



ÍNDICE GENERAL

A. NORMAS URBANÍSTICAS.....	7
TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES.....	8
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	8
ARTÍCULO 1. OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	8
ARTÍCULO 2. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	8
ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.....	8
ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	8
ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA	8
ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....	9
ARTÍCULO 7. EFECTOS.....	9
ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.....	9
ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	10
ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	10
ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.....	11
ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	11
ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.....	11
ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.....	11
ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	11
ARTÍCULO 16. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	12
ARTÍCULO 17. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	12
ARTÍCULO 18. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.....	15
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	15
ARTÍCULO 19. OBJETO DE LAS DIRECTRICES ESTRATEGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL.....	15
ARTÍCULO 20. CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL.....	15
CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS.....	16
ARTÍCULO 21. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS.....	16
ARTÍCULO 22. FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	17
ARTÍCULO 23. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	18
CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....	19



SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....	19
ARTÍCULO 24. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....	19
ARTÍCULO 25. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.....	19
ARTÍCULO 26. ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	20
ARTÍCULO 27. LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:.....	20
ARTÍCULO 28. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.....	21
ARTÍCULO 29. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.....	21
ARTÍCULO 30. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.....	22
SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.....	23
ARTÍCULO 31. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.....	23
ARTÍCULO 32. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE MUSEROS.....	23
ARTÍCULO 33. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.....	23
ARTÍCULO 34. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.....	24
SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	24
ARTÍCULO 35. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	24
ARTÍCULO 36. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL.....	25
ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	25
SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	28
ARTÍCULO 38. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.....	28
ARTÍCULO 39. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS ÁMBITOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	30
SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.....	30
ARTÍCULO 40. PATRIMONIO RURAL.....	30
ARTÍCULO 41. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	31
ARTÍCULO 42. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.....	31
SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.....	31
ARTÍCULO 43. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	31
CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.....	33
SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.....	33



ARTÍCULO 44.	CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.	33
ARTÍCULO 45.	CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.	34
ARTÍCULO 46.	ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.	34
ARTÍCULO 47.	CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.	34
SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.....		35
ARTÍCULO 48.	OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	35
ARTÍCULO 49.	CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.....	36
SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.....		36
ARTÍCULO 50.	OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.....	36
ARTÍCULO 51.	ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.....	36
ARTÍCULO 52.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.....	37
SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.....		37
ARTÍCULO 53.	OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.....	37
CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.....		39
SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....		39
ARTÍCULO 54.	CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	39
ARTÍCULO 55.	CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA.....	39
ARTÍCULO 56.	CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	39
ARTÍCULO 57.	CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.	40
SECCIÓN 2.- CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.		40
ARTÍCULO 58.	CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE.....	40
CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.....		41
ARTÍCULO 59.	PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.....	41
ARTÍCULO 60.	PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD.....	41
ARTÍCULO 61.	PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA.....	42
ARTÍCULO 62.	PROGRAMAS DE PAISAJE.....	42
TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.....		43
CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.....		43
ARTÍCULO 63.	NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	43



ARTÍCULO 64.	CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO.....	43
ARTÍCULO 65.	NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	44
ARTÍCULO 66.	NORMATIVA DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	45
ARTÍCULO 67.	CONDICIONANTES Y LIMITACIONES PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZONA RURAL COMÚN ZRC)	45
ARTÍCULO 68.	CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL	46
ARTÍCULO 69.	CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	46
ARTÍCULO 70.	NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-DP)	47
ARTÍCULO 71.	NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS.....	47
CAPÍTULO II.	NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.	48
ARTÍCULO 72.	VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-DP)	48
ARTÍCULO 73.	REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR).....	48
ARTÍCULO 74.	REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR).....	48
ARTÍCULO 75.	REGULACIÓN EN MATERIA DE FERROCARRILES (ZRP-AF-CF)	49
ARTÍCULO 76.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA)	49
ARTÍCULO 77.	LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-TR)	49
TÍTULO III.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	50
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.	50
ARTÍCULO 78.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.	50
CAPÍTULO II.	EL SUELO URBANO.	50
ARTÍCULO 79.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.	50
ARTÍCULO 80.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	51
CAPÍTULO III.	EL SUELO URBANIZABLE.....	53
ARTÍCULO 81.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.	53
ARTÍCULO 82.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	54
ARTÍCULO 83.	RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.	55
CAPÍTULO IV.	EL SUELO NO URBANIZABLE.	57
ARTÍCULO 84.	SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.	57
ARTÍCULO 85.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	58
TÍTULO IV.-	REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.	60
CAPÍTULO I.	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.....	60
ARTÍCULO 86.	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	60



ARTÍCULO 87.	USOS GLOBALES.....	60
ARTÍCULO 88.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	61
CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.....		62
ARTÍCULO 89.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.....	62
ARTÍCULO 90.	NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH).....	62
ARTÍCULO 91.	RESIDENCIAL ENSANCHE. (ZUR-RE-EN).....	63
ARTÍCULO 92.	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (ZUR-RE-MD).....	63
ARTÍCULO 93.	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-BD).....	64
ARTÍCULO 94.	INDUSTRIAL (ZUR-IN).....	65
ARTÍCULO 95.	TERCIARIO (ZUR-TR).....	65
CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.....		67
ARTÍCULO 96.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.....	67
ARTÍCULO 97.	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-MD).....	67
ARTÍCULO 98.	INDUSTRIAL - TERCIARIO (ZND-IN).....	68
CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....		69
ARTÍCULO 99.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	69
ARTÍCULO 100.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	69
SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.....		70
ARTÍCULO 101.	ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG).....	70
ARTÍCULO 102.	ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE RESIDENCIAL (ZRC-1).....	72
ARTÍCULO 103.	ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE GANADERO Y PRODUCTIVO (ZRC-2).....	73
SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.....		75
ARTÍCULO 104.	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA).....	75
ARTÍCULO 105.	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PATODHV (ZRP-NA-LG).....	75
SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS.....		76
ARTÍCULO 106.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI).....	76
ARTÍCULO 107.	ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN).....	76
SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES.....		77
ARTÍCULO 108.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF).....	77
ARTÍCULO 109.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR).....	77
ARTÍCULO 110.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE FERROCARRILES (ZRP-AF-FC).....	82
ARTÍCULO 111.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA).....	87



ARTÍCULO 112.	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES DOMINIO PECUARIO (ZRP-AF-DP)	88
ARTÍCULO 113.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES (ZRP-AF-TR)	89
ARTÍCULO 114.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (ZRP-AF-PC)	91
TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....		94
CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.....		94
ARTÍCULO 115.	FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	94
ARTÍCULO 116.	DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.....	94
CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....		95
ARTÍCULO 117.	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.....	95
ARTÍCULO 118.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.....	95
ARTÍCULO 119.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	96
ARTÍCULO 120.	CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	97
ARTÍCULO 121.	CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.....	98
ARTÍCULO 122.	COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	99
ARTÍCULO 123.	APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.....	99
TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....		101
ARTÍCULO 124.	PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	101
TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....		102
CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.....		102
ARTÍCULO 125.	DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.....	102
CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.....		102
ARTÍCULO 126.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.....	102
ARTÍCULO 127.	DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.....	103
CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.....		104
ARTÍCULO 128.	DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR.....	104
CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.....		104
ARTÍCULO 129.	ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.....	104



A. NORMAS URBANÍSTICAS



TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Museros, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General Estructural, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1. Conforme determina el Artículo 34.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.

ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP,

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Museros.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.
2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento
 - **Legislación básica:**
 - REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana. (BOE 31.10.2015)
 - REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011)
 - LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013)



- **Legislación Autonómica:**

- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014)

ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

1. El planeamiento municipal tiene vigencia indefinida, su revisión, modificación o sustitución, procederá en los casos que queden regulados en el mismo, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 67 LOTUP.
2. El planeamiento municipal puede suspender su vigencia, en situaciones excepcionales, por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan, conforme al artículo 44.6 LOTUP.

ARTÍCULO 7. EFECTOS.

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la LOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas, los planos de ordenación y la declaración ambiental y estratégica.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.



ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Los documentos del Plan General, son los descritos en el artículo 34 de la Ley 5/2014 LOTUP, formando un documento completo, distribuida en:
 - a) Documentos de Análisis y Diagnóstico Territorial:
 - b) Documentación Justificativa:
 - c) Documentos con eficacia normativa:

ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
 - 1º) Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
 - 2º) Planos de ordenación.
 - 3º) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
 - 4º) Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo, y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Museros. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
7. Las definiciones están referidas al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.



ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196, de la Ley 5/2014, (LOTUP), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Ferrocarriles, , Vías Pecuarias, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, etc.
3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 27.3 de la LOTUP, se establece como zona diferenciada el núcleo histórico, a los efectos de preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP, serán de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el Reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.

ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

1. Conforme al artículo 216 de la Ley 5/2014 LOTUP, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.



2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

ARTÍCULO 16. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1. Conforme al artículo 180 de la Ley 5/2014 LOTUP, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 17. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 192 de la ley 5/2014 LOTUP, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

18.1.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (F.O.).

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
 - b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
 - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.
3. Podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.



- Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

18.2.- EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA (F.N.U.).

- Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
- Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
- En las edificaciones fuera de la Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.
- Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
- Las actuaciones posibles en Edificios "Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)", se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Alineación de parcela	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES.	SI , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Edificabilidad	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO . A excepción de CHAFLANES	NO . A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Ocupación de edificación	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO , salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de CHAFLANES	NO . A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Altura de la edificación	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO . A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Retranqueo de la edificación	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI



NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
	CHAFLANES	URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES				
Uso característico	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO	NO	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Parcela mínima	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	SI	SI	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI

ARTÍCULO 18. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, y de la Ley 5/2014, LOTUP.
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.



TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 19. OBJETO DE LAS DIRECTRICES ESTRATEGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL.

1. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural (en adelante PGE), atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 LOTUP.
2. La planificación urbanística y territorial clasifica el suelo urbano y suelo urbanizable en dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, justificadas mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. (Coeficientes IMOS e IMOSE de la ETCV).

ARTÍCULO 20. CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL.

1. Conforme al artículo 22 LOTUP, los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial, se establecen con referencia a tres escenarios con un horizonte de cuatro, diez y veinte años, definiendo los umbrales de proyección de población, ocupación de suelo y consumo de recursos hídricos.
2. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural, se establecen de conformidad a los principios generales de crecimiento territorial y urbano, desarrollados en el artículo 7 de la LOTUP.



CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS

ARTÍCULO 21. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS.

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, se formulan los objetivos prioritarios que se plantean en orden a resolver adecuadamente la problemática analizada.
2. El modelo territorial propuesto pretende:
 1. Ordenar y mejorar el núcleo urbano existente de Museros, continuando el crecimiento compacto en torno al actual casco urbano, diferenciando y separando los usos residenciales de los industriales y terciarios.
 2. Aumentar la superficie de suelo de uso terciario para atender a la demanda existente para ubicar grandes superficies de servicios.
 3. Clasificar suelo de uso industrial en la zona norte del término para aprovechar la excelente comunicación de la zona con el By-Pass, con el fin de acoger grandes industrias.
 4. Definir los distintos tipos de Suelo No Urbanizable en función de sus características, además de todas las afecciones que resultan de la existencia dentro del territorio de aquellos elementos que puedan incidir en la planificación del territorio, como son las vías pecuarias o los yacimientos.
3. Para esto, se plantean como objetivos fundamentales los siguientes:
 1. Mantener en el Modelo Territorial las áreas claramente diferenciadas de usos industrial, terciario y residencial que caracterizan el municipio de Museros.
 2. Prever el futuro crecimiento residencial clasificando nuevos suelos urbanizables residenciales al sur y oeste del casco urbano, dando continuidad al mismo, con los límites establecidos en el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, en adelante PATODHV.
 3. Tener prevista una oferta de suelo terciario e industrial, clasificando nuevos suelos urbanizables industriales y terciarios.
4. Objetivos en la clasificación de suelo no urbanizable:
 1. Preservar suelos de uso agrícola.
 2. Proteger caminos rurales y la red de acequias.
 3. Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección de carreteras, de ferrocarril, las vías pecuarias y los yacimientos catalogados.
 4. Establecer una zonificación que permita la ejecución de viviendas unifamiliares aisladas.
 5. Permitir implantar actividades de interés comunitario destinadas a usos productivos o terciarios en suelo no urbanizable.
 6. Establecer una zonificación en la que se excluya todo tipo de edificación de acuerdo con la estrategia de ocupación del territorio definida en el plan.
5. Objetivos en la clasificación de suelo urbano:
 1. Protección de conjuntos y elementos singulares.
 2. Completar la ordenación del perímetro urbano.
6. Objetivos en la clasificación de red primaria o estructural:



1. Asegurar el desarrollo y funcionamiento de la estructura territorial del municipio.
2. Previsión de los sistemas de infraestructuras imprescindibles para el desarrollo socioeconómico.
3. Satisfacer las exigencias de tiempo libre y de la movilidad y esparcimiento de la población.
7. Objetivos en la clasificación de suelo urbanizable:
 1. Prever el futuro crecimiento residencial. Con el objetivo de responder a la demanda de vivienda en Museros, se propone ubicar los sectores urbanizables residenciales alrededor del casco urbano, como ampliación de éste, aprovechando el límite físico que supone la vía de ferrocarril y buscando el distanciamiento de la zona industrial, y de las afecciones acústicas y por riesgos de inundación. El crecimiento urbano alrededor del casco urbano existente facilita la ordenación e implantación de equipamientos y dotaciones públicas que sean de disfrute de toda la población, existente y futura.
 2. Mantener en el modelo territorial la clara diferenciación de usos industrial, terciario y residencial.

Además, de una propuesta de integración de los usos terciarios que compatibilice la propuesta con el uso residencial mediante el diseño de viario y zonas verdes de transición, el desarrollo de dicho suelo permitirá realizar actuaciones que impidan el riesgo de inundación en dicha zona.
 3. Respecto a los suelos urbanizables industriales, se propones: al norte del término en la zona más alejada de núcleos residenciales y cercanos a la autovía A-7 (By-pass) y la carretera de la Gombalda (CV-32).
 4. Completar la comunicación urbana e interurbana mediante la red viaria, de forma que se facilite la accesibilidad ciudadana a las distintas áreas funcionales del término municipal de Museros. Dentro de este entramado viario se propone un carril bici-recorrido peatonal separado del tráfico rodado y seguro, especialmente en los itinerarios de borde del espacio protegido de la Huerta. Se propone también la ampliación y mejora de los servicios de transporte público.
8. Complementariamente, se aplicarán los criterios básicos de desarrollo, procedentes de la ETCV, como visión estratégica al horizonte del 2030, correspondientes al Área Funcional de Valencia, y que son aplicables al municipio de Museros, expuestos en la Memoria Informativa.

ARTÍCULO 22. FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

1. El análisis realizado para las diferentes áreas en las que se estructura el territorio, requiere establecer determinados criterios de carácter genérico, que puedan aplicarse al conjunto global del casco urbano, aun cuando se refieren al entorno inmediato a la vivienda, al espacio próximo, entendiéndolo como tal, aquel que aporta la imagen próxima por la que se obtiene la sensación de la "escena urbana" que identifica cada parte del casco urbano.
2. Se plantean como premisas básicas aplicables al conjunto de la ciudad, las siguientes:
 - a) Aumento de las relaciones de proximidad entre "la vivienda" y las actividades básicas de mayor prelación, considerando que esta actúa como microcentro de los territorios urbanos y dispersos.
 - b) Creación de puntos de referencia en cada área del suelo urbano que actúen como foco de centralidad, aglutinando en estos puntos actividades de carácter



terciario con sistemas públicos dotacionales, que potencien la convivencia vecinal sobre espacios públicos locales y eviten desplazamientos hacia otras áreas.

ARTÍCULO 23. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

1. Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con la potenciación de la ubicación de actividades, que generen ocupación y empleo, así como suficientes equipamientos y dotaciones públicas y privadas, ubicadas en el entorno del espacio residencial, para evitar la movilidad forzada.
2. Para ello se deberán imponer a los Programas de Actuación Integrada que se redacten, unas condiciones de reserva mínima de suelo lucrativo (del orden de un 30 % de la vivienda de carácter permanente) destinado a la construcción de Viviendas con algún tipo de Protección, de conformidad con los estudios específicos realizados, e incorporados a la Memoria Justificativa del Plan General, siguiendo una tipología tradicional en la que sea posible el modelo de ciudad compacta con la compatibilidad de usos residenciales, comerciales y de actividad compatible productiva y de servicios.
3. Asimismo, se adscribirán a los sectores de nueva formulación, la totalidad de los elementos de carácter estructural que se definan en el presente Plan y no estén ejecutados, de manera que no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino que además se impongan las condiciones de ejecución de las Dotaciones adscritas.
4. Se pretende de esta manera, evitar la derivación en el tiempo de la gestión para la obtención de aquellas Dotaciones que por su carácter Estructural resulten necesarias para la correcta ordenación del territorio, de su evolución urbana y ocupación del territorio.
5. La solución de las edificaciones irregulares de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, se resuelve por la aplicación del Capítulo II del Libro II de Minimización de impactos ambientales generados por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, de la Ley 5/2014, LOTUP.



CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

ARTÍCULO 24. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

1. La ciudad es, la mayor entidad capaz de abordar inicialmente los numerosos desequilibrios arquitectónicos, sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos de manera integrada y sostenible.
2. La sostenibilidad es un proceso creativo local en pos del equilibrio que se extiende a todos los ámbitos de la toma de decisiones en este nivel. Permite un retorno de información permanente sobre las actividades que impulsan el ecosistema urbano hacia el equilibrio y sobre aquéllas que lo alejan de él.
3. Mediante un proceso de este tipo, la ciudad y sus habitantes pueden elegir entre opciones con conocimiento de causa, creando un sistema de gestión propio basado en la sostenibilidad que permita tomar decisiones que no representen únicamente los intereses de las personas afectadas, sino también los de las generaciones futuras. Se trata de resolver las dificultades y desequilibrios en su propio ámbito y, en su caso con la ayuda de entidades regionales o nacionales. Este es el principio de la concertación, cuya aplicación dará a la ciudad una mayor libertad para definir la naturaleza de sus actividades.
4. En consecuencia, cabe establecer los medios de regulaciones de usos y los niveles de ocupación del suelo y las normas de gestión del agua a aplicar para alcanzar los objetivos de la citada Ley 5/2014, LOTUP. El desglose de los conceptos incorporados como Directrices relativas a la sostenibilidad han sido desarrollados en el Capítulo III, del Título I de la Ley 5/2014 (LOTUP).

ARTÍCULO 25. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

1. El Modelo de Ordenación Territorial nace como consecuencia del análisis de la situación territorial y urbanística actual del municipio, y se encuentra muy condicionada por la existencia y por la futura construcción de numerosas infraestructuras y actuaciones de carácter supramunicipal, que condicionan sobremanera la futura evolución urbanística y territorial del municipio.
2. Siguiendo los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 5/2014 LOTUP, de compatibilidad de la ciudad mediterránea, y las limitaciones establecidas por los Informes Sectoriales, se plantea la consolidación de los huecos existentes en la trama urbana de Museros, y su crecimiento en los vacíos existentes a su alrededor hasta los límites de las afecciones de las vías de comunicación CV-32 en el norte y CV-300, en el este, quedando limitado por el sur y oeste con el ámbito de protección H3 del PATODHV.
3. Se establecen Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN), similares al suelo urbano tradicional del núcleo histórico y ensanche (ampliación de casco), para que los vacíos existentes en el entorno urbano, queden clasificados como Suelo Urbanizable Residencial, suficientes para absorber la totalidad del crecimiento necesario, conforme a las proyecciones de población y vivienda.
4. El Aprovechamiento Tipo, se obtendrá con el modelo definitivo que obtenga la Memoria Ambiental, adscribiendo a los suelos urbanizables, la totalidad de los suelos de la Red Primaria propuesta.



- Las alturas permitidas responden: en el casco urbano, en el que se mantienen las alturas predominantes existentes, y en los nuevos suelos urbanizables, a los límites de alturas, consecuencia del Estudio de Paisaje, para mantener la silueta característica del municipio de Museros. (artículo 6 LOTUP)

ARTÍCULO 26. ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Los resultados de la ocupación del territorio de Museros, viene marcados por dos parámetros distintos, por un lado, la ocupación transformada e irreversible del territorio por la acción humana, mediante la edificación de los solares conforme a la normativa urbanística, los viales, y la edificación de los equipamientos, considerando la proporción o porcentaje de suelo ocupada del totalmente clasificado como urbano, y por otra la cantidad de suelo ocupado por habitante potencial.
- El Modelo Territorial propuesto de la **Versión Preliminar**, proveniente de las condiciones indicadas en el **Documento de Referencia e Informes Sectoriales**, se dispone de las siguientes superficies:
 - Suelo Urbano 1.205.085'17 m²..... (9'475 % TM)
 - Suelo Urbanizable 469.703'55 m²..... (3'693 % TM)
 - Equipamientos en Suelo No Urbanizable 38.264'99 m²..... (0'301 % TM)
 - Nuevos Equipamientos Plan General 92.780'78 m²..... (0'729 % TM)
 - Suelo ocupado por las Infraestructuras: 643.648'18 m²..... (5'061 % TM)
 - Total ocupación actual del suelo 2.476.764'05 m²..... (19'474 % TM)
- La superficie propuesta como urbanizable es de 469.703'55 m², que es sensiblemente equivalente a la superficie establecida como máxima de 427.898 m², por el Informe de la ETCV de 19.11.2011, o su actualización a los valores particulares actuales del municipio de Museros de 842.952 m².

ARTÍCULO 27. LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:

- En este apartado procede evaluar cuál es la rentabilidad del recurso suelo para soportar el crecimiento necesario, para que sea sostenible, por lo que se evalúa el modelo de cada tipo de ocupación, y su repercusión por habitante potencial:

SECTOR	SUPERFICIES		EDIFIC.		ACTUAL		Ocupación Suelo		
	DELIMITADA	SOLARES	MÁXIMA m²t	EDIFICADA m²t	Viv	Hab.	Altura media	Hab/Ha	M²/Hab.
NÚCLEO HISTÓRICO	240.133,70	136.381,11	409.143,32	273.307,80	1.792	3.529	2,00	146,96	68,05
ENSANCHES	94.175,31	57.514,58	236.714,15	194.261,76	1.443	2.841	3,38	301,67	33,15
RESIDENCIAL UNIF. AIS.	19.017,97	12.268,37	3.680,51	2.996,37	29	58	0,24	30,50	327,90
SECTORES S1,S2,S4,S6	176.417,72	81.285,05	109.683,09	103.478,40	589	1.158	1,27	65,64	152,35
URBANO RESIDENCIAL	529.744,70	287.449,10	759.221,07	574.044,33	3.853	7.586	2,00	143,20	69,83

- La ocupación de suelo varía entre los modelos del Núcleo Histórico, con un consumo de recurso suelo por habitante del orden de 68'05 m²/hab. Los Ensanches disminuyen el consumo a 33'15 m²/hab., pero este se dispara a los 327'90 m²/hab., en las viviendas unifamiliares, y a 152'35 m²/hab., en los Sectores Urbanizables Residenciales de las



Normas Subsidiarias de 1998. Se limita el consumo del recurso suelo a un límite de 100 m²/hab, en usos residenciales.

3. El otro indicador supone la altura media sobre solares, lo que viene a indicar la ocupación de la parcela resultante o solar. Oscila entre los 2'00 a las 3'38 alturas en las zonas de edificación plurifamiliar en manzana. Se potencia la edificación compacta aumentando las alturas hasta el límite permitido por el Estudio de Paisaje.

ARTÍCULO 28. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

1. El Modelo Territorial establecido en el municipio de Museros, es consecuente con el Modelo de Ciudad Compacta y Sostenible, y que se establecen unos límites claros de crecimiento, marcados por delimitaciones naturales, y viarias.
2. Se ha dispuesto la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido a todos los espacios con algún valor natural, rural, patrimonial, paisajístico, afecciones sectoriales, etc., dejando como suelo no urbanizable común los que carecen de valores propios.
3. Cualquier otra modificación de las clasificaciones previstas alteraría el modelo territorial propuesto y supondría la revisión del Plan General.

ARTÍCULO 29. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.

1. Se procede a establecer la Secuencia Lógica de desarrollo, de modo que los desarrollos se adapten a las necesidades de suelo en cada momento puntual de vigencia del Plan General, sin que puedan producirse desarrollos que queden inacabados o desocupados.
2. Dado que cada uno de los sectores urbanizables viene a resolver la problemática particular de cada uno de los usos residencial y de actividades económicas, cada uno de ellos puede tener una gestión independiente, sin ser vinculantes entre sí.
3. Para el Uso Residencial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Museros:
 - En primer lugar, se programarán y urbanizarán los sectores clasificados por el plan como Suelo Urbano, Zonas Urbanizadas, hasta completar en más del 50% su ocupación.
 - La programación del Suelo Urbanizable: Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación (ZND), pueden iniciarse desde la aprobación del Plan General Estructural.
 - o El orden de prioridad corresponde con el número asignado, considerando que el sector ZND-RE-1, es necesario para la implantación del Equipamiento Docente: CEIP y ampliación del IES, que necesita el municipio de Museros.
 - o El Sector ZND-RE-2, es necesario, en el momento en que se requiera una nueva línea de enseñanza infantil y primaria, siendo necesariamente su desarrollo posterior al del Sector ZND-RE-1, con el que debe enlazar y continuar los servicios e infraestructuras.
 - Para el Uso Residencial de las agrupaciones de viviendas: Núcleos de Viviendas, siguiendo la tipología de viviendas aisladas, se han delimitado los correspondientes Núcleos de Viviendas para el cumplimiento de sus objetivos paisajísticos, y de minimización de impactos, por cuanto resulta necesario para dotar de servicios las edificaciones consolidadas mediante la realización de un Plan Especial de Minimización de Impactos.
4. Para el Uso Industrial - Terciario, se programa su desarrollo secuencial con independencia del resto de sectores de uso residencial, toda vez que su ubicación es



muy alejada, y responde a los criterios de ubicación (fachada a las carreteras A-7 y CV-32), y sinergias de desarrollo de las instalaciones industriales existentes. Se programa el siguiente desarrollo secuencial:

- En primer lugar, el Sector ZND-IN-1, como consecuencia de las sinergias generadas por la implantación de la empresa Fontestad, con un desarrollo a través de Declaración de Interés Comunitario, que carece de plazo de concesión de la DIC, y canon de aprovechamiento. Se ha desarrollado, con los condicionantes de un suelo urbanizable, mediante la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, y de la correspondiente zona verde. Ese es el motivo por el que habiendo efectuado los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se ha propuesto clasificarlo como suelo urbano en el Plan General. El desarrollo del Sector colindante, puede ser inmediato, al disponer de los accesos y servicios resueltos en el ámbito colindante del Sector Fontestad.
- En segundo lugar, el sector ZND-IN-2, con lo que se integrará y resolverán conjuntamente accesos y servicios de la empresa de Pavimentos de Granito. Su desarrollo, exigirá previamente la aprobación del programa, urbanización completa y compromiso de edificación del 50% de las parcelas resultantes del sector ZND-IN-1

ARTÍCULO 30. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.

1. El municipio de Museros, dispone de varias zonas que se deben preservar del proceso urbanizador, y corresponden:
 - Zona rural protegida natural por legislación medioambiental: Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia PATODHV **ZRP-NA-LG**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan de Acción Territorial, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Júcar, etc.
 - Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CR**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
 - Zona rural protegida natural por Afecciones de Ferrocarriles **ZRP-AF-CF**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Ferrocarriles.
 - Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
 - Zona rural protegida natural por legislación sectorial Vías Pecuarias **ZRP-AF-DP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas de transporte de Energía: Líneas Eléctricas y Gaseoducto **ZRP-AF-TR**. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes y afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
 - Zona rural protegida por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PC**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes de protección que le correspondan en función del Patrimonio Cultural.





2. Sus valores conocidos establecen los criterios de preservación de dichos suelos del proceso urbanizador.
3. Si en el futuro, se disponen de nuevos conocimientos como consecuencia de la necesaria prospección arqueológica para nuevos desarrollos se obtuvieran nuevos aspectos que pusieran en valor otras zonas, se preservarían del proceso de urbanización, incorporándose al suelo no urbanizable protegido.

SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

ARTÍCULO 31. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

1. Museros, dispone de suministro de abastecimiento de agua potable a través de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI),
2. Se plantea un crecimiento pautado y secuenciado, para que la transformación del municipio de Museros no altere sus características identitarias, sólo cabe proceder a evaluar las actuaciones necesarias para garantizar la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, con la suficiente antelación a las previsiones de crecimiento poblacional.

ARTÍCULO 32. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE MUSEROS.

1. El límite potencial del suministro de agua potable en un municipio, debe corresponder al límite necesario para el crecimiento tendencial existente, sin que se produzcan crecimientos desorbitados respecto a su crecimiento natural, y mediante una secuencia lógica.
2. En la separata correspondiente (Memoria Justificativa), se justifica el límite potencial del suministro de agua para el municipio de Museros.
3. Por otra parte, se establecen las condiciones de reutilización de las aguas depuradas, así como la recogida de las aguas de lluvia en régimen separativo, para su posible reutilización para riego, mediante conexiones a la red de acequias, posibilitando la recuperación de las dotaciones de aguas de riego para el suministro humano de agua potable.

ARTÍCULO 33. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.

1. Cabe plantear los siguientes criterios de reutilización del agua, de conformidad con las posibilidades de disponibilidad de agua no potable o depurada. Se establecen los siguientes criterios:
2. EN LAS EDIFICACIONES AISLADAS DE NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. - Dichas viviendas, en el proceso de minimización de impactos territoriales, deberán disponer de acometidas al alcantarillado o sistema de depuración de las aguas residuales. Dichas instalaciones deberán garantizar la depuración total de las aguas residuales a nivel terciario, de modo que el agua depurada pueda reutilizarse para riego de jardines y arboleda de la propia parcela, así como para el suministro independiente de los inodoros, (si es posible).
3. EN LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS. - Propondrán sistemas que economicen el consumo del agua, dispondrán de doble circuito de las redes de abastecimiento de agua, separando la red de abastecimiento de agua potable, y red de aguas



depuradas o de riego (no potable), que suministrará a la red de riego de zonas verdes públicas y privadas, y red contra incendios.

ARTÍCULO 34. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.

1. Conforme al artículo 9.a) de la Ley 5/2014, LOTUP, se han de regular perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Estos terrenos deberán, en el Planeamiento propuesto, tratarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos o urbanizables.

Durante el reconocimiento de campo del presente estudio no se han detectado este tipo de captaciones en el término municipal, ni tampoco existen perímetros de afección de otras captaciones existentes fuera de él que afecten al municipio de Museros.

Si se implantaran nuevas captaciones de agua destinadas al consumo humano, o se destinaran a dicho uso las existentes para uso agrícola, se exigirá un estudio geológico para determinar el ámbito de protección, o en su defecto, se establecerá un radio de 300 m, desde el punto de captación de agua, en el que se prohibirá cualquier actividad que genere vertidos contaminantes.

2. Conforme al Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio realizado, para el estudio del riesgo de vulnerabilidad de acuíferos, que sigue el criterio de COPUT (1998) para su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. En esta obra, el grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas.

En el municipio de Museros podemos encontrar dos categorías: Vulnerabilidad Baja, en una pequeña zona al noroeste del término municipal, y Vulnerabilidad Media, en el resto.

3. Los sistemas de saneamiento impedirán la contaminación del subsuelo.

SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE

ARTÍCULO 35. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

1. El artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, define los espacios que forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana. Todos estos espacios han sido recogidos dentro de la Infraestructura Verde del Plan General de Museros.
2. En el término municipal de Museros, no se dispone de Parajes Naturales, Espacios Naturales o Microrreservas, o Montes de dominio y Utilidad Pública.
3. El Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, PATODHV, se encuentra expuesto al público, mediante Resoluciones de 23.06.2016 (DOCV 12.07.2016), y de 21.09.2016 (DOCV 07.10.2016), encontrándose en su ámbito el municipio de Museros
4. En el Plan General de Museros, se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida de carácter Natural ZRP-NA-LG, los ámbitos de Huerta de Protección Agrícola Grado 3: H3, y los Vectores de conexión.



5. Los espacios que tienen una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporan a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se produce con la aprobación del presente Plan General, que los identifica, caracteriza y regula los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura. Se protegerán y potenciarán los corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, cuyos ejes estarán constituidos por acequias, vías pecuarias, caminos tradicionales, etc...

ARTÍCULO 36. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL.

1. El Estudio del Paisaje, establece las Unidades de Paisaje introducidas dentro del Catálogo del Paisaje.
2. Los Objetivos de Calidad Paisajística, de dichos Paisajes, se incorporan como ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS dentro del Plan General, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje.
3. En concreto, se incorporan los paisajes más valiosos dentro del Suelo No Urbanizable Protegido, definidos en el PATODHV, como H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3, como Zona Rural Protegida Natural Legislación Medioambiental ZRP-NA-LG, estableciendo las normas de conservación y valorización de estos paisajes, adoptan medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, de conformidad con el PATODHV, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Paisaje, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. El Núcleo Histórico de Museros, dispone de las características de protección, conforme a la legislación propia del Patrimonio Cultural Valenciano, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Patrimonio cultural, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Conforme establece el artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana
2. Se han seguido los siguientes criterios fundamentales:
 - 2.1. Por un lado, la inclusión de todos los suelos con valores naturales, que bien por la declaración de su bien natural, ya se ha efectuado por la Generalitat Valenciana (PATODHV), bien por las afecciones sectoriales, como los Cauces Públicos, por la Ley de Aguas, La Ley del Patrimonio Histórico Valenciano, respecto a los yacimientos arqueológicos, o las Vías Pecuarias, respecto a su legislación específica.
 - 2.2. Las legislaciones específicas de Carreteras especifican las zonas de dominio, y afecciones, clasificadas como suelo no urbanizable protegido.
 - 2.3. Por otro lado, el Estudio de Paisaje, ha determinado los ámbitos de protección del suelo no urbanizable por sus valores paisajísticos.
 - 2.4. Por último, el suelo carente de valores específicos, se ha dispuesto como suelo no urbanizable, distinguiendo entre los que pueden ser reclasificables, por ser compatibles y conformes con el Modelo Territorial establecido para el municipio de Museros, y los no reclasificables, por ser incompatibles con el Modelo Territorial.
 - 2.5. El suelo residual, se ha considerado como Suelo No Urbanizable Común, sin vocación alguna, más que mantener el estado actual, pendiente de que una



- futura revisión del Plan General pueda establecer modificaciones al Modelo Territorial Propuesto.
3. El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:
 - a. Los que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico (Cauces), de conformidad con su legislación reguladora.
 - b. Los que albergan bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
 - c. Aquellos que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial. En este apartado se incluyen tanto los correspondientes a la legislación de carreteras, ferrocarriles, forestal, vías pecuarias, etc, como la normativa propia de los Paisajes Protegidos.
 - d. Los que se quiere preservar la parcelación mantenimiento de la arquitectura del agua del sistema tradicional de riegos y su paisaje agropecuario.
 4. El plan general clasifica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley de suelo no urbanizable y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.
 5. El Plan General delimita el que debe ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, conforme a las siguientes categorías:
 - a) Suelo no Urbanizable Común (**SNUC**) **ZRC**
 - b) Suelo no Urbanizable Protegido (**SNUP**) **ZRP**
 6. El SNUC (ZRC), está integrado por los siguientes tipos:
 - Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, correspondiente a la huerta regada por los pozos, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario vinculadas al uso agrícola.
 - Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-1**. Terrenos que presentan usos residenciales, y en cuya zona existen núcleos de viviendas sobre las que se pueden establecer los Planes Especiales de Minimización de Impactos. En esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas.
 - Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-2**. Terrenos que presentan usos ganaderos. En esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas, evitando la ubicación de viviendas unifamiliares.
 - Dotaciones en Suelo no Urbanizable, **SNUC-DOT (ZRC-DOT)**
 - Suelo no urbanizable común **VIARIOS**, Carreteras locales **SNUC-CV (ZRC-CV)**.
 7. El SNUP, (ZRP) está integrado por los siguientes tipos:
 - a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o



- mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
 - c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
8. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
 - a) Zona rural protegida natural por legislación medioambiental: Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia PATODHV **ZRP-NA-LG**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan de Acción Territorial, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 9. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas Riesgos ZRP-RI, atendiendo a la causa de su protección entre:
 - a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Júcar, etc.
 10. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
 - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CR**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
 - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Ferrocarriles **ZRP-AF-CF**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Ferrocarriles.
 - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
 - d) Zona rural protegida natural por legislación sectorial Vías Pecuarias **ZRP-AF-DP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - e) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas de transporte de Energía: Líneas Eléctricas y Gaseoducto **ZRP-AF-TR**. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes y afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
 - f) Zona rural protegida por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PC**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes de protección que le correspondan en función del Patrimonio Cultural.
 11. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.



SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

ARTÍCULO 38. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.

1. Se ha procedido a elaborar el Catálogo, en el que se establecen los Bienes de Relevancia Local del término municipal, incluyendo tanto los Inventariados por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, anterior Catálogo de Museros, como los analizados e inventariados por el Equipo Redactor del Plan General.
2. Las actuaciones urbanísticas en casco urbano tendrán entre sus objetivos la revitalización del patrimonio arquitectónico y ambiental del Núcleo Histórico, prestando especial cuidado en el tratamiento de los entornos urbanos próximos a edificios catalogados.
3. Conservación del patrimonio cultural arqueológico y de etnología a través de tratamientos específicos cuando se encuentren incluidos dentro del ámbito de los nuevos desarrollos.
4. Se tramita el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con las siguientes protecciones:

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL, CON PROTECCIÓN INTEGRAL BRL-PI

- Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora.
- Ermita de San Roque.
- Núcleo Histórico de Museros.

BIENES LOCALES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL BRL-PA

- Casa de la Vila.
- Escuelas Públicas.
- Casa y Jardín Poeta Llorente.
- Fachada Plaza Poeta Llorente nº 2.
- Fachada Calle Mayor nº 23.
- Fachada Calle Mayor nº 25.
- Fachada Calle Mayor nº 56.

PATRIMONIO ETNOLÓGICO:

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL, CON PROTECCIÓN INTEGRAL BRL-PI

- Estació Museros.
- Sistema Tradicional de Riego Comarca Horta Nord.

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL, CON PROTECCIÓN PARCIAL BRL-PP

- Mas de Sant Onofre.
- Chimenea, Motor y Balsa de Sant Onofre.

BIENES LOCALES CON PROTECCIÓN PARCIAL

- Mas de Maquives Sant Onofre / Mas del Plátano.
- Mas y Huerto Salvador / Mas dels Pilars.
- Más de Anacleto.



- Villa Dolores.
- Mas de los Capelos.
- Mas del Sastre – Mas de Sant Lluís.
- Mas del Barón.
- Mas de Guerrilla.
- Mas de Sant Vicent y Casa Anexa.
- Fundación Anecoop.
- Mas Blanc.
- Alqueria Massià
- Mas de Sant Rafe – Mas de Narvona.
- Mas de la Virgen de Aguas Vivas.
- Motor – Bomba a vapor Camí de la Lloma.
- Cementerio de Museros.
- Conjunto Roll de Masa – Motor - Pont de Bigues.
- Matadero Municipal.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL, CON PROTECCIÓN INTEGRAL BRL-PI

- El Xopar.
- Mas del Palmiter.
- Sant Onofre.
- Vil.la Romana de la Sènia.
- Vil.la Romana de Maquives – Sant Onofre.
- La Pinà del Tort.
- Caseta dels Pèls.
- Pla de Montalt.
- La Lloma de Museros, La Llometa del Poble o dels Alacrans.
- La Lloma de Montalar o el Mas de Selma.
- Pont de la Gombalda.
- El Pinxo.
- El Torrubero.
- La Huitena.
- Centro Histórico de Museros.
- La Gombalda.
- La Sènia.
- La Marta.
- Els Germanells.
- Aqüeducte de la Sènia.



- Via Augusta.

PATRIMONIO NATURAL:

-

PATRIMONIO INMATERIAL:

1. El resto de los elementos del catálogo, recogidos como Bienes de Interés Local (BL), con Protección Ambiental (PA), así como los elementos de detalle (escudos, cerámicas, etc.) se incluyen dentro de la ordenación pormenorizada, a los que se permite la sustitución restringida de la edificación existente, salvo los elementos catalogados, que se instalarán en la nueva construcción de acuerdo con las condiciones estéticas del elemento y de la zona.

ARTÍCULO 39. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS ÁMBITOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. En coherencia con el artículo 42. Catálogo de Protecciones de la Ley 5/2014, LOTUP, se determina el catálogo del Patrimonio Cultural, en razón de su interés local y su incidencia urbanística.
2. Se dispone la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Se determinan sus valores en el Catálogo y se fijan las acciones a realizar en cada edificio y entorno.
3. Se definen las Áreas de Prospección Arqueológica, en las que se exige la prospección obligatoria previa a cualquier intervención, y siguiendo los ejemplos de las intervenciones realizadas, se plantea la exigencia de cesión incorporando la zona de mejor estado de conservación, como suelo calificado en el Sistema de Espacios Libres (zonas verdes), pendientes de desarrollo, posibilitando la reordenación de volúmenes, de modo que se mantengan los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución o sector.
4. Se configura el Núcleo histórico Tradicional como **Área de vigilancia Arqueológica**. Se exigirá la prospección arqueológica previa a cualquier actuación que afecte a suelo o subsuelo. En el caso que nos ocupa el Área de Vigilancia Arqueológica coincide con el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional.

SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

ARTÍCULO 40. PATRIMONIO RURAL.

1. En el municipio de Museros, se encuentran distintas construcciones rurales que se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General: A partir de la información obtenida en la Dirección General de Patrimonio se realiza la catalogación de estos bienes, encontrándose listados como Patrimonio Etnológico en el artículo 39 de estas Normas.
2. Como criterios de revitalización y puesta en valor del patrimonio rural, se establecen criterios de gestión, mediante la realización de itinerarios culturales a través del término municipal vinculados a dichos elementos, puntos de observación, divulgación mediante talleres de información, trípticos, etc.
3. Se potenciará el entorno rural mediante la implantación de usos alternativos a los tradicionales, como el terciario vinculado al turismo, permitiendo al mismo tiempo la conservación y recuperación de patrimonio arquitectónico autóctono que pueda albergar usos como viviendas rurales, hoteles, balnearios u otros similares, permitiendo la intervención de modo que se pueda adaptar la construcción a los nuevos usos, y



posibilitando la ampliación integrada manteniendo los elementos propios de valor del patrimonio catalogado.

4. Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural.

ARTÍCULO 41. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. No existen núcleos históricos o tradicionales de asentamientos de carácter rural independientes del casco urbano de Museros, pero sí que existen urbanizaciones que conforman asentamientos de carácter residencial independiente.
2. Las edificaciones rurales, son bastante recientes, y aunque inicialmente se encontraban vinculadas a la explotación agrícola, actualmente responden a edificaciones de primera o segunda residencia, apoyadas en la parcelación rústica.
3. A los efectos de división de fincas en el medio rural, cabe considerar dos situaciones distintas:
 - Las edificaciones tanto agrícolas como residenciales ubicadas con condición de aisladas en el medio rural, y que de conformidad con el artículo 211 de la Ley 5/2014 LOTUP, que configuran Núcleos de Viviendas, en Suelo No Urbanizable Común. Estas parcelas de conformidad con dicho artículo resultan indivisibles.
 - El resto de parcelas en el medio rural, quedarán condicionadas a una parcela mínima de una hectárea, conforme el artículo 197 Ley 5/2014 LOTUP, pudiéndose efectuar divisiones inferiores, siempre que supongan la anexión con colindantes sin que resulte una parcela con superficie inferior a la mínima.

ARTÍCULO 42. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

1. Existen diversas actuaciones para recuperar el patrimonio rural, entre los que cabe destacar el establecimiento de Senderos Tradicionales.
2. Se plantea el establecimiento de dichos senderos en el término de Museros, vinculados a la estructura agrícola medieval y a la arquitectura del agua: acequias, azarbes y acueductos, balsas, márgenes de piedra seca.
3. Integrar la existencia del Paisaje Protegido de la Huerta, PATODHV, y de los otros hitos del patrimonio rural y cultural en circuitos de formación y divulgación.
4. Recuperar y restaurar las herramientas, objetos, indumentaria o maquinaria usada en las diferentes actividades rurales.
5. Favorecer la implantación de la agricultura ecológica en el municipio, como actividad económica complementaria ambientalmente sostenible.

SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

ARTÍCULO 43. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

1. El Plan General recoge íntegramente las zonas del término municipal con riesgo de inundación por el PATRICOVA-2015, y por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables SCNZI, (conforme al Real Decreto 638/2016), cuya situación y delimitación geográfica, se refleja en los Planos de Ordenación, en especial en el OE-4 Riesgos.



2. Los crecimientos de suelo urbanizable de uso residencial (Zonas de Nuevo Desarrollo ZND-RE) ZND-RE-1, y ZND-RE-2, se plantean en la zona suroeste del casco urbano, alejándose de las zonas de riesgo.
3. Los crecimientos de suelo urbanizable de uso industrial (Zonas de Nuevo Desarrollo ZND) se plantean en la zona noroeste del término municipal, fuera de las zonas de riesgo de inundación.
4. Se dispone como espacio libre el suelo colindante al sur de la CV-32, de modo que posibilite la ejecución del Proyecto Código EVC12, previsto en el PATRICOVA del Drenaje del Endorreísmo en Massamagrell.





CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.

ARTÍCULO 44. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.

1. Obtenido en el Plan de Participación Pública, la alta valoración que establecen los ciudadanos y vecinos de Museros, por su Núcleo Histórico, y la silueta de su casco urbano, como señas de identidad, cabe establecer los criterios, objetivos y estrategias de las intervenciones a desarrollar.
2. Se delimita el Núcleo Histórico, del casco urbano de Museros, con el fin de poder acogerse a los Programas de Recuperación de Núcleos Históricos, que bajo la cobertura legal de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Valenciana, promueve temporalmente la Generalitat Valenciana, en la que se permite la financiación de actuaciones tendentes a recuperar los edificios catalogados a través de actuaciones directas de las administraciones públicas, y a las mejoras de habitabilidad y recuperaciones del espacio urbano: fachadas, de los edificios privados.
3. Se establecen los siguientes objetivos:
 - Intervenciones en las áreas urbanas, especialmente en el Núcleo Histórico de Museros, para revitalizar los edificios con actuaciones de habitabilidad y recuperación del edificio para su uso, como medio de conservación, sean con destino a uso privativo o a equipamientos públicos.
 - En los nuevos desarrollos se implantarán medidas y técnicas destinadas a lograr una mayor calidad del ambiente urbano mediante la disminución de la contaminación acústica y vibraciones, la reducción de la contaminación lumínica y de cualquier emisión o elemento que perturbe la calidad atmosférica, o cualquier otra de análoga naturaleza. Así, por ejemplo, se colocarán pantallas antiruido en las zonas colindantes a carreteras y otras vías de transporte que puedan generar contaminación acústica, o se generará una pantalla vegetal a lo largo del recorrido ferroviario a cargo de los nuevos desarrollos.
 - Se creará una conexión verde peatonal entre los parques públicos, que articulará con las zonas de equipamiento deportivo, escolar y administrativo.
 - Estructurar a través de la malla de comunicaciones viaria las distintas actividades públicas y privadas, fomentando la convivencia de distintas funciones compatibles sobre un mismo núcleo compacto de crecimiento urbano y posibilitando suelo también para implantaciones no compatibles en zonas adecuadas para ello.
 - Búsqueda de una imagen arquitectónica autóctona y de calidad, sin menoscabo de la utilización de nuevos recursos formales
 - Creación de un borde urbano de itinerario peatonal frente al entorno rural definido, que impida espacios residuales que puedan degenerar en zonas degradadas, creando una fachada urbana de calidad que defina la imagen de Museros.
4. Todos estos objetivos, se concretan en las Normas Urbanísticas específicas del Núcleo Histórico, y de las edificaciones del entorno del citado núcleo en recorridos tradicionales del ensanche, delimitados en el Estudio del Paisaje urbano, y en el borde urbano con la Huerta Tradicional regada por la Acequia Real de Moncada.



ARTÍCULO 45. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.

1. Se establecen como objetivos prioritarios, a tener en cuenta en los Estudios del Paisaje (Estudios de Integración Paisajística) a realizar en el desarrollo del Plan los siguientes:
 - o Se deberá controlar y corregir la incidencia de las nuevas actuaciones en el paisaje con el mantenimiento de los elementos configuradores de vegetación, edificaciones rurales, etc.
 - o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional del Campanario de la Iglesia Parroquial de Asunción de Nuestra Señora - Núcleo Histórico del municipio de Museros, para lo que se preservarán las vistas desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
 - o Integración del paisaje periférico del casco urbano, articulando la transición entre el entorno urbano y el entorno rural. Continuidad del espacio rural, las zonas verdes urbanas, y recuperación paisajística urbana, mediante la integración de espacios vegetales autóctonos arbóreas en la sección viaria, como un mosaico urbano-rural de continuidad del Sistema de Espacios Abiertos.
 - o Gestión del entorno del Paisaje Protegido de la Huerta, especialmente en la franja de relación con el casco urbano y los nuevos suelos urbanizables.
 - o Ordenación de las fachadas del entorno urbano de Emperador, por recuperación de las áreas degradadas, generando una fachada de transición con itinerarios verde de frente a la Huerta.

ARTÍCULO 46. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.

1. La planificación territorial, establecida en el Plan General, prevé los nuevos crecimientos urbanos, alrededor del casco urbano de Museros, articulando los nuevos espacios dotacionales públicos.
2. La ubicación en las proximidades del casco urbano, responde a las estrategias de conseguir una mayor calidad de las instalaciones y mejor eficacia en la prestación de los servicios, evitando los recorridos de movilidad forzada.
3. Se prevén las instalaciones correspondientes que forman parte de la Red Primaria de Instalaciones, y Dotaciones Públicas, siendo obtenidas las dotaciones docentes a través de las cesiones de los Estándares de la Red Secundaria, siendo cedido el suelo, y ejecutada la urbanización a costa del Sector correspondiente.
4. Se establece la posibilidad de que, a través de Convenios Urbanísticos, se obtengan mediante la Tránsito de Aprovechamiento, los nuevos suelos dotacionales para la implantación de servicios centralizados dentro del casco urbano, o para preservar, por su obtención para el dominio público de lugares con árboles monumentales o edificios significativos.
5. Se reservarán espacios para la suficiente dotación de zonas verdes y espacios ajardinados, que se tratarán con vegetación autóctona y tendrán un diseño y un sistema de mantenimiento basado en el ahorro y economía de recursos y energía.
6. Las nuevas dotaciones se ejecutarán cumpliendo los requisitos de diseño de total accesibilidad, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

ARTÍCULO 47. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.

1. Las actuaciones de desarrollo de los suelos clasificados como Suelo Urbanizable (sin Ordenación Pormenorizada), o cualquier otro que se pudiera desarrollar, efectuarán



Estudio de Integración Paisajística, en el que se estudien principalmente los siguientes apartados:

- o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional municipio de Museros, con preservación de las vistas y paisajes predominantes de las condiciones específicas del entorno urbano, desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
 - o Establecimiento de parámetros de calidad de la Jardinería, con especial cuidado en la sostenibilidad de los jardines, con la utilización de especies autóctonas, y con alto rendimiento en el consumo de agua, soleamiento, etc....
 - o Establecimiento de medidas correctoras y compensadoras del impacto paisajístico, en el supuesto de que no sea posible evitarlos.
2. Los criterios a introducir en la ordenación, que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, que se deberán justificar, son los siguientes:
- o Aumento de la superficie de zonas verdes o equipamientos.
 - o Accesibilidad. Peatonalización de los recorridos.
 - o Diversificación de usos compatibles, evitando los trayectos forzados.
 - o Disponibilidad de la proximidad del comercial de diario.
 - o Accesibilidad a los puntos de acceso al transporte público.
3. Los desarrollos previstos por el Plan General deberán producirse de manera ordenada, de manera que no puedan solaparse en el tiempo más de dos desarrollos de sectores urbanizables a la vez, excepto si se presentara algún desarrollo con características sociales o de potenciación de la economía municipal que aconseje su desarrollo en ese momento. Pudiendo iniciarse la siguiente programación una vez se haya autorizada la edificación de más del 50% de la superficie lucrativa del suelo urbanizado.

SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.

ARTÍCULO 48. OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.

1. Se plantea la mejora de la accesibilidad, para mantener y/o mejorar el bienestar y los modos de vida urbanos a la vez que se reduce el transporte. Resulta indispensable para una ciudad viable reducir la movilidad forzada y dejar de fomentar el uso innecesario de los vehículos motorizados. Para ello se dará prioridad a los medios de transporte respetuosos del medio ambiente (en particular, los desplazamientos a pie, en bicicleta o mediante los transportes públicos). Los diversos medios de transporte urbanos motorizados deben tener la función subsidiaria de facilitar el acceso a los servicios locales y de mantener la actividad económica de las ciudades.
2. De conformidad con el artículo 24 de la Ley 5/2014, LOTUP, en el establecimiento del Modelo Territorial, se ha establecido una Red Estructural de Comunicaciones, formada por la Red Viaria Básica de la Comunidad Valenciana, y los viales estructurantes que se establecen como Viario Local alternativo, con secciones importantes de sección viaria mínima, que permita la implantación de un transporte público: autobús de carácter metropolitano de Valencia.
3. Se dispone de un trazado viario alternativo al tráfico rodado, de carácter peatonal y carril bici, que comunique los principales destinos de trabajo, educación, sanidad, administrativo, y cultural, y el transporte público.



4. Se proponen recorridos peatonales y de carril bici a través de los caminos existentes en el municipio, que comunican las masías de interés cultural con los espacios abiertos destinados a la agricultura que se encuentran en el término municipal, separados del tránsito rodado y seguros.

Se deberá mantener la continuidad de la vía verde "Vía Xurra" y conexión de este recorrido previsto en la malla peatonal-ciclista del área metropolitana de Valencia.

5. Potenciar el transporte público mediante la reserva de suelo para aparcamiento junto a la estación de metro a cargo de los nuevos desarrollos en esta zona: ZND-RE-3.
6. Desarrollar una circunvalación viaria en torno al casco que elimine o permita desviar parte de la circulación interior, posibilitando la peatonalización de áreas del casco urbano.
7. Se promoverá la realización de proyecto de soterramiento del tramo urbano en la red de Metrovalencia, del mismo modo que se prevé en la ETCV, para las poblaciones de Burjasot – Godella, Torrent, Picanya, Almàssera y Moncada.

En su defecto y como medida más inmediata, se plantea la ejecución de pasos inferiores a la vía del ferrocarril, que permita el paso de la circunvalación de borde, encontrándose ejecutado uno en la zona norte del casco urbano, y proyectado otro en la zona sur, pendiente de ejecución.

ARTÍCULO 49. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.

1. Todos los nuevos desarrollos de suelos urbanizables, dispondrán de viario Estructurante dentro de la propia ordenación del Sector, que comunicando con la Red Estructural Básica, permita la implementación de secciones de viario suficiente para poder disponer de carril bici, en al menos una de las dos aceras, con continuidad, y del carril para transporte público, con reserva de los anchos de viario necesarios para la ubicación de las paradas de espera de los ciudadanos.
2. Se incluye la reserva de suelo para la ejecución del proyecto del "Plan Especial de reserva de suelo dotacional para carril ciclopeatonal de Massalfassar "Camins a la Mar".

SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.

ARTÍCULO 50. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.

1. Museros, dispone de nuevas construcciones que dan respuesta a los equipamientos administrativo y cultural, y dispone de equipamiento sanitario: Dispensario Médico, con carácter céntrico en el casco urbano de Museros.
2. Dispone de equipamiento deportivo, al oeste del casco urbano, a 450 m de distancia lo que posibilita su acceso peatonal desde el casco urbano en 6-10 minutos, a través de una acera amplia e iluminada, dotada de mobiliario urbano.
3. Se dota de las superficies necesarias para cubrir las necesidades del equipamiento docente, generando un conjunto educativo junto al CEIP La Masia y el IES Museros, y de ampliación del polideportivo municipal.

ARTÍCULO 51. ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.

1. Tiene la consideración de prestación mancomunada:



- La recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos, a través de la SAV (Sociedad de Agricultores de la Vega).
 - El abastecimiento de agua potable a través de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI).
 - La depuración de las aguas residuales del término municipal de Museros, a la depuradora Mancomunada de la EDAR de L'Horta Nord-Pobla de Farnals.
 - El Hospital.
2. Se requiere la implementación de Servicios mancomunados de Transporte Público, Atención Social, de la Tercera Edad, Juvenil, Discapacitados, etc.

ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.

1. Los criterios a aplicar en la ordenación de las dotaciones a implantar deben seguir los siguientes criterios, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 5/2014, LOTUP:
 - Establecer el uso racional de los servicios e infraestructuras, de modo que se garantice la adecuada proporción del servicio con la población a la que den servicio, en condiciones de proximidad y eficacia.
 - Identificar las necesidades de nuevos servicios a implementar, como consecuencia de los cambios poblacionales previstos, la modificación de la pirámide de edad, la acumulación de ciudadanos procedentes de la emigración o recepción de otros ciudadanos de la Unión Europea.
 - La consideración de las necesidades de vivienda con cualquier tipo de protección, viviendas juveniles o en alquiler, para acoger a los nuevos ciudadanos con limitación de recursos económicos, y que son necesarios para el mantenimiento del nivel de calidad de vida actual.
 - La consideración de criterios paisajísticos en la ordenación de las dotaciones públicas.
 - La estimación de criterios de sostenibilidad, de gestión ambiental, energética, de residuos, de emisiones contaminantes, etc., en la ordenación, ubicación, proyecto y gestión de las dotaciones públicas.
2. Todos estos criterios, se han de tener en cuenta y son los criterios fundamentales de determinación de las dotaciones necesarias y su ubicación, y se consideran básicos a utilizar y justificar en las dotaciones a determinar en el desarrollo de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada ZND.

SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 53. OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se exige en la ordenación del territorio y en el desarrollo urbanístico, en el que se incluyen los Planes Generales, la Previsión en las zonas de desarrollo urbano de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. El artículo 34.4.b).6º, de la Ley 5/2014, LOTUP, exigen el establecimiento de los criterios de distribución de las reservas de vivienda sometida al régimen de protección pública, para lo que se ha realizado un estudio de demanda, que se acompaña a la documentación del Plan General.



3. Debe referirse a todos los efectos a la exigencia determinada por el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, vigente y que establece una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística. Esta limitación queda recogida en el artículo 33.1 de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. Este apartado ha quedado justificado en el punto 2.9.3. Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, sub-apartado 2.9.3.6. Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de protección pública.
5. Por criterios de sostenibilidad, y bajo la premisa de que las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, va vinculada a personas con domicilio habitual en la citada vivienda, (como primera y única vivienda o residencia), cabe ubicar dichas viviendas en el casco urbano, con el objetivo de rentabilizar las dotaciones existentes o previstas de tipo sanitario, docente, administrativo, laboral, etc., evitando la movilidad inducida.
6. Se posibilita la actuación por medio de convenios para la edificación de las viviendas de cualquier tipo de protección pública por permuta en otras unidades de ejecución o sectores, con el objetivo de posibilitar la mayor distribución de las viviendas protegidas, sin la formación de guetos o espacios específicos.



CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 54. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por el artículo 28.2 de la Ley 5/2.014 LOTUP.
2. En la categoría de suelo no urbanizable común Zona Rural Común ZRC, se incluyen los suelos que, según el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico realizado, y los Informes Sectoriales, tienen menor calidad ambiental.
3. Los suelos de mayor calidad ambiental, paisajística y natural, así como los arqueológicos, y cauces públicos, quedan clasificados como de protección especial ZRP. La especial protección viene dada, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor del municipio.
4. Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos sobrevenidos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.
5. El suelo no urbanizable es susceptible de albergar actividades terciarias de tipo turístico sujetas a Declaración de Interés Comunitario.
6. La pérdida o degradación significativa de los valores que desencadenaron la protección de un suelo no supondrá, en ningún caso, la desclasificación del mismo, sino la obligación de adoptar las medidas necesarias para recuperar y mejorar los valores iniciales.
7. El suelo no urbanizable común, no podrá ser objeto de reclasificación en el periodo de vigencia del presente Plan General.
8. Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo que haya sido objeto de incendio, de tala indiscriminada de arbolado, desbroce físico o químico, o cambio del uso agrícola del suelo sin autorización previa.

ARTÍCULO 55. CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA

1. La red viaria estructural queda definida en los planos de ordenación estructural (OE).
2. Como criterio y objetivo fundamental está el de interrelación entre las distintas zonas de ordenación y de éstas con la red básica de dotaciones. En todos los tramos comprendidos en suelos urbanos y urbanizables no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.
3. No puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la conectabilidad y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante.
4. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

ARTÍCULO 56. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación ZND, clasificado por el Plan General, viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas, para los



distintos usos, adaptándose al viario estructural, cumpliendo éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.

2. Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables por el procedimiento y con el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 57. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El Plan General de Museros, surge con el compromiso de incorporación de la normativa ambiental y paisajística aplicable a un desarrollo urbano sostenible, reflejo de la voluntad de los poderes públicos municipales, y resultado del Plan de Participación Pública desarrollado.
2. Todos los planes, programas, obras públicas y privadas, así como las actuaciones urbanísticas que se realicen en el término municipal de Museros, se acomodarán al cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - o Tendrán como objetivos la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos con criterios de desarrollo sostenible, mediante la aplicación de la mejor tecnología disponible, económica y técnicamente viable, y cumpliendo la normativa ambiental aplicable.
 - o Permitirán la accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano, haciendo especial atención a personas con minusvalías.
 - o Posibilitará y fomentará el uso de transportes alternativos al automóvil: andando, bicicleta y transporte colectivo.
 - o Los nuevos desarrollos asegurarán el suministro de recursos hídricos y energéticos necesarios para su desarrollo, así como la correcta depuración o tratamiento de las aguas residuales, obteniendo y ejecutando las conexiones viarias o de infraestructuras necesarias.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.

ARTÍCULO 58. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE.

1. Cabe establecer en estas Directrices, las condiciones determinantes del Plan General, para que la incorporación de nuevos suelos urbanizables no altere el Modelo Territorial propuesto.
2. Para la clasificación de nuevo suelo urbanizable, a los ya dispuestos en el Modelo Territorial, así como en los propuestos como suelo urbanizable, que la Memoria Ambiental, determinando su desarrollo en un futuro por ser compatible con el modelo territorial propuesto, pero exceder del crecimiento sostenible actual, se disponen los siguientes criterios y fines en la Reclasificación:
 - o En primer lugar, deberán haberse desarrollado los suelos urbanizables, conforme al Modelo Territorial propuesto, y en las condiciones fijadas en las Directrices Relativas a la Utilización Racional del Territorio.
 - o La reclasificación de suelo no urbanizable común ZRC-AG, en una superficie superior al 25%, del suelo urbanizable desarrollado hasta ese momento, conllevará la Revisión del Plan General.



CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.

ARTÍCULO 59. PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.

1. Los Programas para la Sostenibilidad que definitivamente se determinen deberían incorporarse a un Programa para la sostenibilidad de las características de una Agenda Local 21. El Programa de acción local incluirá las siguientes etapas:
 - o Creación de un modelo de comunidad sostenible mediante un proceso participativo que incluya a todos los sectores de la comunidad.
 - o Localización sistemática de los problemas y de sus causas mediante extensas consultas públicas.
 - o Clasificación de las tareas por orden de prioridad para tratar los problemas detectados.
 - o Reconocimiento de los métodos de planificación y de los mecanismos financieros existentes, así como otros planes y programas.
 - o Consideración y evaluación de opciones estratégicas alternativas.
 - o Establecimiento de un plan de acción local a largo plazo en favor de un desarrollo sostenible que incluya objetivos mensurables.
 - o Programación de la aplicación del plan, incluida la preparación de un calendario y una declaración del reparto de responsabilidades entre los participantes.

ARTÍCULO 60. PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD.

1. Son Programas de Acción Local a favor de la Sostenibilidad, que se fijarán en el desarrollo de las distintas actuaciones previstas, las siguientes:
 - o Establecimiento de proyectos de separación de las aguas residuales de las pluviales.
 - o Recuperación de los excedentes de las aguas de riego de campos transformados para riego de zonas verdes y red contra incendios.
 - o Recuperación de las aguas pluviales para riego, recarga de acuíferos, ...
 - o Recuperación del paisaje natural, mediante procesos de reforestación con especies autóctonas, conservación y recuperación de los márgenes de piedra, y del sistema tradicional de riegos.
 - o Mejora del paisaje urbano, con la plantación de arboleda en los viales en los que sea posible, por su sección.
 - o Recuperación de los entornos de la Huerta Protegida, para su conversión en espacios verdes del Sistema de Espacios Libres, que conformen la mejora de la habitabilidad del continuo urbano.
 - o Aplicación progresiva de energías limpias alternativas en el agua caliente sanitaria, inicialmente de los edificios públicos, y progresivamente a través de la combinación de exigencias normativas y aplicación de premios o subvenciones a la construcción, en edificios privados.



ARTÍCULO 61. PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA.

1. Se plantean los siguientes Programas para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos a implementar en el municipio de Museros, para lo que se han establecido las normativas y condiciones urbanísticas adecuadas:
 - Mejora y puesta en servicio de las zonas verdes y espacios dotacionales.
 - Recuperación de espacios peatonales en el Núcleo histórico.
 - Recuperación del patrimonio arquitectónico, con proyectos de intervención en los elementos protegidos incluidos en el "Catálogo".
 - Acogimiento a los programas de rehabilitación de los Núcleos Históricos, y Áreas deprimidas, de la Generalitat Valenciana, para potenciar la recuperación y renovación de las fachadas.
 - Ampliación de los espacios destinados a aparcamientos en el Núcleo Histórico y alrededores de la Estación del Metro.

ARTÍCULO 62. PROGRAMAS DE PAISAJE.

1. De conformidad con el artículo 6.4.c) de la Ley 5/2014 LOTUP, y su Anexo III, *"los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley"*.
2. En este sentido, se recogen los Programas establecidos por el Estudio del Paisaje del Plan General de Museros, que se clasifican en los siguientes grupos:
 - Protección y preservación de los paisajes naturales de la Huerta regada por la Acequia Real de Moncada, (con valores naturales equivalentes a los del paisaje protegido).
 - Proyectos de integración del Parque urbano de carácter perimetral al casco urbano y en contacto, con espacios de transición e integración con el Paisaje Protegido de la Huerta.
 - Mejora paisajística del Núcleo Histórico, (con actuaciones de proyectos de mejora de fachadas, viabilidad e itinerarios peatonales), de las periferias, (con la ordenación de las fachadas del municipio), y de mejora de la imagen desde las vías de acceso.
 - Puesta en valor del paisaje agrícola y de sus recursos, como la arquitectura del agua, con proyectos de mejora paisajística, divulgación y utilización turística, mediante el establecimiento de itinerarios paisajísticos.
 - Proyectos de mejora paisajística de los entornos históricos y arqueológicos.
3. De entre los programas de paisaje podemos diferenciar:
 - Las zonas de transición de bordes urbanos: son instrumentos que tienen por objeto redefinir los bordes urbanos de las traseras de casas, y espacios degradados, generando una transición entre los usos urbanos y los elementos destacables del paisaje de los terrenos agrícolas circundantes.
 - Los programas de imagen urbana: son instrumentos de gestión del paisaje destinados a mejorar la calidad y el atractivo de los espacios de los núcleos urbanos y de su entorno inmediato en relación con su incidencia sobre el paisaje.
 - Los programas de restauración paisajística: son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento.



TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.

CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

ARTÍCULO 63. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las Normas de Integración Paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.
2. Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Anexo I de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Aquellas normas que constituyen criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluyen en las Fichas de Planeamiento previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.
4. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen los Criterios Generales de Ordenación e Integración Paisajística, dispuestos en el artículo 8 de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 64. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
 - a. Se protegen y ponen en valor los paisajes de mayor importancia ecológica, cultural y visual del territorio como pueden ser la zona agrícola de la Huerta regada por la Acequia Real de Moncada, las principales vías pecuarias que discurren por el territorio, los recorridos paisajísticos definidos, las acequias principales, etc. Todo ello incluido en la Infraestructura Verde del municipio que sirve como base para establecer las áreas preferentes de crecimiento y desarrollo.
 - b. Los desarrollos propuestos se ubican en aquellas áreas previamente transformadas y aquellas áreas de mayor potencialidad de integración paisajística, de forma que se evitan zonas de alto valor paisajístico. Así, se obtiene una zona libre de edificación desde el límite sur del casco urbano hasta el suelo con protección H3. Huerta Protección Agrícola Grado 3 del PATODHV.
 - c. Se fomenta el sistema de ciudad compacta frente a los crecimientos dispersos. Para ello, además, se programan los crecimientos urbanísticos tanto espacial como temporalmente y se evitan posibles conurbaciones con los municipios de Massalfassar y Massamagrell.
 - d. Se propone la realización de tratamientos paisajísticos específicos mediante plantaciones de arbolado o similar en las áreas de afección visual de las principales vías de comunicación. De esta forma se favorece la integración de los usos industriales y residenciales próximos minimizándose además la afección acústica hacia estos sectores derivada del tráfico rodado de las carreteras.
 - e. Se incluirán bandas de afección paisajística establecidas en aproximadamente 25 metros, en la zona más próxima a la CV-32. El tratamiento de estas zonas, además de la inclusión de vegetación apropiada a la zona en la que se ubica la actuación para generar una pantalla vegetal frente a las afecciones acústicas, deberá incluir áreas de tránsito peatonal y carriles bici para el disfrute de la población local, compatibles con la absorción de caudales de inundación y la ejecución del



Proyecto de Código EVC12, previsto en el PATRICOVA del Drenaje del Endorreísmo en Massamagrell.

- f. Las especies vegetales a utilizar en la aplicación de las medidas de integración paisajística anteriormente mencionadas deberán ser compatibles desde el punto de vista edafoclimático; tomando como ejemplo las especies actualmente presentes en la zona. Se evitará así la utilización de especies alóctonas que puedan producir desequilibrios ecológicos a corto plazo.
- g. Respecto a las posibles afecciones sobre las vías pecuarias, se propone el tratamiento diferenciado mediante la creación de una alameda o vial especial y no limitar su paso a una calle al uso que discurra por zonas urbanas, en cumplimiento de la Ley 3/2014, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. El trazado será, por tanto, adecuado para ser utilizado tanto peatonalmente como carril bici, debiéndose asegurar la continuidad del trazado por todo el término municipal.
- h. Se integrarán, en la medida de lo posible, los elementos de la vegetación y el arbolado existente, dada su contribución al carácter y singularidad del paisaje.

ARTÍCULO 65. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
 - a. Queda prohibida la edificación sobre rasante en todas las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos, excepto las propias para el Interés Público y Social, y las autorizadas en el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, con las limitaciones específicas de cada una de las normativas de la zona urbanística.
 - b. Se mantendrá el arbolado existente, y se potenciarán las actuaciones de recuperación paisajística mediante la repoblación con arbolado autóctono y específico del ámbito en que se encuentre: Fluvial, Forestal, Cultivos, etc., generando un continuo de arbolado que actúe como corredores verdes ecológicos en todo el ámbito del Sistema de Espacios Abiertos.
 - c. En el entorno de las Vías de Comunicación, y aprovechando el espacio de la zona de servidumbre, establecida en el Plan General como de Reserva Viaria, (SNUP-AF-CR), se procederá a la realización de una pantalla vegetal, formando un gradiente o catena de material arbustivo – arbóreo de función múltiple:
 1. Mejora paisajística del entorno.
 2. Recuperación de especies autóctonas.
 3. Corredor biológico.
 4. Dispondrá de la suficiente permeabilidad para favorecer el tránsito de la fauna terrestre.
 5. Atenuación de la contaminación acústica.
 6. Mejora por la reducción de la contaminación atmosférica, por la retención de partículas en suspensión producidas por el tráfico de vehículos, y emisión del CO₂.
 7. Mejora del confort térmico, por la reducción de los efectos climáticos del viento.
 - d. Se dispondrán de las siguientes especies de repoblación y actuación vegetal:
 1. En entorno de las vías de comunicación.
 2. En las zonas urbanas: parques, jardines y calles con arbolado



ARTÍCULO 66. NORMATIVA DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los criterios o normas de aplicación.
2. Se incorpora la delimitación del Área de Protección Especial Grado 3, H3, correspondiente al ámbito al este de la Acequia Real de Moncada, como Suelo No Urbanizable Protegido, Zona Rural Protegida de carácter Natural por Legislación Medioambiental (ZRP-NA-LG), como puede considerarse el PAT de Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV), en el ámbito del término municipal de Museros, incorporando su delimitación como Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-LG, y con el sistema de gestión diferido a la aprobación del PATODHV, sujeto a las limitaciones impuestas en la definición de objetivos o finalidades del Paisaje Protegido, tal como se reflejan dentro de los Objetivos de Calidad Paisajística de dicha Unidad de Paisaje dentro del correspondiente Estudio del Paisaje del PATODHV, que se incorpora al Estudio de Paisaje del Plan General de Museros.

ARTÍCULO 67. CONDICIONANTES Y LIMITACIONES PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZONA RURAL COMÚN ZRC)

1. El suelo rústico o no urbanizable común comprende el conjunto de terrenos que presentando valores, riegos o riquezas naturales no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26.c de la Ley 5/2014, LOTUP.
2. Con carácter general, y en aplicación de la normativa de aplicación directa aplicable a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
 - a. Éstas no han de suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
 - b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
 - d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
 - e. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.
3. En suelo no urbanizable en relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación directa las siguientes reglas:
 - Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los planes, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclave, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
 - Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.



- Excepto que el plan expresamente lo autorice, no podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos planteas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.
- En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.
- Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.
- En los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable común se procederá a su integración en el paisaje, exigiendo la reforestación o plantación de especies autóctonas en una superficie equivalente al 40 % de la parcela.

ARTÍCULO 68. CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL

1. Dentro de estos criterios se garantizarán las vistas hacia el paisaje próximo agrícola, evitando en la ordenación elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren tales perspectivas, creando barreras e impidiendo el disfrute de su carácter abierto, conforme a lo establecido en el artículo 8.c de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. Se prestará atención especialmente a la creación de un borde urbano adecuado, mejorando la imagen del conjunto urbano actual y permitiendo una transición adecuada entre el suelo urbanizable y el rural protegido ZRP-NA-LG (H3 Huerta).
3. También se mantendrá una franja de afección visual a ambos lados de las vías A-7, CV-32 y CV-300, que permitan la conservación de las vistas características del paisaje abierto mencionadas anteriormente. Todos estos condicionantes serán incluidos en la ficha de planeamiento del sector, garantizando así un buen desarrollo posterior del mismo.
4. En referencia a la integración de los sectores de nuevo desarrollo ZND-RE, en la trama urbana actual, se establecen una serie de criterios con la finalidad de conformar una estructura urbana adecuada. Estos condicionantes serán incluidos en la ficha de planeamiento del sector junto a los ya definidos.
5. Tratamientos específicos en zonas de borde que incluyan una adecuada transición entre los nuevos usos propuestos y los actuales (aprovechamientos agrícolas circundantes) que incluyan bandas específicas en las que se realicen tratamientos paisajísticos adecuados que garanticen la creación de una fachada de calidad, en especial hacia las principales carreteras. Estos tratamientos de borde se resumen en un Programa de Paisaje específico.

ARTÍCULO 69. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
 - a. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.
 - b. Se mantendrá una franja de afección visual desde la CV-32 establecida en 65 metros que además de mantener el carácter abierto de las vistas desde la carretera. Estas franjas se convertirán en zonas verdes libres de edificación.



- c. Se propone la realización de tratamientos paisajísticos específicos mediante plantaciones de arbolado o similar en estas áreas de afección visual desde la CV-32. De esta forma se favorece la integración de los usos industriales previstos.
- d. Las especies vegetales a utilizar deberán ser compatibles desde el punto de vista edafoclimático, tomando como referencia especies actualmente presentes en la zona, evitando así el uso de especies alóctonas que puedan producir desequilibrios ecológicos a corto plazo.

ARTÍCULO 70. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-DP)

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.
2. Referente a los caminos públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza.

Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de 6 metros de anchura para cualquier camino público, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecerán como condicionantes a los vallados de parcelas, los siguientes condicionados:

- Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos públicos y vías pecuarias, con un ancho de 1'50 metros desde el borde del ancho legal de la vía pecuaria o del camino (o de 4 metros desde el eje, cuando no exista un ancho legal mínimo), y que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino, en el que se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación.
- La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe, disponiendo de un máximo de 1'5 m. de cerramiento ciego, y de 1'50 m. de cerramiento calado con un porcentaje superior al 50 % de huecos, pudiéndose establecer barreras verdes con setos o similares con plantas trepadoras.

ARTÍCULO 71. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS

1. En referencia a los elementos de carácter arqueológico-cultural, se incluyen aquellas áreas en las que la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconseja una protección especial. Se remite al catálogo en lo referente a la relación de zonas calificadas con esta protección.
 - No se permiten actuaciones que puedan alterar sus valores intrínsecos. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la protección del área en que encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente.
 - El uso permitido es la producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes, sin que se permita la transformación de los suelos, sin haberse procedido a la correspondiente prospección arqueológica.
 - En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo la autorización expresa por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, una vez seguido el procedimiento de prospección autorizada, y quede garantizada la ausencia de valores arqueológicos, arquitectónicos o etnológicos.



- Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.
- Queda totalmente prohibida la construcción y transformación sin las correspondientes autorizaciones municipales y de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.
- Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.
- Estos suelos están afectados a las Normas de Protección Arqueológica que dispone el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

CAPÍTULO II. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 72. VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-DP)

1. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/2014, de 11 de julio, sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

ARTÍCULO 73. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR)

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras del Estado corresponde a la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, de 23.09.1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya.

ARTÍCULO 74. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR)

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por:
 2. Esta disposición está afectada por:
 - A) Desarrollada o Complementada por:
 - DECRETO 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana.
 - DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.
 - B) Modificada por:
 - Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.



- LEY 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.
- LEY 10/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- LEY 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- LEY 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

ARTÍCULO 75. REGULACIÓN EN MATERIA DE FERROCARRILES (ZRP-AF-CF)

1. Son de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, Ley del Sector Ferroviario (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (B.O.E. Nº 315, de 31.12.2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Sobre Seguridad en la Circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007)
2. A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de estas (artículos 149.1, 21ª y 145-5ª CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia, a excepción de las referencias incluidas dentro de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana (DOCV 05.04.2011), en sus artículos 75, 76y 78.
3. Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso a las empresas públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones que se refieren a la relación de esta última empresa con la Red Nacional Integrado del Transporte Ferroviario, no definidos en los artículos de la Ley 6/2011.

ARTÍCULO 76. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA)

4. El dominio público hidráulico de los cauces existentes se regula por el Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16-1-08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

ARTÍCULO 77. LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-TR)

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28.11.1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09.



TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 78. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7, 19, 21, y 25 al 28 de la Ley 5/2014 (LOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Museros, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 79. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General clasifica como suelo urbano los siguientes suelos, zonificados como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la Ley 5/2014 LOTUP:
 - a. El centro histórico, delimitado y calificado como Núcleo Histórico, con una tipología de manzana densa y uso residencial. (ZUR-RE-NH)
 - b. La zona de Ensanche del casco antiguo con una tipología característica de manzana cerrada, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad alta > 60 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-EN).
 - c. El suelo clasificado como urbano, correspondiente a los nuevos crecimientos Residencial de Densidad Media, desarrollados con tipología de media densidad, con bloque exento-adosado característico de bloques abiertos y uso residencial, con densidad media > 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-MD). Corresponde a los Sectores S1, S2, y S6.
 - d. El suelo clasificado como urbano, correspondiente a los nuevos crecimientos Residencial de Baja Densidad, desarrollados con tipología de baja densidad, con bloque exento-adosado característico de las viviendas aisladas o adosadas y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-BD). Corresponde al Sector S4, y la Unidad de Ejecución UE-2.
 - e. El suelo clasificado como urbano, Urbanización "Pinosol", correspondiente a las zonas urbanizadas y consolidadas por la edificación, que han patrimonializado su edificación, con tipología de carácter extensivo, bloque exento característico de las viviendas aisladas y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-EX).
 - f. El suelo urbano, con uso terciario, y tipología de manzana densa o bloque exento, (ZUR-TR), que corresponde a los sectores ejecutados Almacenes y Servicios al Norte de la CV-32, al Sur de la CV-32, al este del Casco Urbano y Sector S3.
 - g. El suelo urbano, con uso industrial, y tipología de bloque compacto (ZUR-IN). Corresponde al entorno sureste el casco urbano de Museros, al entorno del núcleo urbano junto al municipio de Emperador, el Sector S5, y el Sector "Fontestad".



ARTÍCULO 80. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada, o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del incremento del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a. Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 9c) del presente artículo.
 - b. Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - a. En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - b. En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
 - c. En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.



8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
 - a. Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
 - b. Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
 - c. Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
10. Atendiendo a los criterios expresados se delimita el ámbito mínimo para las actuaciones de reforma Interior en suelo urbano, correspondiendo al mantenimiento de los ámbitos delimitados y cuya finalidad y objetivos proviene del planeamiento vigente anteriormente.
11. Además, se identifica la zona de transición entre el núcleo urbano junto al municipio de Emperador, con el espacio protegido de la Huerta, denominado como PCV-1 y PCV-2, en lo que se puede asignar el aprovechamiento lucrativo necesario para la obtención de los objetivos propuestos de gestión y urbanización de dichos suelos.
12. La zona perimetral al municipio de Emperador, PCV-2, quedará pendiente de desarrollo posterior a la formalización de convenios de gestión y urbanización entre ambos municipios.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
AR-SU-1	RE-IN	PCV-1	13.718'25 m ²	Corresponde con las traseras de las edificaciones recayentes a la Calle Avda. Barcelona (CV-3015), y frente al Carrer Joan de Ribera, que requieren ejecutar el vial de borde urbano de transición con la Huerta. Su delimitación responde a la necesidad de efectuarse íntegramente en una actuación integrada.
AR-SU-2	RE-IN	PCV-2	10.179'21 m ²	Corresponde con las traseras de las edificaciones recayentes a la Calle Avda. Barcelona (CV-3015), y frente a las calles Carrer Xopar; Carrer del Sol, y límite del municipio de Emperador, que requieren ejecutar el vial de borde urbano de transición con la Huerta. Su delimitación responde a la necesidad de efectuarse íntegramente en una actuación integrada.



CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 81. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable SUZ, comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo. Además se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo de la Ley 5/2014, LOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE, terciarios ZND-TR, e industriales ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
 - A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
AR-SUZ-1	RE-MD.1	ZND- RE-1	82.117'80 m ²	Corresponde a un espacio colindante por el suroeste con el suelo urbano de Museros, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.
AR-SUZ-3	RE-MD.2	ZND- RE-2	62.986'40 m ²	Corresponde a un espacio colindante por el sur con el suelo urbano de Museros, entre las dotaciones escolares del Centro La Masía y el IES Museros, y el trazado del FGV – Metro, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.
AR-SUZ-5	IN.1	ZND-IN-1	197.993'71 m ²	Corresponde a un espacio vacante, sin afecciones territoriales ni medioambientales, ubicado al norte del término municipal y colindante con el suelo urbano industrial de Fondestad, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, de fachada a la A-7, y con accesos importantes ya resueltos desde la CV-32.
AR-SUZ-6	IN.2	ZND-IN-2	126.605'64 m ²	Corresponde a un espacio vacante, sin afecciones territoriales ni medioambientales, ubicado al norte del término municipal y colindante con el suelo de uso industrial de Pavimento Granito, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, de fachada a la A-7, y con accesos importantes ya resueltos desde la CV-32.

B. ZONAS DE USO DOTACIONAL PARA SU DESARROLLO FUTURO:

3. Conforman los diferentes **SISTEMAS PRIMARIOS** clasificados como Suelo Urbanizable, los adscritos a las distintas Áreas de Reparto, de los suelos urbanizables, descritos en el apartado correspondiente:
 - Zona ampliación del Polideportivo Municipal, con una superficie de 6.289'79 m², y



- Franja perimetral al suelo urbano: residencial e industrial del entorno del núcleo urbano cercano al municipio de Emperador, de modo que se posibilite la ejecución de un itinerario de borde urbano, de observación y puesta en valor del Recurso Paisajístico de la Huerta regada por la Acequia Real de Moncada, con una superficie de 23.897'45 m².
 - Zona de Parque Urbano PVP, ubicado al norte del casco urbano de Museros, y que configura la fachada del mismo a la CV-32, corresponde a una zona degradada por el abandono de cultivos, y que dispone de afecciones por riesgo de inundaciones y afecciones acústicas de la CV-32. Se plantea en dicha zona la recuperación paisajística del borde urbano, mediante la realización de un parque, integrado dentro de la infraestructura verde urbana, con la ubicación de una barrera de arbolado autóctono, que suponga la minimización de los impactos acústicos, combinando con zonas de absorción de caudales, de modo que disminuya el riesgo de inundación. Suponen tres zonas con distinta clasificación: PVP-1 de 33.472'74 m², y un diámetro del círculo inscrito de 81'56 m, que dispone la Clasificación de Suelo No Urbanizable, y PVP-2 de 13.795'44 m², y un diámetro del círculo inscrito de 65'59 m, y PVP-3, de superficie 12.369'096 m² y diámetro 50'00 m, que disponen la Clasificación de Suelo Urbanizable (Clasificada GEL en el planeamiento anterior).
 - Suelo de Reserva Viaria, de la CV-32, PCV-3, correspondiente a suelo no urbanizable, con una superficie de 20.049,99 m², y PCV-4, dentro de la Red Primaria Adscrita (Clasificada GEL en el planeamiento anterior), con una superficie de 10.187'67 m².
4. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

ARTÍCULO 82. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
 - a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
 - b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
 - c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 208 y 209 de la Ley 5/2014 LOTUP.



4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.
5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.
6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, así como los correspondientes a la cesión exigida por el artículo 77 LOTUP, en su caso.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) La cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

ARTÍCULO 83. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable SUZ, que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
 - a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
 - b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el



otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.

d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.

e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje

2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela.





CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 84. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable SNU, los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común (**ZRC**), como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario, Dentro de esta Zona Rural Común, se consideran tres tipos:
 1. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, correspondiente a la huerta regada por los pozos, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario vinculadas al uso agrícola.
 2. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-1**. Terrenos que presentan usos residenciales, y en cuya zona existen núcleos de viviendas sobre las que se pueden establecer los Planes Especiales de Minimización de Impactos. EN esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas.
 3. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-2**. Terrenos que presentan usos ganaderos. EN esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas, evitando la ubicación de viviendas unifamiliares.
5. El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido (**ZRP**) como suelo no urbanizable (SNU), y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.



- c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
6. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

ARTÍCULO 85. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. EL régimen del suelo no urbanizable, así como el del suelo urbanizable sin programación queda definido en el Título IV de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.
7. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
 - b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
 - c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura, así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
 - d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o



rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.

e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.





TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

ARTÍCULO 86. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Tal como se expone en la Memoria Justificativa, el Plan General Estructural, divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Bienes e Espacios Protegidos.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
 - a) **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
 - b) **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
 - c) **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
 - ALTA DENSIDAD, con mayor de 60 viviendas por hectárea.
 - MEDIA DENSIDAD, entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
 - BAJA DENSIDAD, con menor de 35 viviendas por hectárea.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 87. USOS GLOBALES.

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial y terciario.
 - **Uso residencial.**- Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - Residencial *unitario* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
 - **Uso terciario** (TR).- Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
 - **Uso industrial** (IN).- Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.



ARTÍCULO 88. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. De conformidad con el Anexo IV.I de la Ley 5/2014 LOTUP, Clasificación de las Zonas de Ordenación y de las Dotaciones Públicas, se considera una zona de ordenación urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

ZONA		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-NH	Residencial	Manzana compacta-cerrada	Alineación a vial
ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
DENSIDAD MEDIA	ZUR-RE-MD ZND-RE-MD	Residencial	Manzana cerrada Bloque exento	Alineación a vial Edificación aislada
BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD	Residencial	Bloque exento-adosado	Edificación aislada
TERCIARIO	ZUR-TR	Terciario	Bloque exento o aislado	Edificación aislada
INDUSTRIAL	ZUR-IN ZND-IN	Compatibilidad Industrial	Bloque exento	Edificación aislada

3. Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece con mayor detalle las Ordenanzas específicas de cada subzona.



CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

ARTÍCULO 89. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
 - Uso Residencial:
 - Núcleos Históricos (ZUR-NH)
 - Alta Densidad ZUR-RE-AD: Ensanche (ZUR-RE-EN)
 - Densidad Media ZUR-RE-DM: Sectores S1-ADO, S2-EAM, y S6-EAM
 - Baja Densidad (ZUR-RE-BD): Sectores S4-EAM y UE-2-EAM
 - Baja Densidad ZUR-RE-BD: Extensiva Aislada (ZUR-RE-AIS). Urbanización Pinosol
 - Uso Terciario:
 - Usos Terciarios (ZUR-TR): Almacenes y Servicios Norte CV-32, Sur CV-32, Este Casco Urbano y Sector S3.
 - Uso Industrial:
 - Usos Industriales (ZUR-IN): Entorno Casco Urbano Museros, Núcleo Urbano junto Emperador, y Sector Fontestad.

ARTÍCULO 90. NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

1. El ámbito definido para los Núcleos Históricos delimitados en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, se corresponde con las zonas de Alta-Media Densidad de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	TERCIARIO		INDUSTRIAL	Los no citados
	UNITARIO	INDUSTRIAL	Talleres artesanales		
		EQUIPAMIENTOS	Dotacional		
		APARCAMIENTO			

3. Al Núcleo Histórico le será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y en su Ficha específica del Catálogo de Protecciones.
4. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-NH- MUSEROS	1'1381	0'7588	0'3794	0'000	1.792	3.529	4.479



- Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, edificabilidad neta sobre parcela, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 91. RESIDENCIAL ENSANCHE. (ZUR-RE-EN)

- El ámbito definido como Residencial de Alta Densidad por el Plan General Estructural, corresponde a las zonas con densidades medias superiores a 60 viviendas por hectárea, de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Compatibles en Ficha de Zona	TERCIARIO	Excepto los compatibles
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Público o privado	DOTACIONAL	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado	INDUSTRIAL	

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-AD.1 ENSANCHE MUSEROS	1'9849	1'5166	0'4863	0'0000	1.066	2.098	2.664
ZUR-RE-AD.2 NÚCLEO EMPERADOR	2'3075	1'6897	0'6178	0'0000	378	743	944

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

ARTÍCULO 92. RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (ZUR-RE-MD)

- El ámbito definido como Residencial de Densidad Media por el Plan General Estructural, corresponde a las zonas con densidades medias superiores a 35 viviendas por hectárea, de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada o edificación abierta, y el uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Compatibles en Ficha de Zona	TERCIARIO	Excepto los compatibles
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Público o privado	DOTACIONAL	Excepto los compatibles
		APARCAMIENTO	Público o privado	INDUSTRIAL	



3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-MD.1 SECTOR S-1 - ADO	0'6123	0'3796	0'2328	0'0000	175	345	438
ZUR-RE-MD.2 SECTOR S2 - EAM	0'6500	0'4353	0'2147	0'0000	165	324	412
ZUR-RE-MD.3 SECTOR S6 - EAM	0'6500	0'3776	0'2724	0'0000	111	218	277

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

ARTÍCULO 93. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-BD)

1. El ámbito definido como Residencial de Baja Densidad, se corresponde con las zonas de menos de 35 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento en las urbanizaciones situadas en el entorno del casco urbano de Museros, y en la zona residencial de Viviendas Unifamiliares Aisladas de la Urbanización "Pinosol". Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque aislado, adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Todos los tipos (hasta un 5% del techo total)	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	DOTACIONAL	Los no mencionados.
		APARCAMIENTO			

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-RE-BD.1 URB. PINOSOL	0'1576	0'1576	0'0000	0,0000	29	58	74
ZUR-RE-BD.2 SECTOR 2 - EAM	0'4957	0'2294	0'2663	0,0000	138	271	344
ZUR-RE-BD.3 UE-2 - EAM	0'3751	0'2813	0'2938	0,0000	16	31	40

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.



- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

ARTÍCULO 94. INDUSTRIAL (ZUR-IN)

- El ámbito definido como Industrial de carácter compacto, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación en manzana compacta, tipología edificatoria de bloque adosado o exento, y uso global industrial.
- Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Talleres artesanales, Industria, almacén, Agropecuaria, ganadera, Taller de reparación y estación de servicio	TERCIARIO	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) (1)	TERCIARIO	Los no mencionados
		DOTACIONAL	En la zona de tolerancia	DOTACIONAL	Los no mencionados
		APARCAMIENTOS	Exigencia legal		

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-IN.1 IND - INA CASCO URBANO	0'9097	0'0000	0'0000	0'9097	0	0	0
ZUR-IN.2 IND - INA EMPERADOR	0'5570	0'0000	0'0000	0'5570	0	0	0
ZUR-IN.3 SECTOR S5 - INA	0'6392	0'0000	0'0000	0'6392	0	0	0
ZUR-IN.4 SECTOR FONTESTAD	0'5000	0'0000	0'0000	0'5000	0	0	0

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

ARTÍCULO 95. TERCIARIO (ZUR-TR)

- El ámbito definido como Terciario: Almacenes y Servicios, de carácter compacto, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación en manzana compacta, tipología edificatoria de bloque adosado o exento, y uso global terciario: Almacenes y Servicios.
- Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO	Talleres artesanales, almacén, y estación de servicio	INDUSTRIAL	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) (1)	INDUSTRIAL	No se permitirán usos de industriales cuyo índice de molestia sea alto (grados 4 y 5) tal y como se definen en el Nomenclátor de Actividades
	Comercial, Recreativo	DOTACIONAL			
	Hotelero	APARCAMIENTOS	Exigencia legal		



3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZUR-TR.1 ALM - SERV Norte CV-32	0'6809	0'0000	0'6809	0'0000	0	0	0
ZUR-TR.2 ALM - SERV Sur CV-32	1'6021	0'0000	1'6021	0'0000	0	0	0
ZUR-TR.3 ALM - SERV Este Casco	0'4450	0'0000	0'4450	0'0000	0	0	0
ZUR-TR.4 SECTOR S3	0'6317	0'0000	0'6317	0'0000	0	0	0

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.



CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 96. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, ZND, se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
 - Usos Residencial:
 - Densidad Media (ZND-RE-MD)
 - Usos Industrial:
 - Edificaciones para usos industriales compatibles de carácter exclusivo o complementario (ZND-IN)
- Los parámetros para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, respecto a los parámetros de usos característicos, compatibles e incompatibles, de carácter estructural, corresponden a los mismos de las zonas urbanizadas (suelos urbanos), del mismo uso e intensidad.
- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, se definen los parámetros de edificabilidad y aprovechamientos en el título correspondiente.

ARTÍCULO 97. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-MD)

- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad, se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento del entorno del Casco Urbano. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	UNITARIO	TERCIARIO	Todos los tipos (hasta un 25% del techo total)	TERCIARIO	Los no mencionados.
	MÚLTIPLE	DOTACIONAL	Según planos de ordenación pormenorizada	DOTACIONAL	Los no mencionados.
		APARCAMIENTO			

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando la ratio actual de ocupación por vivienda TMF), y máximo (considerando una ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-RE-DM.1 SECTOR RE-1	0'8000	0'6000	0'2000	0'0000	484	954	1.211
ZND-RE-DM.2 SECTOR RE-2	0'8000	0'6000	0'2000	0'0000	372	732	929

- Tiene carácter estructural el índice de Edificabilidad Bruta IEB, y la totalidad de edificabilidad del Sector. La distribución de la edificabilidad entre los distintos usos, podrá ser modificada y concretada en la ordenación pormenorizada.
- La asignación del Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del Sector, sigue el criterio de mantener la tipología edificatoria en el ámbito del Sector, siguiendo el modelo



tipológico aplicado en los últimos crecimientos del casco urbano de Museros en los sectores S2, S4 y S6. El IEB, aumenta de 0'65 m²/m²s a 0'80 m²/m²s, para compensar la mayor carga de cesión al disponer de elementos de red primaria adscrita, no existente en el planeamiento anterior. La distribución entre el uso prioritario residencial y los terciarios compatibles, se formalizará y definirá en el Plan Parcial de desarrollo. La actual distribución corresponde a una estimación siguiendo el modelo de ocupación actual, en el que las plantas altas son vivienda y las plantas bajas para usos terciarios o complementarios, para estimar la previsión de las capacidades de viviendas y población.

6. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 98. INDUSTRIAL - TERCIARIO (ZND-IN)

1. El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	Talleres artesanales, Industria, almacén, Taller de reparación y estación de servicio	TERCIARIO	Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible)	RESIDENCIAL	
		DOTACIONAL	En la zona de tolerancia	DOTACIONAL	Los no mencionados
		APARCAMIENTOS	Exigencia legal		

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Hab Prev	Max Hab
ZND-IN.1 SECTOR IN-1	0'7000	0'0000	0'3500	0'3500	0	0	0
ZND-IN.2 SECTOR IN-2	0'7000	0'0000	0'3500	0'3500	0	0	0

4. Tiene carácter estructural el índice de Edificabilidad Bruta IEB, y la totalidad de edificabilidad del Sector. La distribución de la edificabilidad entre los distintos usos, podrá ser modificada y concretada en la ordenación pormenorizada.
5. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
6. El reparto entre terciario e Industrial de los Sectores ZND-IN-1 y ZND-IN-2, quedará fijado en los usos pormenorizados que se asignen en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo, dado que por su ubicación pueden compaginarse ambos usos.
7. La proporción de usos industriales y terciarios, así como si se asignan o no por manzanas distintas, se determinará en la Ordenación Pormenorizada.



CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 99. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 196 a 207 (ambos inclusive) que constituyen el Capítulo I. Normas Generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, del Título IV Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación del Libro II de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 100. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y el Documento de Referencia (Documento de Alcance) e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común (**ZRC**), como suelo no urbanizable SNU, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario, Dentro de esta Zona Rural Común, se consideran tres tipos:
 1. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, correspondiente a la huerta regada por los pozos, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario vinculadas al uso agrícola.
 2. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-1**. Terrenos que presentan usos residenciales, y en cuya zona existen núcleos de viviendas sobre las que se pueden establecer los Planes Especiales de Minimización de Impactos. EN esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas.
 3. Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-2**. Terrenos que presentan usos ganaderos. EN esta zona se prohíben las instalaciones industriales o ganaderas, evitando la ubicación de viviendas unifamiliares.
5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido (**ZRP**), como suelo no urbanizable SNU, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o



- mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
 - c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
6. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.

ARTÍCULO 101. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG)

1. Corresponde a los suelos que, aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial. Corresponde a la zona de uso general agropecuario, en la que predomina el cultivo en regadío, por la existencia de pozos, balsas de riego, e instalaciones de riego generalizado.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
 - b. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura.

Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes establecidas en el punto 5 de este artículo.
 - c. Vivienda aislada y familiar.
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (15.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m²/m².
 - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).



- No obstante, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.
- 4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
 - a. Actividades terciarias o de servicios.
 - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
 - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (10 m).
- 5. Siguiendo los criterios y normativa para los suelos de protección de Huerta H3 del PATODHV, se establece una normativa similar para el suelo con valor agrícola procedente de los regadíos tradicionales de pozo o sénia, estableciendo los siguientes usos y criterios de instalación:
 - Mantenimiento de la actividad agraria, su estructura parcelaria, sus cultivos propios, y la permanencia del sistema de riego milenario, permitiendo la modernización del sistema de riego y la concentración parcelaria, con las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrario.
 - Se fomentaran las acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente, e incentivando la transformación del cultivo arbóreo al hortícola, mediante medidas compensatorias.
 - Se consideran compatibles los usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias, y los usos dotacionales que favorezcan la recuperación o mejora de la Huerta y la actividad agrícola.
 - Los usos terciarios admitidos en la Huerta, son los dotacionales, restauración, alojamiento turístico, hípica, huertos de ocio y cualesquiera otros usos de disfrute de la Huerta relacionados con sistemas de movilidad no motorizada, investigación agraria ambiental, así como infraestructuras ambientales, de movilidad y redes de servicios que tengan que implantarse necesariamente en el ámbito de la Huerta. Los usos terciario que contribuyan a la dinamización de la Huerta, se ubicarán sobre edificaciones existentes.
 - Los usos terciario en la Huerta, podrán prever un aparcamiento vinculado dentro de sus instalaciones y proporcional a las dimensiones de la actividad. No podrán solicitar licencia exclusiva para el aparcamiento.
 - Los requisitos para las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrarios, son:
 - Superficie mayor de 25 m²: se ubicarán preferentemente en las edificaciones existentes, o en su defecto con las siguientes condiciones:
 - Informe previo de la Conselleria competente en agricultura y desarrollo rural.
 - Vinculación, que deberá constar en el registro de la propiedad, de al menos 1 hectárea, que puede estar configurada por varias parcelas catastrales discontinuas.
 - Ocupación máxima del 10% de la superficie de la parcela, en la que se ubique, sin que en ningún caso exceda de 300 m² en una planta.



- Mantenimiento del 85% de la parcela para uso agrícola.
 - Separación mínima de 5 m de lindes, con tratamiento vegetal de la zona de separación.
 - Superficie $\leq 25 \text{ m}^2$: corresponde a instalaciones de guarda de material agrícola, y ubicación de instalaciones de riego, y requiere las siguientes condiciones:
 - Vinculación a una explotación agraria igual o superior a 6 hanegadas (0'50 hectáreas).
 - Localización en borde de la parcela, dejando una distancia mínima de 4 m desde el eje del camino desde el que accede, o a un máximo de 5 desde linde, y al menos 40 m desde cualquier otra construcción.
 - Superficie $\leq 4 \text{ m}^2$: corresponde a instalaciones de guarda de material agrícola, y ubicación de instalaciones de riego, y requiere las siguientes condiciones:
 - Vinculación a una explotación agraria igual o superior a 3 hanegadas (0'25 hectáreas).
 - Localización en borde de la parcela, dejando una distancia mínima de 4 m desde el eje del camino desde el que accede, o a un máximo de 5 desde linde, y al menos 40 m desde cualquier otra construcción.
 - Invernaderos: cumplirán los requisitos del artículo 56 de la normativa del PATODHV, exigiendo una superficie mínima de 3 hanegadas (0'25 hectáreas).
6. En consecuencia, se consideran compatibles los usos terciarios: deportivos, recreativos, alojamiento turístico, así como los dotacionales de carácter educativo – cultural, sanitario, asistencial, considerados como equipamiento privado, fomentando la recuperación del patrimonio cultural, que conforman las masías, y la arquitectura del agua. Las actuaciones sobre dichos edificios y sus ampliaciones necesarias para la ubicación de las actividades permitidas, deberán disponer de un proyecto de intervención que deberá ser aprobado por la Dirección General de Patrimonio, si es un Bien de Relevancia Local, o en su defecto, por el Ayuntamiento de Museros.

ARTÍCULO 102. ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE RESIDENCIAL (ZRC-1)

1. Corresponde a los suelos que, aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial. Corresponde al ámbito territorial donde se ubica la Urbanización Pinosol, considerada como Suelo Urbano en el anterior planeamiento, así como cuatro núcleos de viviendas, en los que procede el correspondiente Plan Especial de Minimización de Impactos. Corresponde a un suelo de uso agrícola en el que existe la compatibilidad del uso residencial de vivienda unifamiliar aislada.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.



- b. Construcciones e instalaciones agrícolas, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura.

Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

- c. Vivienda aislada y familiar.

- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
- La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m²/m².
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- No obstante, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:

- a. Actividades terciarias o de servicios.

- Servicios de carácter deportivo, asistencial, docente, sanitario, etc, que puedan dar servicio a la población. En esta zona de incompatibilizan otros usos.
- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

ARTÍCULO 103. ZONA RURAL COMÚN COMPATIBLE GANADERO Y PRODUCTIVO (ZRC-2)

1. Corresponde a los suelos que, aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial. Corresponde a la zona delimitada por caminos o parcelación rústica, donde se ubican las granjas existentes en el municipio, así como DICs de carácter productivo.



2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

- a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
- b. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

Las instalaciones ganaderas no intensivas, respetaran una distancia mínima de 200 m a cualquiera de estos inmuebles: vivienda unifamiliar legalmente establecida en suelo no urbanizable, centro de turismo rural, u otras actividades declaradas de interés comunitario.

Previo a su instalación deberán efectuar un estudio de gestión de las emisiones odoríferas generadas por las explotaciones ganaderas, que garantice la no afección a suelos urbanos, quedando exentas de este estudio aquellas explotaciones que sólo estén sometidas a Declaración Responsable Ambiental, de acuerdo con la Ley 6/2014 de Prevención, Calidad y Control Ambiental, o norma legal que le sustituya.

Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
 - a. Generación de energía renovable
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La altura máxima se limita a seis metros (7 m)
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
 - b. Actividades industriales y productivas.
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).



- c. Actividades terciarias o de servicios.
 - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (10 m).
5. Es incompatible el uso residencial y los servicios de carácter asistencial, docente, sanitario, etc, que puedan dar servicio a la población.

SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.

ARTÍCULO 104. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
2. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
 - a. Zona rural protegida natural por legislación medioambiental: Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia PATODHV **ZRP-NA-LG**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan de Acción Territorial, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

ARTÍCULO 105. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PATODHV (ZRP-NA-LG)

1. Terrenos con valores paisajísticos, patrimoniales y agrícolas, regados por la Acequia Real de Moncada, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoge el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia PATODHV, encontrándose clasificado como espacios de Huerta de Protección Agrícola Grado 3 (H3), y corresponden a la Huerta más transformada, donde el cultivo de cítricos es el predominante.
2. Su normativa proviene del cumplimiento de la Normativa del PATODHV, que se desarrolla en el artículo 33.
3. Los usos permitidos en la Huerta de Grado 2, son los del Grado 1, ampliados, dispuestos en la Normativa del PATODHV: Huerta de Grado 1. H1, y Huerta Grado 2. H2.
4. Y los elementos de conexión, como son los vectores de conexión, que se encuentran dentro del término municipal de Museros, disponen de su normativa específica en el artículo 36 del PATODHV.
5. Las actividades y construcciones autorizables en dicho suelo, requerirán el Informe Favorable de la Consellería competente.



SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS.

ARTÍCULO 106. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas por Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:
 - a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del río Júcar, etc.
 - b) Según lo que establece el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) el municipio de Museros tiene una intensidad sísmica de 7.0 (EMS), para un período de retorno de 500 años; y por lo tanto, se requiere la elaboración del Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

ARTÍCULO 107. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Júcar, Estudio de Inundabilidad del Plan General, etc..
2. Son de aplicación la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente (PATRICOVA-2015), para los distintos tipos de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo con o sin programación, así como las zonas rurales. La aplicación del PATRICOVA, ha determinado, el crecimiento del municipio de forma compacta alejándose de las zonas con riesgo de inundación.
3. Según lo que establece el Plan Especial frente al riesgo de Inundaciones en la Comunitat Valenciana (Decreto 81/2010, de 7 de mayo, del Consell), el municipio de Museros tiene riesgo de inundaciones medio, por lo que deberá elaborar el Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Inundación.
4. La tipología de las inundaciones en el término de Museros, corresponde a Endorreísmo de Massamagrell, correspondiente a una zona del territorio que no tiene desagüe, debido a que las condiciones topográficas cierran el paso del flujo superficial. Se establece la actuación Código EVC12, correspondiente al drenaje del Endorreísmo en Massamagrell, para el drenaje de la zona urbana comprendida entre Massamagrell y Museros.
5. El PATRICOVA-2015, establece para el Museros existen dos zonas, con Peligrosidad de Inundación de Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (< 0'80 m), y otra de Peligrosidad Geomorfológica. El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables SNCZI, establece los mapas de peligrosidad y riesgos de inundación para los distintos periodos de retorno: 10, 50, 100 y 500 años.
6. Todas las zonas inundables, de cualquier nivel de la escala de peligrosidad, se han incorporada a la Infraestructura Verde del Territorio, de conformidad con el artículo 14 del PATRICOVA, siendo incluidas dentro de la Calificación de Zona Rural Protegida por Riesgos de Inundación, **ZRP-RI-IN**, excepto las zonas urbanas desarrolladas, donde el Plan de Actuación Municipal, y las Ordenanzas particulares de la Ordenación Pormenorizada, dispondrán las medidas para la minimización de los daños consecuencias del riesgo de inundación.
7. En las zonas incluidas en esta Calificación ZRP-RI-IN, de conformidad con el artículo 17 del PATRICOVA, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicas y



parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los residuos de la construcción y demolición (RCD's); plantas de valorización; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos.

SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES.

ARTÍCULO 108. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas por Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
 - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CR**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
 - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Ferrocarriles **ZRP-AF-CF**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Ferrocarriles.
 - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
 - d) Zona rural protegida natural por legislación sectorial Vías Pecuarias **ZRP-AF-DP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - e) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas de transporte de Energía: Líneas Eléctricas y Gaseoducto **ZRP-AF-TR**. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes y afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
 - f) Zona rural protegida por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PC**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes de protección que le correspondan en función del Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 109. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR)

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.
3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
 - a. la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
 - b. la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas



- privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
- c. la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
4. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más delante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

- Conforme lo dispuesto en la Ley 37/ 2015, de 29 de septiembre, **LEY DE CARRETERAS** (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DE CARRETERAS** (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de ocho metros de anchura en autopistas, y autovías, y de tres metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
- La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

- En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

▪ LIMITACIONES:

- Corresponde a la aplicación de los artículos 29 y 30, de la Ley 37/2015, y artículo 74 a 76 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.



▪ ZONA DE SERVIDUMBRE.

- La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

▪ LIMITACIONES:

- Corresponde a la aplicación del artículo 31, de la Ley 37/2015, y artículo 77 a 81 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

▪ ZONA DE AFECCIÓN.

- La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
- En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente

▪ LIMITACIONES:

- Corresponde a la aplicación del artículo 32, de la Ley 37/2015, y artículo 82 y 83 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

▪ LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN.

- A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.
- Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.



- A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

▪ **LIMITACIONES:**

- Corresponde a la aplicación del artículo 33, de la Ley 37/2015, y artículo 84 a 87 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.
- Será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso en la Normativa Autonómica o Local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los artículos 88 a 91 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen las condiciones de publicidad, y los artículos 92 a 96 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen los procedimientos de autorización.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

3. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991)
4. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en la autopista AP-7, **cinco** en autovías y vías rápidas CV-32, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **LIMITACIONES:**





- En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

▪ ZONA DE PROTECCIÓN.

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.
- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopista AP-7, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles CV-32, y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

▪ LIMITACIONES:

- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
- Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La



imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

- Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
- La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
- Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.

▪ **RESERVA.**

- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

▪ **LIMITACIONES:**

- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

ARTÍCULO 110. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE FERROCARRILES (ZRP-AF-FC)

1. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. (artículo 7 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario)

REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES

1. Conforme lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, **LEY DEL SECTOR FERROVIARIO** (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el **REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO** (B.O.E. Nº 315, de 31.12.2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el **REGLAMENTO SOBRE SEGURIDAD EN LA CIRCULACIÓN DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL**, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007), se establecen para los ferrocarriles de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.**

- El Ministerio de Fomento podrá delimitar, especialmente en ámbitos vinculados a estaciones o terminales de carga, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras



ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario. (artículo 9 Ley 38/2015).

- Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.
- El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el oportuno Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios se desarrollará a través de un Plan Especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente. (artículo 10 Ley 38/2015).
- Se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo (artículo 12 y siguientes de la Ley 38/2015):

▪ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En aquéllos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.
- La disposición adicional séptima del RD 810/2007, modifica el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, con la siguiente redacción del apartado 2 del artículo 27:
 - a. "2. En suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para



la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

- b. *Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros".*

▪ ZONA DE PROTECCIÓN.

- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

▪ LIMITACIONES:

Vienen definidas por el artículo 16 Ley 38/2015:

- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.
- Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
- No obstante, lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el



cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

- En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.
- Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.
- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
- Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

▪ LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el



establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

- En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.
- La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.
- Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
- Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.
- Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE FERROCARRILES

1. A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de ellas (artículos 149.1, 21ª y 145-5ª CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia, a excepción de las referencias incluidas dentro de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana (DOCV 05.04.2011), en sus artículos 75, 76 y 78.
2. Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso a las empresas públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones que se refieren a la relación de esta última empresa con la Red Nacional Integrado del Transporte Ferroviario.



ARTÍCULO 111. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA)

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
3. Dado que el cauce no dispone de una delimitación muy definida, se establece como tal la zona de flujo preferente definida por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables SNCZI.
4. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
 - a. Protección Cauces y Barrancos.
 - b. Protección Zonas Inundables.
 - c. Protección de pozos.
5. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
6. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
7. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
8. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
9. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
10. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
11. De acuerdo con el artículo 5.2.m,9.c, de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes (infraestructura Verde), que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.



ARTÍCULO 112. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES DOMINIO PECUARIO (ZRP-AF-DP)

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
3. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
 - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
 - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
 - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
4. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
5. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
6. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
7. Tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, a excepción de los tramos que discurren sobre suelo urbano o urbanizable donde tendrán la consideración urbanística de Red Primaria Parque Público Natural, y se integrarán como paseos y alamedas con sus anchuras legales.
8. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/2014, de 11 de julio, sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.
9. Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.
10. Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:
 - a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.



- b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

ARTÍCULO 113. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES (ZRP-AF-TR)

1. No supone propiamente una clasificación o calificación urbanística de los terrenos por los que discurren las líneas eléctricas, correspondiendo a los ámbitos de protección de las líneas eléctricas, de telecomunicaciones, y gaseoductos, conforme a su legislación específica, que añaden un condicionado especial a la normativa propia de cada clase de suelo.

REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28.11.1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se registrará por lo dispuesto en la misma.
3. Las servidumbres serán del tipo:
 - AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.
 - SUBTERRÁNEA.- comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.
5. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$, con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

**Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas**

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_{el} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

7. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será: $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$, con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).
8. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
9. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.
10. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

1. Las telecomunicaciones en el ámbito del término municipal de Museros, se rigen por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:
 - a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en especial artículos 29, 30, 31, 32.1, 32.2, 34.2, 34.3, 34.4, 34.6, 34.7, 35.1,



- b. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en especial artículos 3.1, 3.2, 3.3, y 34.
- c. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
- d. Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.
- a. Normas Técnicas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones), de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR): UNE 133100:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, partes 1, 2, 3, 4, y 5.

INSTALACIONES DE GAS

1. Las instalaciones de transporte y distribución de gas natural en el ámbito del término municipal de Museros, se rigen por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:
 - a. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos. (BOE nº 241 de 08.10.1998).
 - b. Real Decreto 949/2001, de 3 de agosto, por el que se regula el acceso de terceros a las instalaciones gasistas y se establece un sistema económico integrado del sector de gas natural. (BOE nº 215 de 07.09.2001).
 - c. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. (BOE nº 313 de 31.12.2002).

ARTÍCULO 114. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (ZRP-AF-PC)

1. A los bienes del patrimonio cultural incluidas en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, les será de aplicación la normativa específica que para cada una se concreta.
2. Todos los bienes catalogados seguirán de manera genérica lo establecido en las siguientes leyes:
 - a. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Modificada por Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOCV nº 7689 / 31.12.2015) y Ley 13/2016 (DOGV nº 7948 / 31.12.2016)
 - b. Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (modificación Ley 5/2007). Artículos 26, 41,45, 46, 50, 53, 57.
3. Para los Bienes de Relevancia Local, además:
 - a. Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local.



- b. Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (modificación Ley 5/2007). Disposición adicional quinta: "Tienen la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos Catálogos de bienes y espacios protegidos, la siguiente categoría de elementos arquitectónicos: los Núcleos Históricos tradicionales, así denominados conforme a la legislación urbanística, los "pous o caves de neu" o neveras, las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940, los antiguos molinos de viento, las barracas tradicionales de la comarca de l'Horta de Valencia, las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX, la arquitectura religiosa anterior a 1940 incluyendo los Calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales y los paneles exteriores cerámicos anteriores al año 1940".
4. Según el Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, se establecen los niveles de protección:
- Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
 - Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.
 - Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.
 - Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquitectónico, etc.
5. La normativa específica del Patrimonio Cultural, sea Paleontológico, Arquitectónico, Etnológico, Arqueológico, Natural o Inmaterial, supone el establecimiento de las condiciones y limitaciones que el Valor del Patrimonio Cultural que se protege afectan al Bien Protegido.

Dicha normativa no cambia la clasificación ni calificación de suelo en el que se encuentre, que seguirá siendo Urbano (SUR) Zona Urbanizada (ZUR), Urbanizable (SUZ) Zonas de Nuevo Desarrollo (ZND), o Suelo No Urbanizable (SNU) Zona Rural Común (ZRC) o Protegida (ZRP), aunque por el cumplimiento del Decreto 74/2016, de 10 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de referenciación cartográfica y los formatos de presentación, (DOCV nº 7806 de 15.06.2016) y el Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP, se incluye bajo la denominación de Zona Rural Protegida Afecciones Patrimonio Cultural (ZRP-AF-PC).





A sus efectos, y en evitación de confusiones sobre la clasificación, calificación, o zonificación del suelo, se delimita el ámbito de protección, con línea de delimitación.





TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 115. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. Conforme al artículo 69 de la Ley 5/2014 LOTUP, Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios (artículo 139 LOTUP).
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ARTÍCULO 116. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo, vienen fijados por los artículos 69, 82, 84, 87, 88, y 139, de la Ley 5/2014 LOTUP, y Título I, artículos 5 a 28 de la Ley 7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
3. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.
5. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
6. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.



CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

ARTÍCULO 117. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Conforme al artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural, establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, fijando las cesiones de suelo de red primaria, así como entre estas, las que deban ser ejecutadas con cargo a sectores concretos.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
4. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de la ley 5/2014 LOTUP.
5. En las áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 118. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la ley 5/2014 LOTUP.
3. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.
4. Conforme al artículo 76, de la Ley 5/2014 LOTUP, se seguirán para los ámbitos de actuaciones aisladas, las siguientes reglas generales de equidistribución:
 - a. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.



- b. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
- c. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.
- d. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

ARTÍCULO 119. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Conforme se determina en el artículo 74 de la Ley 5/2014 LOTUP, el plan de pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado efectuado o vigente en el momento de la reparcelación.

El aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley.

El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la ley 5/2014 LOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo.

En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.



ARTÍCULO 120. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben.
En cualquier caso, el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.
3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.
4. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.
5. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.
6. El Plan General Estructural, establece la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, con los sectores que la conforman y adscribe la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos. Los elementos de Red primaria adscritos, se indica su necesaria ejecución o no a cargo de los sectores incluidos en el Área de Reparto.
7. Estas Áreas de Reparto, conforme el artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:
 - a) Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo..
 - b) Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.
 - c) Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
 - d) Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.



ARTÍCULO 121. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. En suelo urbano con urbanización consolidada: zonas urbanizadas, el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación residencial intensiva- alta densidad (ZUR-RE-NH y ZUR-RE-EN), la que se obtiene por aplicación de la altura máxima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.
3. Para las zonas extensivas-baja densidad (ZUR-RE-BD) y las extensivas- muy media densidad (ZUR-RE-EX), la edificabilidad mínima corresponderá al 80% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica.
4. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la edificabilidad bruta media de la unidad de ejecución, deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiendo por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.
5. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
 - b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
 - c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso



- de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
 - d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
6. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
7. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

ARTÍCULO 122. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Considerando que, en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducirán coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
2. Los coeficientes que se empleen en el Proyecto de Reparcelación corresponderán a los empleados, para la Valoración de los Estudios de Mercado, que se deben realizar en el momento de la programación de cada sector.

ARTÍCULO 123. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto.
 - A. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (ZONAS URBANIZADAS ZUR):
2. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto en el Suelo Urbano – Zonas Urbanizadas, (ZUR), corresponde al aprovechamiento materializable en cada Actuación Aislada o Integrada.
3. Conforme a las técnicas de gestión urbanística de la Ley 5/2014 LOTUP: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos.



4. En consecuencia, en el suelo urbano corresponde a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo del sector, o unidad de ejecución en la que se encuentre, conforme a la ordenación pormenorizada, excepto en los casos de incremento del aprovechamiento urbanístico.

B. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND):

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos "ex novo", por el Plan General, respecto a las Normas Subsidiarias.
3. Las Áreas de Reparto, las constituyen el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable – Zona de Nuevo Desarrollo, la superficie de la Red Primaria a ejecutar a os efectos de realizar las conexiones viarias y de servicios, y la Red Primaria Adscrita a los efectos de repartir el 100%, de la Red Primaria definida en el Plan General Estructural, y que no haya sido cedida por la programación de los Sectores ya desarrollados. Se incluye, por lo tanto, los suelos dotacionales de Red Primaria, en primer lugar, los pendientes de adquisición porque todavía se mantienen en propiedad privada, y en segundo lugar los adquiridos onerosamente por la administración



TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

ARTÍCULO 124. PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. En el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se dispone *“la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano”*.
2. La Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2014 LOTUP, establece la Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.
3. Al ser sustituida la Ley 8/2013, por la Ley 7/2015, la referencia a la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, cabe referirla a la disposición transitoria primera de la Ley 7/2015, que indica dos excepciones, que en el supuesto de Museros no se cumplen, habiendo finalizada la prórroga de suspensión el 26 de junio de 2017, por lo que cabe remitirse a todos los efectos a la exigencia determinada por la Ley del Suelo vigente: Real Decreto Ley 7/2015, que establece en su artículo 20.1.b, una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística.



TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 125. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables ya ordenados pormenorizadamente por estar el planeamiento de desarrollo en tramitación, se dividen en sectores en el Plan General Estructural; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes de Reforma Interior.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente se divide en Unidades de Ejecución (propios de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo es mejorar la ordenación existente, se divide en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 126. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Reforma Interior, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:
 - a. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
 - b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
 - c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total, determinando en la ordenación pormenorizada las magnitudes para cada uso compatible.



- d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- e. Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

ARTÍCULO 127. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

- A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
AR-SUZ-1	RE-MD.1	ZND- RE-1	82.117'80 m ²	Corresponde a un espacio colindante por el suroeste con el suelo urbano de Museros, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.
AR-SUZ-2	RE-MD.2	ZND- RE-2	62.986'40 m ²	Corresponde a un espacio colindante por el sur con el suelo urbano de Museros, entre las dotaciones escolares del Centro La Masia y el IES Museros, y el trazado del FGV - Metro, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.
AR-SUZ-3	IN.1	ZND-IN-1	197.993'71 m ²	Corresponde a un espacio vacante, sin afecciones territoriales ni medioambientales, ubicado al norte del término municipal y colindante con el suelo urbano industrial de Fondestad, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, de fachada a la A-7, y con accesos importantes ya resueltos desde la CV-32.
AR-SUZ-4	IN.2	ZND-IN-2	126.605'64 m ²	Corresponde a un espacio vacante, sin afecciones territoriales ni medioambientales, ubicado al norte del término municipal y colindante con el suelo de uso industrial de Pavimento Granito, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, de fachada a la A-7, y con accesos importantes ya resueltos desde la CV-32.



CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

ARTÍCULO 128. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de reforma Interior, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 40 de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.
3. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.
4. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá los ámbitos de desarrollo y obtención de las conexiones de red primaria de comunicaciones establecidas en los viarios urbanos que lo integran, mediante ámbitos de Reforma Interior PRIs.
5. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios de estándares establecidos para los Planes parciales.

CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 129. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que haya o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas de tipología ENSANCHE, definidas en los planos de ordenación pormenorizada, pudiéndose desarrollar en aquellas que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.



6. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

Museros, abril de 2019

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 1.940.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

E.A. Estudio de Arquitectura S.L.P. Colegiado 9.050

