

DIPUTACIÓN DE VALENCIA

**Servicio de Asistencia Técnica
Cooperación Municipal**



AYUNTAMIENTO PETRÉS

ORDENANZAS GENERALES

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



merino y terrasa s.l.p.

Noviembre 2023
(actualizado enero 2024)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

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

VERÓNICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

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

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

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

LUIS QUESADA MUELAS
Coordinación Ambiental y Paisaje
Geógrafo

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
Geógrafo

NATALIA LOSADA GARCÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

INÉS BLAY GIL
Arqueóloga

EMPRESAS COLABORADORAS



)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INDICE:

TÍTULO PRELIMINAR	1
CAPÍTULO ÚNICO	1
Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación.	1
Art.0.2.- Vigencia y alteración del Plan de Ordenación Pormenorizada.	1
Art.0.3.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan	2
Art.0.4.- Determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada.	3
Art.0.5.- De la documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada.	3
Art. 0.6.- Utilización del Plan de Ordenación Pormenorizada en soporte magnético.	3
TÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN. ..	4
CAPÍTULO ÚNICO.	4
Art.1.1- Condiciones de desarrollo del Plan.	4
Art.1.2- Condiciones de ejecución del Plan.	4
Art.1.3.- Condiciones de uso y edificación.	4
Art.1.4.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.	5
TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	6
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.	6
Art.2.1.- Introducción.	6
Art.2.2.- Condiciones de la Edificación.	10
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.	10
<u>Sección Primera: Dimensiones de la parcela</u>	<u>10</u>
Art.2.3.- Parcela urbana.	10
Art.2.4.- Vinculación entre edificación y parcela.	11
Art.2.5.- Segregación y agregación de parcelas.	11
Art.2.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.	11
Art.2.7.- Agregación obligatoria de parcelas.	12
<u>Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela</u>	<u>12</u>
Art.2.8.- Concepto y Aplicación.	12
Art.2.9.- Alineaciones.	12
Art.2.10.- Alineación Exterior.	13
Art.2.11.- Alineación Interior.	13



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.2.12.- Alineación de Fachada.	13
Art.2.13.- Rasante.	13
Art.2.14.- Distancia a lindes.	14
Art.2.15.- Retranqueo.	14
Art.2.16.- Separación entre edificios.	14
Art.2.17.- Profundidad edificable.	14
<u>Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela</u>	<u>14</u>
Art.2.18.- Superficie ocupable.	14
Art.2.19.- Coeficiente de ocupación.	15
Art.2.20.- Superficie libre de parcela.	15
<u>Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela</u>	<u>15</u>
Art.2.21.- Superficie construida por planta.	15
Art.2.22.- Superficie construida total.	16
Art.2.23.- Superficie útil.	16
Art.2.24.- Edificabilidad.	16
Art.2.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.	16
Art.2.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.	17
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. .	18
<u>Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.</u>	<u>18</u>
Art.2.27.- Altura del edificio.	18
Art.2.28.- Cota de referencia.	18
Art.2.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.	18
Art.2.30.- Altura en unidades métricas.	19
Art.2.31.- Altura en número de plantas.	19
Art.2.32.- Altura máxima.	19
Art.2.33.- Planta.	20
Art.2.34.- Planta baja.	20
Art.2.35.- Planta de piso.	20
Art.2.36.- Terrado o azotea.	20
Art.2.37.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).	20
Art.2.38.- Altura de planta.	20
Art.2.39.- Altura libre de planta.	21
<u>Sección Segunda: De la construcción bajo rasante</u>	<u>21</u>
Art.2.40.- Planta Sótano.	21
Art.2.41.- Planta Semisótano.	21
Art.2.42.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.	22
<u>Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.</u>	<u>22</u>



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.2.43.- Construcciones por encima de la altura.....	22
Art.2.44.- Ático.	23
Art.2.45.- Desván.	23
<u>Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes.....</u>	<u>23</u>
Art.2.46.- Cuerpos Salientes (vuelos).	23
Art.2.47.- Entrantes.....	24
<u>Sección Quinta: De la estética de los edificios.....</u>	<u>25</u>
Art.2.48.- Aplicación.	25
Art.2.49.- Salvaguarda de la estética urbana.	25
Art.2.50.- Protección de los ambientes urbanos.	25
Art.2.51.- Fachadas.	26
Art.2.52.- Tratamiento de las plantas bajas.	26
Art.2.53.- Modificación de fachadas.	26
Art.2.54.- Soportales.	27
Art.2.55.- Medianeras.	27
Art.2.56.- Instalaciones en la fachada.	28
Art.2.57.- Cornisas y aleros.	28
Art.2.58.- Marquesinas.....	28
Art.2.59.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.	29
Art.2.60.- Portadas y escaparates.....	29
Art.2.61.- Toldos.	29
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	30
<u>Sección Primera: Preliminar</u>	<u>30</u>
Art.2.62.- Aplicación	30
Art.2.63.- Local.....	30
Art.2.64.- Pieza habitable.	30
<u>Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales</u>	<u>31</u>
Art.2.65.- Local exterior.	31
Art.2.66.- Condiciones de las Piezas habitables.	31
Art.2.67.- Vivienda exterior.	31
Art.2.68.- Prevención de las caídas.	31
Art.2.69.- Patio de luces. (Definiciones)	32
Art.2.70.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial... ..	32
Art.2.71.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.	32
Art.2.72.- Patios de luces exteriores.	33
Art.2.73.- Patio de ventilación en uso residencial.....	33



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.2.74.- Patios de ventilación interiores, en uso no residencial.....	33
Art.2.75.- Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables).....	34
Art.2.76.- Otras condiciones de los patios.....	34
Art.2.77.- Ventilación e iluminación.	34
<u>Sección Tercera: Accesos y circulación interior</u>	<u>35</u>
Art.2.78.- Normativa de protección contra incendios.	35
Art.2.79.- Accesos a las edificaciones.....	35
Art.2.80.- Puerta de acceso.	35
Art.2.81.- Circulación interior.....	36
Art.2.82.- Rampas peatonales.....	36
Art.2.83.- Supresión de barreras arquitectónicas.	36
Art.2.84.- Accesos comunes a las viviendas.	36
Art.2.85.- Accesos interiores en las viviendas.....	36
Art.2.86.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.	36
Art.2.87.- Circulación interior en uso comercial.	36
Art.2.88.- Pasajes comerciales.	37
Art.2.89.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.	37
Art.2.90.- Aparatos elevadores.....	37
<u>Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.....</u>	<u>38</u>
Art.2.91.- Señalización en los edificios.	38
Art.2.92.- Prevención de incendios.	38
Art.2.93.- Prevención contra el rayo.	38
<u>Sección Quinta: Condiciones Ambientales</u>	<u>39</u>
Art.2.94.- Condiciones Ambientales.	39
Art.2.95.- Compatibilidad de actividades.	39
Art.2.96.- Lugar de observación del impacto ambiental.	40
Art.2.97.- Regulación del uso industrial y del uso almacén.....	40
Art.2.98.- Evacuación de humos.....	41
Art.2.99.- Instalación de clima artificial.	42
Art.2.100.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.	42
Art.2.101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	43
Art.2.102.- Transmisión de ruido.	43
Art.2.103.- Vibraciones.	43
Art.2.104.- Deslumbramiento.....	43
<u>Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.....</u>	<u>44</u>
A) Servicios y dotaciones de los edificios	44



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.2.105.- Dotación de agua.....	44
Art.2.106.- Dotación de energía eléctrica.....	44
Art.2.107.- Instalaciones de transformación.....	44
Art.2.108.- Cuarto de contadores y controles.	44
Art.2.109.- Puesta a tierra.....	45
Art.2.110.- Otras energías.....	45
Art.2.111.- Redes de telecomunicaciones.	45
Art.2.112.- Radio y Televisión.	46
Art.2.113.- Evacuación de aguas pluviales.....	46
Art.2.114.- Evacuación de aguas residuales.	46
Art.2.115.- Evacuación de residuos sólidos.	47
Art.2.116.- Vertidos industriales.....	47
B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas.....	47
Art.2.117.- Programa mínimo de vivienda.	47
Art.2.118.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.	47
C) Servicios sanitarios mínimos.....	47
Art.2.119.- Aseos en locales de comercio y hosteleros.	47
Art.2.120.- Aseos en usos hoteleros, hosteleros y análogos.	48
Art.2.121.- Aseos en oficinas.	48
CAPÍTULO QUINTO: De los locales de aparcamiento de vehículos.....	48
<u>Sección Primera: Condiciones básicas.....</u>	<u>48</u>
Art.2.122.- Dotación de aparcamiento.....	48
Art.2.123.- Plaza de aparcamiento.....	49
Art.2.124.- Garajes y estacionamientos.....	49
Art.2.125.- Aparcamiento en los espacios libres.	50
<u>Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos.....</u>	<u>50</u>
Art.2.126.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.	50
Art.2.127.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.	51
Art.2.128.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.	51
Art.2.129.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.....	51
Art.2.130.- Dotación de aparcamientos en oficinas.	51
Art.2.131.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.	52
Art.2.132.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.....	52
Art.2.133.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.....	52
<u>Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos</u>	<u>52</u>
Art.2.134.- Régimen transitorio.....	52



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.2.135.- Accesos y circulación interior de vehículos.....	52
Art.2.136.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento.....	54
Art.2.137.- Altura libre en locales de aparcamiento.....	54
Art.2.138.- Ventilación en locales de aparcamiento.....	54

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. 56

CAPÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. 56

Art.3.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística.	56
Art.3.2.- Zonas de Calificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada.....	56
Art.3.3.- División en zonas.	56

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT-BRL)... 58

Sección primera: Definición, ámbito, y usos 58

Art.3.4.- Definición y ámbito.....	58
Art.3.5.- Usos	58

Sección Segunda : Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad 61

Art.3.6.- Condiciones de la parcela.	61
Art.3.7.- Parámetros de emplazamiento	61
Art.3.8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	61
Art.3.9.- Forma envolvente.....	61
Art.3.10.- Composición de Fachadas	62
Art.3.11.- Tipología de huecos	62
Art.3.12.- Vuelos.....	62
Art.3.13.- Materiales de fachas y cubierta.....	62
Art.3.14.- Acabados, ornamentación y cromatismo de las fachadas	62
Art.3.15.- Elementos y edificaciones impropios	62
Art.3.16.- Dotación de aparcamientos.	62

Sección Tercera: Condiciones de Urbanización, Conservación del Medio Ambiente Urbano y Diseño de Mobiliario Urbano en el Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL). 63

Art. 3.17.- Generalidades.	63
Art. 3.18.- Materiales para pavimentación	66
Art. 3.19.- Elementos de Mobiliario Urbano.....	66
Art. 3.20.- Alumbrado	66
Art. 3.21.- Rotulación comercial	66
Art. 3.22.- Ajardinamiento y arbolado	66
Art. 3.23.- Señalización.....	66



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).....	67
<u>Sección Primera: Definición, ámbito, subzonas y usos</u>	<u>67</u>
Art.3.24.- Definición y ámbito.	67
Art.3.25.- Subzonas.....	67
Art.3.26.- Usos	67
<u>Sección Segunda: Condiciones comunes</u>	<u>70</u>
Art.3.27.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación	70
Art.3.28.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación	70
<u>Sección Tercera: Condiciones específicas de la parcela de la sub-zona ACA.1</u> <u>Ampliación de Casco tipo 1</u>	<u>70</u>
Art.3.29.- Condiciones de la parcela.....	70
<u>Sección Cuarta: Condiciones específicas de la parcela de la sub-zona ACA.2</u> <u>Ampliación de Casco tipo 2</u>	<u>72</u>
Art.3.30.- Condiciones de la parcela.....	72
<u>Sección Quinta: Condiciones específicas de volumen y de forma de los edificios... 72</u>	<u>72</u>
Art.3.31.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	72
CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ENSANCHE (ENS)	76
<u>Sección Primera: Definición, ámbito, subzonas y usos</u>	<u>76</u>
Art.3.32.- Definición y ámbito.	76
Art.3.33.- Usos	76
<u>Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....</u>	<u>79</u>
Art.3.34.- Condiciones de la parcela.....	79
Art.3.35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	80
Art.3.36.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.	83
Art.3.37.- Dotación de aparcamientos.	83
CAPÍTULO QUINTO: EDIFICACION ABIERTA	84
<u>Sección Primera: Ámbito y usos.....</u>	<u>84</u>
Art.3.38.- Ámbito.	84
Art.3.39.- Usos	84
<u>Sección Segunda: Condiciones de parcela y de edificación</u>	<u>87</u>
Art.3.40.- Condiciones de la parcela.....	87
Art.3.41.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	88
Art.3.42.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.	91
Art.3.43.- Dotación de aparcamientos.	91
CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)	92
<u>Sección Primera: Ámbito y usos.....</u>	<u>92</u>
Art.3.44.- Ámbito.	92
Art.3.45.- Subzonas.....	92



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.3.46.- Usos	92
<u>Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación</u>	<u>94</u>
Art.3.47.- Condiciones de la parcela.....	94
<u>Sección Tercera: Condiciones específicas de la sub-zona UFH.1 Vivienda Unifamiliar en hilera tipo 1</u>	<u>94</u>
Art.3.48.- Condiciones de la parcela.....	94
<u>Sección Cuarta: Condiciones específicas de la sub-zona UFH.2 Vivienda Unifamiliar en hilera tipo 2</u>	<u>95</u>
Art.3.49.- Condiciones de la parcela.....	95
Art.3.50.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	96
Art. 3.51. Estudios de Detalle.....	98
CAPÍTULO SEXTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)	99
<u>Sección Primera: Ámbito y usos.....</u>	<u>99</u>
Art.3.52.- Ámbito.	99
Art.3.53.- Usos.	99
<u>Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....</u>	<u>101</u>
Art.3.54.- Condiciones de la parcela.....	101
Art.3.55.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	103
Art.3.56.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.	104
Art.3.57.- Dotación de aparcamientos.	104
CAPÍTULO SÉPTIMO: ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO.....	105
<u>Sección Primera: Ámbito y usos.....</u>	<u>105</u>
Art.3.58.- Ámbito.	105
<u>Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación</u>	<u>105</u>
Art.3.59.- Condiciones de parcela y edificación.....	105
CAPÍTULO OCTAVO: ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.	106
<u>Sección primera: Condiciones generales</u>	<u>106</u>
Art.3.60.- Ámbito.	106
Art.3.61.- Usos.	106
<u>Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.....</u>	<u>106</u>
Art.3.62.- Condiciones de la parcela y parámetros de la edificación.....	106
Art.3.63.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	106
CAPÍTULO NOVENO: LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES.....	107
Art.3.64.- Ámbito.	107
Art.3.65.- Tipos y categorías de Dotaciones de la Red Secundaria.....	107
Art.3.66.- Usos.	107
Art.3.67.- Condiciones específicas	110
Art.3.68.- Usos provisionales.	112



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art.3.69.- Usos privados.....	113
TÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.	113
CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN	113
Art.4.1.- Contenido.....	113
CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS RED SECUNDARIA Y ZONAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	114
<u>Sección primera: Según su adecuación</u>	<u>114</u>
Art.4.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.	114
Art.4.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.	114
<u>Sección segunda: Según su función</u>	<u>115</u>
Art.4.4.- Uso Residencial (R).....	115
Art.4.5.- Uso Terciario (T).	115
Art.4.6.- Uso Industrial (Ind).	120
Art.4.7.- Uso Almacén (Alm).	121
Art.4.8.- Uso Dotacional (D).	122
Art.4.9.- Uso de Aparcamiento (Par).	124
Art.4.10.- Resumen de los usos.....	125
TÍTULO QUINTO	129
DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	129
DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL	134
ANEXO I: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:.....	135
NORMATIVA APLICABLE PARA LA PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE	136
1) Disposiciones Generales	137
2) Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización del suelo urbano (ZUR-NH, ZUR-RE.1M, ZUR-RE.1B, ZUR-2B)	140
3) Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización dirigidas al suelo urbanizable (ZND-RE, ZND-TER, ZND-RP).	142
4) Condiciones paisajísticas comunes para el suelo urbano y el suelo urbanizable.....	143
5) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y de equipamientos	144
6) Condiciones paisajísticas para la Infraestructura Verde.	147
7) En las Zonas de Afección Visual	149
8) Actuaciones estratégicas del Programa de Paisaje.	149



TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO ÚNICO

Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas Generales del Plan de Ordenación Pormenorizada de Petrés constituyen las ordenanzas de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas que sustituyen a las Normas Urbanísticas equivalentes de las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 26 de junio de 1984 (CPU) publicadas en el BOP de Valencia nº 188 de 8 de agosto de 1984.

En el texto de las presentes Ordenanzas, la expresión "Ley del Suelo" debe entenderse, siempre, referida al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 20 de octubre, del Estado, BOE nº261, de 31/10/2015), en adelante TRLS. La expresión TRLLOTUP se entiende 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. DOGV nº 9129 de 16/07/2021

Art.0.2.- Vigencia y alteración del Plan de Ordenación Pormenorizada.

El Plan de Ordenación Pormenorizada 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 Ordenanzas Generales y restantes documentos con eficacia normativa, conforme vienen reguladas por el artículo 39 del TRLLOTUP.

Su vigencia es indefinida 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.0.3.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por Revisión del Plan de Ordenación Pormenorizada 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, 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 establecida, 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 de la TRLOTUP.

3. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan prevé la expansión urbana del Municipio, en suelo urbano, urbanizable con ordenación pormenorizada y núcleos dispersos en suelo no urbanizable, para un plazo de 10 años. Transcurrido éste deberá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y abordar, en su caso, una revisión de sus determinaciones.

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

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones. Cuando la superficie de las parcelas edificadas en suelo Urbano y Urbanizable, superen el 80% 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 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.

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.



Art.0.4.- Determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada.

Forman parte de las determinaciones de la ordenación pormenorizada las definidas en el artículo 35 del DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art.0.5- De la documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada.

La documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada se formaliza en los documentos informativos y justificativos y los documentos con eficacia normativa conforme a lo previsto en el artículo 39 del DL 1/2021 (TRLOTUP).

Art. 0.6.- Utilización del Plan de Ordenación Pormenorizada en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del Plan de Ordenación Pormenorizada 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 de Ordenación Pormenorizada 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 POP. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan de Ordenación Pormenorizada 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 de Ordenación Pormenorizada.

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 de Ordenación Pormenorizada 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: CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN.

CAPÍTULO ÚNICO.

Art.1.1- 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.1.2- 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.1.3.- 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.1.4.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada 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 Ordenanzas Generales podrán ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales de policía en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.



TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art.2.1.- Introducción.

1. Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En Suelo Urbanizable y, en algún caso, en Suelo Urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir, la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

2. Las citas que se realizan en el presente título a las Condiciones de Diseño y Calidad (DC-09), Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y Vivienda de desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell, deben entenderse referidas también a las normas que, en su caso, pudieran sustituirlas con igual o superior rango.

3. Las limitaciones y determinaciones de este Título serán de plena aplicación en la edificación a realizar en cualquier zona de suelo del término municipal.

4. Las áreas homogéneas son conjuntos de terrenos continuos, delimitados en el Plan de Ordenación Pormenorizada que disponen de usos y tipologías homogéneas. Estas áreas homogéneas quedan delimitadas con objeto de establecer el aprovechamiento promedio que corresponda a los suelos dotacionales integrados en



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ellas, a los que la ordenación urbanística no les ha asignado aprovechamiento lucrativo.

A efectos de gestión urbanísticas, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 78.1 del TRLOTUP, tomando como referencia el área urbana homogénea.

Se distinguen las siguientes áreas urbanas homogéneas:

- (AUH-1): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con el casco histórico tradicional regulada por la ordenanza de Zona de Núcleo Histórico Tradicional (NHT).
- (AUH-2): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con la zona de ampliación del núcleo histórico de Petrés regulada por la ordenanza de Zona de Ampliación de Casco (ACA).
- (AUH-3): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con la segunda ampliación del casco urbano tanto al oeste como al norte del casco urbano con viviendas en edificación en manzana cerrada regulada por la ordenanza de Zona de Ensanche (ENS).
- (AUH-4): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con las viviendas situadas al oeste del casco urbano de tipología bloque exento regulada por la ordenanza de Zona de Edificación Abierta (EDA)
- (AUH-5): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde la última ampliación del casco situada al norte y el oeste con viviendas unifamiliares en hileras regulada por la ordenanza de Zona de Unifamiliares en Hilera (UFH).
- (AUH-6): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con una zona de viviendas unifamiliares aisladas situadas al noreste del casco urbano reguladas por la ordenanza de Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UFA).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- (AUH-7): Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de uso residencial que se corresponde con el ámbito del sector ZND-RE.1-M (antiguas unidades 2 y 3 del Polígono II), sector de nuevo desarrollo regulada por la zona de Planeamiento Asumido (APA)

5. Las áreas de reparto en suelo urbano son:

- Áreas de reparto pluriparceldarias que constituyen las Unidades de Ejecución que se delimitan en los Planos de ordenación y que cuentan con su correspondiente ficha de Gestión, en la que se recogen los parámetros básicos de su ordenación pormenorizada. Cada una de las unidades de ejecución delimitados en el Plan de Ordenación Pormenorizada constituye un área de reparto independiente.
- En el resto del suelo urbano se entiende que la edificación y urbanización puede completarse con actuaciones aisladas. En este caso cada actuación aislada constituye un área de reparto. El área de reparto incluirá además de la propia parcela edificable, el suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar. Cuando varias parcelas edificables privadas lindan con un mismo suelo dotacional, el Área de Reparto de cada una comprenderá la parte proporcional del suelo dotacional a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

6. Las actuaciones en suelo urbano podrán ser aisladas o integradas, conforme a lo establecido en el art. 73 del TRLOTUP.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimita los ámbitos de actuación integrada definiendo las superficies viarias o dotacionales que corresponde urbanizar a cargo de la actuación.

El resto de suelo urbano se desarrollará por actuaciones aisladas, que quedan configuradas por la propia parcela edificable y el suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar.

7. 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 en él.

Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes.
- b) 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.

- c) 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.

- d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales y pluviales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a las redes de alcantarillado.

Como mínimo se asegurará la conexión a las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

- e) 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.
- f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación.

Art.2.2.- Condiciones de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.

Sección Primera: Dimensiones de la parcela

Art.2.3.- Parcela urbana.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.



Art.2.4.- Vinculación entre edificación y parcela.

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Art.2.5.- Segregación y agregación de parcelas.

1. Se estará a lo previsto en los artículos 247, 248 y 249 del DL 1/2021 TRLOTUP, o norma de igual o superior rango que la sustituya o al desarrollo reglamentario de dicho DL 1/2021.

Art.2.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testers los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.



Art.2.7.- Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedarán inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

5. El Ayuntamiento de oficio podrá arbitrar los mecanismos oportunos, a fin de establecer las compensaciones necesarias que puedan proceder para la regularización de parcelas.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art.2.8.- Concepto y Aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Art.2.9.- Alineaciones.

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.



Art.2.10.- Alineación Exterior.

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y /o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en los planos serie B del Plan de Ordenación Pormenorizada. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Art.2.11.- Alineación Interior.

Señala la separación entre la porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

Art.2.12.- Alineación de Fachada.

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art.2.13.- Rasante.

Se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.



Art.2.14.- Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art.2.15.- Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación interior, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art.2.16.- Separación entre edificios.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, interseccione a la de los segundos.

Art.2.17.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art.2.18.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres de parcela, no podrá ocuparse más del 50% de la superficie libre con construcciones subterráneas, el otro 50% podrá ocuparse siempre y cuando se garantice el ajardinamiento con una capa de tierra de un espesor no inferior a 1 metro.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. En los espacios libres, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,00 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y, también, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se puedan ubicar bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 15% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

4. Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén abiertas, tanto sobre como bajo rasante.

Art.2.19.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art.2.20.- Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela

Art.2.21.- Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los cerramientos exteriores de la construcción. Las terrazas cubiertas computarán por el 50% de su superficie, siempre que más del 50% de su perímetro esté abierto. Si más del 50% de su perímetro es cerrado, computará al 100% de su superficie.



2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas de uso público o comunitario, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas. El uso público se garantizará mediante cesión de usos al ayuntamiento, formalizada en Escritura Pública inscribible en el Registro de la Propiedad.

Art.2.22.- Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.2.23.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas DC-09 (o normativa que la sustituya) o, en su caso, en la normativa para edificios acogidos a protección.

Art.2.24.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y /o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.2.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela. Este modo de asignación de edificabilidad se utiliza en el presente Plan de Ordenación Pormenorizada para las calificaciones NHT, ACA, ENS, EDA, UFH.1 y APA (RI).



2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Art.2.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m^2/m^2 . Esta forma de definir la edificabilidad se utiliza en el presente Plan de Ordenación Pormenorizada para las zonas de UFA y UFH-2.

2. Los metros cuadrados construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

3. A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

4. A efectos de cómputo de edificabilidad el espacio bajo techo abierto computará al 50%, siempre que su perímetro este abierto en más de un 50% de su longitud. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, , como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario, en cuyo caso no computarán a efectos de edificabilidad.

5. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad.

6. El coeficiente de edificabilidad global o bruta se aplica sobre la superficie computable del sector que corresponde.



CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Art.2.27.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art.2.28.- Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art.2.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios recayentes a un solo vial o espacio libre público en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,20 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. Edificios recayentes a más de un vial o viales y espacio libre público en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior:

Las previsiones de apartado 1) serán de aplicación a los diferentes viales a los que de frente la parcela



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La cota de referencia será la cota del terreno natural en el centro geométrico o baricentro de la parcela.

b) En caso de parcelas con pendiente muy pronunciada la parcela se dividirá en escalones donde la diferencia de cota sea igual o menor que 1,50 metros y en cada división se identificará la cota de referencia con la cota natural del terreno en el centro geométrico o baricentro de cada de dichas divisiones de tal modo que la edificación resultante quede adaptada al terreno natural.

Art.2.30.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art.2.31.- Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art.2.32.- Altura máxima.

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando se determine expresamente lo contrario en una zona de calificación urbanística.

Art.2.33.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.2.34.- Planta baja.

Se entiende por planta baja aquella planta que tiene el pavimento del piso a una cota no superior a 1,20 m. sobre la cota de referencia, ni a una cota inferior a 0,50 m. bajo la cota de referencia. La altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Art.2.35.- Planta de piso.

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art.2.36.- Terrado o azotea.

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art.2.37.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de entreplantas en una Zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,10 metros.

Art.2.38.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



Art.2.39.- Altura libre de planta.

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas DC-09, o normativa que la sustituya con igual rango.

3. La altura libre en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial, ...) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta será de 2,40 metros como mínimo y puntualmente 2,10 metros.

4. En cuanto a las alturas libres en locales destinados a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2003 de la Generalitat Valenciana y en su Reglamento 52/2010 o normas de igual o mayor rango que las sustituyan.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante

Art.2.40.- Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que tiene el pavimento de piso a una distancia mayor de 2,50 m bajo la cota de referencia, o teniendo menor distancia bajo esta cota, no cumple las condiciones requeridas por el artículo 2.41 siguiente para ser considerada semisótano.

Art.2.41.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que el pavimento de piso se encuentra entre 1,40 m y 2,50 m bajo la cota de referencia. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a menos de 0,80 m sobre la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre (aparcamientos) y máximos de 3,30 metros.



Art.2.42.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En planta de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales, usos recreativos (Tre) y comerciales (Tco).

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa

Art.2.43.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada a 2,10 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 35% (treinta y cinco por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, caso de instalarse, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción. (NTE-ISV)



b) Los paneles de captación de energía solar, que no serán visibles desde el espacio público.

c) Antenas y pararrayos.

Art.2.44.- Ático.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Art.2.45.- Desván.

Se entiende por desván, buhardilla o cambra la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes.

Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes

Art.2.46.- Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros.

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado, con una longitud de vuelo no superior



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a 60 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. En esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las Ordenanzas particulares (Título tercero) se establece para cada Zona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

0°	<=	A	<=	30°	D= 4,50
30°	<	A	<=	60°	D= 3,50
60°	<	A	<=	90°	D= 2,50
90°	<	A	<=	120°	D= 1,80
120°	<	A	<=	150°	D= 1,40
150°	<	A	<	180°	D= 1,00
		A	=	180°	D= 0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Art.2.47.- Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y /o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:



a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante, se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección Quinta: De la estética de los edificios

Art.2.48.- Aplicación.

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Art.2.49.- Salvaguarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Informativa Municipal competente.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

Art.2.50.- Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Art.2.51.- Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art.2.52.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art.2.53.- Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordena, cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

2. Cualquier actuación incidente sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto, que contemple el resultado de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

Art.2.54.- Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior /interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Art.2.55.- Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación (que habrán de cumplir las ordenanzas particulares de Zona) se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.



Art.2.56.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá perjudicar la estética de la fachada.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Art.2.57.- Cornisas y aleros.

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Art.2.58.- Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,00 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art.2.59.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

No admitiéndose letreros o rótulos luminosos.

Art.2.60.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art.2.61.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera.



CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera: Preliminar

Art.2.62.- Aplicación

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las “Normas Condiciones de Diseño y Calidad en el ámbito de la Comunidad Valenciana” (DC-09) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo Cuarto se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas DC-09 (o norma de rango equivalente que la sustituya) que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde se establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del Art.2.71, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no son de aplicación para los edificios protegidos.

3. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art.2.63.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.2.64.- Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.



Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art.2.65.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art.2.66.- Condiciones de las Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y /o acondicionamiento de aire.

Art.2.67.- Vivienda exterior.

Se entiende como vivienda exterior aquella que cumple lo previsto para el caso en la Norma DC-09 ó norma de rango equivalente que le sustituya.

Art.2.68.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla con la altura mínima que corresponda en aplicación del Código Técnico de la Edificación (DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad). Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.



Art.2.69.- Patio de luces. (Definiciones)

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario o a espacio libre.

3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura de patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

En cualquier caso serán de aplicación las normas sobre patios de la DC-09 para viviendas y el código técnico de la Edificación.

Art.2.70.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas DC-09 y Código Técnico de la Edificación.

Art.2.71.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

1. En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m ²
4	3,00 m.	12 m ²

Art.2.72.- Patios de luces exteriores.

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

3 m. menor o igual que f mayor o igual que $H/4$

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art.2.73.- Patio de ventilación en uso residencial.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y /o escaleras.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas DC-09, o norma de igual o superior rango que la sustituya.

Art.2.74.- Patios de ventilación interiores, en uso no residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $0,15 H$ y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

uso del local	dim. mínima	superf. mínima
Piezas no habitables	$0,15 \times H \geq 3 \text{ m.}$	$H^2/25 \geq 9 \text{ m}^2$



Art.2.75.- Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables).

1. En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

$3 \text{ m menor o igual que } f \text{ mayor o igual que } 0,15H$

2. La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art.2.76.- Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Art.2.77.- Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/10$ de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de aplicación lo previsto en las Condiciones de diseño y Calidad (DC-09) o norma de rango equivalente que la sustituya.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que cumpla lo dispuesto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya. Para viviendas y locales acogidos al régimen de protección se estará a la reglamentación específica.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación.

4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a $1/20$ de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación, que cumplirán el CTE DB HS.



5. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar, Estar-comedor o Estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendedores con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo, cumplan lo previsto en las Normas DC-09.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior

Art.2.78.- Normativa de protección contra incendios.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico. (CTE DB SI)

Art.2.79.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Art.2.80.- Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, no será inferior a 0,90 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.



Art.2.81.- Circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Art.2.82.- Rampas peatonales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Art.2.83.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art.2.84.- Accesos comunes a las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Art.2.85.- Accesos interiores en las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Art.2.86.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Art.2.87.- Circulación interior en uso comercial.

En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m y de 1,40 m en Tco.2 y Tco.3; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.



Art.2.88.- Pasajes comerciales.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Art.2.89.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 90,00 cm.

Art.2.90.- Aparatos elevadores.

1. La instalación de aparatos elevadores quedará regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

2. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya en este apartado para viviendas.

3. El acceso al ascensor en planta baja cumplirá las condiciones de las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya.

4. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 metros.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.



Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

Art.2.91.- Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de redes de telecomunicaciones y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.2.92.- Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen el Código técnico de la Edificación (CTE DB SI) Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja.

Art.2.93.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se



exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE DB SUA) (Instalaciones de Protección).

Sección Quinta: Condiciones Ambientales

Art.2.94.- Condiciones Ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.2.95.- Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana (DOGV de 31 de Julio de 2014) o norma de igual o superior rango que la sustituya.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.



d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el reestablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Art.2.96.- Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.2.97.- Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenorizen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.



Art.2.98.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de viviendas, que podrán tener salida a través de tendederos, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos de bares y restaurantes por fachadas a vía pública o a patio de luces.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, o normas equivalentes que la sustituyan.



Art.2.99.- Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

3. Los equipos de aire acondicionado no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

Deberán de funcionar de forma que no sobrepasen los niveles de perturbación de ruidos y vibraciones establecidos en la normativa de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica.

Se permitirá la instalación de aire acondicionado mediante sistema de anclaje a fachada siempre y cuando se acredite la existencia de limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente. Ninguna instalación de aire acondicionado podrá sobresalir más de 40 cm del plano de fachada.

Estas instalaciones quedan supeditas al cumplimiento de la normativa de contaminación acústica, urbanística, sectorial, de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

Art.2.100.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las



personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art.2.101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.2.102.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación (Código Técnico (CTE DB HR)).

Art.2.103.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Art.2.104.- Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en la Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a



fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art.2.105.- Dotación de agua.

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB HS)

Art.2.106.- Dotación de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Art.2.107.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o redes de telecomunicación.

Los Centros de Transformación, de Entrega de Energía o de Seccionamiento independientes para instalaciones de clientes en Media y Alta Tensión se instalarán directamente a linde de parcela preferentemente, o accesibles directamente desde vía pública, al igual que el vallado cuando sean de dimensiones adecuadas, no siendo necesario el cumplimiento del retranqueo correspondiente.

Art.2.108.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En los edificios destinados a viviendas será necesaria la previsión de centralización de contadores, siendo las características técnicas, tanto de los cuartos de contadores como de los demás elementos constituyentes de las instalaciones de enlace, fijadas según lo estipulado en el Código Técnico de la Edificación.

Art.2.109.- Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.2.110.- Otras energías.

1. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

2. Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

Art.2.111.- Redes de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones en cumplimiento de la DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya y la normativa telecomunicaciones para redes interiores y reglamento en vigor de telecomunicaciones o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Las instalaciones de telecomunicaciones e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.



Art.2.112.- Radio y Televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, conforme al reglamento en vigor de telecomunicaciones.

Art.2.113.- Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. En cualquier caso se estará a lo previsto en el CTE DB HS.

Art.2.114.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Código Técnico de la Edificación (CTE DB HS) correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado de la Entitat de Sanejament d'Aigües.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento, así como la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado. Deberá de contar obligatoriamente con arqueta exterior de la actividad.



Art.2.115.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art.2.116.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Art.2.117.- Programa mínimo de vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya.

Art.2.118.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Art.2.119.- Aseos en locales de comercio y hosteleros.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada



100 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 50 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, para cada sexo, salvo para locales de menos de 100 m² de superficie útil de local, en que bastará un retrete y lavabo por cada sexo. Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Art.2.120.- Aseos en usos hoteleros, hosteleros y análogos.

Se regirán por la normativa sectorial de aplicación.

Art.2.121.- Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más o fracción superior a 50 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

CAPÍTULO QUINTO: De los locales de aparcamiento de vehículos.

Sección Primera: Condiciones básicas

Art.2.122.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.126 y siguientes.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas en las que manifiestamente no sea posible efectuar dicha reserva.

Art.2.123.- Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,30	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,30
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra, en el caso de vivienda unifamiliar la superficie útil mínima será de 15 m².

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Art.2.124.- Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios, o en la cubierta de los edificios (sólo en edificio exclusivo).

b) Edificios exclusivos.

Art.2.125.- Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 2.18.3.

Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos

Art.2.126.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

1. Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

2. Se podrá computar para la justificación del cumplimiento, previa vinculación registral, aquellas plazas que se encuentren en un radio de 100 m de distancia (Rpf y Rcm).

3. Se considera mínimo exento de la reserva de aparcamiento los solares para vivienda de uso plurifamiliar en los que no sea inscribible un rectángulo de 13x20 m y de un ancho mínimo de frente de fachada de 8 m en vivienda de uso unifamiliar.



Art.2.127.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 300 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art.2.128.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en la categoría Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

2. Se tendrá en consideración lo dispuesto en el artículo 38.2. Estándares de aparcamientos del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, o legislación que la sustituya.

3. Respecto a la carga y descarga de mercancías se estará a lo dispuesto en el 39. Requisitos para la carga y descarga de mercancías del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, o legislación que la sustituya.

Art.2.129.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art.2.130.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados de superficie destinada a la atención al público o fracción



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina. Se exceptúan de esta reserva, las habilitaciones o reformas de locales existentes para instalación de oficinas.

Art.2.131.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo en las categorías Tre.2, Tre.3 y Tre.4.

2. El aforo se calculará de acuerdo con lo previsto en la reglamentación vigente de espectáculos públicos y locales de reunión.

Art.2.132.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.

Se estará a la legislación de aplicación en vigor.

Art.2.133.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos

Art.2.134.- Régimen transitorio.

1. Las condiciones que se establecen en esta Sección serán de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento unas Ordenanzas municipales específicas que expresamente las sustituyan, total o parcialmente.

2. Las condiciones establecidas en el art. 2.135 siguiente no serán de aplicación a edificios de uso dominante residencial, para los que regirán las Normas DC-09 o norma de rango equivalente que la sustituya en sus previsiones.

Art.2.135.- Accesos y circulación interior de vehículos.

1. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,40 metros en general y 2,10 puntualmente.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública.

3. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva, del 15%, medida por la línea media.

5. El ancho mínimo de las rampas será de 3.00 m.

6. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

7. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril.

8. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles.

9. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

10. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

- De 4,80 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

- De 3,00 metros en todos los demás casos.



11. Las viviendas sujetas a regímenes de protección se registrarán, en cuanto a condiciones de locales de aparcamientos, por la normativa que les sea de aplicación (DC-09 o norma equivalente).

Art.2.136.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras y en su caso de ascensores que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico (CTE DB SI) o normativa que la sustituya.

Art.2.137.- Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,40 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,10 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Art.2.138.- Ventilación en locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 300 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.



TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Art.3.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística.

1. La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

2. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación.

Art.3.2.- Zonas de Calificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada.

En Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación pormenorizada las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

Art.3.3.- División en zonas.

El suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se divide en sub-zonas en desarrollo de las zonas de la Ordenación Estructural cuya delimitación gráfica se señala en los Planos B del Plan de Ordenación Pormenorizada. Las Zonas son las siguientes:

NHT (BRL)	Núcleo Histórico Tradicional. (BRL)
ACA	Ampliación Casco
ENS	Ensanche.
EDA	Edificación Abierta



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UFH	Unifamiliar en hilera.
UFA	Unifamiliar Aislada.
APA	Área de Planeamiento Asumido
APD-R	Área de Planeamiento de Desarrollo

Y las dotaciones de la red secundaria:

S-CV	Red Viaria
S-CA	Aparcamientos
S-VA y S-VJ	Áreas de Juego y Jardines
S-QE	Educativo-Cultural
S-QI	Infraestructura Servicio Urbano
S-QM	Dotacional Múltiple
S-QD	Deportivo Recreativo
S-QS	Asistencial
S-QA	Administrativo-Institucional
S-QR	Dotacional Residencial



CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT-BRL).

Sección primera: Definición, ámbito, y usos

Art.3.4.- Definición y ámbito.

La Zona de Núcleo Histórico Tradicional está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de la Serie B del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que, aunque desfigurada en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional.

Las determinaciones de esta zona vienen definidas en las normas establecidas en el Catálogo de Protecciones a las que las presentes normas complementan.

Art.3.5.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run) y Plurifamiliar (RPF) (2 viviendas en parcela única).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

Comercial (Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3)

Campamentos (Tho.2).

Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 60 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y “pubs” de estas normas.

b) Industrias y Almacenes:

Ind.2 y Ind.3, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

c) Dotacionales:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y /o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja preexistentes. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1 .- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán quedar aisladas e independientes del resto.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres públicos (Par.1b)

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof.1. en cualquier situación y planta.

El uso plurifamiliar solo se admite en una parcela con accesos independientes superpuestas las viviendas.

f) Tco.1 y Res.1.- Uso Comercial compatible y restauración con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Los locales comerciales, restaurantes y bares deberán contar con accesos desde la vía pública.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y Tvt.- Vivienda Turística.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, con acceso independiente respecto a los usos residenciales..

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

independientes y diferenciados de los del resto de usos y con las limitaciones previstas en el artículo 4.5.6.).

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

j) En edificios mixtos con uso residencial los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda : Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad

Art.3.6.- Condiciones de la parcela.

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.7.- Parámetros de emplazamiento

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.9.- Forma envolvente

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.



Art.3.10.- Composición de Fachadas

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.11.- Tipología de huecos

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.12.- Vuelos

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.13.- Materiales de fachas y cubierta

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.14.- Acabados, ornamentación y cromatismo de las fachadas

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.15.- Elementos y edificaciones impropios

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.

Art.3.16.- Dotación de aparcamientos.

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo XI.



Sección Tercera: Condiciones de Urbanización, Conservación del Medio Ambiente Urbano y Diseño de Mobiliario Urbano en el Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL).

Art. 3.17.- Generalidades.

1. Para la protección del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) de Petrés con categoría de Bien de Relevancia Local, se estará a lo previsto en el artículo 8 del Decreto 62/2011 de 20 de mayo del Consell.

2. Las principales propuestas para la protección del Núcleo Histórico Tradicional son:

- Garantizar el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la silueta paisajística, evitando la alteración de la edificabilidad, modificación de alienaciones, parcelaciones, agregaciones, salvo que estas contribuyan a mejorar la conservación del núcleo.

- Incentivar la rehabilitación urbana para facilitar el mantenimiento y recuperación del uso residencial y actividades tradicionales. Se podrán incorporar nuevos usos que sean compatibles con la caracterización y naturaleza del Núcleo y que ayuden a su revitalización social, cultural y económica.

- Protección individualizada de los inmuebles más significativos incluidos en el catalogo, fomentando la conservación y rehabilitación de aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del núcleo.

- Las nuevas edificaciones y sustituciones se deberán adaptar al ambiente y a los referentes arquitectónicos tradicionales. Deberá tenerse en cuenta la ocupación parcelaria, la disposición volumétrica, escala y forma de la envolvente, tipología, materiales, encuentros entre forjados y cubiertas respecto de las fachadas, composición, geometría y disposición de vuelos y huecos de estas, materiales, acabados, ornamentación y cromatismo de las mismas.

- Se limita la instalación de carteles, publicidad, marquesinas, lonas y otros elementos distorsionantes, en los edificios y espacios urbanos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Cualquier instalación urbana eléctrica, redes de telecomunicaciones o cualquier otra naturaleza similar se deberá situar en lugares donde no se perjudique a la imagen característica del Núcleo Histórico Tradicional.

- En lo que respecta a espacios o viales, se regulan los criterios de reurbanización, como la reposición o renovación de pavimentos, ajardinamiento y arbolado, mobiliario urbano, señalizaciones, eliminación de barreras arquitectónicas y alumbrado. Por otra parte, se regulan la asignación de uso y ocupación de las vías públicas, su accesibilidad y el estacionamiento de vehículos, priorizando el uso peatonal y ciclista, dotación de estacionamientos para residentes para evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el título III de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

3. A la hora de conservar el medio ambiente urbano del Núcleo Histórico el ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación en los siguientes casos:

- Las fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. se les deberá dar un acabado adecuado a las medianería y posibles fachadas interiores recayentes a vía pública. No estará permitido la apertura de huecos o actuaciones similares contrarias a lo establecido en el código civil.

- Los jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se les exigira su adecentamiento, ornato e higiene.

4. A la hora de diseñar las zonas públicas de Núcleo Histórico se deberán seguir los siguientes criterios generales:

- Se realizará un estudio de movilidad urbana para definir la compatibilidad o exclusión de su uso en el espacio público. Para ello se tendrá en cuenta la Normativa de accesibilidad vigente.

- La acera y la calzada deberán estar al mismo nivel, diferenciando la zona peatonal de la rodada con materiales o color diferentes.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- En el mobiliario urbano deberán utilizarse materiales con el mínimo mantenimiento posible, de fácil reposición y consonante con el ambiente urbano en el que van a ser implantados.

- En cuanto a la iluminación se deberán realizar estudios de iluminación con el fin de evitar la contaminación lumínica y fomentar el ahorro energético. Se deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en las nuevas instalaciones se deberá cumplir además el Reglamento de Eficiencia Energética en alumbrado exterior.

- Se realizarán estudios del impacto en el ambiente sobre las soluciones propuestas para la pavimentación y urbanización.

- Conforme a lo previsto en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible Su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

- Las instalaciones urbanas se canalizarán subterráneamente. En el caso de que no existan canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones y no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

- Las antenas de telecomunicaciones y similares no perturbarán la imagen urbana. Para ello podrán seguirse las indicaciones del código de Buenas Prácticas adoptado por el acuerdo entre Federación Española de Municipio y Provincias los



operadores de telefonía móvil, que incluye medidas para la minimizar el impacto visual de las infraestructuras.

- La instalación de carteles, publicidad, marquesinas, lonas y otros elementos que pueden ser distorsionantes queda limitada al estricto uso público necesario y en cualquier caso deberá armonizar con el entorno ambiental del Núcleo Histórico.

- Cualquier diseño de espacio público que se realice en esta zona deberá armonizar con el entorno. Los criterios de diseño serán homogéneos.

Art. 3.18.- Materiales para pavimentación

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.

Art. 3.19.- Elementos de Mobiliario Urbano

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.

Art. 3.20.- Alumbrado

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.

Art. 3.21.- Rotulación comercial

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.

Art. 3.22.- Ajardinamiento y arbolado

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.

Art. 3.23.- Señalización

Se estará a lo previsto en las Nomas del Catálogo de Protecciones. En particular en su Capítulo X.



CAPÍTULO TERCERO: ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

Sección Primera: Definición, ámbito, subzonas y usos

Art.3.24.- Definición y ámbito.

1. La Zona Ampliación Casco Antiguo (ACA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de la Serie B, correspondientes al primer crecimiento entorno al núcleo histórico tradicional.

Art.3.25.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) ACA.1 Ampliación de Casco tipo 1
- b) ACA.2 Ampliación de Casco tipo 2

Art.3.26.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run) y Residencial Plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Tco.1c

- Edificios Comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitado a zona de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2)

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 60 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" de estas normas.

b) Dotacionales:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

c) Industrias y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.1c, Alm.2 y Alm.3.

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y /o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1 .- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, ésta deberá quedar aislada e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres públicos (Par.1.b)

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof1 y Tof.2. en cualquier situación y planta.

f) Tco.1 y Res.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Los locales comerciales, restaurantes y bares deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos y con las limitaciones previstas en el artículo 4.5.6.).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

j) En edificios mixtos con uso residencial los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubiquen los locales residenciales

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones comunes

Art.3.27.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en cada sub-zona en las secciones tercera, cuarta y quinta de este capítulo.

2. Las segregaciones de parcelas solo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo perceptivo en el art. 2.4 de las presentes ordenanzas generales.

Art.3.28.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación

Se deberá mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, color o características, alteren el ambiente general de la zona, principalmente en las fachadas colindantes al Núcleo Histórico Tradicional.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos (entorno de protección del NHT-BRL).

Sección Tercera: Condiciones específicas de la parcela de la sub-zona

ACA.1 Ampliación de Casco tipo 1

Art.3.29.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

g) Asimismo, en aquellas manzanas donde exista un elevado grado de consolidación y a la vista del parcelario, los Servicios Técnicos Municipales arbitrarán las oportunas regularizaciones, eximiendo, cuando así lo entiendan necesario, de las anteriores condiciones a las parcelas vacantes de dicha manzana.

2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en el Plano B

Se entenderá edificable la totalidad de la parcela, sin perjuicio de los patios interiores que pudieran resultar.



Sección Cuarta: Condiciones específicas de la parcela de la sub-zona ACA.2 Ampliación de Casco tipo 2

Art.3.30.- Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima coincidirá con la parcelación actual, que se corresponde con la tipología existente en esta zona.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela se ajustará a las alineaciones exteriores indicadas en el plano de alineaciones de la serie B.

Se entenderá edificable la totalidad de la parcela, pudiéndose construir una sola planta en la parte posterior de la parcela, conforme queda grafiado en plano de la serie B.

Sección Quinta: Condiciones específicas de volumen y de forma de los edificios

Art.3.31.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La Altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,00 + 3,00 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

a) En ACA.1

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

b) En ACA.2:

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

2. Tolerancia de alturas

Se admitirá la construcción de edificios hasta una planta menos en la subzona ACA.1 de las grafiadas en los planos de ordenación, debiéndose tratar las medianeras vistas. Esta limitación no será de aplicación para la subzona ACA.2

3. Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas no habitables, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente no superior al 35 %. Por encima de los faldones de cubiertas no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que establece el 2.43 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada. Para los cuerpos de una altura complementarios de la edificación principal, se admitirán cubiertas planas.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidentes con la alineación exterior.

4. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 2.39.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes.

a) Para la subzona ACA-1 se de aplicación lo siguiente:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros e inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 50 cm.
- Aleros con una longitud máximo de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm y longitud máxima de 2,00 m.
- Aleros de cubierta inclinada, con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación exterior se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes en la ACA 2:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm y anchura de frente máxima de 2,00 m.
- Aleros de cubierta inclinada, con una longitud máxima de vuelo de 40 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.

6. En toda la zona los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores y siempre por encima de 3,50 m respecto a la acera.

7. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

8. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.



CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ENSANCHE (ENS)

Sección Primera: Definición, ámbito, subzonas y usos

Art.3.32.- Definición y ámbito.

1. La Zona de Ensanche (ENS) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de la Serie B, correspondientes al ensanche entorno al núcleo histórico tradicional.

Art.3.33.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios Comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitado a zona de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2)

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 60 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). Los de categoría Tre.1 quedan sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" de estas normas.

b) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

c) Industrias y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

d) Aparcamientos:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y /o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos (salvo Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1 .- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, ésta deberá quedar aislada e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

-Bajo espacios libres públicos (Par.1.b)

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.

f) Tco.1 y Res.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Los locales comerciales, restaurantes y bares deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y Tvt.- Vivienda turística.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, con acceso independiente respecto a los usos residenciales..

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

j) En edificios mixtos con uso residencial los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubiquen los locales residenciales



k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.3.34.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en el Plano B del Plan de Ordenación Pormenorizada

La alineación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano B. Caso de no indicarse ésta, se entenderá edificable la totalidad de la parcela. En el patio de manzana o en los espacios libres, donde existan, se podrá construir en planta baja.

Se entenderá edificable la totalidad de la parcela, sin perjuicio de los patios interiores que pudieran resultar.

Art.3.35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,00 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	13,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano B, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 2º (art. 2.39).

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos que las grafiadas en el Plano B, debiéndose tratar las medianeras vistas.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) No se autoriza la construcción de áticos.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

c) La cubierta deberá ser plana

5. Se permite la construcción de semisótanos y sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 2º (Art.2.39).

7. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros e inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 50 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 metros:

- Miradores con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m. La longitud máxima del voladizo será el 50% de la longitud de la fachada.

- Balcones con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 50 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 60 m.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente.

c) En las fachadas del patio de manzana se permitirán cornisas y aleros y balcones con un saliente máximo de 0,50 m.



8. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores y siempre por encima de 3,50 m respecto a la acera.

9. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

Art.3.36.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Art.3.37.- Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda exigir dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.



CAPÍTULO QUINTO: EDIFICACION ABIERTA

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.3.38.- Ámbito.

La Zona Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de la serie B del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Art.3.39.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) y Residencial Unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 150 personas (Tre.2 y Tre.3), salvo que se propongan en manzanas o bloques completos con justificación expresa de dotación de plazas de aparcamiento.

- Campamentos (Tho.2)

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Run o Rpf.- Uso Residencial Unifamiliar o Plurifamiliar.

Se trata de los usos globales o dominantes asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas al uso residencial se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.y Res.1- Uso Comercial y restauración compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y Tvt.- Vivienda turística.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, con acceso independiente respecto de los usos residenciales..

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de parcela y de edificación

Art.3.40.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados y en caso de uso unifamiliar podrá ser de 90 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) Los lindes laterales y fondo serán respectivamente perpendicular y paralelo a fachada.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano B. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Para viviendas de uso unifamiliar se admite retiros de la alineación exterior siempre que se traten las medianeras vistas con acabados de fachada exterior.



Art.3.41.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Número de plantas.

Se estará al número máximo de plantas grafiadas en los planos de la serie B, en cualquier caso, el número de plantas máximas sobre rasante será de 4, incluida la baja.

2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano B, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,00 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	13,00

3. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano B, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 2º (art. 2.39).

4. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos que las grafiadas en el Plano B, debiéndose tratar las medianeras vistas.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Las cubiertas podrán ser inclinadas no habitables, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

pendiente no superior al 35%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 2.43 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

6. Se permite la construcción de semisótanos, y sótanos.

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 2º (Art.2.39).

c) Se admite la construcción de entreplantas, con las limitaciones establecidas en el título 2º (art. 2.37) de estas Normas.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas adosadas a la edificación principal, en caso de existir, tendrán la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros e inferior a 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 50 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 8 metros:

- Miradores con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m. La longitud máxima del voladizo será el 50% de la longitud de la fachada.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 50 cm.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de no mayor del 7% del ancho de la calle, máximo 1,00 m.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 1 m y entrante desde la alineación de 1,00 m.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 60 m.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores y siempre por encima de 3,50 m respecto a la acera.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se redacten para esta zona de calificación no podrán incrementar el número de alturas establecido en el plano B para cada parcela.

Art.3.42.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Art.3.43.- Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda exigir dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.



CAPÍTULO QUINTO: ZONA DE UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.3.44.- Ámbito.

La Zona de Unifamiliar en Hilera está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de la serie B del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Art.3.45.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- c) UFH.1 Vivienda unifamiliar en hilera tipo 1
- d) UFH.2 Vivienda unifamiliar en hilera tipo 2

Art.3.46.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Tco.1 y Res.1
- Tco.2 Y Tco.3
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

b) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

c) Industrias y almacenes: (Ind y Alm)

d) Residencial Plurifamiliar (Rpf)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

e) Aparcamiento (Par.2)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados.

b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y Tvt.- Vivienda turística.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, con accesos independientes respecto a los usos residenciales..

d) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.



Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art.3.47.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en cada sub-zona en las secciones tercera y cuarta de este capítulo.
2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m, máximo de 2,50 m. Solo podrán ser macizos hasta 1,00 m de altura, a partir del cual tendrán un tratamiento diáfano y preferentemente ajardinado (verjas, setos, etc)
3. Las segregaciones de parcelas solo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo perceptivado en el art. 2.4 de las presentes ordenanzas generales.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la sub-zona UFH.1 Vivienda Unifamiliar en hilera tipo 1

Art.3.48.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán:

- a) La superficie mínima de parcela será de 90 m². Mediante Estudio de Detalle se podrá parcelar directamente con parcelas de superficie mínima 80 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5,00 metros de longitud.

2. Parámetros de emplazamiento

- a) La ocupación de parcela será la definida en los planos de la serie B, no identificada como espacio libre (EL*).
- b) Los retranqueos se ajustarán a lo definido gráficamente en planos.
- c) En caso de que resulten medianeras vistas se les dará tratamiento de fachada exterior.
- d) En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 90 m² de parcela o fracción superior a 80 m² sujetos a las condiciones de esta zona UFH.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

e) Para conjuntos residenciales, cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima 60 m².

f) En la parte de parcela libre, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos, cubiertas ligeras de aparcamientos y escaleras exentas de acceso a la vivienda, así como piscinas.

g) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la sub-zona UFH.2 Vivienda Unifamiliar en hilera tipo 2

Art.3.49.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas cumplirán:

Al tratarse de una zona consolidada, la parcela mínima se ajustará a la división parcelaria existente en el momento de aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) Las edificaciones se retranquearán de la alineación exterior generándose un patio tanto en la fachada principal como en la fachada trasera de cada vivienda.

b) Los retranqueos no tendrán limitaciones.

c) En los conjuntos residuales con zonas comunes, en las zonas comunes no se admitirán cuerpos cerrados, autorizándose exclusivamente elementos de carácter abierto o ligero, o en su caso cuerpos para acceso a sótanos comunitarios (rampas, cajas escaleras, pistas deportivas...).

d) La fachada mínima por vivienda será de 5,00 mts.



Art.3.50.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad.

Se establece un coeficiente de edificabilidad que será de:

- a) En la subzona UFH.1 se define geométricamente.
- b) En la subzona UFH.2 de 0,85 m²t/m²s.

El techo construido necesario, en su caso para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de (incluida la baja):

- a) En la subzona UFH.1 de 3 plantas.
- b) En la subzona UFH.2 de 2 plantas.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,00 + 3,00 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 2º (art. 2.39) de estas Normas.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,50 + 3,30 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 2 plantas totales sobre rasante.

5. Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 2.43. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 metros sobre la altura de cornisa.

b) En ambas zonas, caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de cornisa, piezas o local habitable en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no, con un máximo del 20% de la superficie de forjado de cubierta.

c) En ambas sub-zonas se admiten casetones de escalera, así como chimeneas de ventilación y otros elementos de remate e instalaciones.

6. Tolerancia de alturas.

No podrá construirse alturas inferiores a la máxima establecida en la sub-zona UFH.2. Sí se admite una altura menos en la subzona UFH.1.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 2.39.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

8. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos (de máximo 0,60m), terrazas y entrantes.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

9. Se permiten los semi-sótanos y los sótanos.

10. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.

Art. 3.51. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se redacten en esta zona de calificación no podrán alterar las alturas máximas previstas, no así el resto de condiciones de volumen de edificación o uso de parcela de la presente zona de calificación.

Mediante Estudio de Detalle se podrá reducir la superficie mínima de parcela, en caso de ejecutarse viviendas sometidas a algún régimen de protección, con una parcela vinculada por vivienda de 60 m².



CAPÍTULO SEXTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.3.52.- Ámbito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de la serie B del suelo Urbano del Plan de Ordenación Pormenorizada.

Art.3.53.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din).
 - d) Aparcamientos:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a

- Uso Comercial compatible con la vivienda, se admite en planta baja.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tvt.- Vivienda turística.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Tre.- Actividades recreativas.

Se admite solo en edificio de uso exclusivo.



Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.3.54.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 metros cuadrados, para una vivienda.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. En este supuesto, para la edificación en aquellas parcelas, podrán minorarse las distancias establecidas en el apartado 2.b) siguiente, al objeto de posibilitar una distribución racional en planta de las viviendas, siempre que conste autorización expresa del propietario colindante reflejada en documento notarial.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación Pormenorizada que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será al linde frontal de 5 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. la distancia mínima entre la edificación y los lindes laterales será de 3 m. Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20% del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que conste acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

c) La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 12 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 2.29 apartados 2 y 3. En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2.00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra.

d) En parcelas de superficie superior a 600 m² podrán construirse 2 viviendas adosadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 400 m². En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta subzona.

e) Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales privados será de 5 m. El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 400 m² de superficie del total de la actuación, o fracción superior a 350 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFA. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

f) Podrán ser adosadas las edificaciones que tuvieran parcela colindante edificada hasta medianería, que cumplan o no la distancia de retranqueo a linde frontal. En este supuesto será imprescindible no dejar al descubierto paredes de medianería. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación a lindes según párrafo b).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

4. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 2.4. de las presentes ordenanzas generales.

Art.3.55.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad 0,35 m²/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante con las siguientes alturas de cornisa:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 2.43. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6. Las piscinas se permitirán a una distancia no inferior a 1m. de los lindes a contar desde el vaso de las mismas, siempre que en altura no supere los 60 cm. Se admiten las pistas de tenis y paddle con vallado metálico o cristal, junto a lindes de parcelas.

7. Se admiten Estudios de Detalle según lo previsto en el artículo 3.54.2 letra e).

Art.3.56.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

La edificación deberá tener un tratamiento de acabados adecuados al entorno, no admitiéndose materiales de aspecto industrial.

Art.3.57.- Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.



CAPITULO SÉPTIMO: ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO.

Sección Primera: Ámbito y usos

Art.3.58.- Ámbito.

Se corresponden con los conjuntos de áreas incorporadas en algún planeamiento de desarrollo de reciente aprobación, no consolidadas y grafiadas expresamente en los planos de la serie B del Plan de Ordenación Pormenorizada, Área definida por las Unidades de Ejecución 2 y 3 del Polígono II, que se grafía en los planos de ordenación como APA

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art.3.59.- Condiciones de parcela y edificación.

Se estará al planeamiento aprobado definitivamente para esta zona que queda asumido por este Plan de Ordenación Pormenorizada, en concreto, el Plan de Reforma Interior del Polígono II aprobado por el Conseller de Territorio y Vivienda el 1 de marzo de 2006 y publicado en el BOGV el 18 de abril de 2006.

Las referencias de este planeamiento asumido a las Normas Subsidiarias, deberá entenderse referidos al Plan General Estructural y Plan de Ordenación pormenorizada y sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas.



CAPÍTULO OCTAVO: ÁREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Sección primera: Condiciones generales

Art.3.60.- Ámbito.

Esta zona se corresponde con el suelo urbano definido y grafiado en los planos de la serie B de Ordenación Pormenorizada denominada APD.R (ZUR.RE-2B)

Necesariamente habrá de ordenarse mediante Plan de Reforma Interior.

Art.3.61.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Los usos prohibidos y compatibles serán los fijados para la zona UFA.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.3.62.- Condiciones de la parcela y parámetros de la edificación.

Será de aplicación las premisas de la Zona UFA del Plan de Ordenación Pormenorizada, si bien el Plan de Reforma Interior a redactar podrá reajustarlas a la realidad preexistente, si fuera necesario.

Art.3.63.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Será de aplicación las premisas de la zona UFA, pero con la edificabilidad máxima y número máximo de alturas del ámbito del PRI definidas en las fichas de planeamiento y gestión.



CAPÍTULO NOVENO: LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES.

Art.3.64.- Ámbito.

La Red Secundaria de Dotaciones está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título por el presente Plan.

Art.3.65.- Tipos y categorías de Dotaciones de la Red Secundaria.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Dotaciones Estructurales:

- a) S-CV Red Viaria
- b) S-CA Aparcamientos
- c) S-VA y S-VJ áreas de juego y jardines.
- d) S-QD Deportivo-Recreativo.
- e) S-QI Infraestructura-Servicio Urbano.
- f) S-QE Educativo-Cultural.
- g) S-QS Asistencial.
- h) S-QA Administrativo-Institucional.
- i) S-QM Dotacional Múltiple.
- j) S-QR Dotacional-Residencial.

Art.3.66.- Usos.

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

- a) S-CV. Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) S-CA Aparcamientos. Uso aparcamiento (Par.1c)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- c) S-AV, S-VJ, S-QD. Uso dotacional de espacios libres (Del) y Uso dotacional deportivo (Dep), respectivamente.
- d) S-QI. Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce) e infraestructuras (Din), excepto Din.6.
- e) S-QE, S-QS, S-QA. Uso dotacional deportivo (Dep), Uso Administrativo (Dad), Uso socio-cultural (Dsc), uso asistencial (Das) y uso sanitario (Dsa).
- f) S-QM: Admite cualquier uso dotacional
- g) S-QR: Uso viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler , para colectivos desfavorecidos o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública (Drs).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) S-CV. Red Viaria

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes. En los caminos y calles los que marquen las ordenanzas municipales.

b) S-AV y S-VJ

- 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) S-QD. Recreativo-Deportivo.

- Residencial (R), excepto una vivienda, con un máximo de 80 m² construidos, para personal de mantenimiento. Altura máxima: 1 planta.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 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) S-QI. Servicios Urbanos (Infraestructura. Servicio Urbano Primario)

- 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) S-QE, S-QS y S-QA. Servicios Públicos (Educativo-Cultural Primario, Asistencial Primario y Administrativo-Institucional Primario)

- 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) S-QM y S-QR. Dotacional Múltiple y Residencial.

- Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 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.3.67.- Condiciones específicas

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las Dotaciones Estructurales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran las Dotaciones no Estructurales de jardines 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.

3. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5,00 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

4. Red Viaria (S-CV y S-CA)).

a) La red viaria 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, 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.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

5. Jardines y dotaciones deportivo-recreativas. (S-VJ y S-QD)

a) S-VJ y S-QD:

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

b) S-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.

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

6. Servicios Urbanos (S-QI).

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

7. Servicios Públicos (S-QS, S-QA, S-QM y S-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, de acuerdo con lo previsto en el Título 2º de estas Normas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 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.

8. Educativo-Cultural (S-QE). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación: 50%
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m²t/ m²s
- c) Número máximo de plantas: 3.
- d) Altura de cornisa: 12m
- e) Distancia a lindes o fachadas sin limitación alguna.
- f) Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- g) N^o Plazas de aparcamiento = N^o unidades docentes

Art.3.68.- 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.3.69.- 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, tendrán la consideración que establece el artículo 37 del TRLOTUP.

TÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

Art.4.1.- Contenido.

1. En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

2. El Ayuntamiento de Petrés podrá tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales que precisen o pormenoricen la normativa contenida en el presente Título, pero sin variar las categorías básicas. A través de dichas ordenanzas podrán variarse, si se precisa, los grados autorizados en cada calificación o las condiciones de distancias, reservas de aparcamiento y condiciones de implantación, así como determinar aquellas actividades inocuas que puedan ser objeto de autorización simplificada.



CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS RED SECUNDARIA Y ZONAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección primera: Según su adecuación

Art.4.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, 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.

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.4.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 6/2014, 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.4.4.- Uso Residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.

c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Art.4.5.- Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Restauración, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 60 m² (comercio minorista) (Tco.1a)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 60 m² y no superior a 150 m², los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 8 metros (Tco.1b).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 150 m² y no superior a 300 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 8 metros cada una de ellas (Tco.1c).

b) Uso Comercial grado 2 (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 300 m² e inferior a 500 m². Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

c) Uso Comercial grado 3 (Tco.3).

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, alcanzan una superficie total de venta superior a 500 m². Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 15 metros.

2. Uso Restauración (Res): comprende las actividades destinadas a venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y uso hostelero en general) así como la prestación de servicios a particulares.

a) Uso Restauración: (Res.1)

Se distinguen dos categorías:

-Locales de restauración con superficie inferior a 60 m² (Res.1a)

-Locales de restauración con superficie superior a 60 m² (Res.1b)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso, sino al residencial (R).

b) Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares.

4. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, academias de enseñanza de superficie máxima 100 m², despachos profesionales, consultas médicas sin quirófanos u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

A los efectos de cuantificación de la superficie del local a que se refieren los apartados siguientes, se entiende como tal la superficie construida.

a) Tof-1. Cuando se trate de oficinas con una superficie total hasta 100 m².

b) Tof-2. Para infraestructuras de oficinas con una superficie entre 100 m².y 200 m².

c) Tof-3. Espacios de oficinas con una superficie mayor de 200 m².

Condiciones generales del Uso Oficinas (Tof):

- Las oficinas Tof-3 que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 12,00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

a) La altura libre de planta mínima será de 2,50 m.

b) Dotación mínima de servicios sanitarios:

b.1) Para uso del público. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m² de superficie útil, por cada 500 m² o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para minusválidos.

El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más un WC por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir de 20 puestos de trabajo, incluyendo urinarios, con una dotación mínima de 1 urinario cada 2 inodoros o fracción, en el servicio sanitario de hombres, pudiendo uno de los dos utilizarse para personas con movilidad reducida.

- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales y consultas médicas individualizadas de superficie no superior a 100 m², para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

5. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 60 personas tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 6 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 60 personas y no es superior a 150, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 10 metros o dos vías cuyos anchos sumen más de 12m. (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 150 personas y no es superior a 300, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 15 metros. (Tre.3).

Si el aforo excede de 300 tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 14 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 20 metros, un metro más por cada 100 personas que el aforo excede de 300 personas.

6. Uso de Vivienda Turística (Tvt): edificios destinados a alojamiento temporal según el decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.”

7. Normativa específica para bares con instalaciones musicales y “pubs” en clasificaciones NHT y ACA.

a) Las nuevas implantaciones en la calificación NHT y ACA no podrán situarse a menos de 150m de cualquier implantación existente con este uso, medidas a lo largo del eje de calle y hasta la perpendicular a fachada más cercana al punto de medición.

b) Las nuevas implantaciones o reforma de las existentes, deberán estar situadas a más de 150 m de cualquier calificación escolar del presente plan, medidas conforma a la regla del apartado a) anterior.

c) El nivel sonoro en el interior del local, no podrá superar los 80 db (A), medidos a 1,70 m del suelo en cualquier lugar del mismo. Esta regla será de aplicación



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a los locales existentes a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Pormenorizada.

8. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en esta Normas. A través de ellas podrán asimismo, variarse los grados permitido en cada categoría de molesta, insalubre nociva o peligrosa. Todo ello en los términos previsto en el art. 4.1.2.

Art.4.6.- Uso Industrial (Ind).

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales.

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1)

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 200 m².

b) Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2)

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se pueden autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 10 m.

Cuando los locales superen los 500 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Uso Industrial de índice alto (Ind.3)

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2. Su autorización requerirá un estudio específico de implantación y compatibilidad con el entorno.



Art.4.7.- Uso Almacén (Alm).

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 60 m² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 60 m² y no superior a 150 m² y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 6 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 150 m² y no superior a 300 m² y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1c).

b) Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje de superficie superior a 300 m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se pueden autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) Uso Almacén de índice alto (Alm.3):



Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2.

Art.4.8.- 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, fuerzas de seguridad y residencial dotacional.

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:

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,



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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.

i) 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).



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 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.

6. Residencial dotacional (Drs):

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.

Art.4.9.- Uso de Aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Art.4.10.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda:
Alm.1a	superficie no superior a 60 m ²
Alm.1b	superficie mayor de 60 m ² y no superior a 150 m ²
Alm.1c	superficie mayor de 150 m ² y no superior a 300 m ²
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 300 m ²
Alm.3	Almacén de índice alto
D	Dotacional
Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
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.
Drs	Residencial Dotacional
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Ind.1 Industrial compatible con la vivienda
- Ind.2 Industrial enclavado en zonas no residenciales
- Ind.3 Industria de índice Alto

Par Aparcamiento

- Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.
- Par.1a En Planta baja, semisótano o sótano.
- Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos
- Par.1c Al aire libre.
- Par.1d En edificio de uso exclusivo.
- Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.

R Residencial.

- Rcm Residencial comunitario.
- Rpf Residencial plurifamiliar.
- Run Residencial unifamiliar.

T Terciario.

- Tco Comercial.
- Tco.1 Comercial compatible con la vivienda.
- Tco.1a Superficie de venta no superior a 60 m²
- Tco.1b Superficie de venta mayor de 60 m² y no superior a 150 m²
- Tco.1c Superficie de venta mayor de 150 m² y no superior a 300 m²
- Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 300 m² y no superior a 500 m²



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor a 500 m²

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones, moteles.

Tho.2 Campamentos

Tof Oficinas:

Tre Recreativo:

Tre.1 Aforo no superior a 60 personas.

Tre.2 Aforo mayor de 60 y no superior a 150 personas.

Tre.3 Aforo mayor de 150 y no superior a 300 personas.

Tre.4 Aforo mayor de 300 personas.

Res.1 Restauración.

Res.1a Superficie de venta no superior a 60 m².

Res.1b Superficie de venta mayor a 60 m².

Tvt Vivienda Turística.



TÍTULO QUINTO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En las edificaciones e instalaciones realizadas al amparo de la norma urbanística anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación según las presentes ordenanzas, se autorizarán las obras y usos permitidos en la zona de Ordenación en la que se ubican, con los límites señalados en la normativa de dicha zona y la normativa sectorial aplicable.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al Plan, en situación de fuera de ordenación.

1. Situaciones básicas de fuera de ordenación

- a) Fuera de Ordenación Adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos del edificio 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 la 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, aun 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 el concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de



reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reconstrucción total). Este régimen de fuera de ordenación es aplicable a edificios existentes no afectado por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas exceda de las autorizadas por su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela 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 previstas en este Plan de Ordenación Pormenorizada.

- 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:

- 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 rebasen la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrían tolerarse en este caso).

4. Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

Las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano, 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.

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, aun 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 concurran 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.

- 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



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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.

7. 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, si 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.

8. Incremento de edificabilidad:

En cualquiera de los casos anteriores de los apartados 3 al 6, estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL

Queda derogado en el ámbito de aplicación de este Plan de Ordenación Pormenorizada en el término municipal, las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Petrés, aprobadas el 26 de junio de 1984, por la Comisión Provincial de Urbanismo, publicadas en el BOP del 8 de agosto de 1984.

Petrés, noviembre 2023
(actualizado enero 2024)
Por el equipo redactor

Fdo. Oscar Terrasa Sales
Arquitecto Director



ANEXO I: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:



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 Estudio de Paisaje, 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) 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 POP 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* (o de cualquier otro Plan de Acción Territorial que lo afecte). En ausencia reguladora de los PAT, 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 presente 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



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos de Calidad Paisajística y forman parte del Catálogo del Paisaje del presente Estudio (Recursos Paisajísticos).

Art. 5. El PGE reserva su Infraestructura Verde de acuerdo con lo estipulado en el Título I, Capítulo I del DL 1/2021 (TRLOTUP). La Infraestructura Verde local queda grafiada en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada y se define por los siguientes elementos:

- a) Los hábitats ubicados en la zona de La Rodana.
- 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.
 - o Conector primario, constituido por los viales exteriores del casco urbano.
 - o Conector secundario, formado por los viarios principales interiores del casco, así como el calvario y camino que lleva al cementerio y el camino que une el casco urbano con el monte de la Rodana.
- c) El Terreno Forestal Estratégico presente en el municipio.
- d) Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola-Paisajística en el interior del término.
- e) Las áreas clasificadas como ZRP Agrícola General.
- f) Las áreas clasificadas como ZRP Natural de Cauces y Barrancos coincidente con el cauce del río Palancia.
- g) Las áreas clasificadas como ZRP Natural Forestal y Paisajística coincidentes con el monte La Rodana y todo el piedemonte de La Ponera.
- h) Las áreas clasificadas como ZRP por Afecciones Histórico-Cultural-Arqueológico presente en las inmediaciones de los elementos histórico-culturales y arqueológicos del municipio.
- i) Las áreas clasificadas como ZRC-AG.1 al este del núcleo urbano consolidado.
- j) Las áreas afectadas por Incendios Forestales.
- k) Las zonas de afección visual de la carretera CV-324 que comunica el núcleo de Sagunto con Petrés.
- l) Los Recursos Paisajísticos Locales.
- m) Los montes gestionados existentes en el municipio, concretamente el monte



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Riberas del Río Palancia y el monte Bonilles y otros.

- n) Los espacios ajardinados de la Red Primaria y los calificados como Red Secundaria de jardines (S-VJ) y áreas de juego (S-VA) que se corresponden con las zonas verdes existentes del casco urbano y previstas en la ordenación pormenorizada.

Art. 6. Se potenciará el acceso al paisaje tanto de forma física como visual. Todas las actuaciones de nuevo desarrollo, transformación o rehabilitación, incorporarán criterios paisajísticos como condicionantes de los proyectos.

Art. 7. Las nuevas construcciones, modificaciones o rehabilitaciones, 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. 8. Las nuevas construcciones, modificaciones o rehabilitaciones, no alterarán significativamente el cromatismo, las texturas, las volumetrías y las alturas del ambiente donde se sitúen.

Art. 9. Las nuevas construcciones se adecuarán a la pendiente existente del terreno. En ningún caso se urbanizarán suelos con pendientes medias superiores al 50 %.

Art. 10. 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. 11. 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. 12. 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. 13. 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.

2) Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización del suelo urbano (ZUR-NH, ZUR-RE.1M, ZUR-RE.1B, ZUR-2B)

Art. 14. 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. 15. 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. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. Se establecerán medidas de mimetización y ocultación del cableado por ocupación en vuelos y fachadas.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 20. 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. 21. 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 15 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) Se prohíben los retranqueos de la edificación, debiendo ajustarse a las alineaciones oficiales.

Art. 22. En caso de proyectar algún edificio, su tipología necesariamente será la característica de la zona.

Art. 23. Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje, con la excepción de placas fotovoltaicas que se ajustarán a la normativa sectorial y contarán con autorización administrativa para su instalación.

Art. 24. 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 industrial.
- 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, 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. 25. Se facilitará el acceso visual a los paisajes de mayor valor desde el borde y el interior del núcleo urbano. 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.

3) Condiciones paisajísticas para el diseño y urbanización dirigidas al suelo urbanizable (ZND-RE, ZND-TER, ZND-RP).

Art. 26. 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. 27. 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. 28. 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. 29. Los sectores urbanizables deben incorporar en su planeamiento un tratamiento de transición adecuado respecto con suelos no urbanizables colindantes.

Art. 30. Los sectores urbanizables establecerán preferentemente, medidas de apantallamiento y jardinería en sus zonas de borde urbano.

4) Condiciones paisajísticas comunes para el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Art. 31. Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras.

Art. 32. En las zonas previstas por el POP para la edificación se permitirá la tala de los árboles existentes, previo cumplimiento de la ordenanza municipal en vigor. Se permitirá la modificación de la zona prevista para la edificación, si no provoca mayor tala de árboles.

Art. 33. Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

Art. 34. Se cuidará especialmente el perfil vertical (skyline) característico de la ciudad desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspectos externos discordantes con el ambiente del entorno.

Art. 35. Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrantes del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, talas o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

Art. 36. Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de las carreteras, la



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas; la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquiera otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas. Las instalaciones que se citan en este párrafo deberán presentar para su aprobación un estudio de integración paisajística que determine la afección sobre el paisaje y contenga las medidas correctoras para la correcta integración en el entorno.

Art. 37. Los edificios, luminarias y mobiliario urbano, vallas, zonas verdes, etc., se diseñarán para otorgar a las actuaciones urbanísticas una elevada calidad del paisaje urbano y serán de la calidad adecuada para evitar el deterioro y los impactos visuales y estéticos. Los cerramientos de las parcelas, donde se realicen, consistirán en elementos opacos hasta una altura máxima de 1,0 metro pudiendo llegar hasta los 2,0 metros con protecciones diáfanos. Detrás del elemento anterior se plantará una barrera vegetal de especies autóctonas u ornamentales introducidas desde antiguo en la Comunitat Valenciana.

Art. 38. No se permitirán ocupaciones de aceras, viales, zonas verdes públicas para ningún tipo de actividad, salvo las propias del viario y zonas verdes.

Art. 39. En las zonas ajardinadas tanto privadas o con fuerte arraigo en la zona, y como públicas se utilizarán preferentemente (obligatoriamente en las públicas) especies vegetales autóctonas.

Art. 40. Se adoptarán las medidas oportunas para minimizar el riesgo de incendio de la masa vegetal presente en la zona verde prevista y se dotará de medios para la lucha contra los incendios.

5) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y de equipamientos

Art. 41. 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:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Jardines (PVJ)

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

- Espacios Libres (P-EL/RV)

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

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)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 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.

6) Condiciones paisajísticas para la Infraestructura Verde.

Art. 42. La Infraestructura Verde se incluye en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada, 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 Estructural de Petrés, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la Infraestructura Verde y su funcionalidad.

Los elementos que conforman la Infraestructura Verde Municipal se encuentran listados en el art. 5 de esta normativa. Se añaden además y con objeto del ámbito Pormenorizado, los espacios ajardinados calificados como red secundaria de jardines (S-VJ) y áreas de juego (S-VA).

Art. 43. No se permitirán actuaciones que minoren la superficie delimitada de Infraestructura Verde en el término municipal, salvo las necesarias para el



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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. 44. 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. 45. 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. 46. 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. 47. 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. 48. 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.



7) En las Zonas de Afección Visual

Art. 49. 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.

8) Actuaciones estratégicas del Programa de Paisaje.

Art. 50. Todas las previsiones recogidas en el Programa de Paisaje del Estudio de Paisaje (Epígrafe 15), serán consideradas y entendidas como Actuaciones Estratégicas. El Programa de Paisaje se incorpora al Plan de Ordenación Pormenorizada, bien como ficha independiente del Plan, o como condicionantes de las fichas de planeamiento y gestión para el desarrollo de los distintos sectores.