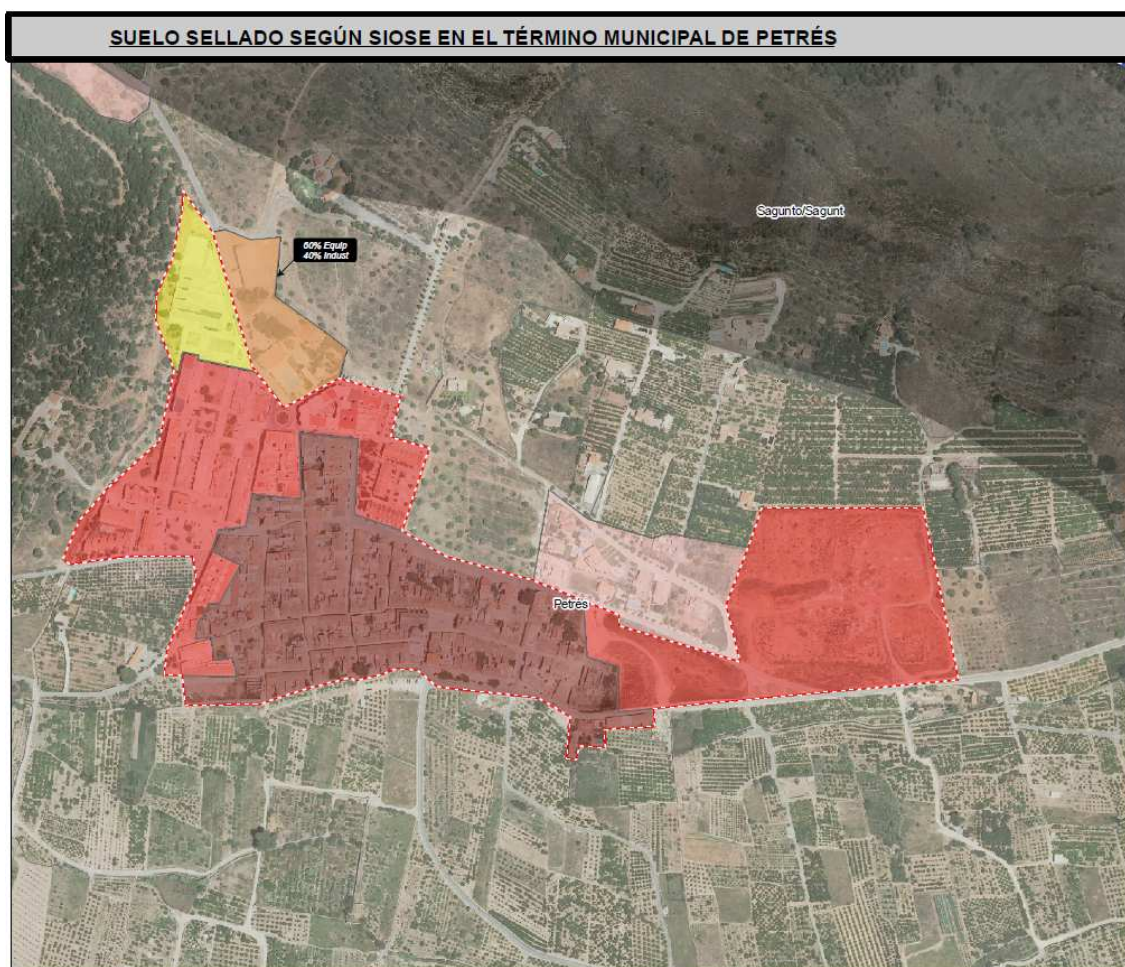
El suelo sellado residencial y de equipamientos en el término municipal según el SIOSE es:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

TOTAL SUELO SELLADO								
Residencial			Actividades económicas			Sistemas generales		
Uso	m²	% Municipio	Uso	m²	% Municipio	Uso	m²	% Municipio
Casco urbano	67.837,00	3,62%	Primario	0,00	0,00%	Infraestructura	8.808,00	0,47%
Ensanche	93.647,00	4,99%	Industrial	4.623,00	0,25%	Equipamiento	16.978,00	0,91%
Discontinuo	45.403,00	0,00%	Terciario	57,00	0,00%			
Total	206.887,00	11,03%	Total	4.690,00	1,20%	Total	25.786	1,37%
TOTAL SUELO SELLADO TÉRMINO MUNICIPAL						237.363,00 m²s		
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL						1.875.567,00 m²s		
PORCENTAJE SUELO SELLADO TOTAL						12,66 %		



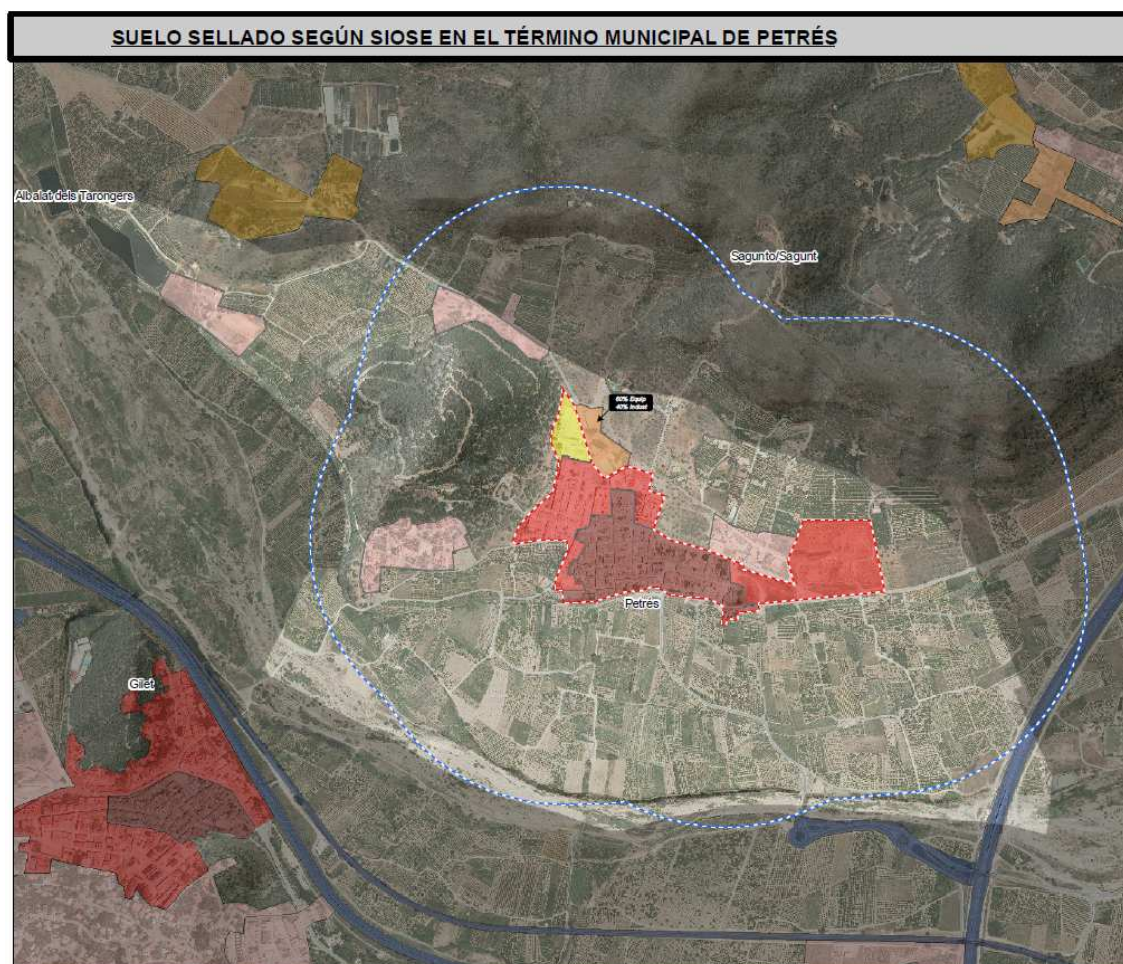


AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Para usos residenciales, el suelo sellado en núcleo urbano y su envolvente de 500 m sería:

SUELO SELLADO EN NÚCLEO URBANO Y SU ENVOLVENTE DE 500M						
	RESIDENCIAL			SISTEMAS GENERALES		
NÚCLEOS URBANOS	Casco urbano	Ensanche	Diseminados	Infraestructuras	Equipamientos	TOTAL
Petrés	67.837,00 m ² s	93.647,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	10.043,00 m ² s	171.527,00 m ² s
ENVOLVENTE	0,00 m ² s	0,00 m ² s	38.395,00 m ² s	0,00 m ² s	6.934,00 m ² s	45.329,00 m ² s
TOTAL	67.837,00 m ² s	93.647,00 m ² s	38.395,00 m ² s	0,00 m ² s	16.977,00 m ² s	216.856,00 m ² s



Total suelo residencial a efectos del cómputo: 216.856,00 m²s

El crecimiento máximo para uso residencial en el municipio será de:

$$52,30 \% \times 216.856,00 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{113.416 \text{ m}^2\text{s}}$$



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El crecimiento del suelo urbano está previsto en las tres zonas es:

- ZONA ZND-RE.1-M: con una superficie de 15.691,05 m²s
- ZONA ZND-RE.2-M: con una superficie de 20.191,00 m²s
- ZONA ZND-RE.1-B: con una superficie de 36.840,25 m²s
- ZONA ZND-RE.2-B: con una superficie de 12.174,15 m²s

Las tres zonas de uso residencial suman un total de 84.896,45 m²s, superficie inferior a los 113.416 m²s. La nueva ocupación prevista en este Plan no alcanza el límite máximo establecido en la ETCV para este municipio.

Suelo destinado a Actividades Económicas

La ETCV propone un modelo de crecimiento de suelo para las actividades económicas, industriales y terciarias para orientar a los municipios de la ocupación racional y sostenible de suelo para estos usos. Las actividades económicas deberán respetar los valores ambientales, culturales y paisajísticos del territorio.

En la directriz 92 del decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell por el que se aprueba la ETCV se establece los siguientes principios directores para el uso a actividades económicas.

- a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.*
- b) Incentivar la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.*
- c) Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.*
- d) Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.*
- e) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.*



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- f) Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.*
- g) Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.*
- h) Evitar como regla general los continuos urbanizados y la formación de cinturones urbanos de usos del suelo industriales y terciarios.*
- i) Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.*
- j) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.*
- k) Permitir crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del Sistema Rural.*
- l) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.*
- m) Favorecer el suministro de materias primas minerales para actividades económicas básicas o estratégicas sin menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del territorio.*
- n) Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.*
- o) Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.*

En la directriz 93 se establece que el primer condicionante de los nuevos desarrollos de los usos industriales y terciarios en el territorio tiene que ser la propia capacidad de acogida asociada a la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales de la infraestructura verde y de la integridad de sus procesos.

En la directriz 95 se establece que el planeamiento establecerá un índice máximo de ocupación del suelo destinado a uso residenciales, cuyo principal criterio



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

será el crecimiento previsible de la población en el horizonte temporal del documento de ordenación, en el caso que nos ocupa 20 años. El índice máximo de ocupación de suelo racional y sostenible para sectores industriales y terciarios se corregirá teniendo en cuenta tres factores:

- a) *Un factor relacionado con el número de empleos actuales del municipio.*
- b) *Un factor determinado por los objetivos de vertebración territorial.*
- c) *Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas.*

Según la directriz 97 de la ETCV el índice máximo de ocupación para actividades económicas se calculará con la siguiente fórmula:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

Siendo:

IMOSE = índice máximo de ocupación para actividades económicas

TCE = tasa de crecimiento de empleo industrial y terciario

FCEA = factor de corrección por empleos municipales actuales

FCVT = factor de corrección por vertebración territorial

Cálculo tasa de crecimiento de empleo (TCE)

En la directriz 96 de la ETCV, se prevé en función de los escenarios contemplados, una tasa anual de crecimiento global del empleo industrial y terciario en la Comunidad Valenciana.

En la directriz 24.1.2. del objetivo 24 de la ETCV se establece una tasa estimada de crecimiento del empleo para el periodo 2010-2030 del 1,5 % anual en la comarca de la Camp de Morvedre.

La tasa de crecimiento para un periodo de 20 años será:

$$\text{TCD (2019-2039)} = (1 + (1,50/100)^n - 1) * 100 = \mathbf{34,69 \%}$$



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Cálculo factor de corrección por número de empleo (FCEA)

La tasa de crecimiento de empleo se corregirá con el factor de corrección por número de empleos municipales, puesto que el tamaño municipal influye en los puestos de trabajo localizados en el interior de la ciudad, especialmente terciarios. Este factor se obtiene a partir de la siguiente ecuación según se indica en la directriz 24.1.3 del objetivo 24 de la ETCV:

$$FCEA = - 0,2957 \times \ln(X) + 3,9719$$

Siendo:

X: empleos no agrícolas del municipio

El número de empleos actuales en el municipio de Petrés que trabajan en el sector industria y terciario es de 114.

$$\mathbf{FCEA = -0,2957 \times \ln(114) + 3,9719 = 2,571}$$

Cálculo factor de corrección por vertebración territorial para actividades económicas (FCVT)

La tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se tiene que corregir con un factor de vertebración territorial aplicable en el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas en los siguientes términos (Directriz 99).

- a) *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral – Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.*
- b) *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25 por ciento.*
- c) *En los núcleos urbanos pertenecientes al Sistema Rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.*

En Petrés se sitúa en el ámbito de la Franja Litoral/Cota 100 por lo que será de aplicación un factor del 10 %.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Cálculo factor de corrección de Flexibilidad del mercado del suelo para actividades económicas (FCflexibilidad).

En el caso de Petrés, al ser un municipio que carece de suelo industrial y terciario definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, como base para el cálculo del índice máximo de ocupación para actividades económicas podrá preverse suelo para estos usos en una extensión que no supere el 20 por ciento del nuevo suelo total planificado.

Cálculo del índice máximo de ocupación del suelo (IMOS).

Según se ha indicado en apartados anteriores el IMOS aplicable en el Plan General Estructural es el siguiente:

$$\text{IMOS} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

$$\text{IMOS} = 34,69\% \times 2,57 \times 1,1 = 98,100\%$$

El índice máximo de ocupación (IMOS) de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano en la fecha de aprobación de la Estrategia Territorial, correspondiente a cada municipio o ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario.

SUELO SELLADO EN NÚCLEO URBANO Y SU ENVOLVENTE DE 500M				
	ACTIVIDADES ECONOMICAS			
NÚCLEOS URBANOS	Primario	Industrial	Terciario	TOTAL
Petrés	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m²s
ENVOLVENTE	0,00 m ² s	4.623,00 m ² s	0,00 m ² s	4.623,00 m²s
TOTAL	0,00 m²s	4.623,00 m²s	0,00 m²s	4.623,00 m²s

Total suelo para actividades económicas a efectos del cómputo: 4.690,00 m²s



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Aplicando la Directriz 102 el crecimiento máximo para actividades económicas en el municipio será de:

$$113.416 \text{ m}^2\text{s} \times 20\% = 22.683,20 \text{ m}^2\text{s}$$

**(según informe el crecimiento máximo para actividades económicas es
28.354 m²s (25% de 113.416))**

El crecimiento del suelo urbano está previsto en el sector Terciario es:

- ZND-TER: con una superficie de 22.245,35 m²s

El nuevo sector destinada a usos industriales tiene una superficie de 22.245,35 m²s, inferior a los 22.683,20 m²s. La nueva ocupación de suelo terciario prevista en este Plan no alcanza el límite máximo establecido en la ETCV para este municipio.

En la siguiente tabla se resumen los datos anteriores que justifican el crecimiento previsto por el Plan General Estructural para Petrés se ajusta a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

**AYUNTAMIENTO DE PETRÉS****PLAN GENERAL ESTRUCTURAL****PETRÉS**

Área funcional (AF)	El Valle del Palancia
Comarca	Camp de Morvedre
Área Urbana Integrada	Sagunto
Sistema Nodal de Referencia	Sl. Tipo de nodo: Centro de polaridad principal
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100
Población (P)	995 habitantes
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	144 empleos

Superficie término municipal (ST)	1.875.567,00 m ² s
Superficie sellada SIOSE 2010	237.363,00 m ² s
% S _S /S _T	12,66%
Suelo computable residencial	216.856,00 m ² s
Suelo computable actividades económicas	4.690,00 m ² s

SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2019-2039	1,25% anual	28,20%
Población estimada		1276 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(1276) + 3,007$	1,69
FCVT		1,1
IMOS	$TCD \times FCTM \times FCVT$	52,30%
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial		113.416 m²s

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCD 2019-2039	1,50%	34,69%
Población empleada estimada		154 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(X) + 3,9720$	2,57
FCVT		1,10%
IMOSE	$TCE \times FCEA \times FCVT$	98,11%
Flexibilidad	Directriz 102	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		28.354,00 m²s

Diferencias entre el crecimiento de la ETCV y el previsto en el Plan General Estructural		
Previsiones de crecimiento	ETCV	Plan General Estructural
Población global	1276 habitantes	1867 habitantes
Suelo Residencial	113.415,69 m ² s	84.935,60 m ² s
Suelo Actividades económicas	28.354,00 m ² s	22.335,95 m ² s



9. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSIÓN DEL PLAN GENERAL DE MAYO DE 2024.

Tras la entrega por el Equipo Redactor de la Versión Preliminar del Plan General Estructural de Petrés en enero de 2024, se mantuvieron reuniones en las que participaron el Ayuntamiento de Petrés, el Servicio de Asistencia Técnica a municipios de la Excelentísima Diputación del Valencia y el Equipo Redactor, con objeto de revisar el documento aportado en enero de 2024.

En la reunión mantenida se trataron diversos temas y se acordó por el Ayuntamiento de Petrés y la Excelentísima Diputación Provincial que se debería adecuar una serie de aspectos que en parte fueron consensuados con el Equipo Redactor. No obstante, es necesario tener en consideración, que, como consecuencia de las siguientes fases de tramitación, es previsible que se soliciten otras adecuaciones por los diferentes organismos sectoriales, público interesado, o revisión de la oficina técnica municipal.

Los aspectos que se adecuan en el documento de Versión Preliminar del Plan General de mayo de 2024 son los siguientes conforme al informe aportado por los técnicos de la Asistencia Técnica a municipio de la Excma. Diputación Provincial (se transcribe en cursiva literalmente las instrucciones del informe emitido). Los cambios introducidos se indican con **letra azul**.

a) Regulación alturas en trasera de manzana concreta del NUH:

Calle La Cosa: mantener alturas de PB+2, 16 metros de profundidad edificable. En el tramo de manzana que va desde plaza Ponera, y hasta (y sin incluirlas) la casa o casas salientes en esquina con C/ Ponera (pues estas pertenecen a la trama del núcleo histórico creada a ambos lados del mencionado vial, y mantienen la altura dominante de PB+1 del núcleo histórico.

A este último tramo de PB+2, se le marcará una profundidad edificable máxima de 16 metros, para asegurar que no se confunda con el fondo edificable recayente a Plaza de l'Esglesia.

Introducir en memoria justificativa la correspondiente referencia a la situación externa,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

de borde, sin consolidar por la edificación del NUH, y que sin embargo tiene estas alturas edificables en el planeamiento vigente, existiendo alguna edificación en dicha franja que ya los ha patrimonializado.

Al tratarse de cuestiones de la ordenación pormenorizada, estas modificaciones quedan incluidas en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés.

b) % de VPP aplicable:

Reducir el % de VPP del 40 % al 30%.

Se modifica el apartado 2.7 de la presente memoria justificativa, reduciendo el porcentaje de vivienda protegida de las nuevas zonas de desarrollo del 40% al 30%. Esta modificación se realiza conforme a la legislación de procedimientos administrativo, que indica que cuando una legislación no tiene disposiciones transitorias, se aplica a los expedientes que aún no se han iniciado. En consecuencia, no es de aplicación el porcentaje de Vivienda pública protegida del 40% para suelos urbanizables introducido por la ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda (que modifica el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), sino la regulación anterior, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) y la Ley de suelo, previo a su modificación, debido a que el Plan General Estructural inició su tramitación el 27 de mayo de 2021, día en el que Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia trasladó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General Estructural de Petrés al órgano ambiental. La fecha de inicio de tramitación del Plan General Estructural (27 de mayo de 2021) es anterior a la de aprobación de la ley 12/2023 (24 de mayo de 2023).

c) Reparto del % de VPP:

No se considera adecuado que al sector ZND-RE.2-B se le asigne edificabilidad destinada a vivienda protegida por su tipología y la orografía de la zona donde se ubica. La edificabilidad deberá repartirse en los sectores situados al oeste del casco urbano intentando que la totalidad del porcentaje de vivienda protegida se le asigne al sector ZND-RE.2-M, sector de las antiguas escuelas, pudiendo asignar al sector ZND-RE.1-B, situado al sur de la Rodana, un porcentaje de esta edificabilidad de vivienda protegida. Se debería tener en consideración el equilibrio de aprovechamiento/viabilidad económica de los sectores.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Conforme a lo solicitado se le asigna toda la edificabilidad protegida al Sector ZND-RE.2-M previo a la comprobación del equilibrio de los distintos sectores entre el aprovechamiento y la viabilidad económica.

Se modifica el apartado 2.7 de la memoria justificativa, así como las fichas de gestión de los sectores a los que se les asignaba edificabilidad para vivienda protegida. Se revisa el Estudio de Viabilidad Económica con el objeto de comprobar y actualizar el equilibrio económico entre los sectores.

d) Alturas máximas permitidas en el sector mixto:

En sector mixto TER/RES a la entrada Este de la población, donde se limita el nº de alturas edificables en la zona baja terciaria a PB+1, modificar ésta, permitiendo PB+2.

Se corrige la ficha del sector ZND-TER, modificando el número de alturas permitido en este ámbito, de Planta Baja más una altura a Planta Baja más dos alturas. Previo al cambio solicitado se ha analizado el impacto visual que puede producir este aumento de alturas en el ámbito. En la zona donde se localiza el sector Terciario próximo a la CV-324 es la zona más baja por lo que su impacto visual será reducido. El ámbito del ZND-RE.2B situado en una zona más abancalada mantiene las alturas previstas anteriormente (PB-1).

e) Modificación puntual de una alineación

Se advierte que hay que modificar una alineación en la zona de equipamientos escolares.

Se modifica la alineación del suelo dotacional PQE-5 conforme a lo indicado. La modificación de la alineación y calificación, al tratarse de un equipamiento de Red Primaria queda reflejado tanto en los planos de ordenación pormenorizada como en los planos de ordenación estructural.

f) Catálogo de protecciones culturales

Se ha realizado un repaso de la relación de edificios catalogados (elementos arquitectónicos) por los 4 arquitectos intervinientes en la redacción y revisión del documento. Se elabora una tabla con el resultado de las conclusiones de la reunión. Se decide modificar y adecuar las protecciones del catálogo en elaboración (aún no sometido a información pública), de la siguiente manera:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Eliminar del Catálogo los edificios consensuados tras la reunión dado que además la preservación de los parámetros propios del núcleo histórico está garantizada con la aplicación de la normativa urbanística del mismo.
- Modificar en los edificios consensuados el grado de protección, asignándoles protección ambiental, en vez de parcial o protección parcial en lugar de ambiental.
- Introducir en las fichas de aquellos comentarios, correcciones y revisiones propuestas durante las reuniones.

Todo lo anterior sin perjuicio de las modificaciones que surjan en fases posteriores de la tramitación, en especial las derivadas del informe del departamento competente en materia de protección del patrimonio.

De este modo en el presente documento, respecto de la versión propuesta inicialmente por el equipo redactor, se procede a lo siguiente:

- Se eliminan los elementos arquitectónicos siguientes:

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT6	C-34-BC-PGA	Calle Dr Dominguez Roca 6
AT7	C-35-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 8
AT14	C-42-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 21
AT20	C-48-BC-PGP	Calle Doctor Dominguez Roca 27
AT27	C-55-BC-PGA	Calle Sant Jaume 6
AT29	C-57-BC-PGA	Calle Sant Jaume 10
AT31	C-59-BC-PGA	Calle Sant Jaume 7
AT32	C-60-BC-PGA	Calle Sant Jaume 13
AT33	C-61-BC-PGA	Calle Sant Jaume 16
AT37	C-65-BC-PGA	Calle de la Concepción 5
AT38	C-66-BC-PGA	Calle de la Concepción 7
AT47	C-75-BC-PGA	Calle Santiago Reyes 7
AT50	C-78-BC-PGA	Calle Santiago Reyes 8
AT53	C-81-BC-PGA	Calle Nueva 6
AT54	C-82-BC-PGA	Calle Nueva 8
AT55	C-83-BC-PGA	Calle Nueva 10
AT56	C-84-BC-PGA	Calle Nueva 14
AT59	C-87-BC-PGA	Calle Calvari 6
AT62	C-90-BC-PGA	Calle Calvari 12
AT63	C-91-BC-PGA	Calle Calvari 16
AT64	C-92-BC-PGA	Calle Calvari 18
AT68	C-96-BC-PGA	Calle Ponera 5
AT72	C-100-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 58-60
AT73	C-101-BC-PGA	Plaza Coeters 11-12
AT74	C-102-BC-PGA	Avda. Barón de Petrés 13
AT75	C-103-BC-PGT	Conjunto de viviendas con frente a las calles Fray Domingo, Vicente Garzando, Camp de Morvedre, Travesía Lepanto y Rodana.

- Se modifica el grado de protección de parcial a ambiental



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT5	C-33-BC-PGA	Calle Doctor Dominguez Roca 4
AT22	C-50-BC-PGA	Plaza de la Iglesia 8
AT28	C-56-BC-PGA	Calle Sant Jaume 8

Y de ambiental a parcial

CLAVE	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AT35	C-63-BC-PGP	Calle Sant Jaume 19
AT36	C-64-BC-PGP	Calle Sant Jaume 21 y 23

- Se revisan, complementan y corrigen las fichas de los elementos arquitectónicos conforme a lo indicado en la reunión.

g) Otras modificaciones

1. Revisar la regulación del SNU, en las zonas de SNU común y en la zona del SNU-P.AG (ZONA RURAL PROTECCION AGRICOLA GENERAL) para que alguna actividad tipo aparcamiento de caravanas o similar, sea compatible.

Se revisan y adecuan las normas del SNU-P.AG a fin de aclarar la implantación de usos dotacionales, en particular de aparcamientos en superficie de uso municipal.

2. Revisar los planos de Ordenación Estructural. Existe un error en la denominación de los equipamientos dotacionales múltiples en suelo no urbanizable.

Se corrige el error detectado en estos planos, modificando la denominación PDM por PQM, por ser esta la denominación correcta, conforme al TRLOTUP.

3. Revisar las Normas Urbanísticas. El Art.6.15. Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND) está en las NNUU dentro del capítulo de ZONAS DE NUEVO DESARROLLO, en vez de colgar del SNU que es lo que es. Corregir.

El Art.6.15. Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND) se incluye en el Capítulo 4. Zonas Rurales comunes.

Por otra parte, en fecha 8 de mayo de 2024 se emitió Informe por la Dirección General de Patrimonio Cultural en relación a la Memoria de Prospección Arqueológica.

En el Catálogo de Protecciones, se incluyen las modificaciones derivadas de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

dicho informe:

1. Incorporación del yacimiento de la Palmosa y elaboración de su correspondiente ficha.
2. Revisión del NHT-BRL en relación al Área de Vigilancia Arqueológica
3. Modificación de la ficha del NHT-BRL procediendo a incluir la unificación de los elementos arqueológicos presentes dentro del ámbito del NHT-BRL.
4. Definición del subsuelo del Castell dels Aguiló como Zona Arqueológica (ZA) e incorporación de la necesidad de realizar estudios de arqueología de la arquitectura.
5. Reducción del perímetro de la Zona Arqueológica y del entorno de protección del BIC del Castell.
6. Definición del subsuelo de los BRL como Área de Vigilancia Arqueológica y definición de los entornos como Entornos de Protección BRL.
7. Adecuación de los planos del catálogo en base a las modificaciones descritas.

Petrés, septiembre 2023
(actualizado mayo 2024)

Fdo.: Óscar Terrasa Sales
Arquitecto Director