



## ÍNDICE

1. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL .....	2
1.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-MD.1 .....	2
1.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-MD.2 .....	6
2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL .....	10
2.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN-1 .....	10
2.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN-2 .....	14





## 1. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

### 1.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-MD.1

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-RE-1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE-MD.1
USO DOMINANTE	Residencial Múltiple - Unitario
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional y aparcamiento
USOS INCOMPATIBLES	Industrial

#### CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-RE-1, ajustándose al trazado de los caminos ya existentes por el sur, con la limitación del suelo protegido H3 del PATODHV, siguiendo el trazado de la acequia "Quart Braç del Roll de l'Almassa", y zonas ya consolidadas, Sector S6, al norte.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Se ubica al oeste del casco urbano, queda delimitado al norte el Sector S6, ya desarrollado, y este por el Carrer de les Barraques y el Instituto de Educación Secundaria de Museros, por caminos tradicionales, al sur con camino tradicional (Camí 25-1 Partida Casal), y oeste con ancho suficiente, para efectuar un viario de borde urbano de conexión con la rotonda de acceso al noroeste casco urbano consolidado, y transición con la Huerta Protegida /H3 del PATODHV).

El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.

El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT (Título I de las Normas Urbanísticas), conservando los terrenos incorporados al Sector los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:

- El sector completo.
- El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.

La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.

El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

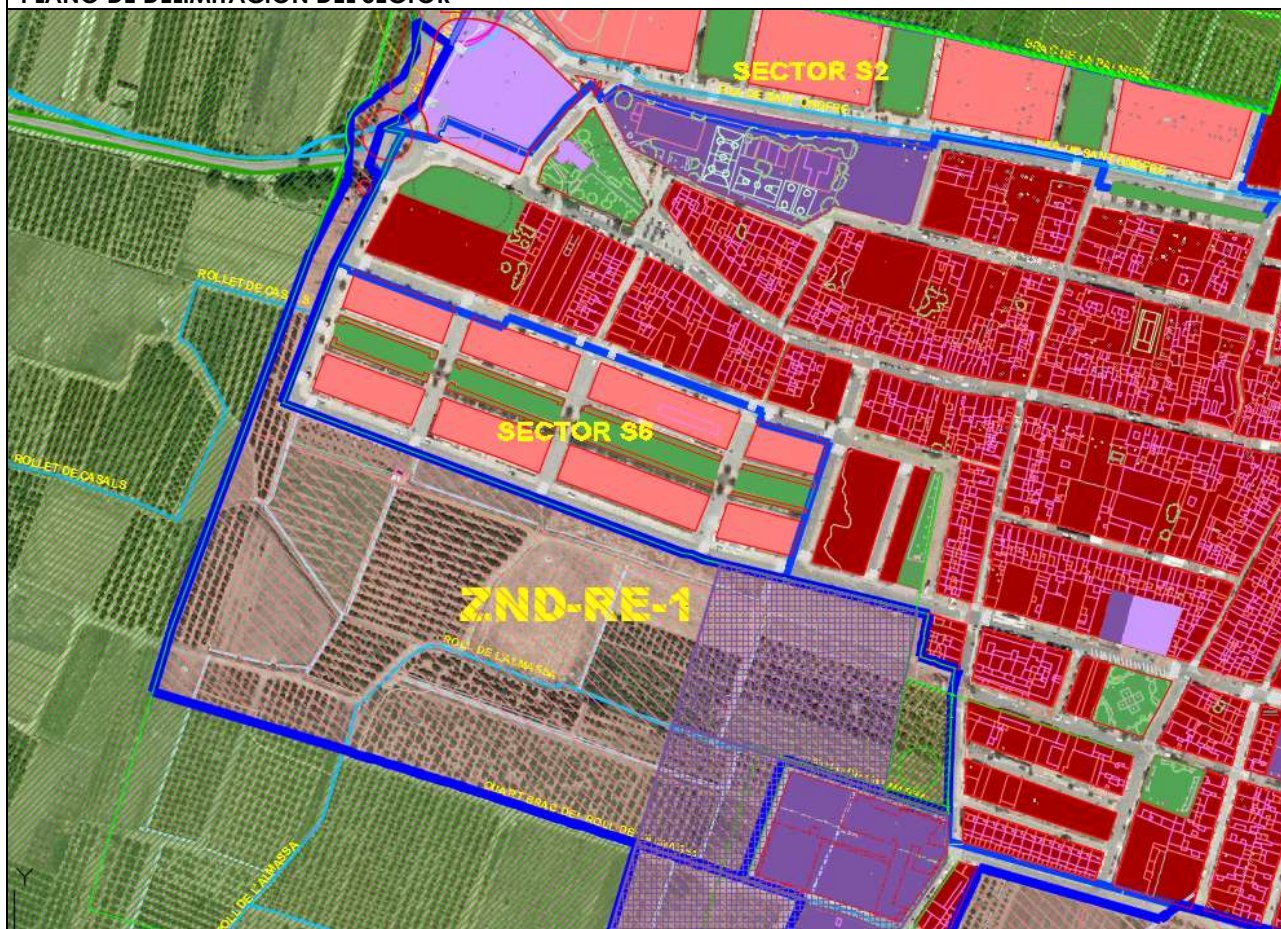
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.



**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	82.117'80	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'8000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'6000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t)	65.694'24
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	34.096,66	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	49.270'68
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	20.301,22	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	16.423'56
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	13.795,44	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	30,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	484
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	954
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	82.117'80	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	58'997 viv/Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- 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 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.
- La superficie del área de reparto coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La Red Primaria adscrita corresponde a PVP-2 (13.794,44 m<sup>2</sup>), PCV-2 (10.187,67 m<sup>2</sup>) y PCV-IE, del entorno del Núcleo Urbano de Emperador (10.113,55 m<sup>2</sup>).
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al 30%, por aplicación del artículo 20.1.b, del Real Decreto Ley 7/2015, por



el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Acequias tradicionales", "Camino Históricas", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
  - Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
  - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
  - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
  - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
  - Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.
  - La transición desde el espacio urbano al agrícola, conforme al Programa de Paisaje.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
<b>Edificabilidad E</b>			65.694'24 m²t

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística vigente.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No obstante, se delimita el Suelo de Equipamiento de la Red Secundaria, destinado a Equipamiento Docente, consecuencia de la necesidad de disponer prioritariamente de dicho suelo, para lo que se podrán obtener por cesión anticipada con Reserva de Aprovechamiento.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización ) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose derechos de crédito, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes. El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.



Las redes de saneamiento serán separativas, para aguas pluviales y residuales.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



## 1.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-MD.2

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-RE-2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE-MD.2
USO DOMINANTE	Residencial Múltiple - Unitario
USOS COMPATIBLES	Terciario, Dotacional y aparcamiento
USOS INCOMPATIBLES	Industrial

### CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-RE-2, ajustándose a las limitaciones del suelo protegido H3 por el PATDHV, disponiendo por el sur el trazado de la continuidad de la acequia "Braç de les Barraques", al oeste por una línea de continuidad que ajustada a la zona de protección H3 del PATODHV, engloba zonas consolidadas del Casco Urbano formado por edificaciones al ur y el Colegio Privado "La Masia " al norte, y por el este con la zona verde PVP-3, de red primaria, que engloba la totalidad del suelo afecto al límite de edificación por la normativa sectorial de ferrocarriles, por el trazado del Ferrocarril FGV – Metro.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.

El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT (Título I de las Normas Urbanísticas), conservando los terrenos incorporados al Sector los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:

- a) El sector completo.
- b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.

La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.

El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

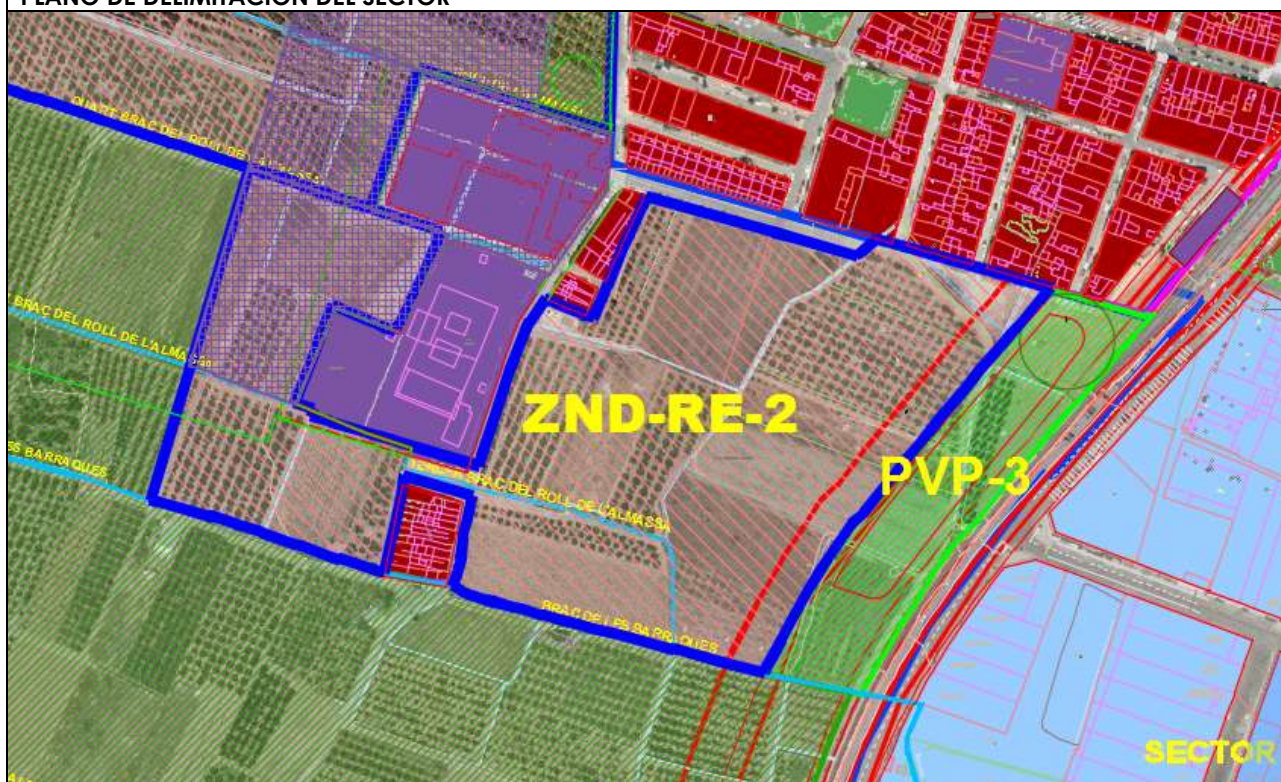
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.



**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	62.986'40	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'8000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'6000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t)	50.389'12
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	26.152,99	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	37.791'84
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	13.783,90	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	12.597'28
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	12.369,09	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	30,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	372
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	732
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	62.986'40	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	58'997 viv/Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- 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 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.
- La superficie del área de reparto coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La Red Primaria adscrita corresponde a PVP-3 (12.369,09 m<sup>2</sup>), y PCV-1E, del entorno del Núcleo Urbano de Emperador (13.783,90 m<sup>2</sup>).
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al 30%, por aplicación del artículo 20.1.b, del Real Decreto Ley 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma



- que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Acequias tradicionales", "Camino Históricas", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
  - En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
  - En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
    - Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
    - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
    - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
    - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
    - Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.
    - La transición desde el espacio urbano al agrícola, conforme al Programa de Paisaje.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
<b>Edificabilidad E</b>			50.389'12 m <sup>2</sup>

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística vigente.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización ) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose derechos de crédito, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes. El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Las redes de saneamiento serán separativas, para aguas pluviales y residuales.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una





dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.





## 2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

### 2.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN-1

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR ZND-IN-1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN-1
USO DOMINANTE	Industrial - Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional y aparcamiento
USOS INCOMPATIBLES	Residencial
<b>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO</b>	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-IN-1, ajustándose a caminos tradicionales ya existentes y zonas ya consolidadas.</p> <p>Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo INDUSTRIAL - TERCIARIO al oeste del término municipal de Museros, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable, para la clasificación necesaria de suelo para actividades productivas.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente.</p> <p>Se sitúa al noroeste del término municipal de Museros. Ocupa el espacio ubicado junto a los viales estructurales CV-32, y A-7.</p> <p>Limita sureste, con la zona de Reserva para la ampliación de la A-7, sur con la CV-32, oeste con el Suelo Industrial consolidado como Urbano de la Empresa Fontestad, siendo el resto de la delimitación, la formada por los caminos tradicionales (G-2, G2-1, G-2-2, G-2-4 de la Partida Els Germanells).</p> <p>El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El sector completo.</li> <li>b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.</li> </ul> <p>El cálculo del <b>Aprovechamiento tipo</b> se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del <b>Área de Reparto</b> y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el <b>subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial</b>, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	



**PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	197.993'71	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'7000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	138.595'60
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	36.483'45	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo) (*)	30.193'66	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	6.793'52	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	197.993'71	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- 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 superficie del área de reparto coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La Red Primaria adscrita corresponde a PQD-DEP (6.289,79 m<sup>2</sup>) de ampliación del Polideportivo municipal, y PVP-1 (30.193,66 m<sup>2</sup>), que corresponde a suelo no urbanizable, y que deberá ser adquirido por expropiación a costa del sector (\*).
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando se prevean usos heterogéneos o de valor de sus diversas partes, por razón de su localización, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución de beneficios y cargas.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario junto a las infraestructuras A-7 y CV-32, para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.



- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Se propondrán medidas de integración visual encaminadas al apantallamiento visual y acústico en los tramos de contacto paralelos a la carretera CV-32, dado que la perceptibilidad del paisaje se ve mermada en calidad por la contaminación acústica y visual de este espacio.
- Definición de nuevas tipologías de las naves que vayan a ser construidas en los bordes del polígono, con el fin de que sean acordes con las características del entorno.
- Actuaciones de minimización del impacto visual del borde en su contacto con el área de afección visual.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
  - Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
  - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
  - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
  - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
<b>Edificabilidad E</b>			138.595'60 m <sup>2</sup>

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para el Sector colindante, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito, en el supuesto de ejecutar obras contenidas o necesarias para Sectores colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las del Sector del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de ampliación de la EDAR de la empresa Fontestad, y su complemento hasta la depuración terciaria de las aguas residuales, posibilitando el uso de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, o en su defecto la conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, (siendo en este caso de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma). Las redes de saneamiento serán separativas, para aguas pluviales y residuales.

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o balsa de riego, (que se podrá integrar en la zona verde) o solución técnica equivalente, quienes a su vez se utilizarán para la red contra incendios, o mezcla con aguas depuradas para el riego, en su defecto, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de jardines públicos, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las



compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación suficiente para el uso al que se destinen.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, y en su caso, el Canon de Saneamiento.





## 2.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN-2

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR ZND-IN-2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN-2
USO DOMINANTE	Industrial - Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional y aparcamiento
USOS INCOMPATIBLES	Residencial
<b>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO</b>	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-IN-2, ajustándose a caminos tradicionales ya existentes y zonas ya consolidadas.</p> <p>Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo INDUSTRIAL - TERCIARIO al oeste del término municipal de Museros, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable, para la clasificación necesaria de suelo para actividades productivas.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente.</p> <p>Se sitúa al noroeste del término municipal de Museros. Ocupa el espacio ubicado junto a los viales estructurales CV-32, y A-7.</p> <p>Limita sureste, con la zona de Reserva para la ampliación de la A-7, noreste y noroeste con la la CV-32, y sur con la formada por los caminos tradicionales (18-2-1 de la Partida El Pla de Montalt).</p> <p>El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El sector completo.</li> <li>b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.</li> </ul> <p>El cálculo del <b>Aprovechamiento tipo</b> se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del <b>Área de Reparto</b> y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el <b>subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial</b>, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	



**PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	126.605'64	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'7000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	88.623'95
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo) (*)	23.329'07	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo) (*)	20.049'99	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo) (*)	3.279'09	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	126.605'64	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- 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 superficie del área de reparto coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La Red Primaria adscrita corresponde a PCV-1 (20.049,99 m<sup>2</sup>) de suelo de reserva viaria, y el resto de la PVP-1 (3.279,09 m<sup>2</sup>), que corresponden a suelo no urbanizable, y que deberá ser adquirido por expropiación a costa del sector (\*).
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando se prevean usos heterogéneos o de valor de sus diversas partes, por razón de su localización, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución de beneficios y cargas.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario junto a las infraestructuras A-7 y CV-32, para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su



utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Se propondrán medidas de integración visual encaminadas al apantallamiento visual y acústico en los tramos de contacto paralelos a la carretera CV-32, dado que la perceptibilidad del paisaje se ve mermada en calidad por la contaminación acústica y visual de este espacio.
- Definición de nuevas tipologías de las naves que vayan a ser construidas en los bordes del polígono, con el fin de que sean acordes con las características del entorno.
- Actuaciones de minimización del impacto visual del borde en su contacto con el área de afección visual.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
<b>Edificabilidad E</b>			88.623'95 m <sup>2</sup>

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, reuquiere previamente el desarrollo del Sector ZND-IN-2, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para el Sector colindante ZND-1, requiriendo la previa ejecución del mismo, aplicándose los derechos de crédito, en el supuesto de haber ejecutado las obras contenidas o necesarias para este Sector colindante.

Los viarios interiores, se ajustarán a las rasantes y condiciones existentes en las edificaciones consolidadas.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las del Sector del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de ampliación de la EDAR de la empresa Fontestad, y su complemento hasta la depuración terciaria de las aguas residuales, posibilitando el uso de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes, o en su defecto la conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, (siendo en este caso de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma). Las redes de saneamiento serán separativas, para aguas pluviales y residuales.

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o balsa de riego, (que se podrá integrar en la zona verde) o solución técnica equivalente, quienes a su vez se utilizarán para la red contra incendios, o mezcla con aguas depuradas para el riego, en su defecto, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de jardines públicos, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación suficiente para el uso al que se destinen.





En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones. Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad. Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos. Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, y en su caso, el Canon de Saneamiento.

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**

