

DIPUTACIÓN DE VALENCIA

**Servicio de Asistencia Técnica
Cooperación Municipal**



AYUNTAMIENTO PETRÉS

NORMAS URBANÍSTICAS

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





INDICE:

TÍTULO PRELIMINAR	1
CAPÍTULO ÚNICO	1
Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación.	1
Art.0.2.- Objeto.	1
Art.0.3.- Vigencia y alteración del Plan General Estructural.	1
Art.0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan	2
Art.0.5.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.....	4
Art.0.6.- Determinaciones integrantes de la Ordenación pormenorizada.	4
Art.0.7.- De la documentación del Plan General Estructural.....	4
Art.0.8.- Utilización del Plan General Estructural en soporte magnético.	4
TÍTULO PRIMERO: OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.....	6
CAPÍTULO PRIMERO: OBJETIVOS.....	6
Art.1.1.- Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	6
Art.1.2.- Objetivos concretos de la planificación	7
Art.1.3.- El desarrollo previsible del Plan	8
CAPÍTULO SEGUNDO: Directrices estratégicas.....	9
<u>Sección 1ª: Directrices relativas a la sostenibilidad</u>	<u>9</u>
Art.1.4.- Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo	9
Art.1.5.- Índice máximo de ocupación del suelo	10
Art.1.6.- Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización	10
Art.1.7.- Secuencia lógica del desarrollo.....	11
Art.1.8.- Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador	11
Art.1.9.- Límite potencial de suministro de agua en el municipio.....	11
Art.1.10.- Criterios para la reutilización de las aguas residuales	11
Art.1.11.- Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones.....	12
Art.1.12.- Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje	12
Art.1.13. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable...	13
Art.1.14. Criterios generales de protección del patrimonio cultural.....	14



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art.1.15. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local	14
Art.1.16. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección	16
Art.1.17. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.....	17
Art.1.18. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.....	17
Art.1.19. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal	17
Sección 2ª: Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.....	18
Art.1.20.- Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas	18
Art.1.21. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje	18
Art.1.22. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones	19
Art.1.23. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior ..	19
Art.1.24. Objetivos para la implantación de transporte público	20
Art.1.25. Movilidad no motorizada	20
Art.1.26. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas	20
Art.1.27. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios.....	21
Art.1.28. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos	21
Art.1.29. Objetivos de política de vivienda	21
Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación	21
Art.1.30. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo	21
Art.1.31. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables	22
TÍTULO SEGUNDO: DE LA DIVISION URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	24
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	24
Art.2.1.- Clasificación del suelo.	24
Art.2.2.- Calificación de suelo.	24
Art.2.3.- Calificación y ordenación pormenorizada.	25
Art.2.4.- Condiciones de desarrollo del Plan.	25
Art.2.5.- Condiciones de ejecución del Plan.....	25
Art.2.6.- Condiciones de uso y edificación.....	25
Art.2.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales...	26



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	26
<u>Sección primera: Introducción</u>	<u>26</u>
Art.2.8.- Objeto.	26
Art.2.9.- Formas de intervención.	26
<u>Sección segunda: Licencias Urbanísticas</u>	<u>27</u>
Art.2.10.- Actividades sujetas a licencias.	27
Art. 2.11.- Actividades sujetas a declaración responsable.	27
Art.2.12.- Actuaciones no sujetas a licencia.	27
Art.2.13.- Licencias de obras y usos provisionales.	27
Art.2.14.- Licencias de Intervención.....	28
Art.2.15.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.	28
Art.2.16.- Clases o Tipos de Licencias.	28
Art.2.17.- Condiciones de otorgamiento de las Licencias.....	28
Art.2.18.- Procedimiento y plazos para el otorgamiento.....	28
Art.2.19.- Declaración responsable para la ejecución de obras en edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.	29
Art.2.20.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.	29
Art.2.21.- Licencias de parcelación.	29
<u>Sección tercera: Información Urbanística</u>	<u>29</u>
Art.2.22.- Principios de publicidad del planeamiento.	29
Art.2.23.- Consultas de Régimen Urbanístico.	30
TÍTULO TERCERO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	31
CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES	31
Art.3.1.- El Desarrollo del Plan.	31
Art.3.2.- Relaciones entre el Plan General Estructural y sus instrumentos de desarrollo.	31
Art.3.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.	31
Art.3.4.- Tramitación simultánea o paralela.	32
CAPÍTULO SEGUNDO: EL SUELO URBANO. (Condiciones de desarrollo).	32
Art.3.5. Definición y categorías	32
Art.3.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.....	35
Art.3.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística	37
Art.3.8. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano	38
Art.3.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias	39



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art.3.10. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras	39
Art.3.11. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada..	41
Art.3.12. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.....	42
Art.3.13. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución	43
Art.3.14. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias.....	44
Art.3.15. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.....	44
Art.3.16. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten.....	45
CAPÍTULO TERCERO. EL SUELO URBANIZABLE. Condiciones de desarrollo.	46
Art.3.17. Definición.....	46
Art.3.18. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable	46
Art.3.19. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable.....	48
Art.3.20. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable.....	48
Art.3.21. Ejecución del suelo urbanizable.....	49
Art.3.22. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.....	49
Art.3.23. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores	50
TÍTULO CUARTO: LA PROPIEDAD DEL SUELO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	51
CAPÍTULO PRIMERO: ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	51
Art.4.1.- Estatuto jurídico de la propiedad del suelo.	51
CAPÍTULO SEGUNDO: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANISTICA MEDIANTE ACTUACIONES AISLADA	51
Art. 4.2.- Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.	51
CAPÍTULO TERCERO: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANISTICA MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS.....	51
Art. 4.3.- El Programa de Actuación Integrada. Concepto, finalidad y clases.....	51
Art.4.4.- El urbanizador, concepto, función y modalidades de gestión,	51
Art.4.5.- El procedimiento de programación.	51
Art.4.6.- La Ejecución del Programa de Actuación Integrada.	52
Art. 4.7.- Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras	52
CAPÍTULO CUARTO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	52
Art.4.8.- Proyectos de Urbanización.	52
Art.4.9.- Reparcelación.	52



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art.4.10.- Las Transferencias de aprovechamiento y Reservas de aprovechamiento.....	52
Art.4.11.- Expropiación forzosa y Ocupación Directa.	52
CAPÍTULO QUINTO: CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.	53
Art.4.12.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.....	53
CAPÍTULO SEXTO: DEBER DE EDIFICAR, CONSERVAR Y REHABILITAR.	55
<u>Sección Primera: El deber normal de conservación.....</u>	<u>55</u>
Art.4.13.- El deber de edificar.	55
Art.4.14.- El deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.	55
Art.4.15.- El deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.....	55
Art.4.16.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.....	55
Art.4.17.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.....	55
Art.4.18.- Órdenes de adaptación al ambiente.	55
<u>Sección Segunda: Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.....</u>	<u>56</u>
Art.4.19.- Declaración de incumplimiento y régimen de edificación.	56
Art.4.20.- Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada	56
Art.4.21.- Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario.	56
Art.4.22.- Modalidades de participación de los propietarios.	56
Art.4.23.- Venta forzosa, Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar, iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat y actuaciones fuera de las áreas de actuación delimitadas.	56
<u>Sección Tercera: Situación de ruina e intervención en edificios catalogados.....</u>	<u>57</u>
Art.4.24.- Situación legal de ruina y amenaza de ruina.....	57
Art.4.25.- Intervención en edificios catalogados.	57
Art.4.26.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados.....	57
TÍTULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	58
CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.	58
<u>Sección Primera: Disposiciones Generales.....</u>	<u>58</u>
Art. 5.1.- Definición.	58
Art. 5.2.- Ámbito del Suelo no Urbanizable.	58
Art. 5.3.- División en zonas.	58
Art. 5.4.- Régimen urbanístico.	58



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art. 5.5.- Parcelación en Suelo No Urbanizable.....	60
Art.5.6. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.	60
Art.5.7. Construcciones existentes.....	61
Art.5.8. Definición de núcleo de población.	62
Art.5.9. Expedientes de minimización del impacto territorial.	62
Art.5.10. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.	63
Sección 2ª. El suelo no urbanizable común.....	63
Art.5.11. Ámbito y zonificación.....	63
Art.5.12. Obras, usos y aprovechamientos.....	64
Art.5.13. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas.	65
Art.5.14. Actuaciones promovidas por los particulares.....	66
Art.5.15. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario.....	67
Art.5.16. Actividades que requieren la declaración de interés comunitario (DIC).	71
Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección	76
Art.5.17. Ámbito y zonificación.....	76
Art.5.18. Condiciones de aplicación.....	77
TÍTULO SEXTO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES	78
CAPÍTULO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	78
Art.6.1. Zonas de ordenación estructural.	78
CAPÍTULO 2. RELACIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA VERDE.	78
Art.6.2. La Infraestructura Verde.....	78
Art.6.3. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal.	79
Art.6.4. Protección de la Infraestructura Verde.....	79
Art.6.5. Trazado actual.....	79
Art.6.6. Visibilidad.	80
Art.6.7. Desplazamiento no motorizado.....	80
Art.6.8. Uso social.	80
Art.6.9. Accesibilidad.	80
Art.6.10. Jardinería.....	80
Art.6.11. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde.....	81
CAPÍTULO 3. ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.	81
Art.6.12. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo.....	81



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 4. ZONAS RURALES	83
<u>Sección 1ª. Zonas rurales comunes.....</u>	<u>83</u>
Art.6.13. Ámbito	83
Art.6.14. Zona rural común Agrícola 1 (ZRC-AG.1)	83
Art.6.15. Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND)	86
<u>Sección 2ª. Zonas rurales protegidas</u>	<u>87</u>
Art.6.17. Zona rural Protegida Agrícola General (ZRP-AG.G)	87
Art.6.18. Zona rural Protegida Agrícola Paisajística (ZRP-AG.P)	90
Art.6.19. Zona rural Protegida Natural Forestal y Paisajística (ZRP-NA.FO)	93
Art.6.20. Zona rural Protegida Natural Cauces y Barrancos (ZRP-NA.C).....	98
Art.6.21. Zona rural Protegida Afecciones Infraestructuras (ZRP-AF.I)	99
CAPÍTULO 5. AFECCIONES SECTORIALES.	100
Art.6.22. Ámbito	100
Art.6.23. Afecciones de Cauces (AF-C)	100
Art.6.24. Afección Infraestructuras Viarias (AF-I)	101
Art.6.25. Afección Dominio Pecuario (AF-DP)	104
Art.6.26. Afección Líneas eléctricas (AF-L)	105
Art.6.27. Afecciones por Hidrocarburos (AF-G.O).....	105
Art.6.28. Afecciones Pozos (AF-P).....	105
Art.6.29. Afección por incendio (AF-IN)	106
Art.6.30. Afección Cementerio (AF-C)	107
Art.6.31. Afecciones de Histórico-Cultural-Arqueológico (AF-H)	107
Art.6.32. Afección por Riesgo Accidente en transporte de mercancías peligrosas (AF-RI.AC).....	108
Art.6.33. Afección por Riesgo de Inundación (AF-RI.IN)	108
Art.6.34. Afección faja forestal (AF-FF).....	109
Art.6.35. Afección Colectores (AF-CO).....	109
TÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.....	111
CAPÍTULO 1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	111
Art.7.1. Red básica de servicios.....	111
CAPÍTULO 2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	117
Art.7.2. Dominio público hidráulico	117
Art.7.3. Cauces y barrancos.....	118
CAPÍTULO 3. DOMINIO PÚBLICO FORESTAL.....	118
Art.7.4. Dominio público forestal	118



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 4. DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS.....	118
Art.7.5. Dominio público carreteras.....	118
CAPÍTULO 5. DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS	119
Art.7.6. Dominio público vías pecuarias.....	119
TÍTULO OCTAVO. RED PRIMARIA DE DOTACIONES.....	119
CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	119
Art.8.1 Definición y ámbito	119
Art.8.2. Reservas de red primaria	120
Art.8.3. Tipos y categorías de Dotaciones Estructurales.....	120
Art.8.4. Usos	121
Art.8.5. Condiciones específicas	124
Art.8.6. Usos provisionales	127
Art.8.7. Usos privados.....	127
Art.8.8. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial	127
CAPÍTULO 2. RED PRIMARIA COMPUTABLE EN LOS SECTORES.....	127
Art.8.9. Superficie computable de Sector.....	127
Art.8.10. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector.....	128
Art.8.11. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales	128
Art.8.12. Cómputo de la edificabilidad en áreas semiconsolidadas	128
Art.8.13. Cómputo de la edificabilidad de las zonas de protección de la legislación sectorial	128
Art.8.14. Cómputo de las dotaciones públicas existentes	128
CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE RED PRIMARIA.	129
Art.8.15. Usos dotacionales públicos o privados.....	129
Art.8.16. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad	130
TÍTULO NOVENO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PARA LA RED PRIMARIA Y SUELO NO URBANIZABLE.....	131
CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN	131
Art.9.1.- Contenido.....	131
CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS	131
<u>Sección primera: Según su adecuación.....</u>	<u>131</u>
Art.9.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.	131



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art.9.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.	132
<u>Sección segunda: Según su función</u>	<u>132</u>
Art.9.4.- Uso Dotacional (D).	132
Art.9.5.- Usos Rústicos en el medio Natural (N).....	135
DISPOSICIONES ADICIONALES	138
D.A. Primera. Ordenación pormenorizada	138
D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de Vivienda Protegida	138
D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales	138
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	139
D.T. Primera.-	139
D.T. Segunda. Régimen transitorio a la edificación existente y no compatible plenamente con el Plan	139
D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial.....	143
DISPOSICIÓN DEROGATIVA FINAL.....	144
D.F. Primera. Cláusula derogatoria.....	144
ANEXO I: INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO	145
- Modelo de Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de aguas	145
- Modelo de caseta para los aparatos de medida de continuo.....	145
ANEXO II: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	148
ANEXO III: TABLA RESUMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE	149



TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO

Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación.

La presente versión del Plan General Estructural constituye la revisión del Planeamiento General, vigente en el ámbito del término municipal de Petrés, aprobado definitivamente el 26 de junio de 1984 (CPU).

En el texto de las presentes Normas Urbanísticas, la expresión "Ley del Suelo" debe entenderse, siempre, referida al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (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, del Estado, BOE nº 261, de 31/10/2015), en adelante TRLS. La expresión TRLOTUP debe entenderse referida al 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 (DOGV nº9129 de 16/07/2021).

Art.0.2.- Objeto.

El objeto del Plan General Estructural es la definición de la ordenación estructural del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por el artículo 20 del TRLOTUP. El Plan General Estructural es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Petrés y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad de carácter urbanístico.

Art.0.3.- Vigencia y alteración del Plan General Estructural.

El Plan General Estructural será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación. Su entrada plena en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas y



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

restantes documentos con eficacia normativa, conforme vienen reguladas por el artículo 34 del TRLOTUP.

Su vigencia es indefinida, conforme al artículo 57 del TRLOTUP y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Art.0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por Revisión del Plan General Estructural la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio (Ordenación Estructural), cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan substancialmente sobre la ordenación estructural establecida, y no estén previstas en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan.

2. El contenido del Plan podrá alterarse mediante su Revisión o Modificación, tal como se regula en el artículo 67 del TRLOTUP, o normativa de igual o superior rango que la sustituya.

3. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan prevé la expansión urbana del municipio, en suelo urbano y urbanizable, para un plazo de 20 años. Durante su vigencia deberá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y abordar, en su caso, una revisión de sus determinaciones, conforme a lo previsto en el artículo 22 del TRLOTUP.

4. Antes del transcurso de ese plazo de veinte años, son circunstancias que pueden aconsejar la revisión anticipada del Plan:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Cuando la superficie de las parcelas edificadas en suelo Urbano y Urbanizable, superen el 90% del suelo clasificado como tal.

b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.

c) La implantación de infraestructuras o Planeamiento de rango superior que comporte la adopción de un modelo territorial no definido en el Plan General Estructural.

d) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

e) La modificación sustancial de los objetivos, umbrales, indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto definidas conforme al art.22 del TRLOTUP y en el título siguiente de estas Normas.

5. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas parcelarias y edilicias que se den en cada caso. Reajuste que, si no excede en superficie de 10% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan.

Las alteraciones de la ordenación pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan de Ordenación Pormenorizada o mediante la aprobación de un PRI o PP, cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General Estructural.



Art.0.5.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General Estructural las previstas en el artículo 21 del TRLOTUP.

Art.0.6.- Determinaciones integrantes de la Ordenación pormenorizada.

Son determinaciones que integran la ordenación pormenorizada las previstas en el artículo 35 (TRLOTUP) y se desarrollan a través del Plan de Ordenación Pormenorizada y demás planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes de Reforma Interior,...)

Art.0.7.- De la documentación del Plan General Estructural.

La documentación del Plan General Estructural se ajustará a las previsiones del artículo 34 del TRLOTUP.

Art.0.8.- Utilización del Plan General Estructural en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del Plan General Estructural en soporte magnético será posible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General Estructural en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y /o alteraciones.

La cartografía digital, es la base del Plan General Estructural en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General Estructural sobre esta cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General Estructural.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General Estructural aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.

Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan, como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.



TÍTULO PRIMERO: OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPÍTULO PRIMERO: OBJETIVOS.

Art.1.1.- Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

1. De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

2. De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración.
- Objetivo 2: Maximizar el potencial metropolitano del área urbana de Valencia.
- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 7: Eficiencia en la gestión de recursos hídricos.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Garantizar una movilidad sostenible.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.

Art.1.2.- Objetivos concretos de la planificación

La integración del análisis y diagnóstico del territorio con los objetivos de la ETCV indicados en el artículo anterior, la consideración de un desarrollo sostenible y del mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos como principios rectores de cualquier actuación urbanística, serán los objetivos concretos para la revisión del planeamiento general del municipio:

a) Creación de una ordenación homogénea y coordinada entre los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, eliminando incertidumbres e inseguridades que pueden derivar de la falta de una ordenación coordinada. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 8 y 24 de la ETCV.

b) Actuar sobre la oferta turística, aprovechando la atracción que genera en los visitantes aquellos aspectos que trascienden del ámbito local y comarcal, su historia, su cultura, su tradición, sus paisajes, sus entornos naturales, y ampliarla para dar satisfacción a nuevas demandas de actuales y futuros visitantes, generando de este modo un importante sector de crecimiento. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 6, 10, 11 y 13 de la ETCV.

c) Actuar sobre la periferia urbana mejorando las transiciones entre las áreas urbanas y las rurales y aprovechando los corredores ambientales que discurren por las áreas urbanas para dar continuidad a esa transición y mejorar la calidad urbana. En el Plan General Estructural se tiene en consideración el carácter estructurante de los barrancos y las vías pecuarias. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 18 y 19 de la ETCV.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

d) Reajustar la forma urbana en consideración a la accesibilidad proporcionada por la CV-324 y los nuevos itinerarios de acceso a la ciudad, proponiendo que los nuevos desarrollos tengan en consideración la importancia de la imagen que se ofrece. Este criterio de actuación tiene su fundamento en el objetivo 23 de la ETCV.

e) Crear un área terciaria dotado tecnológicamente e integrado ambientalmente como motor del liderazgo en el crecimiento de las comarcas interiores. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 17 y 24 de la ETCV.

f) Proveer de vivienda protegida la oferta inmobiliaria para atender a los sectores de la población que lo precisen y en particular para garantizar la vivienda a las personas mayores y a los jóvenes. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 21 y 22 de la ETCV.

g) Con el fin de favorecer la renovación y regeneración urbanas, se propone actuar en áreas concretas mediante instrumentos de ordenación específicos que atendiendo a sus circunstancias establezcan las medidas de la actuación a realizar, sustituyendo las edificaciones por otras adecuadas a su entorno. En este caso se procurará la introducción de nuevos tipos edificatorios acordes con el ámbito, la generación y mejora de los espacios públicos y colectivos y la consideración del patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico de Petrés, desarrollando medidas para su conservación y revitalización. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 12, 13 y 23 de la ETCV.

Art.1.3.- El desarrollo previsible del Plan

El desarrollo previsible del Plan tiene en el cumplimiento de los objetivos de la planificación su principal justificación, aun con la necesidad de establecer unos hitos temporales suficientemente flexibles habida cuenta de la incidencia de actuaciones que están al margen de la capacidad de decisión municipal y del carácter imprevisible de las iniciativas privadas, que dependen en buena medida de coyunturas extraurbanísticas. A partir de estas premisas se establece la siguiente previsión:

1. A corto plazo, las actuaciones propuestas representan las expansiones naturales del suelo consolidado y vienen a validar un modelo racional de ocupación del territorio, al tiempo que pretenden impulsar el inicio de la mejora del sistema de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

accesos y la preparación de suelo para que se puedan llevar a cabo actuaciones estratégicas.

En una fase inmediata no es aventurado prever la finalización de aquellas actuaciones de pequeña entidad superficial que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado o que podrían suponer el remate de suelos urbanos contiguos, de forma que se potenciara el carácter de ciudad compacta.

2. A medio plazo, el objetivo principal es dinamizar el territorio desde el punto de vista socioeconómico y completar el sistema económico municipal. A tal efecto, cabe pensar en el desarrollo del sector terciario (ZND-TER).

Desde el punto de vista residencial, prevé el desarrollo de los sectores ZND-RE, así como de las áreas de desarrollo en suelo urbano.

3. En una última etapa se prevé la consolidación de los sectores propuestos.

CAPÍTULO SEGUNDO: Directrices estratégicas

Sección 1ª: Directrices relativas a la sostenibilidad

Art.1.4.- Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo

Como criterio general, se debe alcanzar un equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que impliquen un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, medioambientalmente menos recomendables. En consecuencia, se dará preferencia a las actuaciones de media densidad que se justifican como consecuencia de las bondades del modelo de ciudad compacta y se producirán en las expansiones del casco urbano de Petrés, mientras que las ocupaciones de baja densidad solo se admitirán como ampliación de las existentes en la periferia del casco urbano.



Art.1.5.- Índice máximo de ocupación del suelo

Se establece como índice máximo de ocupación del suelo por suelos urbanos y urbanizables el 13,50% del total de la extensión del término municipal.

En los sectores de suelo urbanizable previstos o en los que se puedan desarrollar en el futuro, el índice máximo de ocupación del suelo por usos lucrativos vendrá dado en función del que resulte como consecuencia del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional.

Respecto a las edificabilidades previstas, se distinguen los siguientes supuestos:

1. Desarrollos residenciales en el entorno del casco urbano: el índice máximo de edificabilidad será de 0,50 m²/m².
2. Desarrollos terciarios: el índice máximo de edificabilidad será de 0,50 m²/m².
3. Desarrollos industriales: No se prevén.

Art.1.6.- Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización

En el entorno del casco de Petrés no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 80% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos terciarios en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes y en ejecución. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.



Art.1.7.- Secuencia lógica del desarrollo

Se estará a lo previsto en estas normas respecto a la secuencia del Plan, así como a las previsiones de las fichas de gestión respecto a las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos propuestos.

Art.1.8.- Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador

Solo se admitirán nuevas clasificaciones de suelo urbanizable sobre suelo no urbanizable común cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de estas normas.

No serán posibles las actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a las Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Art.1.9.- Límite potencial de suministro de agua en el municipio

El límite potencial de suministro de agua en el municipio viene establecido en el estudio específico de recursos hídricos que forma parte de este Plan General Estructural.

Art.1.10.- Criterios para la reutilización de las aguas residuales

En los nuevos desarrollos que no sean extensión del núcleo consolidado se preverá un sistema separativo de saneamiento. Asimismo, se exigirá la implantación de medidas que eviten vertidos contaminantes a la red y se asegurará la reutilización de las aguas residuales para el riego.



Art.1.11.- Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones

La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección.

En estas zonas se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar sobre el terreno cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento o sistema de depuración homologado. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

Se consideran compatibles los derechos mineros legalmente adquiridos a la entrada en vigor del Plan General Estructural, con el régimen de usos y ámbitos previstos en el correspondiente expediente administrativo. La compatibilidad abarca tanto los derechos mineros existentes como las futuras ampliaciones o concesiones que puedan darse.

Art.1.12.- Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje

En lo que sea de aplicación se incorporarán, las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter sectorial. Esto supone que la mayor parte del término tenga carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y cinegético, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario, con especial referencia a las vinculadas al sector turístico. Además se prevé la posibilidad de adoptar medidas para la minimización del impacto territorial de los núcleos de población existentes de viviendas diseminadas, al amparo de lo previsto en el art. 228 y siguientes del TRLOTUP.



Art.1.13. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable

Se clasificará como suelo no urbanizable el que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y características que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

En el suelo no urbanizable, constituido por suelo no urbanizable común y de especial protección, se establecen unas zonas estructurales que responden a las características del bien a proteger en el caso del suelo de especial protección, y a sus usos y aprovechamientos característicos en el caso del suelo no urbanizable común.

Se clasifican como suelo no urbanizable común los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

Se calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

- a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

Art.1.14. Criterios generales de protección del patrimonio cultural

Para la protección del patrimonio cultural se recurre a dos procedimientos:

1. La inclusión del Catálogo de Protecciones.
2. La inclusión de un inmueble en una determinada zona de ordenanza que garantiza su preservación mediante el respeto de las condiciones de aprovechamiento o, en su caso, que garantiza su reconstrucción con unas características acordes a las del elemento preexistente y a su entorno.

Art.1.15. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local

Los objetivos que se pretende alcanzar con la formulación del Catálogo son los siguientes:

1. La definición del conjunto de elementos arquitectónicos, parajes naturales y yacimientos arqueológicos reseñables ubicados tanto en el casco urbano como en el medio rural.
2. La recuperación arquitectónica e histórico-cultural, con recopilación de características constructivas, estilísticas y tipológicas.
3. La consideración del patrimonio arquitectónico, urbanístico, etnológico y arqueológico como un valor colectivo, bajo el punto de vista histórico-cultural y socioeconómico.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

4. La ordenación y recuperación de la homogeneidad y las características intrínsecas de alineaciones, calles y zonas.

5. La valoración de los aspectos ambientales de la trama urbana y de las casas y labores rurales, llegando más allá de la simple consideración de sus características meramente ornamentales.

De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, según redacción dada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, se deberán considerar dentro de la categoría de Bienes de Relevancia Local aquellos inmuebles incluidos dentro de los siguientes tipos:

- Las chimeneas de tipo industrial, construidas de ladrillo, anteriores a 1940.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940, incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.
- Los que se definan en el propio catálogo de protección por sus características singulares en el municipio, ya sean de carácter arquitectónico, ambiental, histórico-cultural y/o económico.

Además, según la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, se deben considerar como BRL las construcciones civiles y militares de la Guerra Civil, como son aeródromos, refugios, trincheras simples o compuestas, trincheras simuladas, parapetos, polvorines, zanjas de tirador y para mortero, canales de comunicación, observatorios, lugares de mando, elementos de resistencia blindados (nidos de ametralladoras, lugares de tirador, casamatas, búnkeres o fortines), balsas para refrigeración, abrigos para tropa, almacenes subterráneos, galerías subterráneas, refugios, memoriales y todos aquellos elementos constructivos relacionados con la arquitectura militar de este conflicto.

Tienen la consideración de bienes inmuebles de relevancia local, y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos catálogos de bienes y espacios protegidos, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos: los núcleos históricos tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística, los



“pous o caves de neu” o neveras, las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940, los antiguos molinos de viento, las barracas tradicionales de la comarca de l’Horta de Valencia, las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX, la arquitectura religiosa anterior al año 1940 incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales, y los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

No obstante, mediante resolución de la Conselleria competente en materia de cultura, se podrá exceptuar este reconocimiento para elementos que, analizados singularmente, no acrediten reunir valores culturales suficientes para su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art.1.16. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección

La recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos se ajustará a los siguientes criterios:

1. De utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.
2. De memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.
3. De identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.
4. De valoración tipológica.
5. De valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.
6. De valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.
7. De valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

8. De participación en la imagen de la población; bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.
9. De estado de conservación.
10. De posibilidad de adaptación a las necesidades actuales.

Art.1.17. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable

La división de fincas en medio rural se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 249 del TRLOTUP o normas de igual o superior rango que la sustituyan y a su desarrollo reglamentario, en su caso.

Las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable no constituirán núcleos de población y se ajustarán a lo dispuesto en el TRLOTUP y en las Normas Urbanísticas del presente Plan General Estructural.

Art.1.18. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural

Se podrán delimitar los núcleos rurales que son agrupaciones de edificaciones que no requieren de protección alguna.

Se podrá implantar o completar la red de servicios básicos para la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos y para la minimización del impacto territorial.

Art.1.19. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal

Los riesgos ambientales a considerar serán:

1. Riesgo de colapso.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

2. Riesgo de inundación.
3. Riesgo de deslizamiento.
4. Riesgo de erosión actual.
5. Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.
6. Riesgo de erosión potencial.
7. Riesgo de incendio.

Cualquier desarrollo urbano evitará las zonas que tengan un riesgo alto o muy alto o, en su defecto, adoptará las medidas tendentes a evitarlos.

Sección 2ª: Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

Art.1.20.- Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas

El centro histórico, cuya delimitación se ajustará al área original del casco urbano identificada históricamente, se corresponderá además con una zona estructural específica (ZUR-NH) y las Ordenanzas Generales de la subzona correspondiente asegurarán la integración ambiental y tipológica de las nuevas edificaciones, primando las intervenciones de rehabilitación sobre las de nueva planta.

No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

Art.1.21. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje

Los objetivos de calidad paisajística que se establecerán para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos serán los siguientes:

1. Conservación y mantenimiento del carácter existente.
2. Restauración del carácter.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o de la gestión de los existentes.
4. Creación de un nuevo paisaje.
5. Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen las acciones de protección, ordenación y gestión siguientes:

1. Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
2. Delimitación de la Infraestructura Verde.
3. Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
4. Definición de programas de paisaje.

Art.1.22. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones

Se considera como objetivo del Plan la mejora de la dotación de espacios libres y equipamientos con el fin de alcanzar el mínimo de 10m²/hab exigido por la legislación urbanística en vigor, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

En cualquier caso, se considera prioritario que el Plan prevea la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio Plan General.

Art.1.23. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior

El planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General Estructural se ajustará a las determinaciones de las fichas de gestión correspondientes. Los planes parciales y de reforma interior deberán asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño que garantice una ordenación con



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

el menor impacto medioambiental. El estudio de integración paisajística de los planes de desarrollo o modificativos que afecten a suelos incluidos en la Infraestructura Verde tendrá en cuenta esta circunstancia de forma prioritaria.

Art.1.24. Objetivos para la implantación de transporte público

Las acciones que se establecen en el Estudio de Tráfico y Movilidad, referentes a la movilidad del transporte colectivo procurarán alcanzar los siguientes objetivos:

- Mejorar y potenciar los servicios de transporte público, a través de los siguientes mecanismos:
- Introducir servicio a las distintas áreas de uso y a municipios colindantes.
- Desarrollar la integración institucional, física y tarifaria de diferentes sistemas de transporte público.
- Potenciar la intermodalidad del transporte público.
- Incrementar el papel del transporte público en la distribución modal.

Art.1.25. Movilidad no motorizada

Se potenciará el modelo de ciudad compacta, de forma que predomine la movilidad no motorizada, previendo carriles-bici para la conexión de las zonas de nuevo desarrollo.

Art.1.26. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas

Respecto al sistema de zonas verdes se establece un índice mínimo de 5 m² de parque público por habitante, y de 10 m² de zonas verdes por habitante, incluidas todas las indicadas en la legislación urbanística aplicable, que en el caso de Petrés estas superficies se reducen según lo indicado en los apartados 3 y 7 del artículo 24 del TRLOTUP. Los jardines y parques públicos, así como los equipamientos de red primaria tendrán un carácter estructurante y de mejora de la calidad paisajística de sus entornos. Se considera prioritario que el Plan tenga previstos los mecanismos de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

gestión que aseguren la obtención de todo el suelo dotacional, tanto de red primaria como de red secundaria, de forma gratuita para la administración municipal.

Art.1.27. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios

Se estará a lo que se disponga en los Planes de Acción Territorial que se puedan redactar al respecto.

Art.1.28. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos

En los nuevos desarrollos sobre suelo urbano se garantizará que el nivel dotacional, considerado como la superficie de suelo dotacional respecto al conjunto del suelo urbano, no sea inferior al que resulte de la aplicación de los criterios de la legislación urbanística aplicable. En los desarrollos sobre suelo urbanizable se asegurará el cumplimiento de los estándares que resultan de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, los suelos dotacionales se ubicarán, de forma que se garantice que su situación contribuya a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

Art.1.29. Objetivos de política de vivienda

Se estará a lo previsto en el artículo 20.1, letra b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) modificada por la Ley 12/2023, de mayo, por el derecho a la vivienda y Artículo 33 del TRLOTUP.

Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación

Art.1.30. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo

El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación necesario para ello, sin perjuicio de que se reconozca como tal el que ya cuenta con dicha clasificación en el planeamiento vigente.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El suelo urbanizable es el que, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos. Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en las directrices estratégicas y la propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la red primaria o estructural.

El Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales que pretenden que haya suficiente oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías con el fin de lograr una adecuada integración y diversidad urbana.

Art.1.31. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

Con carácter general, solo se admitirán reclasificaciones que afecten a suelos no urbanizable comunes cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento, debiendo cumplir los nuevos crecimientos con los criterios de desarrollo sostenible postulados por el TRLOTUP y desarrollados en la ETCV.

En el entorno del casco de Petrés no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 80% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales o terciarios en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones y que suponga mantener el equilibrio dotacional del Plan.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

Para toda clase de suelo, los posibles desarrollos de suelo urbanizable al margen del presente Plan General Estructural permitidos en la legislación urbanística, que supongan la modificación de algún tipo de protección, precisarán del informe favorable de la administración competente del objeto de la protección.



TÍTULO SEGUNDO: DE LA DIVISION URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.2.1.- Clasificación del suelo.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del TRLOTUP, el Plan General Estructural clasifica el término municipal de Petrés en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación (Plano B1).

2. El Plan General Estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el Título IV del Libro II del TRLOTUP.

3. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación.

4. El Plan General Estructural clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo.

5. El suelo integrado en la Red Primaria de reservas de suelo dotacional se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art.2.2.- Calificación de suelo.

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.



Art.2.3.- Calificación y ordenación pormenorizada.

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art.2.4.- Condiciones de desarrollo del Plan.

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Art.2.5.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales, precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Art.2.6.- Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.



Art.2.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.

1. El Plan General Estructural se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.

2. En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección primera: Introducción

Art.2.8.- Objeto.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art.2.9.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.



d) Cédula de Garantía Urbanística.

Sección segunda: Licencias Urbanísticas

Art.2.10.- Actividades sujetas a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo señalados en el art. 232 del TRLOTUP, art.5 de la LOE, art 2 y 27.2 de la LOFCE y art. 215 y 216 del TRLOTUP en Suelo No Urbanizable o norma de igual o superior rango que las sustituyan, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

3. Las licencias urbanísticas se deberán ajustar a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo I del Título Único del Libro III del TRLOTUP de la Generalitat Valenciana o norma de igual o superior rango que la sustituya y en lo previsto en estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.11.- Actividades sujetas a declaración responsable.

Estarán sujetas a declaración responsable las previstas en el artículo 233 del TRLOTUP.

Art.2.12.- Actuaciones no sujetas a licencia.

Se estará a lo previsto en el artículo 234 del TRLOTUP.

Art.2.13.- Licencias de obras y usos provisionales.

Se estará a lo previsto en el artículo 235 del TRLOTUP.



Art.2.14.- Licencias de Intervención.

Se estará a lo previsto en el artículo 236 del TRLOTUP.

Art.2.15.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por el artículo 243 del TRLOTUP o norma de igual o superior rango que la sustituya. Cuando para la realización de dichos actos no sea exigible la licencia, será preceptivo verificar la integración de los mismos en la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por dicho precepto.

Art.2.16.- Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas se ajustarán a lo previsto en el art. 232 del TRLOTUP o norma de igual o superior rango que la sustituya.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía municipal.

Art.2.17.- Condiciones de otorgamiento de las Licencias.

Se estará a lo previsto en el art. 238 del TRLOTUP.

Art.2.18.- Procedimiento y plazos para el otorgamiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en el artículo 239 del TRLOTUP, en estas Normas y en las Ordenanzas Generales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de Petrés de conformidad con la legislación urbanística, de actividades y de régimen local de aplicación.

Para el plazo de otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en el artículo 240 del TRLOTUP.



Art.2.19.- Declaración responsable para la ejecución de obras en edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.

Se estará a lo previsto en el artículo 241 del TRLOTUP.

Art.2.20.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 244 del TRLOTUP.

Art.2.21.- Licencias de parcelación.

Se estará a lo previsto en la Sección III, Capítulo I, Título IV del Libro II del TRLOTUP.

Sección tercera: Información Urbanística

Art.2.22.- Principios de publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma, la documentación integrante del Plan General Estructural y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto o, a través de la página web del Ayuntamiento, conforme a las previsiones de la legislación urbanística en vigor. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente en papel o soporte magnético previo al pago de las tasas correspondientes.

3. A los fines de este artículo, se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Art.2.23.- Consultas de Régimen Urbanístico.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, si se ubica en suelo urbanizable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información. Este informe deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.



TÍTULO TERCERO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

Art.3.1.- El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante el Plan de Ordenación Pormenorizada, Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Catálogo de Protecciones y Estudios de Detalle.

Art.3.2.- Relaciones entre el Plan General Estructural y sus instrumentos de desarrollo.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General Estructural deberán satisfacer suficientemente las directrices estratégicas de desarrollo de este Plan General, y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada ámbito de Planeamiento de Desarrollo, habrán de respetar las normas que se contienen en sus correspondientes fichas de zona y gestión.

2. Los cambios en la ordenación del Plan General Estructural que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a lo previsto en el TRLOTUP (DL 1/2021) de la Generalitat Valenciana.

Art.3.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los Planes podrán ser de iniciativa pública o indistinta.

Serán de iniciativa pública: las modificaciones de Plan General, el Plan de Ordenación Pormenoriza, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Serán de iniciativa indistinta (podrán promoverlos por igual los particulares o la Administración): los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

2. Los particulares para poder promover Planes Parciales o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle. En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

3. Los Estudios de Detalle y los Planes de Reforma Interior, en suelo urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General y el Plan de Ordenación Pormenorizado.

4. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General Estructural; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general y la legislación urbanística en vigor.

Art.3.4.- Tramitación simultánea o paralela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparcelación, urbanización, expropiación urbanística,...), conforme a la legislación urbanística en vigor.

CAPÍTULO SEGUNDO: EL SUELO URBANO. (Condiciones de desarrollo).

Art.3.5. Definición y categorías

1. Es Suelo Urbano el clasificado en el Plan General Estructural. Su delimitación figura en los planos de Ordenación correspondientes.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías en el suelo urbano que delimita el presente Plan General Estructural, según el grado de gestión y urbanización de las parcelas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) Solares: las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 186 del TRLOTUP con las precisiones establecidas en estas Normas.
- b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

En concreto, quedarán incluidos en esta categoría de suelo urbano los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener instaladas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante la conexión en red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos, sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- Ser áreas de nueva urbanización sujetas a operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.
- Estar incluido en áreas de reforma interior o de renovación delimitadas en el Plan o que se puedan delimitar con posterioridad.
- Estar incluido en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en el RDL 7/2015, por tratarse de suelos y edificaciones que se encuentren en alguna de las situaciones de (i) insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, (ii) obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, ámbitos o conjuntos urbanos homogéneos, (iii) pobreza energética e (iv) infravivienda.
- Tratarse de parcelas a las que el Plan asigne una mayor edificabilidad, una mayor densidad o un nuevo uso, junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan como consecuencia del cambio de ordenación.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.
- Actuaciones de reforma interior o de renovación, que son las destinadas a complementar las dotaciones como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos, o por cambiar su función o estructura urbana.
- Actuaciones de regeneración y renovación urbana, que coinciden con las situaciones indicadas en el apartado 2.b) de este artículo, y que tienen por objeto garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad universal y uso racional de la energía en la forma prevista en el RDL 7/2015.
- Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación pormenorizada a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior o de renovación también se someterá al régimen de las Actuaciones Integradas, salvo aquellos terrenos que el Plan de Ordenación Pormenorizada sujete al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- El suelo sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbana podrá someterse, en función del alcance de las obras a ejecutar, al régimen de las Actuaciones Integradas o al de las Actuaciones Aisladas.
- El suelo sujeto a actuaciones de dotación se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas.

Art.3.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. Los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y a actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen el derecho a edificar en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

En concreto, los propietarios estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Edificar la parcela en el plazo establecido en el Plan de Ordenación Pormenorizada, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- b) Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, reurbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o saneamiento.
- c) Ceder, y en su caso, equidistribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.
- d) Compensar los excedentes de aprovechamiento.
- e) Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.
- f) Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro legalmente exigibles.
- g) Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes con el fin de cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. En los supuestos e) y f) anteriormente indicados, con el exclusivo fin de garantizar la accesibilidad universal, y siempre que no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de otros elementos, así como las superficies de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación de la edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.

Estas dos últimas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, así como el consumo de agua, y que consistan en:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

3. El pleno cumplimiento de los anteriores deberes por el propietario del solar o de la parcela urbana le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la obligación de materializarlo con sujeción al plazo que, en cada caso, corresponda.

4. El aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan al solar o parcela urbana.

Cuando esté pendiente la cesión gratuita del ámbito vial y este último pertenezca a distinto titular, dicha parcela conformará, junto con los terrenos destinados al ámbito vial, un Área de Reparto Uniparcelaria, coincidiendo el aprovechamiento subjetivo de los propietarios afectados con el aprovechamiento tipo de la mencionada área.

Art.3.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística

1. En tanto no se ejecute la actuación de transformación urbanística, los propietarios de dicho suelo tendrán las siguientes facultades:

- a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

caso, las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

- b) El derecho de promover, elaborar y presentar los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que corresponda, cuando no se haya establecido expresamente la gestión directa.
- c) El derecho a participar en las actuaciones de nueva urbanización y de reforma interior en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.
- d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística actuante.

2. En las operaciones de transformación urbanística se estará a lo previsto en el artículo 18 del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

Art.3.8. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano

A las parcelas de suelo urbano con edificaciones lícitamente consolidadas que queden incluidas en ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se les aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las situaciones semiconsolidadas.



Art.3.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Para edificar solares que no precisen de ninguna obra de urbanización y parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.
- b) Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.
- c) Para la rehabilitación de inmuebles.
- d) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes.
- e) Para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.
- f) Para dotar a las edificaciones existentes de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas.

2. El suelo urbano sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de obras o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada, en función de la configuración de la parcela a edificar y de la disponibilidad civil que ostente el interesado, tanto de la referida parcela como del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

Art.3.10. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras

1. El suelo urbano se ejecutará mediante solicitud de licencia de obras cuando la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y el



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

solicitante goce de la disponibilidad civil de dicha parcela y del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

2. Los solares se edificarán mediante la solicitud de licencia de obras, previo abono, en su caso, de las cargas que graven la parcela y siempre que se hayan compensado los excedentes de aprovechamiento en los términos exigidos por el Plan de Ordenación Pormenorizada.

3. Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendientes de completar la urbanización y, en su caso, de ceder el suelo dotacional colindante a urbanizar, la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.
- b) Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular, mediante convenio urbanístico, a servirse de esta cesión para compensar el excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.
- c) Compromiso de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística deberá recoger expresamente en su contenido el anterior compromiso, que asimismo deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.
- d) Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.
- e) Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.

4. Cuando se trate de edificios a rehabilitar, bien por estar catalogados, bien por estar sujetos a actuaciones de rehabilitación para el cumplimiento de los requisitos



básicos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de rehabilitación.

Art.3.11. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada

1. El suelo urbano se ejecutará a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de solares en los que haya que repercutir las cargas de urbanización y de cesión del suelo dotacional colindante entre los titulares que no hubieran participado en el cumplimiento de las mismas.
- b) Cuando se trate de una parcela urbana pendiente de gestión urbanística o de completar la urbanización y en la que el promotor del Programa carezca de la disponibilidad civil para poder edificar y, en su caso, urbanizar, por no haber alcanzado acuerdo con los restantes titulares de derechos afectados.
- c) En el caso de inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, y sujetos al régimen de sustitución del propietario por declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos. También cuando se trate de inmuebles cuyo titular haya solicitado voluntariamente la convocatoria de concurso de Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario con carácter previo a la declaración de incumplimiento.
- d) En el caso de edificaciones respecto de las cuales se autoricen actuaciones aisladas para dotarlas de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas, en la forma establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

2. El Programa de Actuación Aislada deberá abarcar, como mínimo, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el Plan, pudiendo resultar una o más parcelas edificables.



3. El Programa deberá incorporar un Proyecto de Urbanización cuando haya que completar los servicios urbanísticos, así como un Proyecto de Reparcelación cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los terrenos afectados o a la regularización de los mismos y no exista acuerdo entre todos los propietarios y titulares de derechos afectados.

Asimismo, se incorporará un Proyecto de Reparcelación horizontal cuando resulte necesario para asegurar la edificación de la parcela afectada en el supuesto de que solo resulte un lote edificable y no exista acuerdo entre todos los propietarios afectados sobre la forma de proceder a dicha edificación.

4. En las actuaciones aisladas de rehabilitación edificatoria reguladas en el RDL 7/2015 se estará a lo previsto en la misma.

Art.3.12. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, con carácter general, bajo el régimen de las Actuaciones Integradas, mediante la formulación del correspondiente Programa.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará diversas Unidades de Ejecución en suelo urbano para proceder a la ejecución de los terrenos incluidos en las mismas.

Las características y determinaciones de dichas Unidades de Ejecución figuran en las correspondientes Fichas de Gestión integrantes del Plan de Ordenación Pormenorizada.

En tanto no se apruebe el correspondiente Programa no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación en el ámbito delimitado.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada se podrán redelimitar a través de los Programas de Actuación Integrada con el fin de adecuar su desarrollo a condiciones más idóneas, pudiendo extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectar la actuación a las redes de servicios preexistentes y a las parcelas que se conviertan en solares como consecuencia de dichas obras de conexión.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Dicha redelimitación no comportará alteración del aprovechamiento subjetivo asignado en el Plan a los propietarios afectados.

2. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbanas podrá desarrollarse bajo el régimen de las actuaciones integradas en la forma indicada en el apartado anterior, o bajo el régimen de actuaciones aisladas, conforme a lo establecido en el RDL 7/2015 mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, que podrán ser continuos o discontinuos, efectuándose dicha delimitación a través del procedimiento, en la forma y con los requisitos establecidos en la citada Ley.

Cuando se desarrolle bajo este último régimen, se elaborará la documentación establecida en la citada Ley.

3. El suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas regulado en las presentes Normas.

Los deberes correspondientes a dicho suelo se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que se otorgue para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por el Plan o, en su caso, en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Aislada cuando resulte necesaria su formulación.

Art.3.13. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, o redelimitar las proyectadas, sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas cuando no se pueda realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de la calidad y homogeneidad de las obras.

La delimitación de la Unidad de Ejecución deberá abarcar los terrenos dotacionales necesarios para dotar de la condición de solar a las parcelas incluidas en dichas manzanas.

Dicha delimitación se efectuará a través de un instrumento de definición o modificación de la ordenación pormenorizada del Plan, correspondiendo su aprobación



al Ayuntamiento, salvo cuando implique alteración de la ordenación estructural, en el que corresponderá a la Administración Autonómica dicha aprobación.

Art.3.14. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización. Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

Art.3.15. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística, en las unidades de ejecución.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se calculará conforme a lo previsto en el artículo 78 del TRLOTUP.

2. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación que se puedan delimitar, las Áreas de Reparto están conformadas por las parcelas a las que asigna una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiere la condición de solar a dichas parcelas o es preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas Áreas, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino.

3. Las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento tipo de las mismas figurará en las correspondientes Fichas de Gestión.

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Asimismo, se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

Art.3.16. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.

2. El aprovechamiento tipo vendrá determinado por el medio de la Unidad, calculado en la forma señalada en el artículo anterior.



CAPÍTULO TERCERO. EL SUELO URBANIZABLE. Condiciones de desarrollo.

Art.3.17. Definición

1. Es Suelo Urbanizable, el clasificado como tal en el Plan General Estructural por considerarse apto para la transformación urbanística, previa definición de su ordenación pormenorizada a través del correspondiente instrumento para ello y previa programación del mismo.

El suelo urbanizable queda integrado por los Sectores de uso dominante residencial y terciario que se delimitan en los planos de ordenación del presente Plan.

Las características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Gestión.

2. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad, en aquellas zonas de suelo no urbanizable común que pudieran resultar susceptibles de reclasificación.

Art.3.18. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable

1. Son deberes de los propietarios del suelo urbanizable:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas del Sector.
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, y la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a las parcelas resultantes.

En las obras e infraestructuras indicadas se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua en caso de resultar necesarias.

- d) Entregar a las Administraciones competentes las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, conforme a las previsiones de la legislación en vigor.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
- g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes establecidos en las letras anteriores.
- h) Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos en el Plan.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir al aprovechamiento tipo del Área de Reparto el porcentaje de aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

3. Hasta la aprobación del Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.
- b) No se podrán realizar más construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

- c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado al emplazamiento y condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones típicas de zonas urbanas.
- d) No podrán efectuarse fraccionamientos mediante parcelaciones o segregaciones en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.
- e) En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.
- f) Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

Art.3.19. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable

Si en el ámbito del Sector existen parcelas con edificaciones lícitamente consolidadas, se aplicará el régimen establecido en el TRLOTUP (DL 1/2021) de la Generalitat Valenciana o norma de igual o superior rango que le sustituya.

Art.3.20. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en el TRLOTUP (DL 1/2021) de la Generalitat Valenciana y su anexo IV, o norma de igual o superior rango que le sustituya.

2. Cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semiconsolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen, conforme lo previsto en el anexo IV, apartado IV, artículo 3 del TRLOTUP (DL 1/2021).



Art.3.21. Ejecución del suelo urbanizable

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable será necesario que se encuentre definida la ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo y se hayan aprobado los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

2. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art.3.22. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitan en el Plan de Ordenación Pormenorizada y estarán conformadas por uno o varios de los Sectores delimitados por el Plan, junto con los suelos dotacionales adscritos a las mencionadas Áreas, incluidos, en su caso, aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial, conforme a lo previsto en el TRLOTUP.

La superficie adscrita para cada uno de los Sectores es la siguiente:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

	Nº DE SECTOR	RED PRIMARIA ADSCRITA	
		COMUNICACIONES (ZND-RP.2)	ZONAS VERDES (ZND-ZR.1)
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-M	0,00 m ² s	0,00 m ² s
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-M	0,00 m ² s	8.355,13 m ² s
RESIDENCIAL	ZND-RE.1-B	0,00 m ² s	661,18 m ² s
RESIDENCIAL	ZND-RE.2-B	0,00 m ² s	1.595,34 m ² s
TERCIARIO	ZND-TER	1.232,10 m ² s	0,00 m ² s
		1.232,10 m²s	10.611,65 m²s

2. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable se establecerá conforme a lo previsto en el artículo 78 del TRLOTUP.

3. Los criterios para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de los Sectores quedan establecidos en las Fichas de Gestión del Plan General Estructural.

Art.3.23. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores

1. En el supuesto de que tras medición topográfica se produzca una variación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, conforme a las siguientes consideraciones:

- a) Siempre permanecerá invariable el índice de edificabilidad bruta, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
- b) En la hipótesis de que se pueda proceder a la modificación de las previsiones del Plan para el suelo urbanizable, ya afecten a la ordenación estructural, ya se refieran a la ordenación pormenorizada prevista en el correspondiente instrumento de planeamiento, deberá en todo caso mantenerse, con el carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establece a través del Plan.

2. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del Plan General Estructural.



TÍTULO CUARTO: LA PROPIEDAD DEL SUELO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO PRIMERO: ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art.4.1.- Estatuto jurídico de la propiedad del suelo.

Se estará a lo previsto en el Capítulo III, Título I del RDL 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANISTICA MEDIANTE ACTUACIONES AISLADA

Art. 4.2.- Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.

Se estará a lo previsto en los artículos 174, 175 y 176 del TRLOTUP (DL 1/2021)

CAPÍTULO TERCERO: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANISTICA MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS

Art. 4.3.- El Programa de Actuación Integrada. Concepto, finalidad y clases

Se estará a lo previsto en el Capítulo I, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.4.- El urbanizador, concepto, función y modalidades de gestión,

Se estará a lo previsto en el Capítulo II, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.5.- El procedimiento de programación.

Se estará a lo previsto en el Capítulo III, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).



Art.4.6.- La Ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Se estará a lo previsto en el Capítulo IV, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art. 4.7.- Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras

Se estará a lo previsto en el Capítulo VI, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

CAPÍTULO CUARTO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art.4.8.- Proyectos de Urbanización.

Se estará a lo previsto en el Capítulo VII, Título II, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.9.- Reparcelación.

Se estará a lo previsto en la Sección II, del Capítulo II, Título I, del Libro II del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.10.- Las Transferencias de aprovechamiento y Reservas de aprovechamiento.

Se estará a lo previsto en los artículos 83 y 84 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.11.- Expropiación forzosa y Ocupación Directa.

1. Se estará a lo previsto en los artículos 108 a 113 del TRLOTUP (DL 1/2021).

2. La gestión de los programas de actuación por la modalidad de expropiación se regirá conforme a lo previsto en el artículo 103 del TRLOTUP.



CAPÍTULO QUINTO: CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.

Art.4.12.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Son solares, las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

1) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abierta al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, con las siguientes condiciones:

- Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que de frente la parcela. Cuando el terreno al otro lado de la calle sea suelo no urbanizable o carezca de aprovechamiento, deberá estar urbanizada la totalidad de la anchura de la calle. Si tiene frente directo a jardines públicos, estos deberán estar ejecutados en una banda de ancho mínimo de 10m. Si tiene frente a plaza, deberá estar urbanizada la totalidad del viario y parte de la plaza o zona peatonal a que dé frente la parcela, con un máximo de 12m. Las características técnicas para la pavimentación de las vías serán las determinadas por Ordenanza Municipal.

- Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela. En cualquier caso, se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que cumplan las normas y prescripciones técnicas municipales y como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

y a partir del primer cruce de este con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

2) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado y conectado con estación de aguas residuales.

No justifican la dotación de este servicio la evacuación a las acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo casos excepcionales de zonas diseminadas con densidad inferior a 4 viviendas/hectárea, los sistemas de autodepuración.

3) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las DC-09, o norma de rango equivalente que la sustituya.

4) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 5,5 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

5) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

6) Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios indicados en los apartados anteriores, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto de cada fase.



CAPÍTULO SEXTO: DEBER DE EDIFICAR, CONSERVAR Y REHABILITAR.

Sección Primera: El deber normal de conservación.

Art.4.13.- El deber de edificar.

Se estará a lo previsto en el artículo 188 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.14.- El deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

Se estará a lo previsto en el artículo 189 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.15.- El deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística

Se estará a lo previsto en el artículo 190 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.16.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.

Se estará a lo previsto en el artículo 191 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.17.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

Se estará a lo previsto en el artículo 192 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.18.- Órdenes de adaptación al ambiente.

Se estará a lo previsto en el artículo 193 del TRLOTUP (DL 1/2021).



Sección Segunda: Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

Art.4.19.- Declaración de incumplimiento y régimen de edificación.

Se estará a lo previsto en el artículo 194 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.20.- Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Se estará a lo previsto en el artículo 195 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.21.- Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario.

Se estará a lo previsto en el artículo 196 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.22.- Modalidades de participación de los propietarios.

Se estará a lo previsto en el artículo 197 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.23.- Venta forzosa, Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar, iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat y actuaciones fuera de las áreas de actuación delimitadas.

Se estará a lo previsto en los artículos 198, 199, 200 y 201 del TRLOTUP (DL 1/2021).



Sección Tercera: Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Art.4.24.- Situación legal de ruina y amenaza de ruina.

Se estará a lo previsto en los artículos 202 y 203 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.25.- Intervención en edificios catalogados.

Se estará a lo previsto en el artículo 204 del TRLOTUP (DL 1/2021).

Art.4.26.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

Se estará a lo previsto en el artículo 205 del TRLOTUP (DL 1/2021).



TÍTULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Sección Primera: Disposiciones Generales.

Art. 5.1.- Definición.

El Suelo no urbanizable (rural) lo constituyen las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, o en razón del modelo territorial elegido, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales o su riqueza productiva. Todo el suelo no urbanizable debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

Art. 5.2.- Ámbito del Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación del presente documento vienen reflejados la delimitación y la zonificación del Suelo no Urbanizable.

Art. 5.3.- División en zonas.

Tal y como se establece en el artículo 26 del DL 1/2021 (TRLOTUP), el plan establece dos zonas básicas de ordenación urbanísticas correspondientes a las categorías establecidas para el suelo no Urbanizable, tal y como se indica en los planos de ordenación:

- Suelo Rural Protegido
- Suelo Rural Común

Art. 5.4.- Régimen urbanístico.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en el DL 1/2021 (TRLOTUP) y en su caso su desarrollo reglamentario, debiendo entenderse el



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley. En lo no previsto en estas normas del Suelo no Urbanizable se estará a lo dispuesto en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos delimitando el contenido de este derecho.

Así mismo, para todo lo no previsto en las presentes normas será de aplicación las determinaciones de las ordenanzas municipales.

2. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de la Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

6. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

7. Toda actuación mediante Declaración de Interés Comunitario que se ejecute en suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica, etnológica y arquitectónica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

Art. 5.5.- Parcelación en Suelo No Urbanizable.

1. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal de parcelación, cualquiera que sea su finalidad, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad, conforme a lo previsto en el artículo 247 del TRLOTUP (DL 1/2021) o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

2. No serán divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 249 del TRLOTUP (DL 1/2021 de la Generalitat Valenciana).

3. Las parcelaciones de fincas rústicas se ajustarán a las determinaciones previstas en el artículo 249 del TRLOTUP (DL 1/2021)

Art.5.6. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Se atenderá a lo previsto en el artículo 210 del TRLOTUP (DL 1/2021); y en su caso a su desarrollo reglamentario.

2. En suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los artículos siguientes, así como en lo establecido en el régimen específico para cada zona y en su caso, en la ordenanza rural municipal.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. En relación a vallados, almacenes de aperos, casetas de riego, invernaderos, etc., se atenderá a lo especificado en la ordenanza rural municipal.

4. No se permitirá la instalación de casetas prefabricadas, caravanas y similares en suelo no urbanizable.

5. Para cualquier uso o aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de éstos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

6. En todos los casos las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

7. Asimismo, y con carácter general, deberán preservarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.

Art.5.7. Construcciones existentes.

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta en las presentes Normas Urbanísticas y al vigente DL 1/2021 (TRLOTUP).

2. Para las obras de edificación y uso ejecutadas sin licencia o disconformes en la misma se estará a lo previsto en la Sección II, del Capítulo II, del Título Único del Libro III del DL 1/2021 (TRLOTUP). de la Generalitat Valenciana.

3. La rehabilitación de edificios tradicionales (masías) por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva (molinos, viviendas, granjas...), con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

rural o industrial, puede eximirse justificadamente de aquellas limitaciones que con carácter general impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

4. En todo caso, en las construcciones e instalaciones existentes que sean focos productores de cualquier tipo de vertido contaminante no controlado se deberán instalar o mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales.

Art.5.8. Definición de núcleo de población.

1. Se define el concepto de núcleo de población para evitar la concentración de viviendas que puedan conferir características urbanas al territorio clasificado como suelo no urbanizable.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 200 metros de diámetro con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva construcción, existan ya construidas una o más viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

- Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.
- Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

2. Con el fin de evitar agregaciones y crecimientos no planificados, no podrá situarse ninguna edificación de nueva planta a menos de 200 metros de los suelos urbanos, urbanizables o núcleos de población existentes.

Art.5.9. Expedientes de minimización del impacto territorial.

Se estará a lo previsto en los artículos 228, 229, 230 y 231 del DL 1/2021 (TRLOTUP) de la Generalitat Valenciana.



Art.5.10. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.

En las zonas perimetrales a los suelos urbanos y urbanizables que lindan con vegetación forestal, así como en las viviendas asiladas situadas en entornos forestales o colindantes a los mismos, se adoptarán las medidas de seguridad establecidas en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la demarcación y en el Plan de Prevención de Incendios municipal. De igual modo, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 y 32 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), aprobado a través del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell.

También se tendrá en consideración lo previsto en el CTE DB-SI.5 (Suplemento del BOE nº74 de 28 de marzo de 2006) y el Anexo XI del TRLOTUP (DL 1/2021).

Sección 2ª. El suelo no urbanizable común.

Art.5.11. Ámbito y zonificación.

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes, englobando los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella.

2. Los mismos quedan grafiados y delimitados en los planos de Ordenación Estructural (Serie B).

3. La zonificación y ordenación se realiza conforme a unidades territoriales homogéneas, paisajísticas o ambientales, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Se delimitan las siguientes zonas de ordenación estructural y cuyos usos se especifican en el Título Sexto del presente texto:

- Zona rural común Agrícola 1 (ZRC-AG.1).
- Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND).

Art.5.12. Obras, usos y aprovechamientos.

1. El presente Plan establece las normas reguladoras de los distintos suelos y aprovechamientos permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

3. Se deberá tener en cuenta en las actuaciones sobre el suelo no urbanizable lo indicado en el artículo 7. Actuaciones en suelo no urbanizable o con valores agrarios rurales de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana (LEA):

- Con carácter previo a la autorización del órgano competente será perceptivo el informe favorable por parte de la Conselleria competente en materia de agricultura, respecto de todas aquellas obras, usos, instalaciones y aprovechamiento cuyas realizaciones incidan en suelo no urbanizable.
- Con carácter previo a la autorización del órgano competente será perceptivo el informe favorable por parte de la Conselleria competente en materia de agricultura, en relación con las construcciones, instalaciones y viviendas vinculadas a la explotación agraria y/o a sus actividades complementarias que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable.
- En todo caso, se requerirá informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura sobre cualquier uso, obra e instalación o aprovechamiento que se efectúe sobre los siguientes terrenos:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) Todos aquellos que hayan sido objeto de reparcelación como consecuencia del correspondiente procedimiento de reestructuración parcelaria.
- b) Los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general de la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la completa finalización de dichas obras.
- c) Todos aquellos terrenos que hayan sido objeto de reestructuración o agrupación de parcelas al amparo de los procedimientos establecidos en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la efectiva reestructuración o agrupación de las parcelas.
- d) Los terrenos, ya sean de titularidad de la Generalitat o de entidades colaboradoras, cuyos usos y aprovechamientos queden sujetos a los respectivos programas experimentales sobre investigación y desarrollo agrario, mientras dure el desarrollo de dichos programas experimentales.

Art.5.13. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas.

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en la legislación en vigor.

6. Las condiciones de las instalaciones y construcciones se ajustarán a lo previsto en el artículo 5.16 apartado 3, salvo por los usos dotacionales, que se ajustarán a las necesidades del servicio público.

Art.5.14. Actuaciones promovidas por los particulares.

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en estas normas, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.

No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol; así como las estructuras ligeras no permanentes para producción agropecuaria y forestal.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.

3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.

5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Art.5.15. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario.

1. Son actividades sujetas a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

relacionado con la explotación para la que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m² asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilicen el suelo agrario y los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admite, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños o dormitorios y otros servicios destinados a realizar usos residenciales o terciarios. A tal efecto, no tendrán la consideración de baños destinados a tales usos las instalaciones de agua y saneamiento que tengan por objeto cumplir con la normativa en materia de sanidad e higiene de las explotaciones agrarias. En aplicación de los artículos 250 y siguientes del TRLOTUP, las administraciones públicas deberán velar por el ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística respecto de las edificaciones con fines agropecuarios, que sin autorización sean destinadas a usos residenciales o terciarios, a salvo de lo establecido en los artículos 228 y siguientes del TRLOTUP para las edificaciones preexistentes.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según se establece en estas normas, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, se permitirán servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.

5º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

6º Así mismo deberán cumplir las condiciones relativas a altura máxima, separación a lindes y acceso rodado mínimo, establecidos en el artículo 5.16 apartado 3.

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.

Solo podrá autorizarse estas viviendas rurales en las zonas definidas por el PGE y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

La conselleria competente en materia de agricultura, solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuyo titular tenga la condición de agricultor profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Será imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este apartado, en orden a la eventual inclusión de la explotación de hidrocarburos en suelo no urbanizable, en función de sus características y con carácter excepcional, a través de la ordenación de sus usos y aprovechamientos, no podrán autorizarse actividades extractivas o de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos líquidos o gaseosos, mediante cualquier técnica, en aquellos espacios declarados como de especial protección ambiental al amparo de la normativa estatal y autonómica de aplicación, cuando puedan ponerse en riesgo los elementos y valores que justificaron la aprobación del régimen de protección o aquellas fuesen incompatibles con la adecuada gestión y conservación de tales espacios.

2. Deberá emitirse informes por las Consellerías competentes por la razón de la materia, incorporándose a las licencias los condicionantes emitidos. La solicitud de estos informes se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

3. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:

a) En los supuestos del apartado 1.a) anterior, informe de la consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

b) En los supuestos del apartado 1.c) anterior, informe de la consellería competente en materia de urbanismo y en materia de carreteras.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.

Art.5.16. Actividades que requieren la declaración de interés comunitario (DIC).

1. Requerirán previa Declaración de Interés Comunitario las siguientes actividades y construcciones vinculadas a dichas actividades:

a) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

b) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

c) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea en el municipio.

5º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, excepto si están vinculadas con la actividad agropecuaria, que se entenderán incluidas en ese apartado.

7º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía (Se admitirán colindantes a redes viarias primarias o como máximo a 100 m. de ellas).

8º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre que requiera la ocupación mínima de una hectárea. Deberá cercarse adecuadamente, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

d) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido. No se considerará que el perímetro quede interrumpido si la parcela está dividida por caminos rurales o vías pecuarias. Tampoco se considerará interrumpido cuando la parcela esté dividida por otros elementos territoriales de dominio público y tenga al menos media hectárea a cada lado de este dominio público. Tendrá que quedar el cincuenta por ciento de la superficie de la parcela libre de ocupación por la actividad, considerando la superficie total de la parcela en el primer caso, y la superficie de cada una de las partes situadas



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

a uno y otro lado del dominio público en el segundo caso. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo de la parte promotora.

2. Sólo se admitirían Declaraciones de Interés Comunitario, o autorizaciones administrativas similares, en suelo no urbanizable. En caso de que el ámbito de actuación esté a menos de cincuenta metros de un elemento catalogado deberá solicitarse previamente una autorización a los servicios técnicos municipales.

3. Las instalaciones que se prevean mediante DIC deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m² y en usos terciarios 5.000 m².
- Edificabilidad máxima:
 - a) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana: 0,2 m²t/mts
 - b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima: 0,2 m²t/m²s.
 - c) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenado o secado de mercancías al aire libre en recinto que, en todo caso deberá, cercarse adecuadamente y como regla general mediante pantalla vegetal: 0,1 m²t/m²s.
 - d) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados: 0,3 m²t/m²s.
 - e) Centros recreativos, deportivos y de ocio: 0,1 m²t/m²s.
 - f) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico: 0,1 m²t/m²s.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- g) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios de titularidad privada o similar: $0,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- h) Plantas de tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas: $0,1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- i) Obras e instalaciones propias de redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable: $0,1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- j) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía: $0,3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- k) estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos: $0,1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
 - Altura máxima: 6,5 m (2 plantas) y 9,0 m en actividades industriales productivas (1 planta).
 - Separación lindes: 10 m
 - Acceso rodado mínimo: 4 m de ancho

4. Así mismo será exigible tramitar el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario para la implantación de las actividades descritas en el apartado 1 anterior, en edificaciones existentes o para la modificación de las ya otorgadas.

5. Se excepcionan de la tramitación de declaración de interés comunitario las actividades definidas en el artículo 219 del vigente TRLOTUP (DL 1/2021) o norma de igual o superior rango que la sustituya o su desarrollo reglamentario, ni los usos y aprovechamientos que estén previstos expresamente en los instrumentos de planeamiento definidos en el artículo 217 del TRLOTUP o norma de igual o superior rango que la sustituya.

6. Se requerirá declaración de interés comunitario, en suelo no urbanizable común, al encontrarse Petrés, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, dentro del ámbito territorial Cota 100.

7. En todos estos supuestos se tendrá que solicitar, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, un informe de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas por la integración de estas actuaciones.



Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección

Art.5.17. Ámbito y zonificación

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de protegidas, englobando los siguientes terrenos:

- a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

2. También se califican como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convienen al interés público local.

Igualmente, se califican como suelo no urbanizable protegido los terrenos que presentan valores rústicos o agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento, por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza estructural dentro del suelo no urbanizable protegido:

- ZRP-AG.G: Zona Rural Protegida Agrícola General.
- ZRP-AG.P: Zona Rural Protegida Agrícola Paisajística.
- ZRP-NA.FO: Zona Rural Protegida Natural Forestal Paisajística.
- ZRP-NA.C: Zona Rural Protegida Natural Cauces y Barrancos
- ZPR-AF.I: Zona Rural Protegida Afecciones por Infraestructuras (Carreteras)

Art.5.18. Condiciones de aplicación

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior, urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.

3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.

4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

5. En las zonas estructurales con afecciones sectoriales, conforme quedan definidas en el Título Sexto, quedarán limitadas a los usos y actividades que se definen en el Capítulo 5 del Título Sexto.



TÍTULO SEXTO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES

CAPÍTULO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Art.6.1. Zonas de ordenación estructural.

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en el presente Título y en las correspondientes fichas de zona.

Para cada una de estas zonas de ordenación estructural se establecen subzonas, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.

2. Las categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.

3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

CAPÍTULO 2. RELACIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

Art.6.2. La Infraestructura Verde.

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan. En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 del TRLOTUP, y en



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

Art.6.3. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal.

Los definidos en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural.

Art.6.4. Protección de la Infraestructura Verde.

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.

Art.6.5. Trazado actual.

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.



Art.6.6. Visibilidad.

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

Art.6.7. Desplazamiento no motorizado.

Con objeto de facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñarán zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

Art.6.8. Uso social.

Las vías pecuarias y los senderos incluidos como itinerarios, no solo se entienden como unas infraestructuras de comunicación entre los elementos paisajísticos, sino que poseen una historia y unos usos particulares a cada uno, y por lo tanto son generadores de una vida social especial alrededor de los mismos. Por ello, se evitará la transformación de estos itinerarios en vías de comunicación al uso, estableciéndose las medidas protectoras necesarias para evitar la pérdida de esta singularidad.

Art.6.9. Accesibilidad.

Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

Art.6.10. Jardinería.

El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad adecuados al municipio de Petrés.



Art.6.11. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde.

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 300 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

CAPÍTULO 3. ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.

Art.6.12. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo.

En el suelo urbano y urbanizable se definen las siguientes categorías de zonas estructurales que se caracterizan por los siguientes elementos dominantes:

1. ZONAS URBANIZADAS:

- ZONA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):
Uso global residencial, de media densidad y caracterizada por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana compacta. Está constituida por los terrenos del núcleo histórico tradicional de la ciudad de Petrés (Bien de Relevancia Local).
- ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE-M):
ZUR-RE.1-M: Uso global residencial de media densidad. Se caracteriza mayoritariamente por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología de manzana cerrada o compacta y, en alguna localización, por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta se fija geoméricamente y simplemente aritméticamente. Se corresponde prácticamente con la gran parte del núcleo urbano de Petrés.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ZUR-RE.1-B: Uso global residencial de densidad baja. Se caracteriza por un sistema de ordenación por edificación aislada y tipología de bloque exento. La edificabilidad neta se fija aritméticamente. Se corresponde con dos parcelas del casco urbano.

ZUR-RE.2-B: Uso global residencial de densidad baja. Se caracteriza por un sistema de ordenación por edificación aislada y tipología de bloque exento. La edificabilidad neta se fija aritméticamente. Se corresponde con las viviendas situadas al sur de La Rodana.

2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

- ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-M):

ZND-RE.1-M. Uso global residencial, de densidad media. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación adosada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector urbanizable situado al norte del núcleo urbano de Petrés.

ZND-RE.2-M. Uso global residencial, de densidad media. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación adosada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector urbanizable situado al oeste del núcleo urbano de Petres.

- ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZND-RE-B):

ZND-RE.1-B. Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector urbanizable situado junto a la zona de nuevo desarrollo ZND-RE.2-M y la zona urbanizada ZUR-RE.2-B.

ZND-RE.2-B. Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector urbanizable situado junto a la zona de nuevo desarrollo Terciario situada al este del municipio.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ZONA TERCIARIA (ZND-TER):

ZND-TER. Uso global Terciaria. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada/adosada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Situado al este del casco urbano.

CAPÍTULO 4. ZONAS RURALES

Sección 1ª. Zonas rurales comunes

Art.6.13. Ámbito

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano de Ordenación (Serie B). Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos dado que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

Art.6.14. Zona rural común Agrícola 1 (ZRC-AG.1)

1. Ámbito

Este suelo delimita aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y se caracteriza por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola.

Está situado principalmente al norte del casco urbano tal y como queda indicado en los planos de ordenación.

2. Usos

Uso dominante:

- Agrícola y ganadero no intensivo.

Usos y actividades compatibles:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) Los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria en vigor.
- c) Viviendas aisladas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria.
- d) Actividades industriales y productivas:
 - Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario
- e) Actividades terciarias o de servicios:
 - Alojamientos turísticos o de restauración cuando se trate de recuperar el patrimonio arquitectónico tradicional.
 - Centros recreativos y deportivos de ocio, instalaciones de turismo activo y aventura.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares de carácter turístico.
 - Actividades y usos dotacionales, ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos, benéficos, sanitarios o científicos.
 - Obras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.
 - Estaciones de carburantes y áreas de servicio
- f) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.
- g) Usos forestales, de protección del medio natural y de esparcimiento en el medio natural.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Usos prohibidos:

- a) Viviendas aisladas unifamiliares no vinculadas a explotación agropecuaria.
- b) Usos extractivos (explotaciones, canteras, extracción de áridos y tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos).
- c) Actividades e instalaciones de energías renovables (energía solar, eólica o térmica)
- d) Actividades Industriales y productivas:
 - Industrias, que por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciaria.
 - Industrias de baja rentabilidad que requieren gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire.
- e) Actividades terciarias o de servicios
 - Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de cualquier origen, urbano industrial, tóxicos o peligrosos incluidas en el punto 5 del anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana.
 - Estaciones de maquinaria y vehículos pesados.

3. Condiciones de implementación de actividades y edificaciones.

a) Para las actividades, actos de uso y aprovechamiento sujetos a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario, deberán disponer de informe favorable de la Conselleria competente en materia agrícola y se cumplirán los siguientes requisitos:

a.1.- Construcciones e instalaciones agropecuarias, cinegéticas o forestales

- Parcela mínima de perímetro ininterrumpido = 10.000 m²
- Ocupación máxima de la parcela por edificación = 2%



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Edificabilidad máxima = $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima = 6,5 m (2 plantas)
- Separación a lindes = 10 m
- Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, salvo lo previsto en el art. 211, apartado 1 a) del TRLOTUP.

En esta zona al estar situada en la parte más cercana al casco urbano y junto a zonas rurales protegidas, deberán ser respetuosas con su entorno.

a.2.- Vivienda aislada familiar vinculada a explotación agropecuaria.

- Parcela mínima vinculada será de 20.000 m^2

Para el resto de condiciones se estará a lo previsto en el artículo 5.15 de las presentes normas, la altura máxima será de 6,5 m. y se admitirán hasta dos plantas de altura.

b) Para el resto de actividades admitidas se cumplirán los requisitos fijados en el artículo 5.16, apartado 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art.6.15. Zona rural común Agrícola 2 Núcleos Dispersos (ZRC-AG.2-ND)

1. Ámbito

Este suelo delimita aquellas zonas en las que se han construido viviendas en suelo no urbanizable, que deben minimizar su impacto territorial conforme a lo previsto en los artículos 228 y siguientes del TRLOTUP.

Está situado principalmente al norte del casco urbano tal y como queda indicado en los planos de ordenación.

2. En este suelo se admite el uso agrícola (Nag) y residencial unifamiliar (Run), para las viviendas existentes, quedando prohibida la construcción de nuevas viviendas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Se prohíben los usos terciarios (Ter) e industriales (Ind), si bien los usos terciarios pre-existentes se entienden compatibles (compatibles a través de DIC) y quedando fuera del ámbito de minimización.

Como actividades complementarias se permitirán las actividades previstas en el artículo 4.2 de la Ley 5/2019 de estructuras agrarias.

3. Para cada uno de estos núcleos rurales independientes deberá redactarse un proyecto de Urbanización adecuado a las características de núcleo rural disperso, a fin de mejorar la infraestructura viaria existente y resolver adecuadamente el saneamiento.

No se permitirá la construcción de nuevas viviendas pero podrán mantener, reformarse y rehabilitarse las existentes, salvo si resultan afectadas por servidumbres de carreteras o de otras normativas sectoriales. En cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable. No se permitirá incrementar el volumen existente ni la ocupación en planta de la edificación cerrada, debiendo los proyectos de reforma o rehabilitación respetar o restituir el carácter y estilo de la construcción tradicional, y siempre dentro de lo marcado en el expediente de minimización.

4. Los expedientes de minimización de impacto se definirán a través de Plan Especial y los documentos que se fijen por las normas o leyes urbanísticas en vigor al tramitarlos, se desarrollará con la mínima afección al SNU, dotado de los servicios mínimos necesarios.

Deberán tramitarse los Planes Especiales y procederse a dotar de los servicios necesarios a los ámbitos definidos en el Plan General, dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General Estructural.

Sección 2ª. Zonas rurales protegidas

Art.6.17. Zona rural Protegida Agrícola General (ZRP-AG.G)

1. Comprende aquellos terrenos que son objeto de protección por sus valores agrícolas, delimitados en los planos de Ordenación del término municipal del Plan General Estructural.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Se trata de suelos con notable aptitud para el cultivo agrícola, que están cultivados actualmente o, habiéndolo estado, conservan la infraestructura necesaria para poder estarlo de nuevo.

2. Uso

Uso dominante:

- Agrícola y ganadero no intensivo

Usos y actividades compatibles:

- a) Los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria en vigor.
- c) Viviendas aisladas unifamiliar vinculadas a la actividad agropecuaria.
- d) Actividades Industriales y productivas:
 - Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
- e) Actividades terciarias o de servicios:
 - Alojamientos turísticos o de restauración cuando se trate de recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional.
 - Actividades y usos dotacionales, ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos, benéficos, sanitarios, deportivos o científicos.
 - Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.
- f) Usos forestales, de protección del medio natural y de esparcimiento en el medio natural

Usos prohibidos:

- a) Viviendas aisladas unifamiliares no vinculadas a explotación agropecuaria.
- b) Usos extractivos (explotaciones, canteras, extracción de áridos y tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- c) Actividades e instalaciones de energías renovables (energía solar, eólica o térmica).
- d) Actividades Industriales y productivas:
 - Industrias, que por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciaria.
 - Industrias de baja rentabilidad que requieren gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire.
- e) Actividades terciarias o de servicios:
 - Centros recreativos, deportivos, de ocio e instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo o de aventura.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de cualquier origen, urbano industrial, tóxicos o peligrosos incluidas en el punto 5 del anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana.
 - Estaciones de carburantes y área de servicio
 - Estaciones de maquinaria y vehículos pesados.
- f) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

3. Condiciones de implementación de actividades y edificaciones.

a) Para las actividades, actos de uso y aprovechamiento sujetos a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario, deberán disponer de informe favorable de la Conselleria competente en materia agrícola y se cumplirán los siguientes requisitos:

- a.1.- Construcciones e instalaciones agrícola, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como piscifactorías
 - Parcela mínima de perímetro ininterrumpido = 10.000 m²



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Ocupación máxima de la parcela por edificación = 2%
- Edificabilidad máxima = 0,02 m²/m²
- Altura máxima = 6,5 m (2 plantas)
- Separación a lindes = 10 m
- Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, salvo lo previsto en el art. 211 apartado 1 letra a) del TRLOTUP.

a.2.- Vivienda aislada unifamiliar vinculada a explotación agrícola.

Se estará a lo previsto en el artículo 5.15 de las presentes normas, la altura máxima será de 6,5 m. y se admitirán hasta dos plantas de altura.

b) Para el resto de actividades admitidas, se cumplirán los requisitos fijados en el artículo 5.16, apartado 3 de las presentes normas urbanísticas.

Art.6.18. Zona rural Protegida Agrícola Paisajística (ZRP-AG.P)

1. Comprenden los terrenos que se definen en los planos de ordenación del Plan General Estructural, situados al sur del casco urbano y son suelos sometidos a actuaciones o programas de imagen reflejados en el Estudio del Paisaje.

2. Usos:

Uso dominante:

a) Agrícola

Usos y actividades compatibles:

- a) Los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal. y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria en vigor.
- c) Viviendas aisladas unifamiliares vinculadas a explotación agropecuaria.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

d) Actividades terciarias o de servicios:

- Alojamientos turísticos o de restauración cuando se trate de recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional
- Actividades y usos dotacionales, ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos, benéficos, sanitarios, científicos e incluso aparcamientos, todos ellos de uso público.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.

e) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

f) Usos forestales, de protección del medio natural y de esparcimiento en el medio natural.

Usos prohibidos:

- a) Viviendas aisladas unifamiliares no vinculadas a explotación agropecuaria.
- b) Usos extractivos (explotaciones, canteras, extracción de áridos y tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos).
- c) Actividades e instalaciones de energías renovables (energía solar, eólica o térmica).
- d) Actividades Industriales y productivas:
 - Industrias que, por exigencia de la normativa que la regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias.
 - Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Industrias de baja rentabilidad que requieren gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire.
- e) Actividades terciarias o de servicios.
 - Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de cualquier origen, urbano industrial, tóxicos o peligrosos incluidas en el punto 5 del anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana.
 - Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.
 - Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.

3. Condiciones de implementación de actividades y edificaciones.

a) Para las actividades, actos de uso y aprovechamiento sujetos a licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario, deberán disponer de informe favorable de la Conselleria competente en materia agrícola y se cumplirán los siguientes requisitos en construcciones e instalaciones agrícola, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como piscifactorías:

- Parcela mínima de perímetro ininterrumpido = 10.000 m²
- Ocupación máxima de la parcela por edificación = 2%
- Edificabilidad máxima = 0,02 m²/m²
- Altura máxima = 6,5 m (2 plantas)
- Separación a lindes = 10 m
- Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, salvo lo previsto en el art. 211 apartado 1 letra a) del TRLOTUP.



b) Para el resto de actividades admitidas, se cumplirán los siguientes requisitos fijados en el artículo 5.16, apartado 3 de las presentes normas urbanísticas.

Art.6.19. Zona rural Protegida Natural Forestal y Paisajística (ZRP-NA.FO)

1. El suelo no urbanizable de Protección Forestal y Paisajística, es aquel cuyos valores paisajísticos y forestales exigen una protección especial, y únicamente es apto por sus características para la implantación de actuaciones y usos complementarios y relacionados con el uso paisajístico forestal de conformidad con las presentes normas.

Comprenden los terrenos que se definen en los planos de ordenación del Plan General Estructural.

Las zonas sujetas a dicha protección se adecuan a zonas forestales delimitadas en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).

2. El uso dominante es el Forestal y protección del medio natural, usos vinculados al desarrollo de actividades forestales, en general, los destinados a la conservación, regeneración y mejora del hábitat y la vegetación.

Los usos compatibles son:

- a) Los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.
- b) Usos extractivos

El uso extractivo solo se podrá admitir de modo excepcional, previo informe favorable de la Conselleria competente y con los condicionantes, en su caso, que esta determine. La compatibilidad de este uso será determinada por la tramitación, conjunta y simultánea de un Plan Especial de ordenación y aprovechamiento minero para un ámbito concreto y del correspondiente proyecto de explotación.

La tramitación conjunta del plan especial de ordenación y aprovechamiento minero y del proyecto de explotación se llevará a cabo



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

por el órgano autonómico que ostente la competencia en materia minera de acuerdo con los siguientes criterios:

- El procedimiento de tramitación del Plan Especial de modificación del planeamiento vigente se ajustará al procedimiento previsto en el TRLOTUP, simultaneando y coordinando su tramitación con la del proyecto.
- El documento ambiental del Plan Especial que pretenda introducir el uso minero en suelo no urbanizable protegido incluirá en primer término la caracterización del yacimiento y la justificación de la solución adoptada frente a otras alternativas de emplazamiento de menor valor. Además, analizará, valorará y determinará la compatibilidad con los valores que han motivado su protección y con las normas adicionales establecidas para la infraestructura verde.

c) Actividades terciarias

Se permitirán los siguientes usos exclusivamente de uso público, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección:

- Alojamiento en sus modalidades de acampada, albergue, refugio y alojamiento turístico rural.
- Instalaciones turísticas y recreativas.

Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación o mantenimiento de la masa forestal y a las recogidas en los apartados anteriores, con las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m²
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m²s
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 2%
- Número máximo de plantas: 2



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Altura máxima de cornisa: 8,00 m
- Separación mínima a lindes: 10,00 m
- Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m
- las obras instalaciones y servicios públicos conforme a lo dispuesto en la legislación sobre el suelo no urbanizable.
- Actividades y usos dotacionales ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos benéficos, sanitarios y científicos exclusivamente de carácter público.
- d) Usos de esparcimiento en el medio natural
- e) Usos asociados a la protección del Medio Natural:
 - los usos destinados a la conservación, regeneración y mejora del hábitat y la vegetación y, en general, a la mejora de las condiciones naturales y paisajísticas de estos espacios; los destinados a la prevención y lucha contra los incendios forestales.
 - construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido

Además, serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección. Se admitirán aquellos usos deportivos-recreativos que sean compatibles con el mantenimiento de la masa arbolada existente, que no introduzcan alteraciones significativas en el relieve y que se integren adecuadamente en el paisaje.

Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando, permitiéndose los cambios de cultivo y las instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, se considera aceptables los proyectos de restauración de espacios degradados, siempre que en la recuperación del perfil del terreno se utilicen residuos inertes adecuados (RIAs) y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 200/2024, de 1



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

de octubre del Consell de la Generalitat, por el que se regula la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración o con fines de construcción y en la Orden APM 1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron, siempre que la citada actividad conlleve la recuperación del perfil del terreno y su regeneración forestal y paisajística.

Quedan prohibidos todos los demás que comporten una degradación del medio o dificulten los usos permitidos y de forma específica los siguientes usos y aprovechamientos:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal. y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria en vigor.
- b) Viviendas aisladas unifamiliares vinculadas o no vinculadas a explotación agropecuaria.
- c) Actividades e instalaciones de energías renovables (energía solar, eólica o térmica).
- d) Actividades Industriales y productivas:
 - Industrias que, por exigencia de la normativa que la regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias.
 - Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
 - Industrias de baja rentabilidad que requieren gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire.
- e) Actividades terciarias o de servicios.
 - Centros recreativos, deportivos, de ocio e instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo o de aventura de titularidad privada.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico de titularidad privada.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de cualquier origen, urbano industrial, tóxicos o peligrosos incluidas en el punto 5 del anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana.
 - Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.
 - Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.
- f) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

3. Condiciones específicas:

- Los terrenos forestales que hayan sufrido un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni se podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal.

- Asimismo los terrenos forestales que hayan sufrido o sufran un incendio forestal no podrán transformarse en suelos agrícolas hasta transcurridos, al menos veinte años, ni a actividades extractivas hasta transcurridos diez años, salvo autorización expresa y notificada de la administración forestal, previo informe del Consejo Forestal.

- Con respecto a la prevención de incendios forestales, debe tenerse en cuenta el Decreto 7/2004, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones y las urbanizaciones tendrán que acogerse al artículo 151 del Reglamento de la Ley 3/93 de la Comunidad Valenciana, además del resto de normativa establecida en dicha ley y su reglamento.

- Con respecto a la actividad extractiva, esta será compatible con el suelo no urbanizable protegido forestal, allí donde se esté justificada excepcionalmente la existencia de un recurso natural geológico y cuya extracción este autorizada por concesiones mineras en vigor a la entrada en vigor del PGE. Estas zonas deberán



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

recuperar su condición de suelo forestal a la finalización de las explotaciones, tras la ejecución de los planes de restauración.

-Se tendrán en cuenta a efectos del riesgo de incendios la sección SI5 del Código Técnico de Edificación (Documento básico de seguridad en caso de incendio).

4. Dispondrán de la normativa que el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, PATFOR, establece para los suelos forestales ordinarios.

Art.6.20. Zona rural Protegida Natural Cauces y Barrancos (ZRP-NA.C)

1. Comprenden los cauces grafiados en los Planos de Ordenación como Zona rural protegida Cauces.

Son suelos que constituyen un cauce fluvial ocasional o permanente y que deben ser preservados de cualquier uso que haga peligrar el discurrir natural del mismo.

Se integran en este ámbito:

- Río Palancia
- Barranco junto al casco urbano

2. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, entendiendo por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobado por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Se incluye en esta calificación los terrenos denominados márgenes sin incluir su zona de servidumbre de 5 metros.

3. El uso dominante será el propio de la condición de dominio público hidráulico.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Los usos quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenta que se entenderá independientemente de las que deban otorgar otros Organismo Públicos por la razón de la obra o actividad que se pretenda

4. En la zona de dominio público hidráulico se conservará la vegetación de ribera originaria, no permitiéndose actuaciones que provoquen su deterioro o regresión. Las excepcionales labores de limpieza o desbroce selectivo motivadas por el riesgo para la seguridad de las personas o bien el caso de avenidas que no hayan sido promovidas con dicha finalidad por el Organismo de la cuenca o por Consellería competente en materia de Medio Ambiente, requerirán informe favorable de esta última.

5. No está permitido el vertido de aguas a los barrancos sin depurar, directo o indirecto, de aguas residuales de cualquier origen que puedan contaminar los cauces de agua.

Art.6.21. Zona rural Protegida Afecciones Infraestructuras (ZRP-AF.I)

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de carreteras de titularidad estatal y autonómica que discurren por el municipio grafiados en los Planos de Ordenación del Plan General Estructural como Zona rural protegida afección infraestructuras (carreteras). Son los suelos que constituyen el dominio público de las carreteras.

Se integran por:

- A-7 de titularidad Estatal
- CV-324 de titularidad Autonómica.

4. El dominio público está delimitado conforme:

- Carretera Estatal: Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras
- Carretera Autonómica: Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana

3. El uso dominante será el propio de la condición de dominio público viario establecido en la legislación.



CAPÍTULO 5. AFECCIONES SECTORIALES.

Art.6.22. Ámbito

Se corresponde con zonas del territorio, que sobre la zona estructural definida en el Plan General Estructural se ven afectadas por distintas afecciones derivadas de normas sectoriales, planes de acción o riesgos y que por sí mismas se ha considerado que no constituyen una zona estructural diferenciada.

Las afecciones sectoriales pueden afectar a suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables.

Art.6.23. Afecciones de Cauces (AF-C)

1. En esta zona se corresponde los suelos de uso agrícola que rodean a los cauces naturales que discurren por el término municipal por considerar que tienen valor paisajístico y también forman de los mismos la zona de servidumbre de 5 m y la zona de policía de 100 metros en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

2. El uso dominante será exclusivamente el agrícola de huerta, y en este sentido, la siembra, plantación y cultivo, manteniendo la estructura parcelaria actual, tolerándose, los usos ganaderos preexistentes, no pudiéndose llevar a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende mantener.

3. Previo Informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, se podrán admitir, en la zona de policía los siguientes usos:

- Vertido de aguas pluviales.
- Proyectos públicos y privados que supongan la realización de actuaciones de nivelación, movimientos de tierras, nueva urbanización o urbanizaciones posteriores.
- Instalación de depuradoras de aguas residuales



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Construcción camino.

4. Las construcciones, edificaciones, obras civiles e instalaciones a implantar y afectadas por la protección de cauces así definidas, tendrán el régimen previsto en la legislación territorial y sectorial.

5. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

6. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros, ni obras de consolidación o ampliación de estructuras existentes, así como ningún tipo de abanalamiento.

Art.6.24. Afección Infraestructuras Viarias (AF-I)

1. Comprende aquellos suelos colindantes al dominio público viario establecidos por la legislación de carreteras para la red estatal y autonómica de carreteras y a los viales y caminos municipales y la vía pecuaria Colada del Camino del Segador.

2. Carreteras :

a) La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Red de Interés General del Estado, está integrada fundamentalmente por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En esta ley se establecen las afecciones sobre el territorio recogidas en la legislación antes indicada.

- Zona de afección constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las aristas exteriores de la explanación.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Zona de servidumbre constituida por dos franjas de terrenos da ambos lados de las mismas, delimitadas internamente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación.

- Línea de edificación: la línea límite de edificación se sitúa a ambos lados de las carreteras del Estado, medidos en horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima

	Zona de Servidumbre	Zona de afección	Línea de edificación
A-7	25 m	100 m	50 m

Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrante, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

b) La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad (de titularidad autonómica), está integrada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº1016, de 5 de abril de 1991) modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7181 de 27 de diciembre de 2013). En esta ley se establecen las zonas de dominio público (se mide desde la arista exterior de la explanación de la carretera) y protección de carreteras, cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada.

	Dominio público	Protección
CV-324	3 m	25 m

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

De acuerdo a las limitaciones de uso de la zona de protección que viene dado por la ley 6/1991 y sus modificaciones, en las construcciones e instalaciones y existentes en la zona de protección, se podrán realizar obras de reparación y mejora, después de la autorización previa correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no comporten aumento de volumen de la construcción.

En cualquier caso, para los usos y actividades en las zonas contiguas a las carreteras se estará a lo previsto en la ley 06/1991 y la ley 14/2005 de la Generalitat Valenciana.

Se admitirán estaciones de suministro de carburante siendo su tramitación y condiciones de implantación las previstas en el artículo 5.16 de estas Normas. En cualquier caso, deberá tenerse en consideración las limitaciones que se establecen en la ley 6/1991 para los terrenos en zona de dominio público y protección, así como lo dispuesto en el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994) para estaciones de servicio situadas fuera de un área de servicio.

3. Red viaria municipal.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

La afección de los viarios municipales es una franja de 10 m a cada uno de los lados de los ejes de los viales que discurren por el municipio tal y como quedan delimitados en el plano de afecciones del Plan General Estructural.

En esta franja se prohíbe la construcción de edificaciones y construcciones.

4. Las actuaciones en este ámbito deberán cumplir las limitaciones derivadas de las protecciones.

Art.6.25. Afección Dominio Pecuario (AF-DP)

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por el dominio público pecuario de las Vías Pecuarias que discurren por el municipio que son dos:

- Colada del camino del Segador: anchura legal 6,0 m
- Azagador del Rio Palancia: anchura legal 37,50 m

Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

3. Cualquier construcción o instalación precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe del organismo competente en vías pecuarias.

4. Será de aplicación la normativa sectorial vigente.

5. Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente paisaje y el patrimonio natural y cultural.

Se consideran usos compatibles con la actividad agropecuaria aquellos tradicionales de carácter agrícola.



Se consideran usos complementarios el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.

Art.6.26. Afección Líneas eléctricas (AF-L)

1. Se corresponde con las franjas de suelo situadas a una distancia de 30 m a cada lado de las líneas eléctricas que discurren por el municipio.

2. Queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Art.6.27. Afecciones por Hidrocarburos (AF-G.O)

1. Se corresponden con las franjas delimitadas en paralelo a las líneas de Gaseoducto y Oleoducto que discurren por el municipio.

2. Se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de hidrocarburos.

Art.6.28. Afecciones Pozos (AF-P)

1. Componen estos suelos los terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua, con el fin de prevenir la contaminación de las masas de agua. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación estructural.

En el caso de pozos de captación de agua destinada al consumo humano se establece un perímetro de 300m, contados desde el límite exterior del punto de captación.

2. Se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, sobre el terreno, en especial los industriales y ganaderos, así como las



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

3. Serán admitidos aquellos usos existentes y legalmente establecidos, al tiempo que se permitirá, para los ámbitos previamente autorizados, la modificación del régimen de usos siempre que se garantice que los nuevos usos reducirán o restringirán el potencial contaminante del subsuelo, respecto del potencial de los actuales.

4. Los trazados de redes de saneamiento que circulen o vayan a circular dentro de los ámbitos de protección señalados deberán garantizar la inexistencia de vertidos y fugas al terreno.

5. No se permite la apertura de nuevas captaciones de agua subterránea dentro de las áreas de protección señaladas, salvo las relacionadas con el abastecimiento urbano.

6. Tanto el perímetro el área protegida como su régimen de usos pueden ser modificados mediante expediente de delimitación específica del perímetro de protección, tramitado favorablemente ante la autoridad de cuenca.

Art.6.29. Afección por incendio (AF-IN)

1. Constituyen esta categoría los terrenos del Suelo no Urbanizables, no protegido en los artículos anteriores, en los cuales se tienen documentados incendios en los años 1994 a 2017. En esta área "será obligatorio la reforestación del área devastada con especies adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del sector afectado, en los términos señalados en el Decreto 91/2023, de 23 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunidad Valenciana Así mismo se tendrá en consideración lo indicado por la legislación en vigor relativo al cambio de uso en zonas incendiadas (ley 21/2005 de modificación de ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes y ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana).

2. Se admiten los usos agrícolas quedando prohibidos los usos Residenciales, Terciarios y Servicios de Actividades Industriales, Explotación de Canteras y extracciones.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. Serán compatibles los usos atribuidos por Planes de Acción Territorial, Planes Especiales o Instrumentos de Ordenación ambiental o los correspondientes a infraestructuras de comunicación o vías pecuarias.

Art.6.30. Afección Cementerio (AF-C)

1. Entorno al cementerio se propone una afección de 25 m entorno al perímetro del cementerio conforme al apartado 2 del artículo 42 del del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.

2. La idoneidad de estos terrenos para una futura ampliación del cementerio se deberá acreditar mediante un estudio hidrogeológico.

Art.6.31. Afecciones de Histórico-Cultural-Arqueológico (AF-H)

1. Se incluye dentro de esta afección todos los elementos contenidos en el Catálogo de Protecciones, delimitados en los planos de Ordenación del término municipal del Plan General Estructural.

Queda totalmente prohibida la construcción y transformación sin las correspondientes autorizaciones municipales.

2. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la protección del área en que se encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente (ley 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano) y sus modificaciones.

3. El uso dominante será el Cultural en su vertiente científica e investigadora.

Se entenderán prohibidos los restantes usos salvo los Agrícolas, Forestales de Protección del Medio Natural y de esparcimiento en el medio natural.

En lo que se refiere a la utilización de los terrenos agrícolas en el ámbito de los yacimientos arqueológicos, el uso podrá ser el mismo que en estado actual, con la



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

única condición de que estará prohibida la realización de trabajos de arado a una profundidad superior a treinta centímetros, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

4. En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen aquellos usos o actividades que puedan propiciar su menoscabo o su destrucción.

5. El suelo sobre el que se encuentre cualquier yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

6. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

Art.6.32. Afección por Riesgo Accidente en transporte de mercancías peligrosas (AF-RI.AC)

1. Se delimita una franja de 500 m respecto de desde la A-7 y la A-23 que constituyen zonas de especial exposición.

2. En estas franjas se deberá evitar la localización de usos que puedan exponer a este riesgo a la población.

Art.6.33. Afección por Riesgo de Inundación (AF-RI.IN)

1. Constituyen esta zona 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 la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

2. Será de aplicación las normas del PATRICOVA.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3. Se prohíbe la construcción de viviendas, establos, granjas y criaderos de animales, estaciones de suministro de carburante, industrias con riesgo químico, establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos, servicios funerarios y cementerios, depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitario, y pabellones deportivos, cubiertos, infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía. Para otras instalaciones se estará a lo previsto en el Decreto 201/2015.

4. Son usos compatibles los agrícolas preexistentes. El resto de usos preexistentes a la aprobación del Plan General quedarán en situación de fuera de ordenación conforme a lo definido en la Disposición Transitoria 2ª de las presentes Normas Urbanísticas.

5. Para las edificaciones existentes de carácter tradicional catalogadas se estará a lo previsto en la ficha del catálogo siempre que no sea incompatible con las determinaciones del PATRICOVA.

Art.6.34. Afección faja forestal (AF-FF)

Se corresponde con las fajas de protección frente a incendios forestales, respecto a áreas residenciales, industriales o terciarias conforme a las determinaciones del RD 893/2013, de 15 de noviembre y el anexo XI del TRLOTUP (DL1/2021) o normas de igual o superior rango que las sustituyan.

Los usos admitidos serán los establecidos por la legislación sectorial de aplicación.

Art.6.35. Afección Colectores (AF-CO)

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 condiciones de servidumbre se establecerán con estos criterios:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.
- b) La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:
- Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
 - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
 - Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.



TÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

CAPÍTULO 1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Art.7.1. Red básica de servicios

· Sector eléctrico:

1. De conformidad con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y con el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, la servidumbre de paso de la energía de energía eléctrica debe comprender:

-Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

-Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:

- a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los reglamentos



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

técnicos en la materia, la servidumbre subterránea comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación.

- b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

4. Por lo que se refiere a las líneas eléctricas de alta tensión cuyo trazado viene reflejado en los planos de ordenación estructural, la zona de influencia, que se corresponde con la zona de edificación prohibida, quedará determinada por la legislación aplicable. Al tratarse de una zona de ancho variable en función de la distancia a los apoyos, el deslinde de dicha línea podrá ser objeto de un replanteo pormenorizado en función de las especificaciones de la compañía titular.

5. Será asimismo de aplicación el Decreto 88/2005 del Consell, RD 337/2014, RD 223/2008 y RD 842/2002 de Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

· Sector de hidrocarburos:

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como RD 919/2006 (Reglamento Técnico de distribución y Utilización de Combustible), RD 1434/2002 de Actividades de Transporte, distribución,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Comercialización, Suministro y Procedimientos Autorizados de Instalación de Gas Natural; RD 1085/1992, Reglamento de Actividad de Distribución de Gases Licuados, RD 2085/1994, Reglamento de Instalaciones Petroleras, y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, OM de Industria de 18 de noviembre de 1974.

· Sector de telecomunicaciones:

1. Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, y en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Se reconoce, de conformidad con el artículo 30 de Ley de Telecomunicaciones, el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos y condiciones fijados en la mencionada Ley.

No obstante lo anterior, a efectos de compatibilizar el derecho reconocido en la Ley, con otros intereses públicos cuya defensa corresponde al Ayuntamiento, se podrán tramitar proyectos que impliquen la variación en la ubicación de una infraestructura o un elemento de la red de transmisión de comunicaciones electrónicas, debiendo dar audiencia previa al operador titular de la infraestructura afectada, a fin de que realice las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otra índole respecto a la variación proyectada.

3. Las condiciones técnicas de las instalaciones se regirán por la reglamentación específica de carácter nacional y autonómico que les afecte y, en su defecto, las normas particulares de las empresas suministradoras, así como a los planes técnicos de implantación vigentes de las mismas.

4. Condiciones de instalación de las redes de telecomunicaciones y otros servicios:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- a) Los operadores deberán hacer, preferentemente, uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Con carácter general, se deberá evitar el despliegue de líneas aéreas y por fachada de las redes, utilizando las canalizaciones y redes de servicios que se ejecuten, las redes existentes o mediante su uso compartido con otras compañías.
- b) Solamente en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su construcción o uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos o por fachada siguiendo los previamente existentes, si bien no podrá realizarse este despliegue en casos justificados en que se afecte al patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.
- c) En suelo urbanizable se fijan las siguientes condiciones de instalación:
 - c.1) No se admitirá el establecimiento permanente de líneas aéreas. Sólo se autorizarán, con carácter provisional, hasta su eliminación e integración definitiva en las obras de urbanización.
 - c.2) Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones que se dicte en desarrollo de la Ley.
 - c.3) Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, conforme al apartado anterior, formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. El Ayuntamiento pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación. Así mismo, en los proyectos de obras municipales se preverá, en los supuestos y condiciones que se determinen en la normativa estatal, la instalación de recursos asociados y otras infraestructuras de obra civil para facilitar el despliegue de las redes



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

públicas de comunicaciones electrónicas, que se pondrán a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

c.4) Todos los servicios de comunicaciones y sus acometidas a los edificios deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

c.5) Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la calificación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

d) En suelo urbano se fijan las siguientes condiciones de instalación:

d.1) En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes, así como en las de nueva implantación, se deberá evitar el despliegue de líneas aéreas y por fachada de las redes, construyendo o utilizando las canalizaciones y redes de servicios existentes o mediante su uso compartido con otras compañías, con las limitaciones establecidas en la reglamentación técnica específica, debiendo disponerse por las empresas distribuidoras, en caso de no haberlas, las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios, bien por el portal de entrada, bien por la terraza de cubierta o bien a través de los patios de luces.

d.2) Cuando no pueda cumplirse la condición anterior, podrán admitirse trazados verticales adosados a fachada procurando que su número sea reducido y que tengan el menor impacto visual posible, para lo cual se considerará la posibilidad de utilizar ranuras, canaletas o molduras plásticas o de otros materiales, para cubrir los cables o en última instancia, mimetizar el cableado en el mismo color de la fachada.

d.3) Cuando se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

acera que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones, así como la introducción de las acometidas necesarias para el propio edificio, debiendo eliminarse los cableados situados sobre las fachadas con anterioridad al comienzo de las obras.

d.4) Se admitirán los trazados verticales superficiales, que se situarán próximos a las medianerías con los edificios colindantes, para permitir la transición entre los cableados subterráneos y los grapeados en edificios colindantes, aunque el objetivo final será la eliminación de estos tendidos verticales a medida que se vaya actuando en edificios antiguos, por iniciativa privada, o bien en actuaciones globales municipales.

e) En el Conjunto Histórico, además de las medidas previstas para las instalaciones en el suelo urbano, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de instalación:

e.1) En general, se evitará cualquier tipo de hornacina o registro en las fachadas de los edificios situados en esta zona, particularmente en los edificios catalogados, y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior opaca de madera u otros materiales nobles acordes con la calidad y características de la misma e integrada en la composición arquitectónica del edificio.

e.2) No obstante lo anterior, deberán tenerse en cuenta las prescripciones de las leyes de patrimonio histórico así como la protección otorgada a los inmuebles y conjuntos por el planeamiento de especial protección.

5. Los tendidos aéreos o por fachada existentes en la ciudad consolidada se suprimirán progresivamente cuando se produzcan obras de nueva construcción o rehabilitación de edificios, remodelación de la vía pública o modificación de las redes existentes.

6. Cuando se realicen obras de remodelación en la vía pública o de nueva construcción o rehabilitación de edificios, por iniciativa municipal o privada, en la ciudad consolidada y se construyan canalizaciones subterráneas para el soterramiento posterior de los cableados existentes, los servicios técnicos municipales comunicarán a



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

las correspondientes compañías suministradoras la disponibilidad de dichas canalizaciones y estas vendrán obligadas a efectuar el cambio en el plazo máximo de tres meses. En casos debidamente justificados se podrá modificar el plazo a petición de la compañía correspondiente.

7. El Ayuntamiento de Petrés, por razones de seguridad, accesibilidad, protección del patrimonio histórico-artístico, ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías públicas y ordenación urbanística, podrá instar a las compañías para que en el plazo que se determine, que no podrá ser superior a cinco años, proceda a la eliminación de los tendidos y cableados existentes.

8. La red de telecomunicaciones será obligatoria para aquellos suelos que, independientemente de su uso dominante, se desarrollen a través de actuaciones integradas. La red se plantea de manera que alcance a todas las parcelas en las que se prevé demanda de servicio, garantizándose la no discriminación entre los operadores de telecomunicaciones y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector.

CAPÍTULO 2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Art.7.2. Dominio público hidráulico

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.



Art.7.3. Cauces y barrancos

Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

CAPÍTULO 3. DOMINIO PÚBLICO FORESTAL

Art.7.4. Dominio público forestal

La legislación aplicable se regula, a nivel estatal, por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; y a nivel autonómico por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y su Reglamento, Decreto 91/2023, de 22 de junio del Consell.

CAPÍTULO 4. DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS

Art.7.5. Dominio público carreteras

La legislación aplicable que regula al dominio público de las carreteras que discurren por el municipio de Petrés, que forman parte del sistema viario Estatal, es la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras (BOP nº 234 de 30 de septiembre de 2015) y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento general de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de septiembre de 1994).



La legislación aplicable que regula al dominio público de las carreteras que discurren por el municipio de Petres, que forman parte del sistema viario de la Comunidad Valenciana, es la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº1016, de 5 de abril de 1991) modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7181 de 27 de diciembre de 2013). En esta ley se establecen que las zonas de dominio público se medirán desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

CAPÍTULO 5. DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS

Art.7.6. Dominio público vías pecuarias

Para la regulación del dominio público de las Vías Pecuarias se estará a lo dispuesto en la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, (Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre) y la Ley 3/2014 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

TÍTULO OCTAVO. RED PRIMARIA DE DOTACIONES

CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Art.8.1 Definición y ámbito

La red primaria se constituye por 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 deben estar interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

Art.8.2. Reservas de red primaria

1. Comprende los siguientes elementos:

- a) Red interurbana de comunicaciones viarias y ferroviarias.
- 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 la población prevista en el plan.
- d) Red de transporte público y red de circulación no motorizada.
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establece para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística y cubre las necesidades previsibles por la planificación.

Art.8.3. Tipos y categorías de Dotaciones Estructurales

Las reservas de Red Primaria del presente PGE, se clasifican de la siguiente forma:

a) Red primaria de comunicaciones:

- Red viaria (P-CV)
- Vías Pecuarias
- Aparcamiento (P-CA)

b) Red primaria de equipamientos:

- Deportivo-Recreativo (P-QD)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Educativo-Cultural (P-QE)
- Sanitario-Asistencial (PQS)
- Administrativo-Institucional (P-QA)
- Infraestructura-Servicio urbano (P-QI)
- Residencial dotacional (P-QR)
- Dotacional múltiple (P-QM)

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:

- Jardines (P-VJ)
- Áreas de Juego (P-VA)

Art.8.4. Usos

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Red Primaria son los siguientes:

- a) P-CV Red Primaria Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) P-VJ, P-VA y P-QD. Red Primaria de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) y Uso dotacional deportivo (Dep), respectivamente.
- c) P-QI. Red Primaria de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce) e infraestructuras (Din), excepto Din.6.
- d) P-QE, P-QS, P-QA. Red Primaria de Servicios Públicos: Uso dotacional deportivo (Dep), Uso Administrativo (Dad), Uso socio-cultural (Dsc), uso asistencial (Das) y uso sanitario (Dsa).
- e) P-QM y P-QR, Red Primaria Dotacional Múltiple y Dotacional Residencial (Dres)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) P-CV. Red Primaria Viaria



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.
- b) P-VJ y P-VA. Red Primaria de Espacios Libres (Jardines y Áreas de Juego de Red Primaria)
 - Residencial (R).
 - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
 - Edificios y locales industriales (Ind).
 - Almacenes (Alm).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).
- c) P-QD. Red Primaria. Recreativo-Deportivo.
 - Residencial (R), excepto una vivienda, con un máximo de 80 m² construidos, para personal de mantenimiento. Altura máxima: 1 planta.
 - Terciarios, excepto instalaciones recreativas de tipo Tre.1 y Tre.2 y locales comerciales de categoría Tco.1. y restauración categoría Res.1a.
 - Edificios y locales industriales (Ind.).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din), excepto Din.3.
 - Aparcamiento (Par), excepto Par.1b y Par.1c.
 - Almacenes (Alm.3).
- d) P-QI. Red Primaria de Servicios Urbanos (Infraestructura. Servicio Urbano Primario)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Almacenes (Alm.3).
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
- e) P-QE, P-QS y P-QA. Red Primaria de Servicios Públicos (Educativo-Cultural, Asistencial y Administrativo-Institucional)
- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run).
 - Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.
 - Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.
 - Hotelero (Tho).
 - Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.
 - Uso industrial (Ind).
 - Almacenes (Alm.3).
- f) PQM y PQR. Dotacional Estructural Red Primaria Múltiple y Residencial.
- Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.
 - Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.
 - Hotelero (Tho).
 - Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.
 - Uso industrial (Ind).
 - Almacenes (Alm.3).



Art.8.5. Condiciones específicas

1. Red Viaria (P-CV).

a) La red viaria primaria se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño.

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado, la Generalitat Valenciana o la Diputación Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación

2. Jardines, Áreas de Juego y dotaciones deportivo-recreativas. (P-VJ, P-VA y P-QD)

a) P-VJ y P-VA:

En las zonas calificadas P-VJ y P-VA, podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en una superficie máxima del 10% del parque. La edificabilidad total para edificación no será superior a 0,05 m²/m², con un máximo de una planta.

b) P-QD:

Se autoriza la construcción de instalaciones complementarias a los usos principales deportivo y recreativo, tales como restaurante-bar, oficinas, club social, galería comercial, etc.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En cualquier caso, las condiciones de edificabilidad se adecuarán a los usos y características singulares, adecuándose al entorno donde se ubiquen.

3. Servicios Urbanos (P-QI).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares.

4. Servicios Públicos (P-QE, P-QS, P-QA, P-QM y P-QR)

- Se permiten las condiciones de edificabilidad siguientes:

- Número de plantas máximo sobre rasante: 3.

- Ocupación máxima de parcela: 100%.

- Retiro a lindes mínimo: no se fija.

- Edificabilidad máxima sobre parcela calificada: 3,00 m²/m².

- Se permiten semisótanos.

- Máxima altura de cornisa: 12 metros. Se exceptuará de esta altura de cornisa máxima las edificaciones religiosas con destino a templo.

- No se establece parcela mínima, ya que la totalidad del Suelo calificado deberá ser una única parcela adscrita a una instalación.

- El proyecto de ordenación y de urbanización de las parcelas calificadas preverán los accesos, circulaciones, viario interior y aparcamientos que garanticen un adecuado funcionamiento de tráfico y un grado suficiente de seguridad vial en el entorno, en el caso de uso escolar las plazas de aparcamiento serán igual al número de unidades docentes.

-La forma de los edificios y sus cubiertas no se limitan.

- Para los edificios preexistentes a la aprobación del Plan General Estructural, sus condiciones de implantación, volumetría y edificabilidad se ajustará a las tipologías de la zona donde se localicen.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

5. Vías Pecuarias

El término municipal de está atravesado por dos vías pecuarias:

Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, (Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre) y la Ley 3/2014 de 11 de Junio de la Generalitat Valenciana de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Consellería competente en la materia, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

	Ancho legal	Anchura necesaria
COLADA DEL CAMINO DEL SEGADOR	6,00 m	6,00 m
AZAGADOR DEL RIO PALANCIA	37,50 m	37,50

Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente paisaje y el patrimonio natural y cultural.

Se consideran usos compatibles con la actividad agropecuaria aquellos tradicionales de carácter agrícola.

Se consideran usos complementarios el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.



Art.8.6. Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a servicios públicos, servicios urbanos y equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotaciones distintos de los asignados con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

Art.8.7. Usos privados

Las parcelas calificadas como de uso dotacional público o privado podrán ser de dominio privado. En los planos aparecen indicadas con un asterisco, en este caso conforme al artículo 37 del TRLOTUP tendrán la consideración de uso terciario especial.

Art.8.8. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial

La calificación de estos terrenos como suelo dotacional público atañe al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial. En consecuencia, la Administración podrá enajenarlo, total o parcialmente y de acuerdo con cada caso particular, para los usos de garajes y estacionamientos, para los usos regulados para los sótanos en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada. En ningún caso los citados usos podrán ser los propios de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo.

Quedará exceptuado de dicha exclusión, y de lo que ella conlleva, el subsuelo de los terrenos calificados como equipamiento de uso sanitario.

CAPÍTULO 2. RED PRIMARIA COMPUTABLE EN LOS SECTORES

Art.8.9. Superficie computable de Sector

Se estará a lo previsto en el anexo IV del DL 1/2021 (TRLOTUP) de la Generalitat Valenciana.



Art.8.10. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector

Se estará a lo previsto en el anexo IV, apartado IV, artículo 2 del DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art.8.11. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales

Se estará a lo previsto en el anexo IV, apartado III, artículo 7 del DL 1/2021 (TRLOTUP)

Art.8.12. Cómputo de la edificabilidad en áreas semiconsolidadas

Se estará a lo previsto en el anexo IV, apartado IV artículo 3 del DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art.8.13. Cómputo de la edificabilidad de las zonas de protección de la legislación sectorial

Se estará a lo previsto en el anexo IV, apartado IV artículo 4 del DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art.8.14. Cómputo de las dotaciones públicas existentes

Se estará a lo previsto en el anexo IV, apartado IV, artículo 5, del DL 1/2021 (TRLOTUP).



CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE RED PRIMARIA.

Art.8.15. Usos dotacionales públicos o privados

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de las diferentes subzonas de la ordenación pormenorizada. No obstante, lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

2. Las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

- a) Coeficiente de ocupación: $\geq 50\%$
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: $\geq 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- c) Número máximo de plantas: 3 (sin limitación de número mínimo).
- d) Altura de cornisa: $\leq 12\text{m}$
- e) Distancia a lindes o fachadas sin limitación alguna.
- f) Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- g) Nº Plazas de aparcamiento: el que determine el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

3. Los suelos dotacionales de la red primaria de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.



Art.8.16. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares de más de 300 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad.

2. Las zonas verdes solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y las instalaciones descritas en el apartado anterior.

3. En las zonas verdes del suelo terciario podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas terciarias, pudiéndose ocupar hasta un 15% del suelo de las mismas.



TÍTULO NOVENO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PARA LA RED PRIMARIA Y SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

Art.9.1.- Contenido

En este título se definen los usos básicos de aplicación a las dotaciones de la red primaria y a las zonas rurales estructurales que quedan desarrollados en los títulos anteriores.

CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS

Sección primera: Según su adecuación

Art.9.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico (más del 50%) de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

Art.9.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 6/20014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana (DOGV de 31 de julio de 2014)

Sección segunda: Según su función

Art.9.4.- Uso Dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de Equipamiento comunitario:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

a) Uso Educativo - Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación secundaria, primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

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

j) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).

e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).

i) Actividades vinculada al sacrificio de animales, preparación y conservación de carne (Din.8).

5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.



Art.9.5.- Usos Rústicos en el medio Natural (N).

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso Forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.,.

5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Uso de Protección del Medio natural (Nme): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Art.9.6.- Resumen de los usos (red primaria y suelo no urbanizable).

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

D	Dotacional
Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo-cultural
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Dres	Residencial
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua.
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales.
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones.
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7	Dominio público hidráulico.
Din. 8	Instalaciones vinculadas al sacrificio de animales, preparación y conservación de carne
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

N	Uso rústico en el medio Natural
----------	--

Nag	Agrícola
-----	----------

Nes	Esparcimiento en el medio natural
-----	-----------------------------------

Nex	Extractivo
-----	------------

Nfo	Forestal
-----	----------

Nga	Ganadero
-----	----------

Nme	Protección del medio natural
-----	------------------------------



DISPOSICIONES ADICIONALES

D.A. Primera. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada, de los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable y de los Planes de Reforma Interior en los ámbitos de suelo urbano sujetos a su formulación.

D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de Vivienda Protegida

La reserva de suelo para vivienda sometida al régimen de protección se procurará se sitúe principalmente en el suelo urbano o urbanizable de mayor densidad, de forma que se produzca una coexistencia con suelos no destinados a dicho fin.

D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Primera.- En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará de acuerdo con el DL 1/2021 (TRLOTUP).

D.T. Segunda. Régimen transitorio a la edificación existente y no compatible plenamente con el Plan

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

1. Situaciones básicas:

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan por estar parte o la totalidad de los mismos calificados para uso dotacional público, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. En los mismos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Este régimen será de aplicación en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas.

c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstos en este Plan General.

d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia.

2. Obras de reforma y condiciones estéticas:

a) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

b) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de "Fuera de Ordenación Adjética", debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 191 del TRLOTUP. Si la obra comportara un coste superior al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

3. Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, sean dotaciones públicas estructurales o no estructurales, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendiendo el lugar donde se encuentran ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios o instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

Los edificios e instalaciones en suelo no urbanizable que sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

4. Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

Las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al periodo durante en que se mantenga la actividad o vida útil del inmueble.

5. Fuera de Ordenación Diferido:

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados 3) y 4) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, a la ocupación máxima de parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1.c). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma, sin incremento de superficie construida, siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y /o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

6. Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca la reestructuración total o la sustitución del uso básico.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

7. Instalaciones:

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

8. Aparcamientos:

La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

-Tco.1c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos

Tco.2 y Tco.3: Exigiendo la reserva en su totalidad.

- En cualquiera de los casos anteriores de los apartados 3 al 7, estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes.

D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial

En aquellos ámbitos donde se haya producido la formación de núcleos de población conforme a lo establecido en estas Normas, y en las zonas estructurales donde ello esté permitido, se procederá a la adopción de las medidas establecidas en el artículo 228 y siguientes del TRLOTUP tendentes a la minimización del impacto territorial.



DISPOSICIÓN DEROGATIVA FINAL

D.F. Primera. Cláusula derogatoria

Queda derogado, en cuanto a su ordenación estructural, las Normas Subsidiarias de Petrés, aprobadas el aprobado definitivamente el 26 de junio de 1984 (CPU) publicadas en el BOP nº 188 de 8 de agosto de 1984.

Petrés, septiembre 2023
(actualizado enero 2024)

Por el equipo redactor

Fdo. Oscar Terrasa Sales
Arquitecto Director



ANEXO I: INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

- **Modelo de Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de aguas**
- **Modelo de caseta para los aparatos de medida de continuo**



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

**MODELO DE ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE
ALCANTARILLADO DE LA ENTIDAD DE SANEAMIENTO DE AGUAS**

**MODELO DE ORDENANZA DE VERTIDOS
A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO****I. OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA****Artículo 1º**

Es objeto de la presente Ordenanza regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades:

- 1.- Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.
- 2.- Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.
- 3.- Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.
- 4.- Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Artículo 2º

Quedan sometidos a los preceptos de esta Ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias o explotaciones.

Artículo 3º

Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectados o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

La Licencia de Obras explicitará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

II. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES**Artículo 4º**

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, O.90.00. y O.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.

Artículo 5º

En la solicitud del Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

- Volumen de agua consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

Artículo 6º

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1º Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.

2º Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

3º Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta Ordenanza.

Artículo 7º

El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.

No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del Permiso de Vertido, establezca el Ayuntamiento.

Artículo 8º

Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características, como al tiempo y al volumen del vertido.

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6º.

Artículo 9º

Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.

III. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS

Artículo 10º

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1.- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 2.- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3.- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 4.- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- 5.- Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Artículo 11º

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Amoniaco 100 p.p.m.
Monóxido de carbono 100 p.p.m.
Bromo 1 p.p.m.
Cloro 1 p.p.m.
Acido cianhídrico 10 p.p.m.
Acido sulfhídrico 20 p.p.m.
Dióxido de azufre 10 p.p.m.
Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

Artículo 12º

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración total de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

PARÁMETROS	CONCENTRACIÓN MEDIA DIARIA MÁXIMA	CONCENTRACIÓN INSTANTÁNEA MÁXIMA p
pH (U. de pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Solidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables(ml/l)	15,00	20,00
Solidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO(mg/l)	500,00	1.000,00
DQO(mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C(µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	inapreciable a dilución 1/40	inapreciable a dilución 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,0	1,0
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros(mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos(mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
NKT (mg/l)	50,00	100,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	20,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehidos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Artículo 13º

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en mas de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

Artículo 14º

Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 12, cuando se justifique debidamente, que éstos no pueden en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales, realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones del artículo 12. Esta práctica será considerada como una infracción a la Ordenanza.

Artículo 15º

Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza, se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento, y al servicio encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

En un término máximo de siete días, el usuario deberá remitir al Ayuntamiento un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales, serán abonados por el usuario causante.

IV. MUESTREO Y ANÁLISIS

Artículo 16º

Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cuál será señalado por el Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue.

Cuando durante un determinado intervalo de tiempo, se permitan vertidos con valores máximos de contaminación, los controles se efectuarán sobre muestras compuestas. Estas serán obtenidas por mezcla y homogenización de muestras simples recogidas en el mismo punto y en diferentes tiempos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal vertido.

Artículo 17º

Los análisis para la determinación de las características de los vertidos, se realizarán conforme a los "STANDARD METHODS FOR THE EXAMINATION OF WATER AND WASTE WATER", publicados conjuntamente por, A.P.H.A. (American Public Health Association), A.W.W.A. (American Water Works Association), W.P.C.F. (Water Pollution Control Federation).

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *Daphnia magna*. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE₅₀).

V. INSPECCIÓN DE VERTIDOS

Artículo 18º

El Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 19º

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras de acuerdo con el diseño del anexo I. Estas arquetas deberán estar precintadas.

La extracción de muestras y en su caso, comprobación de caudales será efectuada por personal al servicio del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, a la cuál deberá facilitársele el acceso las arquetas de registro.

Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados, se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.

Artículo 20º

La carencia del Permiso de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 21º

Se consideran infracciones :

1. Las acciones y omisiones que contraviniendo lo establecido en la presente Ordenanza causen daño a los bienes de dominio o uso público hidráulico, marítimo-terrestre, en su caso, o a los del Ente Gestor encargado de la explotación de las Estación Depuradora de Aguas Residuales
2. La no aportación de la información periódica que deba entregarse al Ayuntamiento sobre características del efluente o cambios introducidos en el proceso que puedan afectar al mismo.
3. El incumplimiento de cualquier prohibición establecida en la presente Ordenanza o la omisión de los actos a que obliga.
4. Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.
5. La ocultación o el falseamiento de los datos exigidos en la Solicitud de Vertido.
6. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el Permiso de Vertido.
7. El incumplimiento de las acciones exigidas para la situaciones de emergencia establecidas en la presente Ordenanza.
8. La no existencia de las instalaciones y equipos necesarios para la realización de los controles requeridos o mantenerlos en condiciones no operativas.
9. La evacuación de vertidos sin tratamiento previo, cuando éstos lo requieran, o sin respetar las limitaciones especificadas en esta Ordenanza.
10. La obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento en el acceso a las instalaciones o la negativa a facilitar la información requerida.
11. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de vertidos.
12. La evacuación de vertidos prohibidos.

Artículo 22º

1. Las infracciones enumeradas en el artículo anterior podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.
2. Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción.
Cuando el daño producido afecte a las infraestructuras de saneamiento, la reparación será realizada por el Ayuntamiento a costa del infractor.
Se entenderá por infraestructuras de saneamiento, las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.
3. Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador, el Ayuntamiento procederá a la imposición de multas sucesivas.
4. Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento.

Artículo 23º

La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta Ordenanza prescribirá a los seis meses contados desde la comisión del hecho o de desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

Artículo 24º

La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta Ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25º

Con independencia de las sanciones expuestas, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los Organismos competentes a los efectos oportunos.

Artículo 26º

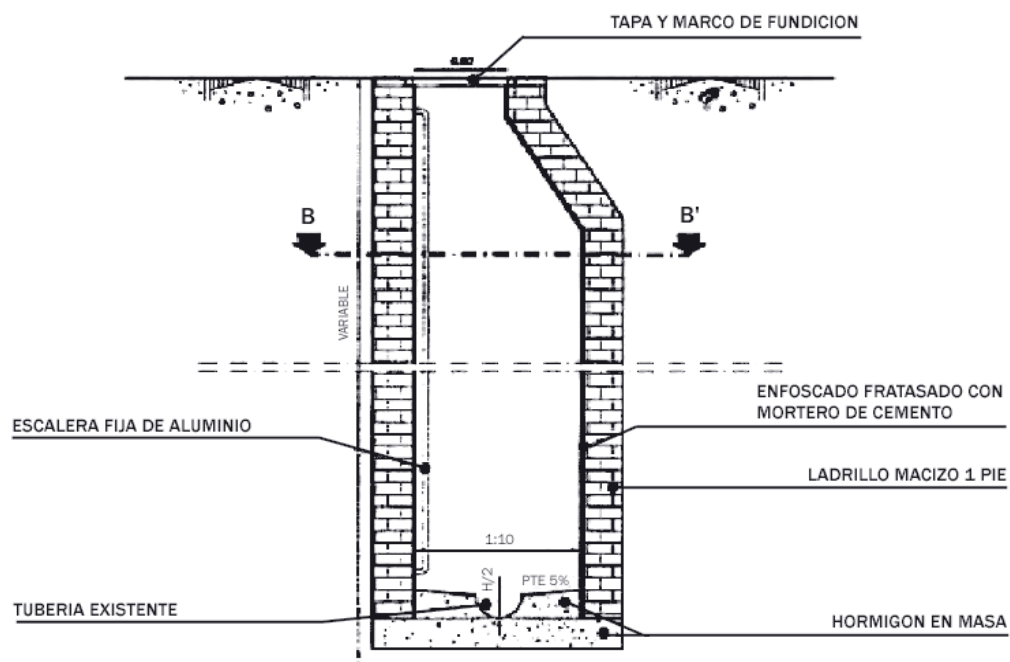
La potestad sancionadora corresponderá al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, el cuál podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

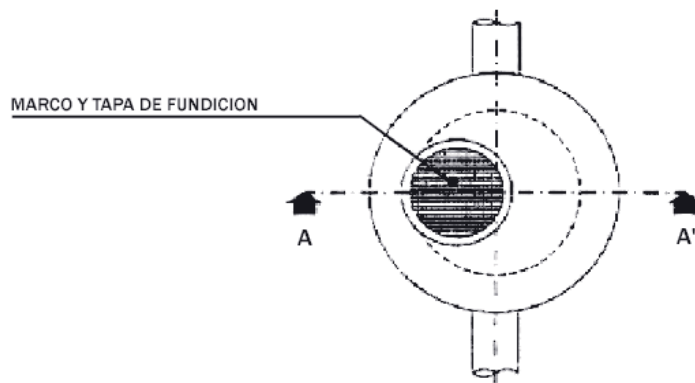
Todas las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de este Ordenanza, deberán solicitar, en el plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor, permiso para realizar sus vertidos a la red de alcantarillado.

DISPOSICIÓN FINAL

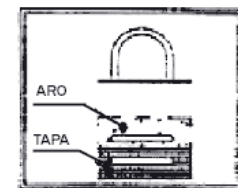
El Ayuntamiento determinará en la Ordenanza Fiscal correspondiente, el régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado.



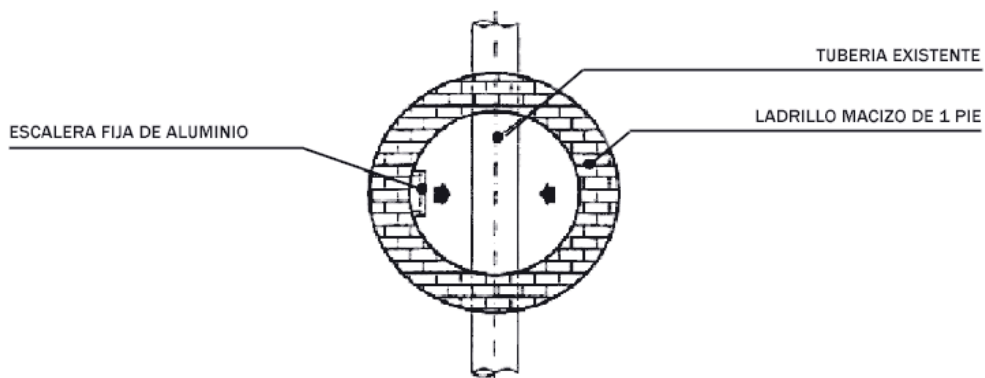
SECCIÓN A - A'



PLANTA AEREA



DETALLE CIERRE DE SEGURIDAD
(Nota: se colocaran 2 cierres en puntos diametralmente opuestos de la tapa)
Sin escala



SECCIÓN B - B'

escala 1/40

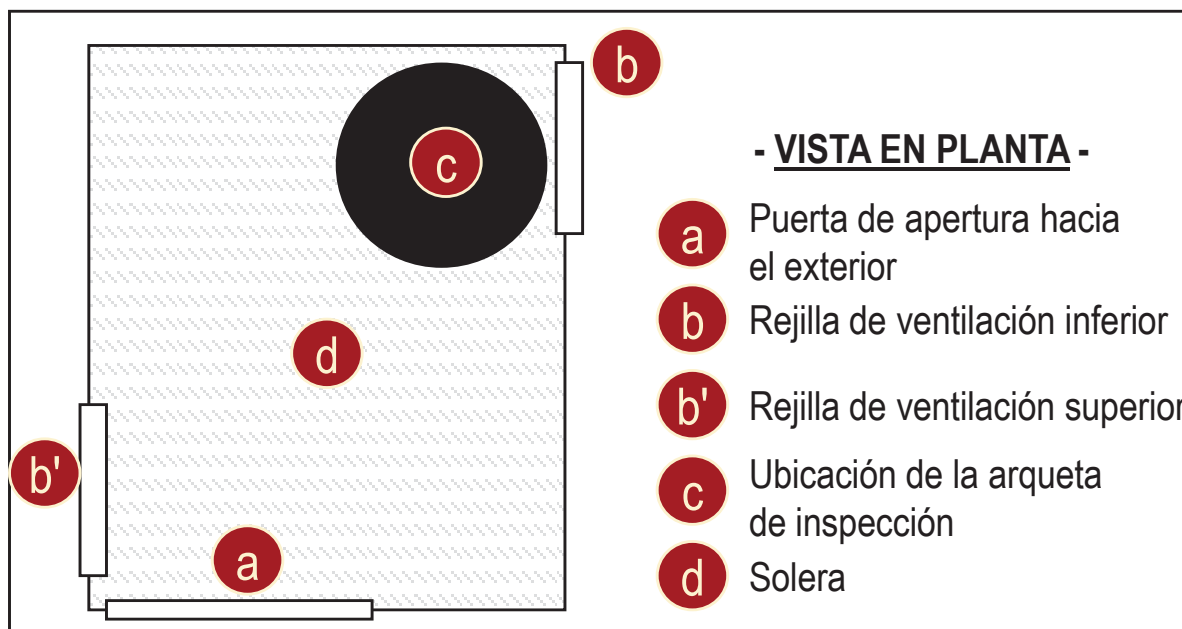
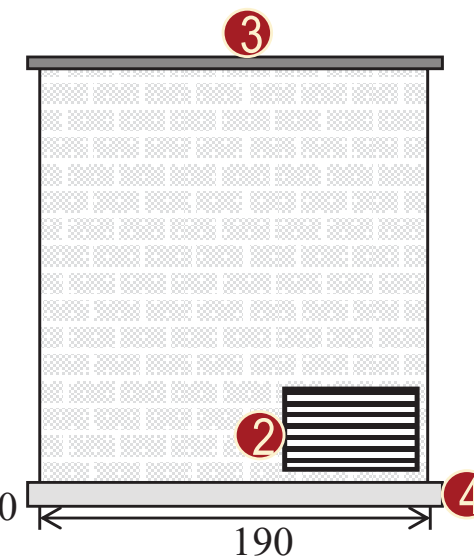
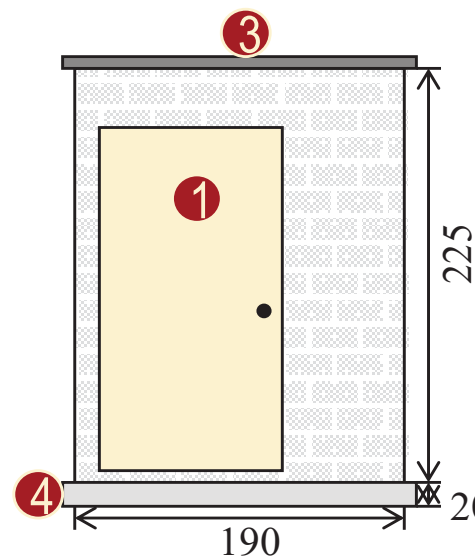
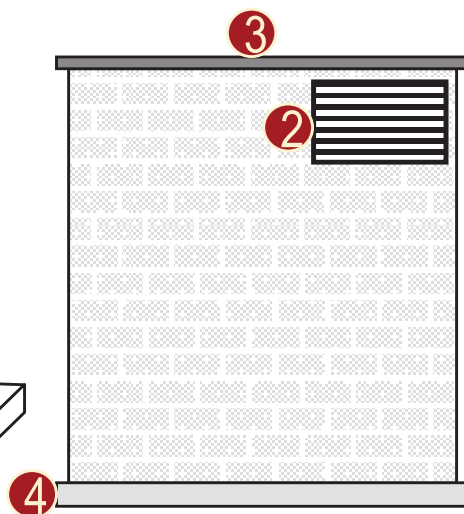
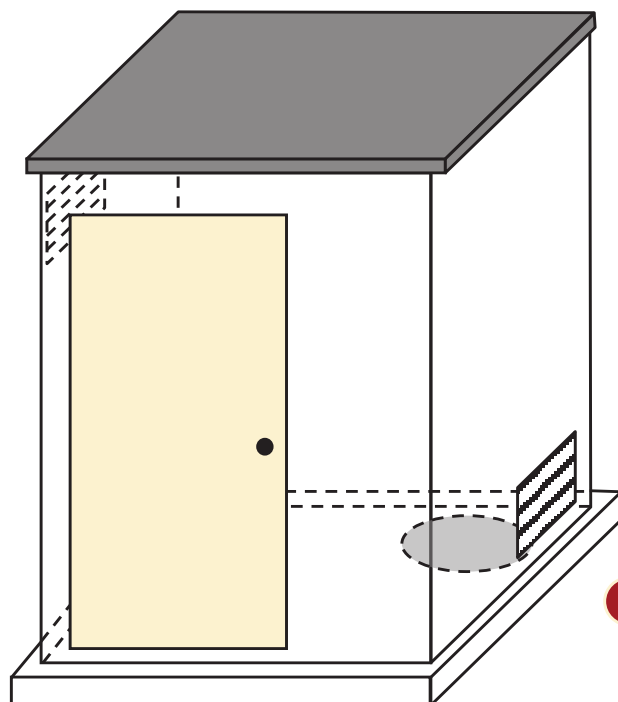


AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MODELO DE CASETA PARA LOS APARATOS DE MEDIDA DE CONTINUO

MODELO DE CASETA DE CONTROL



- 1 Puerta metálica de acceso, de apertura hacia el exterior, con cerradura.
- 2 Rejillas de ventilación
- 3 Cubierta impermeabilizada
- 4 Solera



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO II: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



1. NORMATIVA APLICABLE PARA LA PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE

Uno de los objetivos más importantes del Estudio de Paisaje es el desplegar medidas de protección, ordenación y gestión del paisaje a partir del desarrollo de las actuaciones previstas en el futuro planeamiento urbano.

En base a los Objetivos de Calidad Paisajística señalados en el capítulo anterior, se plantean algunas normas y directrices generales, dando cumplimiento de esta manera con los Art. 6 y 8 así como el Anexo I 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).

En su enfoque, se ha tenido en cuenta las actuaciones derivadas del planeamiento que tienen una componente reguladora del territorio, de aquellas que, una vez implantadas en el territorio, requieran de medidas y orientaciones para la integración.

A continuación, se listan los criterios elementales que han inspirado la concreción de las presentes Normas y que han sido debidamente contempladas en el planeamiento. Una normativa de paisaje sujeta y regulada desde el control y la disciplina urbanística prevista por el Ayuntamiento.

1. Naturalización: Es la concepción más obvia de la integración paisajística; pretende recuperar la imagen de naturalidad de los lugares. La estrategia para conseguirlo consiste a potenciar la presencia de los componentes naturales (el suelo, la vegetación, el agua, etc.), así como el restablecimiento del equilibrio ecológico.
2. Contextualización: Busca el establecimiento de una continuidad entre los elementos preexistentes y los nuevos. Este objetivo se logra mediante la referencia a determinadas pautas (tipológicas, volumétricas escalares, etc.) que permiten al observador establecer una relación lógica entre ambos tipos de elementos.
3. Ocultación: Pretende esconder, totalmente o parcialmente, la visión de ciertos elementos, que se considera poco deseable desde ciertos puntos de vista. En este caso la estrategia más empleada consiste en la interposición



de elementos propios del paisaje (pantallas vegetales, motas, estructuras, etc.) entre el observador y los elementos que se quieren ocultar.

4. **Mimetización.** Tiene por finalidad confundir los elementos propios del proyecto con los elementos preexistentes. La estrategia más frecuente en este caso es el camuflaje mediante la repetición de patrones existentes en los lugares (cromáticos, materiales, formales), de manera que la percepción aislada de los elementos sea poco evidente.
5. **Singularización:** Consiste en el establecimiento de nuevas relaciones entre los elementos del paisaje a partir del protagonismo otorgado a la presencia de un nuevo elemento o elementos. La estrategia empleada en estos casos es la utilización del contraste en los proyectos como recurso expresivo.

1.1. Disposiciones generales

Art. 1. El Estudio de Paisaje es parte integrante del Plan General de Petrés, de acuerdo con la Legislación Territorial y Urbanística vigente, en la que se incluye la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Art. 2. El PG de Petrés reconocerá y asumirá cualquier ordenación territorial y paisajística que en su momento emane del Plan de Acción Territorial del Paisaje y de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana. En tanto en cuanto éste no se apruebe, quedarán asumidas de forma íntegra en el presente articulado las Normas y definiciones recogidas en el Art. 6, 8 y Anexo I DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art. 3. A efectos del Estudio, fueron de observancia los Objetivos de Calidad Paisajística de los Paisajes de Relevancia Regional que le son de afección, y en su caso, las Unidades de Paisaje Regional. Sus directrices han sido asumidas de forma íntegra en esta Normativa de planeamiento local en materia de paisaje. A efectos del Estudio de Paisaje, se reconoce el PRR 11 Serra d'Espadà.

Art. 4. A partir de las Unidades de Paisaje Regional y los Paisajes de Relevancia, el Estudio de Paisaje plantea sus propias Subunidades o Tipos de Paisaje, así como sus Recursos Paisajísticos por razón de escala. Tanto unos como otros disponen de Objetivos de Calidad Paisajística y forman parte del Catálogo del Paisaje del presente Estudio (Recursos Paisajísticos).



Art. 5. El PG reserva su Infraestructura Verde de acuerdo con lo estipulado en el Título I, Capítulo I del DL 1/2021 (TRLOTUP). A efectos del paisaje, será Infraestructura Verde local:

- a) Los hábitats ubicados en la zona de La Rodana y La Ponera.
- b) 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.
- c) Los cauces, riberas y sus zonas de protección (correspondiente con la Unidad de Paisaje 3).
- d) El Terreno Forestal Estratégico presente en el municipio.
- e) Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola-Paisajística en el interior del término.
- f) Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola General.
- g) Las áreas clasificadas como ZRP Natural de Cauces coincidente con el cauce del río Palancia.
- h) Las áreas clasificadas como ZRP Natural Forestal y Paisajística coincidentes con el monte La Rodana y todo el piedemonte de La Ponera.
- i) Las áreas clasificadas como Afecciones Histórico-Cultural-Arqueológico presente en las inmediaciones de los elementos histórico-culturales y arqueológicos del municipio.
- j) Las áreas clasificadas como ZRC-AG.1 al este del núcleo urbano consolidado.
- k) Las áreas afectadas por Incendios Forestales.
- l) Las zonas de afección visual de la carretera CV-324 que comunica el núcleo de Sagunto con Petrés.
- m) Los Recursos Paisajísticos Locales.
- n) Los montes gestionados existentes en el municipio, concretamente el monte Riberas del Río Palancia y el monte Bonilles y otros.
- o) Las zonas verdes de la Red primaria presentes, principalmente, en el núcleo urbano.

Art. 6. Se procurará de forma general potenciar la calidad de los paisajes existentes en el término municipal, dando valor a sus recursos y minorando sus conflictos.



Art. 7. Se potenciará el acceso al paisaje tanto de forma física como visual. Todas las actuaciones incorporarán criterios paisajísticos como condicionantes de los proyectos.

Art. 8. Las construcciones se adaptarán al medio en que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta, siempre, la posible existencia de recursos paisajísticos en los ámbitos de actuación, en cuyo caso, se garantizará su no afección y, en su caso, su puesta en valor.

Art. 9. Las construcciones o actuaciones individuales no alterarán significativamente el cromatismo, las texturas, las volumetrías y las alturas del ambiente donde se sitúen.

Art. 10. Todas las construcciones se adecuarán a la pendiente existente del terreno. La topografía y vegetación como elementos configuradores del carácter del paisaje se considerarán condicionantes en los proyectos.

Art. 11. Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos que conforman el territorio en el término municipal como Recursos Paisajísticos de interés visual y en muchos casos ambiental: crestas de montañas, cúspides del terreno, elementos de la hidrografía, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

Art. 12. En ningún caso se urbanizarán suelos con pendientes medias superiores al 50 %.

Art. 13. Las actuaciones respetarán las zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación principales que faciliten las vistas más significativas del municipio, así como, se garantizará la banda de afección visual a ambos lados de las rutas escénicas definidas en el Estudio de Paisaje.

Art. 14. Las actuaciones garantizarán la no afección a la Infraestructura Verde así definida en esta documentación de tipo Normativo. Se garantizará con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la Infraestructura Verde.

Art. 15. Cualquier actuación con incidencia en el paisaje deberá realizar el pertinente Estudio de Integración Paisajística, cuyas conclusiones se incorporarán a la ordenación como condicionantes, previo al proyecto de actuación.



1.2. Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización del suelo urbano (ZUR-NH, ZUR-RE.1-M, ZUR-RE.1-B, ZUR-RE.2-B)

Art. 16. El planeamiento ordenará el suelo urbano con volúmenes simples, con proporciones homogéneas y equilibradas, estableciendo un tejido continuo y compacto, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas de planeamiento previstas para este tipo de suelo.

Art. 17. Se establecerá una paleta de colores para cuidar el revestimiento de fachadas, que tenderá preferentemente al color blanco, permitiendo como alternativa una selección de tonos pastel. Se minimizará el uso de materiales que desvaloricen el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc.).

Art. 18. En el diseño del espacio público, se establecerán criterios de intervención adecuados que atenderán a la selección de pavimentos, jardinería, iluminación, mobiliario urbano, señalética y las condiciones bioclimáticas o de confort urbano.

Art. 19. En las obras de reforma de edificios, deberán adecuar la fachada al entorno. Los elementos de interés arquitectónico deberán ser puestos en valor y se llevarán a cabo medidas de mimetización y ocultación del cableado por ocupación en vuelos y fachadas.

Art. 20. Para su integración en el entorno, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño, composición y materiales a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Se deberán utilizar los materiales y técnicas constructivas tradicionales del área, adaptados a su climatología y de menor coste ambiental.

Art. 21. Se establecerán medidas de mimetización y ocultación del cableado por ocupación en vuelos y fachadas.

Art. 22. En el Núcleo Histórico Tradicional las cubiertas de las casas serán, preferentemente, de teja árabe envejecida, con techados a una o dos aguas cuando sea el caso y de acuerdo con la vivienda tradicional de la zona.

Art. 23. Además, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cualquier actuación sobre la fachada de un edificio garantizará la homogeneidad



de la actuación con el resto de la fachada.

- b) Las paredes lindantes con otras parcelas que queden al descubierto se deberán tratar con calidad y acabados propios de fachada, enfoscadas y pintadas o con acabado de superior calidad, no admitiéndose materiales vistos que requieran revestimiento como acabado, salvo que dicha pared vaya a quedar oculta por obras con Licencia ya aprobada.
- c) Las instalaciones en fachada no podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada, ni perjudicar su estética.
- d) En las áreas de nueva construcción, no se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.
- e) Los tendederos en fachada deberán quedar ocultos a la vista desde espacios públicos.
- f) Los retranqueos de la edificación, solo se admitirán en las zonas específicamente previstos en las normas y ordenanzas de zona.

Art. 24. En caso de proyectar algún edificio, su tipología necesariamente será la característica de la zona.

Art. 25. Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.

Art. 26. Se prohíben en particular:

- a) Los paramentos exteriores de ladrillo ordinario, sin revestir, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.
- b) Los revestimientos en fachada con materiales no adecuados para exterior.
- c) Las cubiertas de chapa metálica, fibra de vidrio o similar, salvo en Zonas destinadas a uso terciario.
- d) Los revestimientos con materiales reflectantes.
- e) La colocación y mantenimiento de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera de los ámbitos expresamente



autorizados en Suelo Urbano o Urbanizable, salvo los estrictamente necesarios por obras, servicios públicos o relacionados con la conservación y disfrute del medio natural, o los previstos en la legislación vigente.

Art. 27. Se definirán los bordes urbanos con una buena planificación en cuanto a los usos posibles en torno a las infraestructuras que conexonan el espacio urbano con el resto de las unidades de paisaje.

Art. 28. Se facilitará el acceso visual a los paisajes de mayor valor desde los espacios urbanos en general, y desde los espacios urbanos localizados en las proximidades de espacios de alto valor paisajístico en particular (ZUR-RE.1-B y ZUR-RE.2-B)

Art. 29. En cuanto a la accesibilidad desde el interior del núcleo urbano hacia el exterior, igualmente no se permitirá la ocultación de vistas hacia el paisaje circundante. Para ello se tendrá especial cuidado en proponer una gradación de alturas coherente desde el interior del espacio urbano hacia el exterior; se evitarán los edificios o construcciones de gran altura en el borde urbano; se evitarán los apantallamientos con publicidad y se diseñarán de forma adecuada y con la suficiente amplitud y separación entre sus límites y las construcciones, los nuevos viarios que den acceso a los nuevos espacios urbanizados. Ello será de especial aplicación en las zonas próximas a espacios de gran valor como la zona ZUR-RE.2-B, localizada en la vertiente sur de del Monte de La Rodana.

1.3. Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización dirigidas al suelo urbanizable (ZND-RE.1-M, ZND-RE.2-M, ZND-RE.1-B y ZND-RE.2-B, ZND-TER)

Art. 30. La ordenación del suelo urbanizable atenderá a criterios de integración paisajística, debiendo de adecuarse en sus desarrollos a la morfología del terreno y al paisaje para no afectar al valor paisajístico ni a la singularidad del territorio.

Art. 31. Los distintos sectores urbanizables tomarán como referencia, los criterios que se especifiquen en el apartado de Normas Urbanísticas del Plan General Estructural concernientes a tipologías, estándares, edificabilidades y alturas. Los distintos condicionantes de paisaje de esta normativa, aparecerán en las distintas fichas de planeamiento que le sean de afección.



Art. 32. Toda zona de expansión propuesta se deberá condicionar el proyecto urbano a su correcta integración paisajística y su adecuada conexión con las redes de infraestructuras.

Art. 33. Los sectores urbanizables deben incorporar en su planeamiento un tratamiento de transición adecuado respecto con suelos no urbanizables colindantes. Prestando especial atención a los sectores colindantes con áreas de especial valor paisajístico o zonas de protección. Se respetará asimismo las características intrínsecas del paisaje no introduciendo elementos que resten valor ni calidad de estas. Esto es de especial aplicación en las zonas de nuevos desarrollos urbanísticos ZND-RE.1-B y ZND-RE.2-M.

Art. 34. Los sectores urbanizables establecerán preferentemente, medidas de apantallamiento y jardinería en sus zonas de borde urbano, garantizando además una buena planificación en cuanto a los usos posibles en torno a las infraestructuras que conexonan el espacio urbano con el resto de las unidades de paisaje. Ello incluye la aplicación de normativa específica de integración paisajística, la redacción y aplicación de Estudios de Integración Paisajística, especialmente en la ordenación de sectores de actividad económica (ZND-TER) y en la zona clasificada como ZND-RE.1-B y ZND-RE.2-M que se encuentra afectada por la unidad de paisaje 4.1 de alto valor paisajístico.

1.4. Condiciones paisajísticas para la protección, ordenación y gestión del suelo no urbanizable común.

Art. 35. El Suelo no urbanizable quedará definido en las normas que lo regulen de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell por el que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, la cual deroga la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. Los criterios ecológico-paisajísticos serán sin duda uno de los elementos de mayor peso para argumentar y justificar su ordenación y gestión.

Art. 36. El Suelo No Urbanizable Común deberá permanecer al margen del proceso de urbanización y preservar sus características naturales, paisajísticas y de riqueza productiva. Ello incluye la justificación de cuál es la zonificación establecida para las distintas calificaciones del Suelo Rural: criterios para dicha zonificación, usos y actividades que establezcan la diferencia entre zonificaciones, regulación y normativa urbanística particular que garanticen la compatibilidad de los usos propuestos; así como



los motivos que en su caso pueden aplicarse para la desprotección del vigente suelo no urbanizable de protección agrícola

Art. 37. El Suelo No Urbanizable en régimen Común, en su zonificación y regulación, distingue las siguientes categorías:

- Zona Rural Común Agrícola 1 – (ZRC-AG.1)
- Zona Rural Común Agrícola 2 Núcleos Dispersos - ZRC-AG.2-ND (al noreste del casco urbano. Viviendas situadas en suelo no urbanizable)

Art. 38. El territorio y en definitiva el paisaje rural, evitarán la posibilidad de formación de núcleos de población a partir de agrupaciones de vivienda unifamiliar de nueva construcción o sobre viviendas ya construidas de carácter unifamiliar y plurifamiliar.

Art. 39. No se admitirán construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.

Art. 40. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera del Suelo Urbano o Urbanizable, salvo los estrictamente necesarios por obras, servicios públicos o relacionados con la conservación y disfrute del medio natural.

Art. 41. La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno. Las edificaciones deberán armonizar con su entorno natural, con las construcciones tradicionales y las de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar a las siguientes condiciones:

- a) Tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
- b) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.



- c) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.
- d) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, como la piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalados.
- e) Los colores de fachadas, zócalos y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.

Art. 42. Cuando, por las características particulares de la actividad, se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales aceptados por la administración competente en materia de paisaje. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado con especies autóctonas presentes en la zona.

Art. 43: El suelo clasificado como Zona Rural Común Agrícola 1 (ZRC-AG.1) se determina una zona específica periurbana en la que no se han detectado presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y se caracteriza por un alto grado de antropización consecuencia de la explotación agrícola. Se sitúa al noreste del casco urbano. En esta zona se limitará el tamaño mínimo de la parcela a 10.000 m²s, para cualquier tipo de edificación, particularmente viviendas.

Art. 44. Los perímetros de afección del suelo asociado al patrimonio cultural que sean entendidos como Recurso Paisajístico y aparezcan en el Catálogo de Paisaje, permitirá acciones de restauración, adecuación y mejora de sus elementos y entornos, con el fin de facilitar su puesta en valor para el uso público, cultural o recreativo. Estas directrices estarán sujetas a lo que pueda establecer el organismo competente en la materia.

1.5. Condiciones paisajísticas para la protección, ordenación y gestión del suelo no urbanizable protegido.

Art. 45. En el caso de Petrés, el Suelo No Urbanizable Protegido responderá a criterios de afección sectorial o de protección por valores medioambientales y



paisajísticos en el contexto general de la Infraestructura Verde. Asimismo, 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 reconocen las siguientes categorías:

- Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG.G)
- Zona Rural Protegida Agrícola-Paisajística (ZRP-AG.P)
- Zona Rural Protegida Natural Forestal y Paisajística (ZRP-NA.FO)
- Zona Rural Protegida Natural por Cauces (ZRP-NA.C)
- Zona Rural Protegida Afecciones Infraestructuras (ZRP-AF.I)

Art. 46. Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG.G) Se corresponde con los suelos no urbanizables situados al noroeste del término municipal. Se trata de suelos con notable aptitud para el cultivo que están cultivados actualmente o, habiéndolo estado, conservan la infraestructura necesaria para poder estarlo de nuevo.

Art. 47. Zona Rural Protegida Agrícola-Paisajística (ZRP-AG.P). Son aquellos suelos con valores agrícolas y paisajísticos que exigen una protección especial. Se corresponden con los suelos situados en las zonas agrícolas a los pies de la ladera de La Rodana y La Ponera junto a las huertas próximas al cauce del río Palancia.

Art. 48. Zona Rural Protegida Natural Forestal y Paisajística (ZRP-NA.FO). Se corresponden con los suelos protegidos con el suelo forestal estratégico y suelo forestal delimitado por el PATFOR.

Art. 49. Zona Rural Protegida Natural por Cauces (ZRP-NA.C), comprende los cauces que discurren de forma ocasional o permanente y que deben ser preservados de cualquier uso que haga peligrar el discurrir natural del mismo. Se incluye los terrenos denominada márgenes sin incluir su zona de servidumbre de 5 metros. Su delimitación se ha realizado por medio de la cartografía.

Art.50. Zona Rural Protegida Afecciones Infraestructuras (ZRP-AF.I) . Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de carreteras de titularidad estatal y autonómica que discurren por el municipio grafados en los Planos de Ordenación del Plan General Estructural como Zona rural protegida afección



infraestructuras (carreteras). Son los suelos que constituyen el dominio público de las carreteras A-7 y la CV-324.

1.6. Condiciones paisajísticas por afecciones sectoriales o riesgos

Art. 51. En el caso de Petrés, se incorporan al planeamiento las determinaciones procedentes de afección sectoriales y/o riesgos determinados por planes de acción o legislación sectorial. Por lo que en estas zonas de afecciones y servidumbres deberá aplicarse la legislación sectorial que les corresponda en función de la materia afectada.

Se reconocen las siguientes tipologías de afecciones:

- Afección Cauces (AF-C)
- Afección Infraestructuras Viarias (AF-I)
- Afección Dominio Pecuario (AF-DP)
- Afección Líneas eléctricas (AF-L)
- Afección Hidrocarburos (Gaseoducto y Oleoducto) (AF-G.O)
- Afección Pozos (AF-P)
- Afección Incendios (AF-IN)
- Afección Cementerio (AF-C)
- Afección Histórico-Cultural y Arqueológico (AF-H)
- Afección por Riesgo por accidente en transporte de mercancías peligrosas (AF-RI.AC)
- Afección por Riesgo Inundación (AF-RI.IN)
- Afección por Riesgo Forestal (AF-RI-FF)
- Afección Colectores (AF-CO)



Art.52. Afecciones de Cauces (AF-C). Se corresponde con los suelos de uso agrícola que rodean a los cauces naturales que discurren por el término municipal por considerar que tienen valor paisajístico y también forman de los mismos la zona de servidumbre de 5 m y la zona de policía de 100 metros en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

Art. 53 Afección Infraestructuras Viarias (AF-I). Comprende aquellos suelos colindantes al dominio público viario establecidos por la legislación de carreteras para la red estatal y autonómica de carreteras y a los viales y caminos municipales y la vía pecuaria Colada del Camino del Segador.

Art.54. Afección Dominio Pecuario (AF-DP). Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por el dominio público pecuario de las Vías Pecuarias que atraviesan el término municipal. Estas vías son la Colada del Camino del Segador y el Azagador del Rio Palancia. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre:

- Colada del camino del Segador: anchura legal 6,0 m
- Azagador del Rio Palancia: anchura legal 37,50 m

Art.55. Afección Líneas Eléctricas (AF-L). Se corresponde con las franjas de suelo situadas a una distancia de 30 m a cada lado de las líneas eléctricas que discurren por el municipio.

Art. 56. Afección Hidrocarburos (Gaseoducto y Oleoducto) (AF-G.O). Se corresponden con las franjas delimitadas en paralelo a las líneas de Gaseoducto y Oleoducto que discurren por el municipio.

Art. 57. Afección Pozos (AF-P). Lo componen aquellos terrenos afectados por los perímetros de protección a las captaciones de abastecimiento urbano y las redes y depósitos de distribución de agua para consumo humano tal y como establece el Art. 9 del TRLOTUP con el fin de prevenir la contaminación de las masas de agua. En el caso de pozos de captación de agua destinada al consumo humano se establece un perímetro de 300m, contados desde el límite exterior del punto de captación.



Art 58. Zona afectada por incendios (Incendios). Se trata de los suelos agrícolas o forestales que han sufrido incendios en los últimos años y que merecen una protección específica. En esta área, en las zonas forestales "será obligatorio la reforestación del área devastada con especies adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del sector afectado, en los términos señalados en el Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell, por el que se establecen las normas de protección de los terrenos forestales incendiados". Así mismo se tendrá en consideración lo indicado por la legislación en vigor relativo al cambio de uso en zonas incendiadas (ley 21/2005 de modificación de ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes y ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana). En las zonas agrícolas se restituirán los usos agrícolas previos.

Art.59 Afección Cementerio: Entorno al cementerio se propone una afección de 25 m entorno al perímetro del cementerio conforme al apartado 2 del artículo 42 del del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.

Art. 60. Afecciones Histórico-Cultural-Arqueológico (AF-H). 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.

Art.61 Afección por Riesgo Accidente en transporte de mercancías peligrosas (AF-RI.AC). Se corresponde con una franja de 500 m respecto de desde la A-7 y la A-23 que constituyen zonas de especial exposición.

Art. 62. Afección por Riesgo Inundación (AF-RI.IN). Se corresponden con terrenos afectados por el riesgo de Inundación conforme al PATRICOVA (Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell) y la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Art. 63. Afección por Riesgo Forestal (AF-RI-FF). Se corresponden con terrenos afectados por el riesgo forestal, en concreto en la faja forestal de 50 metros de ancho.



Estas zonas serán de especial protección paisajística al constituirse como interfaz urbano-forestal y se encargarán de la amortiguación en esa transición urbano-forestal.

Art. 64. Afección Colectores (AF-CO) 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.

1.7. Condiciones paisajísticas para la Infraestructura Verde.

Art. 65. La Infraestructura Verde se incluye en los planos de ordenación estructural del Plan General, de conformidad con el artículo 44.14 del RPJECV y el Título III de la propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada en el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell. Estas disposiciones, junto con el artículo 41.5 del RPJECV y las reguladas por las propias del Plan General de Petrés, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la Infraestructura Verde y su funcionalidad.

Art. 66. No se permitirán actuaciones que minoren la superficie delimitada de Infraestructura Verde en el término municipal, salvo las necesarias para el mantenimiento de los espacios que la conforman, por causas de fuerza mayor, o cuyo fin sea la prevención de riesgos naturales o inducidos. En todo caso, siempre serán autorizadas por la autoridad competente.

Art. 67. Las actuaciones permitidas y que estén debidamente justificadas no deberán afectar a la conexión de los espacios que integran la infraestructura verde. En caso de que una actuación afecte a las conexiones entre dos o más espacios de alto valor se propondrá en el mismo proyecto de actuación una alternativa lógica para rehacer la conexión interferida.

Art. 68. Las actividades o actuaciones que se desarrollen en la Infraestructura Verde serán coherentes con los principios de conservación, mantenimiento y/o ampliación de la misma.

Art. 69. Los espacios que pertenecen a la Infraestructura Verde podrán integrarse en las actuaciones particulares siempre y cuando se reserven las zonas verdes de las mismas para incluir la superficie de Infraestructura Verde afectada. De la misma forma, para las actuaciones próximas a la Infraestructura verde sin llegar a



afectarla se recomienda reservar el espacio para zonas verdes en los límites más próximos a la Infraestructura verde desde la actuación de forma que se cree un colchón verde entre la actuación y la propia Infraestructura verde que podría formar parte de la misma.

Art. 71. Los corredores ecológicos y funcionales se mantendrán libres de actuaciones sobre los mismos, excepto las de mantenimiento y conservación apropiadas para preservar su función como conectores.

Art. 71. Se prohíbe, con carácter general, los usos que requieran la ocupación de grandes superficies sobre el terreno, así como las grandes transformaciones topográficas que alteren de forma significativa el paisaje rural. La implantación de cualquier actividad sobre terrenos incluidos en la Infraestructura Verde deberá ser compatible con la misma, garantizando la menor afección sobre su superficie, así como su continuidad y funcionalidad.

Art. 72. Para las zonas de la Infraestructura Verde que comprendan suelos con características forestales incluyendo los MUP, PATFOR y Hábitats presentes en la zona, su uso dominante será el Forestal, así como los aprovechamientos o actividades señalados en la legislación específica sobre terrenos forestales o montes de utilidad pública, con las condiciones reguladas en ella; uso ganadero extensivo y cinegético.

Se permiten, por tanto, los usos relativos al estudio, interpretación y/o conservación de la naturaleza, así como los relacionados con las actividades de ocio y esparcimiento relacionados con las características del entorno bajo los principios de sostenibilidad, así como toda aquella actuación (uso, obra y/o aprovechamiento) que se encuentre definidos en el art.215 de la TRLOTUP, donde se incluyan las obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes, servicios o actividades de interés y utilidad pública, así como las relacionadas con la reducción de riesgos que motivan una especial protección. Se permiten a su vez los usos agrícolas ya sea tanto por existencia previa o por reversión de uso, incluyéndose las construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación, siempre que se adecúe a las determinaciones reguladas en el art. 211.1.a) de la TRLOTUP.

La normativa sectorial que le sea propia de aplicación regulará cualquier prohibición de usos, resultandos prohibidos aquellos no contemplados tanto en las



disposiciones genéricas como en las específicas señaladas, así como la prohibición de nuevas transformaciones de suelo, salvo las especificadas anteriormente.

Art. 73. Para aquellas que comprendan cauces y barrancos, su uso dominante será el agrícola, ganadero, forestal y protección del medio natural. El uso agrícola, estará condicionado a que no conlleve modificación de la topografía actual ni eliminación de vegetación natural.

Se permiten por tanto aquellas actividades relacionadas con estos principios de protección y conservación del medio natural, añadiéndose también aquellas obras o instalaciones que sean compatibles con dichos principios que justifican su especial protección, y resulten garantes con la normativa sectorial específica que le es de aplicación. Es por ello por lo que quedarían prohibida toda obra, construcción o instalación que atente con los valores de protección, conservación y/o restauración de este paraje de especial protección. Se incluye además la prohibición de cualquier uso o actividad que genere afección a zonas de servidumbre o de Policía, así como al entorno de cauces y drenajes, quedando cualquier excepción supeditada a Informes favorables por el organismo de cuenca competente.

Art. 74. En las zonas determinadas por la Unidad de Paisaje UP.4 “Huertas y Terrazas de la Llanura del Palancia”, se destinan preferentemente a usos agrícolas, manteniendo con ello su paisaje característico. Se limitan las actuaciones en ellas a los usos señalados en función de su Zona, y con las condiciones establecidas para cada uno de ellos con carácter general según los diferentes usos, de forma que den lugar únicamente a construcciones de carácter aislado, procurando la integración en su entorno con materiales, formas, volúmenes, etc.

1.8. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y de equipamientos

Art. 75. Se clasifica como Red Primaria, conforme al artículo 24 de la TRLOTUP, 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.



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

ZND-RP:

Al sur del casco urbano, junto a la Ronda Norte, 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.

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.
- 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.

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)

- 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)



Se establecen las siguientes directrices de mejora e integración paisajística:

La red primaria incluirá parques públicos de extensión mínima de 5 m² por habitante. El estándar global de zonas verdes y parques públicos, incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, no ha de ser menor que 10 m² por habitante (art. 24 TRLOTUP), en relación con la población total prevista en el plan.

Toda la Red Primaria queda identificada gráficamente en los planos de ordenación.

1.9. En las Zonas de Afección Visual

Art. 76. Con el objeto de preservar las vistas percibidas desde las Zonas de Afección Visual (Punto 7 del Estudio de Paisaje), se prohíbe la edificación de cualquier tipo en aquellas zonas afectadas y delimitadas cartográficamente, coincidiendo con área de la zona ZRC-AG.1 que linda en el margen derecho de la CV-324 y un área de la zona ZRP-AG.P al este y oeste de la CV-324.

1.10. Actuaciones estratégicas del Programa de Paisaje.

Art. 77. Todas las previsiones recogidas en el Programa de Paisaje del Estudio de Paisaje (Epígrafe 16), serán consideradas y entendidas como Actuaciones Estratégicas. El Programa de Paisaje se incorpora al Plan General, bien como ficha independiente del Plan, o como condicionantes de las fichas de planeamiento y gestión para el desarrollo de los distintos sectores.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO III: TABLA RESUMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

TABLA RESUMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE (SEGÚN REGULACIÓN PROPUESTA EN NNUU Y fichas de zona) PETRÉS

ZONA RURAL	COMÚN		PROTEGIDA				
	ZRC-AG1	ZRC-AG2-ND	ZRP-AG.G	ZRP-AG.P	ZRP-NA-FO	ZRP-NA C	ZRP-AF.I
USOS DOMINANTES	agrícola y ganadero no intensivo	agrícola y residencial unifamiliar (viviendas existentes)	agrícola y ganadero no intensivo	agrícola	forestal y protección del medio rural	cauce fluvial permanente u ocasional	Dominio público carreteras
USOS Y ACTIVIDADES						Regulación según legislación sectorial de dominio público hidráulico	Regulación según legislación sectorial
Los usos definidos mediante plan especial, planes ordenación ambiental o PAT (art.217)	SI	Las actividades previstas en el artículo 4.2 de la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana	SI	SI	SI		
Edificaciones y construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal (art.211.1.a)	SI 10,000m ² parcela mínima		SI	SI	Expresamente prohibido		
Vivienda aislada y familiar (art.211.1b)							
Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad agropecuaria (art.211.1.b.1)	SI 20.000 m ² parcela mínima		SI 10.000 m ² parcela mínima	SI	Expresamente prohibido		
Vivienda aislada unifamiliar no vinculadas a explotación agropecuaria (art.211.1b.2)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Usos extractivos (explotaciones, canteras, extracción de áridos y tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos) (art.211.1c)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Excepcionalmente previo informe Conselleria competente y		
Actividades e instalaciones de energías renovables (energía solar, eólica o térmica) (art.211.1d)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural (art.211.1e)							
Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias (art.211.1e.1)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario (art.211.1e.2)	SI		SI	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Industrias de baja rentabilidad que requieren gran superficie de depósito, almacenamiento o secado aire (art.211.1e.3)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Actividades terciarias o de servicios (art.211.1f)							
Alojamientos turísticos o de restauración cuando se trate de recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional (art.211.1f.1)	SI		SI	SI	SI (de interés público)		
Centros recreativos, deportivos, de ocio e instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo o de aventura (art.211.1f.2)	SI		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	SI (de interés público)		
Campamentos de turismo e instalacions similares o equivalentes de de carácter turístico (art.211.1f.3)	SI		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	SI (de interés público)		
Actividades y usos dotacionales ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos benéficos, sanitarios y científicos (art.211.1f.4)	SI		SI	SI PÚBLICOS	SI (de interés público)		
Plantas de tratamiento, valoración, depósito o eliminación de residuos de cualquier origen, urbano o industrial, tóxicos o peligrosos incluidos en el punto 5 del anexo I de la Ley 6.2014 de 25 de julio de la Generalitat Valenciana (art.211.1f.5)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Obras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones (art.211.1f.6)	SI		SI	SI	SI PÚBLICOS		
Estaciones de carburantes y áreas de servicio (art.211.1f.7)	SI		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados (art.211.1f.8)	Expresamente prohibido		Expresamente prohibido	Expresamente prohibido	Expresamente prohibido		
Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes (art.211.1.g)	SI		Expresamente prohibido	SI	Expresamente prohibido		
Usos forestales, de protección del medio natural y de esparcimiento en el medio natural	SI		SI	SI	SI		