

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 44
DEL PLAN GENERAL DE PETRER
(ALICANTE)**

MARZO 2026



INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- INICIATIVA, ÓRGANO PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.4.- ANTECEDENTES

1.5.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

1.6.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

1.6.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

1.6.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

1.6.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

2.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ESTÁNDAR DOTACIONAL

2.5.- IMPACTO DE GÉNERO

2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2.7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

4.- DOCUMENTACIÓN



Abreviaturas:

- **TRLOTUP**: 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.
- **TRLSRU/15**: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **LEA**: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- **P.G.O.U.**: Plan General de Petrer, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el B.O.P. de Alicante n.º 110, de 18 de mayo de 1998, y reseña en el D.O.G.V. n.º 3.291, de 22 de julio de 1998.



1.- MEMORIA INFORMATIVA



1.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Petrer tiene por objeto modificar la calificación de una parcela dotacional de propiedad municipal situada en el centro histórico de la población, actualmente calificada como zona verde, que pasa a calificarse parcialmente como equipamiento Residencial dotacional (QR), con la finalidad de promover viviendas para fomentar el acceso a jóvenes y mayores de acuerdo con la legislación de ordenación del territorio y urbanismo vigente, a la vez que se pretende revitalizar el centro histórico con una oferta de viviendas que incentive su poblamiento. Asimismo, se prevé que en la planta baja de la edificación también sea compatible el uso Administrativo-institucional (QA).

1.2.- INICIATIVA, ÓRGANO PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual del Plan General se formula por iniciativa del **AYUNTAMIENTO DE PETRER** con legitimación en el art. 44.6 de la TRLOTUP, que es el órgano promotor público competente para la tramitación, de conformidad con la letra a) del art. 48 de la TRLOTUP.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Petrer.

1.3. – ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

-El ámbito de la presente

El ámbito físico de la presente modificación puntual del Plan General se corresponde con una porción de la zona verde que ocupa la que era calle Almas y se encuentra situada entre las calles Numancia y Castelar del núcleo histórico de Petrer, por lo que se trata de suelo urbano totalmente consolidado por la edificación y urbanización.

La zona verde tiene una superficie total de 1.050,66 m² y la porción cuya calificación se modifica es de 184,93 m².

La situación y parcela se identifica gráficamente en los planos de información del presente documento.

1.4. – ANTECEDENTES.

El Plan General de Petrer aprobado en el año 1998 contempla entre sus determinaciones, en la zona de ordenación Núcleo-Histórico Tradicional (N.H.), una zona verde que ocupa la que era la calle Almas y está situada entre las calles Numancia y Castelar.

Como entre los objetivos prioritarios de la política municipal se encontraba y encuentra la protección, rehabilitación y promoción del casco histórico de la población, adoptando medidas de ámbito social,



económico, urbanístico y arquitectónico, tras la aprobación del Plan General, comenzó la gestión para la compra paulatina de las distintas propiedades afectadas por la zona verde, incluidas las viviendas existentes conforme fueron quedando desocupadas y en desuso.

Una vez el Ayuntamiento obtuvo la propiedad de la totalidad del ámbito, en el año 2016 se acometió una primera fase de urbanización de la zona verde que afectaba a una superficie de 180 m², y en el año 2019 se acometió la ejecución de una segunda fase que actúa sobre 685,73 m². La superficie de zona verde que se encuentra urbanizada es de 865,73 m².

Queda, por tanto, pendiente de urbanización una superficie de 184,93 m² de la zona verde, que constituye el ámbito de la presente modificación.

El Ayuntamiento de Petrer, paralelamente con otras dos parcelas de equipamiento existentes en la población, en concreto en el ámbito del sector UZI-5 "Los Pinos", en las que se ha propuesto la calificación como equipamiento Residencial dotacional (QR), según evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual n.º 1 del Plan Parcial del Sector UZI-5 citado, actualmente en trámite, pretende también impulsar en el centro histórico de la población la promoción de viviendas de protección pública a través del PLAN VIVE-CV, tras la adhesión por acuerdo de Pleno de 25 de abril de 2024 al Convenio Marco de Colaboración para el impulso de la promoción de viviendas de protección pública en suelo de las administraciones locales mediante colaboración público-privada, suscrito en fecha 2 de abril de 2024 entre la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Actualmente, el Ayuntamiento no ostenta la propiedad de parcelas en el centro histórico que pudiera ofrecer a la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sól (EVHA), pero existe la posibilidad, dada su ubicación y configuración, de modificar la calificación de la porción de zona verde vacante de 195 m² antes descrita para que pase a estar calificada como equipamiento Residencial dotacional (QR), sin perjuicio de establecer la posibilidad del uso Administrativo-institucional (QA) en la planta baja de la edificación.

1.5. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.

Las parcelas afectadas por la presente modificación puntual se ubican en un suelo urbanizable de uso residencial previsto en el Plan General aprobado en el año 1998, pero su desarrollo ha culminado con la urbanización del sector, por lo que actualmente el sector está consolidado por la urbanización y se trata de un suelo urbano y las parcelas tienen la consideración de solares.

Salvo la parcela calificada con uso terciario, en la que se ha solicitado licencia para la construcción de un comercial alimentario que se encuentra en ejecución, el resto de suelo edificable del sector está vacante y pendiente de consolidación por la edificación aunque, como hemos dicho, cuentan con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.

1.6.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.



1.6.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

El Plan General de Petrer actualmente vigente entró en vigor en el año 1998 y en su ordenación pormenorizada, en el suelo urbano de la zona de ordenación núcleo-histórico tradicional, contempla la zona verde situada entre las calles Numancia y Castelar.

1.6.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE.

Ni la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni ningún planeamiento de naturaleza supramunicipal, ya sea territorial o sectorial, tienen incidencia en la modificación que se propone.

1.6.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En cuanto a la afección por la cartografía temática publicada por la Consellería competente en territorio y urbanismo, y por legislación o planificación sectorial o territorial, no tiene incidencia atendiendo al objeto del presente documento.

1.7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo con la letra c) del artículo 49.2 del TRLOTUP, mediante Decreto de Alcaldía n.º 891, de fecha 18 de marzo de 2026, se ha resuelto “Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual nº 44 del Plan General de Petrer**, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial”.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya se ha indicado en los antecedentes de este documento a los que remitimos, la presente modificación viene motivada porque el Ayuntamiento de Petrer pretende satisfacer dos intereses públicos conectados, en primer lugar, promover viviendas de protección pública a través del PLAN VIVE-CV para ofertar viviendas asequibles a los ciudadanos, en concreto a jóvenes y mayores, y, en segundo lugar, que dicha promoción lo sea en el centro histórico de la población para revitalizar social y económicamente la zona.

Como quiera que el Ayuntamiento no ostenta en la zona de ordenación núcleo-histórico tradicional propiedades de parcelas que pudieran destinarse a la construcción de viviendas y, estando vacante y pendiente de urbanización una pequeña porción de zona verde, que sí es de titularidad municipal, se propone modificar la calificación de dicha porción al uso de equipamiento que permitiría el uso residencial en los términos previstos en la legislación urbanística aplicable, a la vez que se permite como compatible el uso Administrativo-institucional (QA) en la planta baja de la edificación.

Por otro lado, la zona verde calificada en el Plan General pasa de tener una superficie de 1055,66 m² a 865,73 m² sufriendo una merma de tan sólo 184,93 m², considerando, además, que actualmente la zona verde urbanizada se limita a los 865,73 m².

Por tanto, el interés público justifica la modificación.

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Se modifica, por tanto, el Plan General en los siguientes aspectos:

1º Se modifica el siguiente plano de ordenación del Plan General para calificar la porción de 184,93 m² como equipamiento con la sigla "QR" Residencial Dotacional precedida de la letra "S" al tratarse de dotación de la red secundaria:

- Plano N.º 3 Hoja 1.1 "Ordenación Pormenorizada"

2º Al final del apartado 3 "Condiciones de uso" del artículo 6.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General se añade el siguiente texto :

Art. 6.19 De la zona Núcleo-Histórico Tradicional (N.H.)

(...)

3.- Condiciones de uso:

(...)

**** En las parcelas de equipamiento con uso Residencial dotacional (QR) las plantas bajas de las edificaciones podrán destinarse a uso Administrativo-institucional (QA).***



2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.

La modificación propuesta respeta las determinaciones de rango estructural previstas en el artículo 21 del TRLOTUP y afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, conforme establece el artículo 67.7 de la misma norma: “7. *Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso*”.

2.4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ESTÁNDAR DOTACIONAL.

La modificación planteada mantiene la calificación dotacional de la parcela limitándose a cambiar el uso de zona verde por otro igualmente dotacional público de equipamiento y sin que ello suponga incremento alguno de edificabilidad ni del aprovechamiento lucrativo.

Por tanto, no se trata de una actuación de dotación y, por otro lado, se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado y, por tanto, del estándar dotacional global, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos, respetando lo dispuesto en el artículo 67.3 y apartado 8.2 del epígrafe III del Anexo IV del TRLOTUP.

No obstante, la modificación sí produce un incremento poblacional que, de acuerdo con el apartado 8.3 del epígrafe III del Anexo IV del TRLOTUP, exige suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria, por lo que debe analizarse si existe o no tal exceso:

El artículo 24.1 c) del TRLOTUP regula que el estándar mínimo obligado de reserva de parque público de la red primaria es de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Según la Memoria Justificativa del Plan General vigente resulta:

- 1.- Prevé un número máximo de 14.626 viviendas y, considerando 3,3 habitantes/vivienda (el actual artículo 22.1 del TRLOTUP en defecto de previsión específica considera 2,5 habitantes/vivienda), obtiene una población total prevista en el plan de 48.266 habitantes.
- 2.- La dotación de parque público es de 291.259 metros cuadrados.
- 3.- Por tanto, la reserva de parque público en el Plan General es de 6,03 metros cuadrados por habitante (291.259 m²s / 48.266 habitantes), que supone un exceso sobre la dotación mínima.

El incremento poblacional resultante de la modificación propuesta sería el siguiente:

Parcela “QR” Residencial Dotacional	
Superficie solar	184,93 m ² s



Número máximo de plantas	Planta baja + 2
Tipología edificatoria	DR (Delantera Residencial)
Superficie edificable Planta Baja	184,93 m ² t
Superficie edificable Planta Pisos	184,93 m ² t x 2 Plantas = 369,86 m ² t
Total edificable uso "QR" Residencial Dotacional	554,79 m ² t

El total edificable de uso "QR" Residencial Dotacional que supone la modificación propuesta asciende a 554,79 m²t y, considerando que la Memoria Justificativa del Plan General aplica una superficie construida de 117 m²t/vivienda, resulta un total de 4 viviendas (554,79 m²t / 117m²t/viv), y el incremento poblacional previsto por la modificación es de 13 habitantes (4 viv x 3,3hab/vivi).

La reserva mínima de parque público exigida por el incremento poblacional sería de 65 m²s (13 hab x 5 m²s/hab), que se encuentra cubierto por el exceso de parque público previsto en el Plan General, aún considerando conjuntamente el incremento poblacional de la modificación puntual n.º 1 del Plan Parcial del Sector UZI-5 "Los Pinos" cuya evaluación ambiental y territorial estratégica se encuentra en trámite.

En consecuencia, no es necesario suplementar la dotación de parque público de la red primaria.

En cuanto al estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en el ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no debe ser inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, conforme al artículo 24.7 del TRLOTUP, y aún considerando que se produce una reducción de zona verde de 184,93 m², igualmente, se encuentra cubierto por el exceso previsto en el Plan General, ya que la superficie total de zonas verdes y parques públicos del Plan General asciende a 890.365.82 metros cuadrados, lo que supone 18,45 m²s/hab (890.365,82 m²s / 48.266 hab).

En el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica, el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante ha emitido informe, de fecha 10 de marzo de 2026, en sentido FAVORABLE a la modificación puntual y considerando que la propuesta no incumple la normativa de aplicación, señalando respecto a la modificación de la zona verde que *"Se justifica que, incluso con la reducción de zonas verdes propuesta y el incremento de población derivada de la modificación, se siguen cumpliendo los estándares globales de zonas verdes establecidos en el artículo 24 del TRLOTUP"*.

En consecuencia, no es preciso suplementar o compensar la zona verde eliminada, estando debidamente justificado en el interés público el cambio de calificación propuesto.

Por último, en cuanto a la gestión, indicar que al tratarse de un suelo urbano y urbanizado el desarrollo del planeamiento se llevará a cabo mediante actuación aislada consistente en la materialización de los usos reconocidos por la modificación del planeamiento que se propone.

2.5.- IMPACTO DE GÉNERO.



La Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres regula en su artículo 4.bis que *“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio de tramitación”*.

El objeto de la presente modificación del Plan General, que tiene como finalidad cambiar la calificación de una porción de terreno dotacional, no se dirige a ningún grupo en concreto, respondiendo a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, por lo que se considera que no tiene efectos en materia de igualdad entre personas, y no tiene incidencia en indicadores de género cualitativos o cuantitativos respecto de la situación y posición de mujeres y hombres en la actuación.

2.6.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El artículo 40 del TRLOTUP prevé que los planes de ordenación pormenorizada deben contener un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, estudio de paisaje conforme a lo establecido en los anexos I y II de la ley, pero el artículo 6 del TRLOTUP, que trata sobre la definición, objetivos e instrumentos de paisaje, en la letra b) de su apartado 4 regula que *“...En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje, así como en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada sin incidencia en el paisaje, no será exigible estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental”*.

En cuanto a la competencia para informar los instrumentos de paisaje, el artículo 44.6 del TRLOTUP regula que recaerá en los Ayuntamientos cuando aquellos *“acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación”*.

Por el objeto de la modificación que se propone, por el escaso ámbito sobre el que se actúa y lo limitado de su alcance, y cumpliendo lo establecido en la normativa antes citada, se considera innecesario instrumento de paisaje.

2.7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El apartado 4 del artículo 22 del TRLSRU/15 regula incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, y el apartado 5 del mismo artículo requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

El artículo 40 del TRLOTUP para los planes de ordenación pormenorizada requiere la elaboración del



estudio de viabilidad Económica y la memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural. El artículo 30 del TRLOTUP contempla como contenidos económicos del plan general estructural aquellos que han de ponderar la viabilidad y sostenibilidad económica, lo que se reitera en el artículo 34 relativo a la documentación del plan general estructural.

No obstante, el artículo 14.4 del TRLOTUP establece que *“4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley”*.

Dado el objeto de la presente modificación del Plan General consistente en cambiar el destino de una porción de una parcela dotacional (zona verde) por otro uso dotacional (equipamiento), no se considera necesario la redacción del Estudio de Viabilidad Económica ya que el intercambio de usos no supone modificación en la edificabilidad lucrativa que pueda valorarse en términos de rentabilidad pues las dos parcelas tras la modificación continúan siendo de destino público.

Tampoco es necesario redactar la Memoria de Sostenibilidad Económica ya que la modificación no genera nuevas cargas urbanísticas ni un impacto económico para la Hacienda Local.



3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN



Una vez que sea resuelta la evaluación ambiental y territorial estratégica, para la tramitación del instrumento de planeamiento, se han de tener en cuenta las normas que sobre publicidad y eficacia se contienen en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSP/15), que remite en gran medida a la legislación urbanística aplicable, competencia de la Comunidad Autónoma.

El artículo 51 de la TRLOTUP regula las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, en concreto de la elaboración del borrador del plan, y que consiste en una consulta pública a través del portal web por espacio de veinte días, que en el presente supuesto no es necesario efectuar al tratarse de una modificación puntual que regula un aspecto parcial del plan que se modifica.

El art. 67 de la TRLOTUP establece que *“1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*

De conformidad con el Documento Inicial Estratégico al que acompaña el presente documento, el instrumento de planeamiento se habría de tramitar por el procedimiento simplificado, que es el previsto en el Capítulo III del Título III de la TRLOTUP, en concreto para este supuesto el contenido en el artículo 61, que establece en su apartado 1 que se seguirán los siguientes trámites:

“a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.”

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.”

El artículo 55.2 del texto refundido al que remite la letra a) antes transcrita regula que *“La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web de la Administración promotora. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el cual se podrán presentar alegaciones”*.

El apartado 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local regula que *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”*. En el presente



supuesto, la titularidad del suelo la ostenta el Ayuntamiento por compraventa, además de que, aunque se modifica el uso lo es manteniendo la calificación de dotacional público, lo que hace improcedente la exigencia de la norma transcrita.

El procedimiento se continuará conforme a lo dispuesto en el propio artículo 61 del TRLOTUP.

Y el artículo 67.5 del TRLOTUP regula que *“5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan”*.

En cuanto a la “Suspensión de licencias” se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del TRLOTUP.



4.- DOCUMENTACIÓN



Formal y documentalmente, la presente modificación afecta a un plano de ordenación del Plan General y al apartado 3 del artículo 6.19 de las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- PLANOS DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

- I1 Plano de situación

- I2 Plano de “Ordenación vigente” (Plano N.º 1 Hoja 1.1 del Plan General) y ámbito afectado actuación

- TEXTO APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6.19 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL VIGENTE

Art. 6.19 De la zona Núcleo-Histórico Tradicional (N.H.)

(...)

3.- Condiciones de los usos:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
in.2: Trans. manufacturera	4	b,d	- Para usos vinculados con actividad terciaria de alimentación y en parcelas e inmuebles con frente de fachada principal al Paseo de la Explanada
	6	b	
in.3: Almacenes	5	b,d	
in.4: Talleres de reparación	6	b,d	
in.5: Talleres artesanos	5	b,d	
ga.1: Garaje aparcamiento	1 4	a b,d,f	
re: Usos residenciales	----	----	
th.3: Cafés, teatro, concierto, cantantes	5	b,d	
th.5: Salones banquetes, restaurantes, bares, cafeterías	4	b,d	
th.6: Pubs	5	b,d	
th.7: Hospedaje	----	----	Según uso residencial
tc: Comercial	5	b,d	
to: Oficinas	----	a,b,c,d,e	
te: Relación	4	b,d	



del: Zonas verdes	----	a	
dr.9: Polideportivos	4	a	
edu.1: Educ. escolar	----	a,b,d	
edu.2: Educ. superior	----	a,b,d	
edu.3: Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	a,b,d	
edu.7: Religioso	----	a,b,d	
asi: Equip. asistencial	----	a,b,d	
ad: Serv. Administrativos	----	a,b,d	
is.2: Aguas, energía, gas, teléfonos	----	----	Las instalaciones serán subterráneas

* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

* Se permitirá el Uso te.4) “Cuartelillos”, en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a “cuartelillo”. El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

* Según la modificación puntual n.º 13 se califica como equipamiento dotacional público de carácter educativo-cultural el subsuelo y el espacio local en planta baja del ámbito delimitado en planos.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA
 - O1 Plano “Ordenación propuesta” (Plano N.º 1 Hoja 1.1 del Plan General)
- TEXTO APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 6.19 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL PROPUESTO (en **color rojo** texto añadido):

Art. 6.19 De la zona Núcleo-Histórico Tradicional (N.H.)

(...)

3.- Condiciones de los usos:



Modificación Puntual N.º 44 Plan General Petrer

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
-----------------	-------	-----------	---------------



in.2: Trans. manufacturera	4	b,d	- Para usos vinculados con actividad terciaria de alimentación y en parcelas e inmuebles con frente de fachada principal al Paseo de la Explanada
	6	b	
in.3: Almacenes	5	b,d	
in.4: Talleres de reparación	6	b,d	
in.5: Talleres artesanos	5	b,d	
ga.1: Garaje aparcamiento	1 4	a b,d,f	
re: Usos residenciales	----	----	
th.3: Cafés, teatro, concierto, cantantes	5	b,d	
th.5: Salones banquetes, restaurantes, bares, cafeterías	4	b,d	
th.6: Pubs	5	b,d	
th.7: Hospedaje	----	----	Según uso residencial
tc: Comercial	5	b,d	
to: Oficinas	----	a,b,c,d,e	
te: Relación	4	b,d	
del: Zonas verdes	----	a	
dr.9: Polideportivos	4	a	
edu.1: Educ. escolar	----	a,b,d	
edu.2: Educ. superior	----	a,b,d	
edu.3: Museos, bibliotecas, salas polivalentes	----	a,b,d	
edu.7: Religioso	----	a,b,d	
asi: Equip. asistencial	----	a,b,d	
ad: Serv. Administrativos	----	a,b,d	
is.2: Aguas, energía, gas, teléfonos	----	----	Las instalaciones serán subterráneas

* Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

* Se permitirá el Uso te.4) "Cuartelillos", en las edificaciones existentes, en las que ya se está desarrollando dicha actividad de forma estable, y mientras perdure la misma, admitiéndose una interrupción máxima de un año; y en aquellas parcelas existentes y adquiridas en escritura pública con anterioridad al 15 de septiembre de 2005, de las que se soliciten Cédula de Garantía Urbanística antes del 31 de diciembre de 2005, manifestando expresamente que la edificación a construir se destinará a "cuartelillo". El Ayuntamiento realizará un censo de los cuartelillos estables existentes, y



mediante Ordenanza se regularán las obras que se permitirán en ellos.

* Según la modificación puntual n.º 13 se califica como equipamiento dotacional público de carácter educativo-cultural el subsuelo y el espacio local en planta baja del ámbito delimitado en planos”.

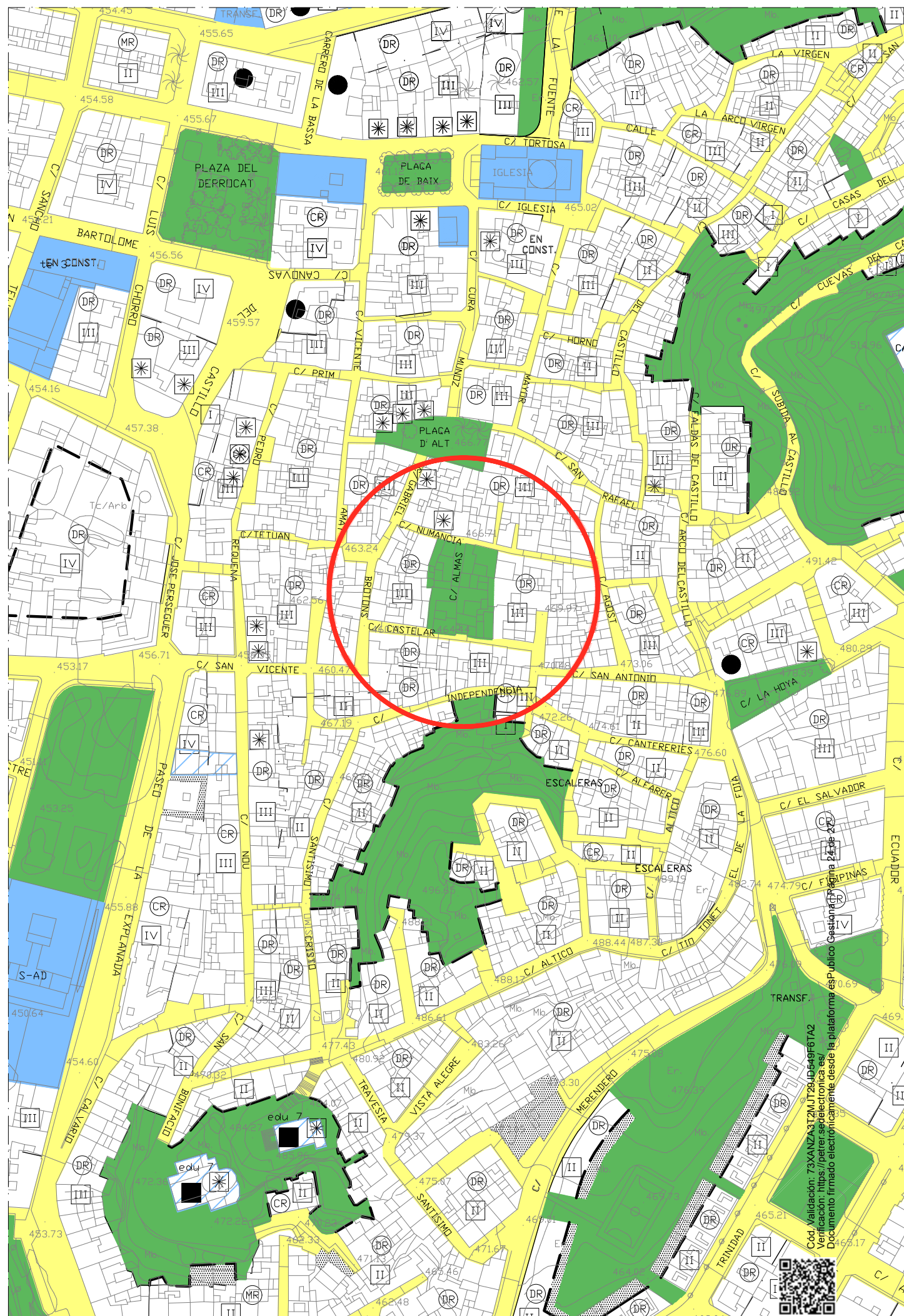
** En las parcelas de equipamiento con uso Residencial dotacional (QR) las plantas bajas de las edificaciones podrán destinarse a uso Administrativo-institucional (QA).*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

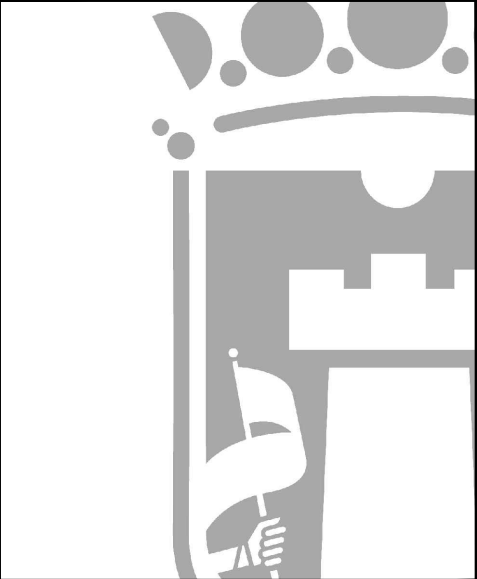
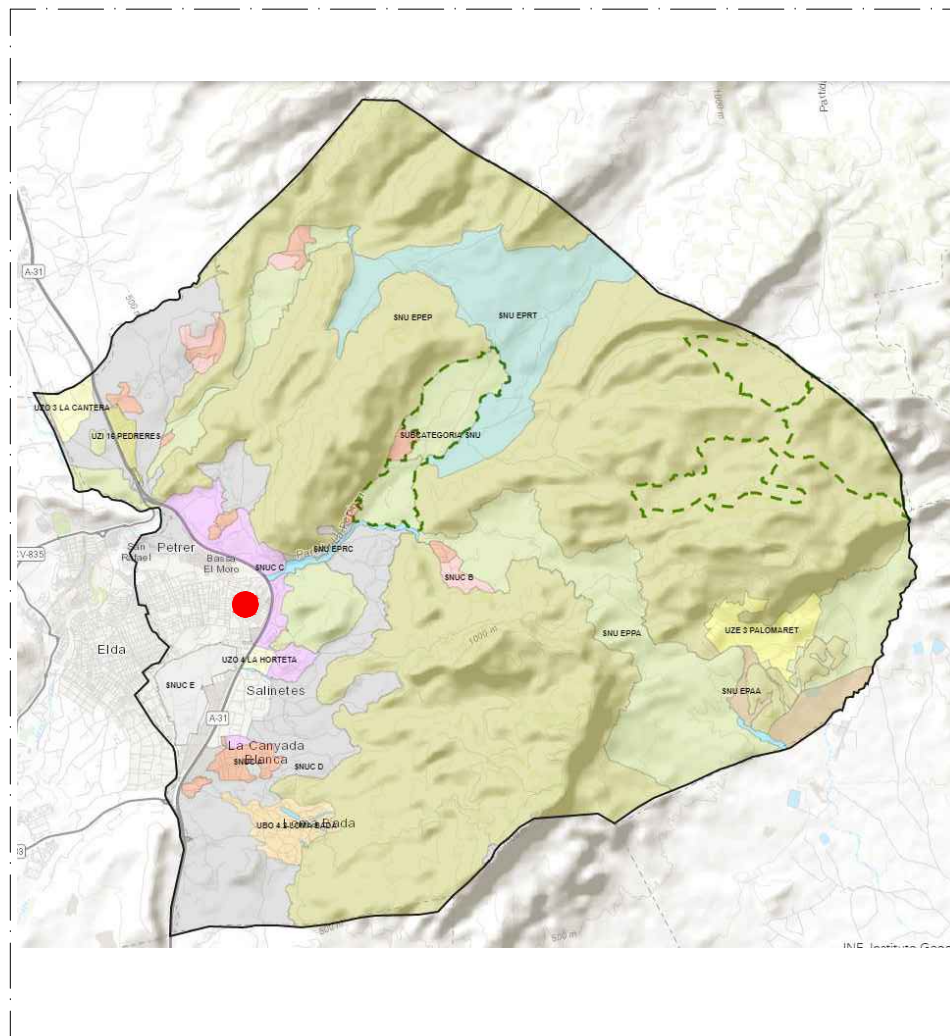
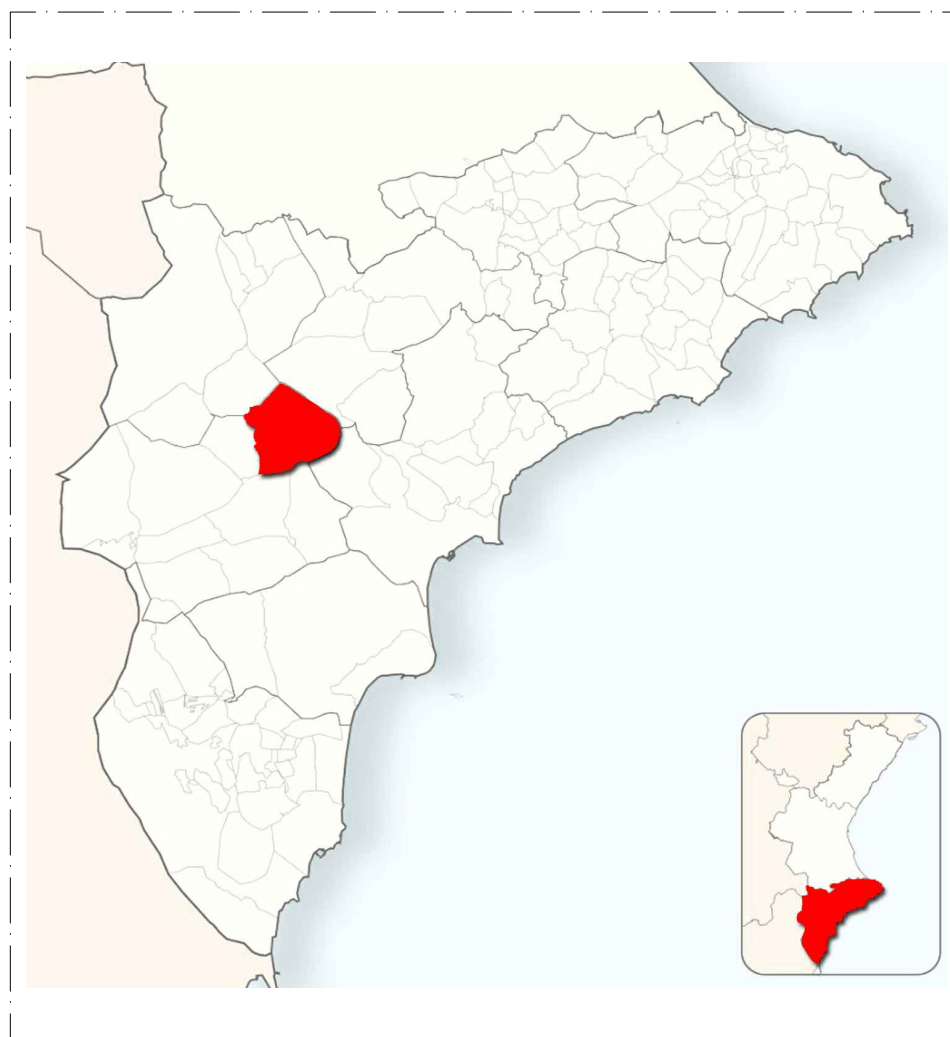


DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN (planos)





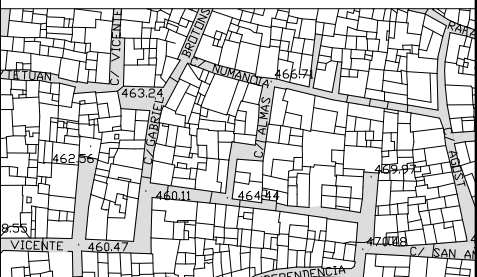
Cód. Validación: 73XANZA312MJT29D49F61A2
 Verificación: <https://petrer.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona 23/12/2025



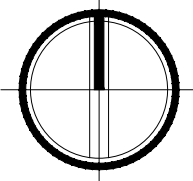
I1

PROYECTO
**MODIFICACION PUNTUAL Nº 44
 DEL PLAN GENERAL**

SITUACION
CALLE NUMANCIA Nº 8

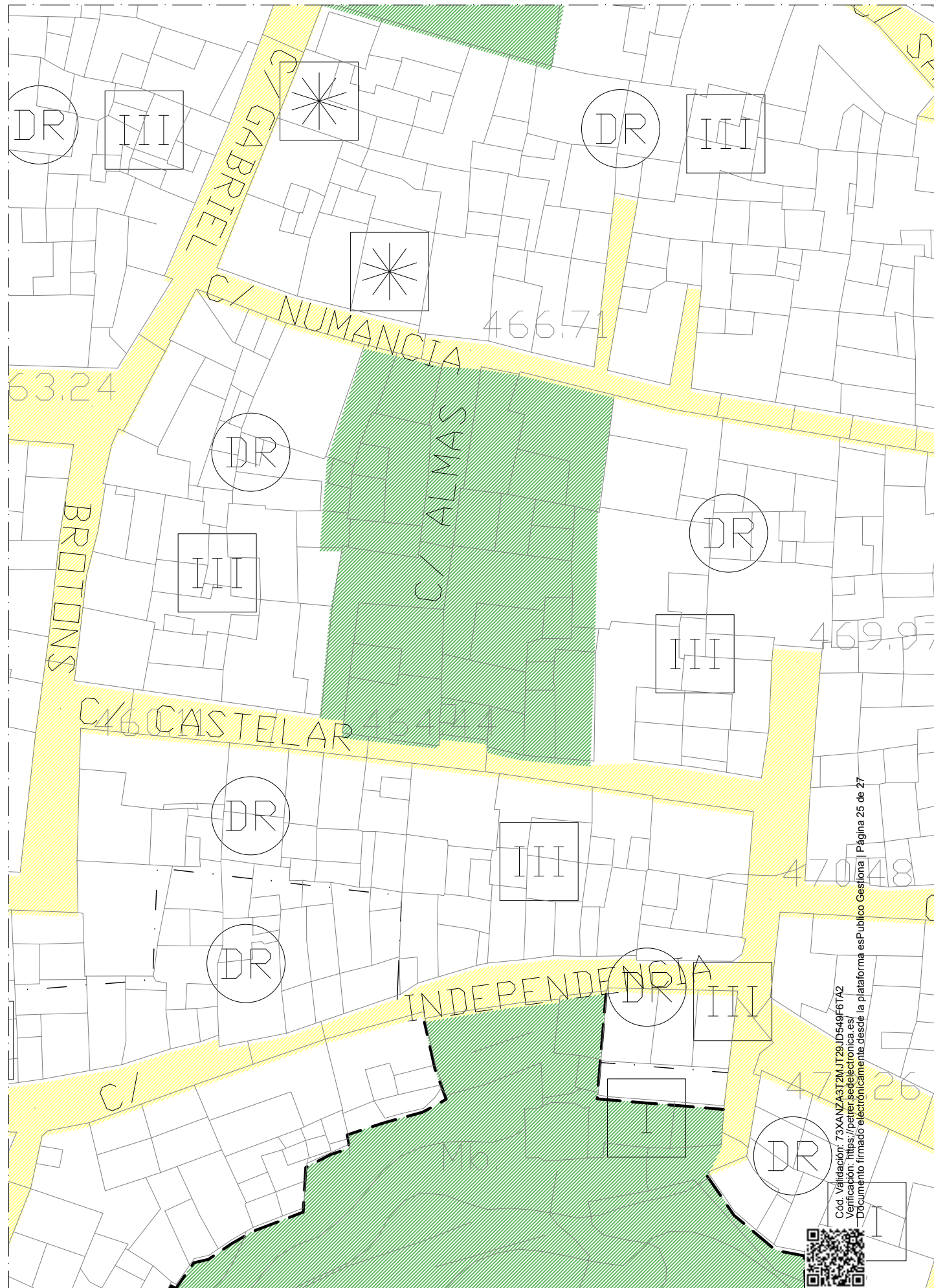


PLANO
SITUACION

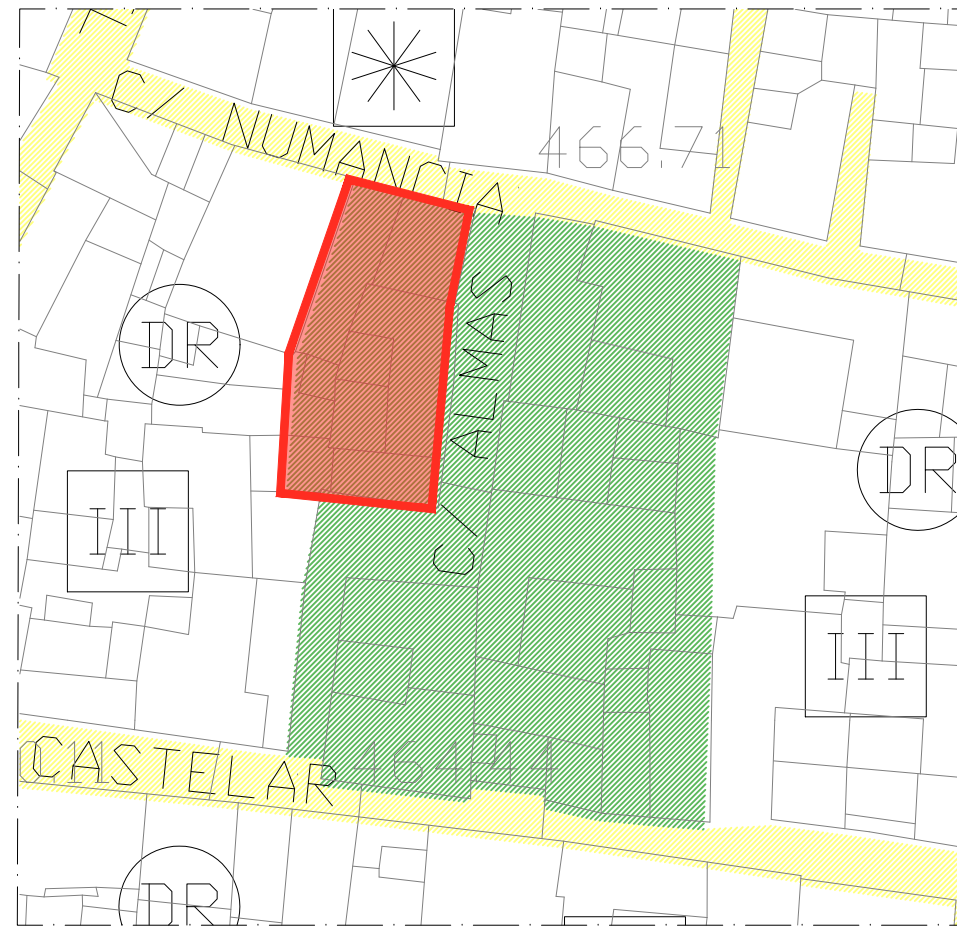


ESCALA
 1/2.000
 FECHA
 DICIEMBRE 2025
 EXPEDIENTE
 --

ARQUITECTO
 FERNANDO CERDA BARCO
 TEC. DELINEACION
 ADOLFO MORENO CRUZ



Cód. Validación: 73XANZA3T2MJT29.D549F61A2
 Verificación: <https://petrer.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Cesfona | Página 25 de 27



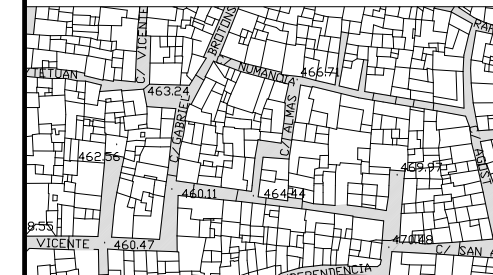
- SUPERFICIE ZONA VERDE PLAN GENERAL VIGENTE : 1050,85 M2
- SUPERFICIE AMBITO AFECTADO ACTUACION : 184,93 M2



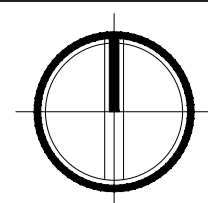
I2

PROYECTO
**MODIFICACION PUNTUAL Nº 44
 DEL PLAN GENERAL**

SITUACION
CALLE NUMANCIA Nº 8



PLANO
 ORDENACION VIGENTE Y AMBITO
 AFECTADO ACTUACION

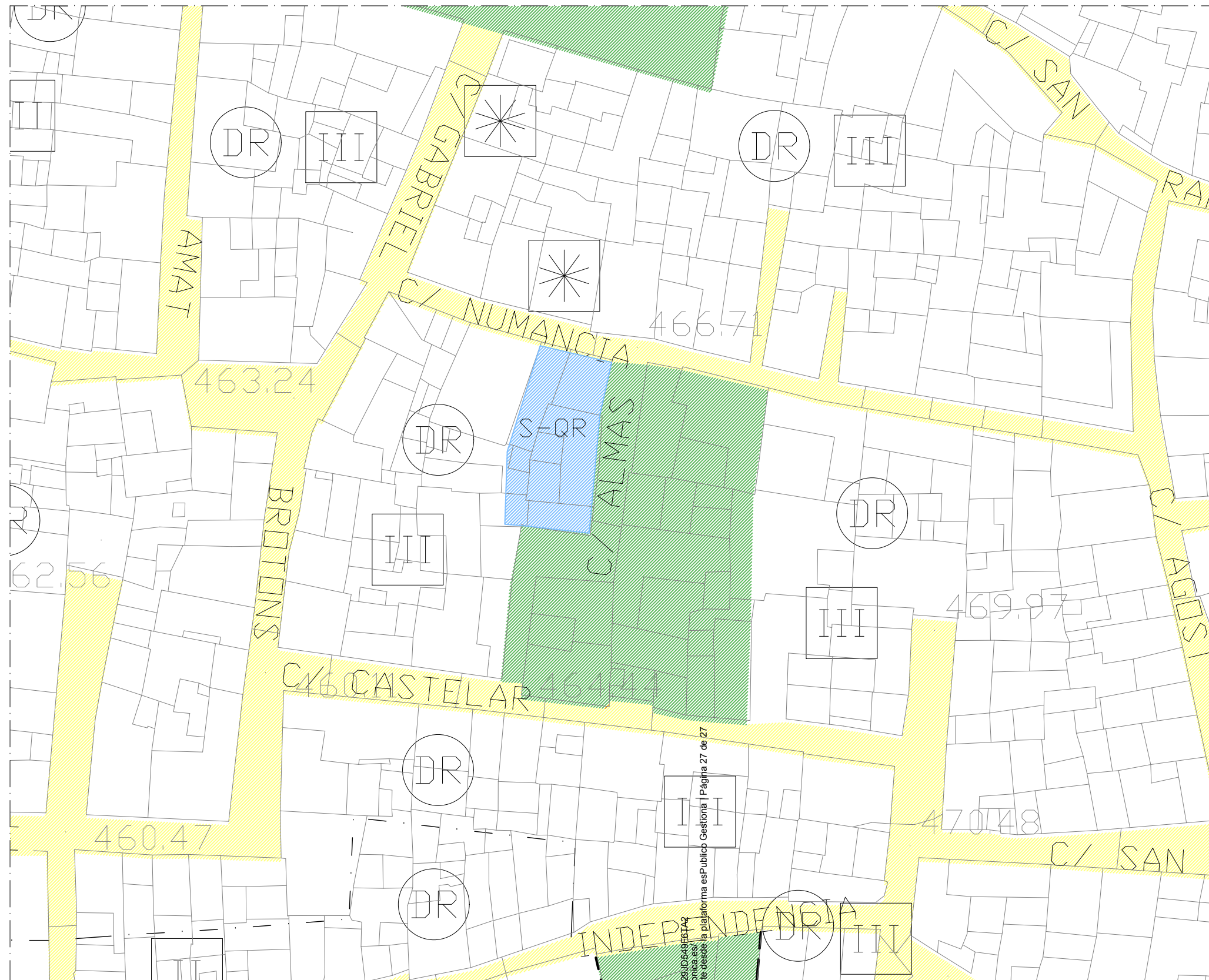


ESCALA
 1/500
 FECHA
 DICIEMBRE 2025
 EXPEDIENTE
 --

ARQUITECTO
 FERNANDO CERDA BARCO
 TEC. DELINEACION
 ADOLFO MORENO CRUZ

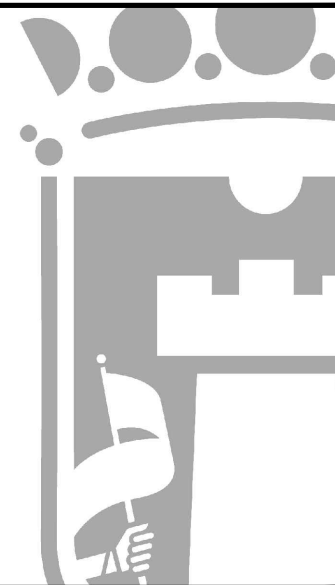
DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN (Planos)





- SUPERFICIE ZONA VERDE PROPUESTA : 857,72 M2
- SUPERFICIE ZONA EQUIPAMIENTO PROPUESTA : 184,93 M2

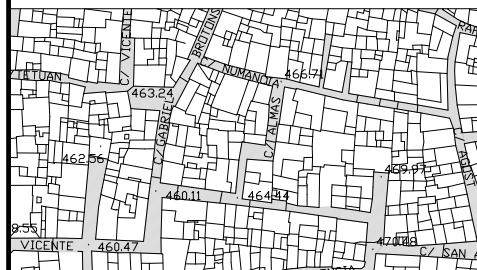
Cód. Validación: 73XANZA372MJ729JD49E81A4
 Verificación: <https://petrer.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 27



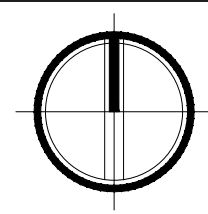
O1

PROYECTO
**MODIFICACION PUNTUAL Nº 44
 DEL PLAN GENERAL**

SITUACION
CALLE NUMANCIA Nº 8



PLANO
ORDENACION PROPUESTA



ESCALA
 1/500
 FECHA
 DICIEMBRE 2025
 EXPEDIENTE
 --

ARQUITECTO
 FERNANDO CERDA BARCO
 TEC. DELINEACION
 ADOLFO MORENO CRUZ