



***Plan General de Museros
Directrices Definitivas de la Estrategia de
Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.***



1.- OBJETO DE LAS DEUT

El objeto de las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (en adelante DEUT) es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General a la política territorial, e identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, de acuerdo al artículo 43 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

2.- CONTENIDO Y FORMA DE LAS DEUT

En este documento normativo se recogen los aspectos más relevantes de la estructura territorial y se establecen los criterios de desarrollo del planeamiento con base en la legislación, en particular de acuerdo a lo recogido en el artículo 44 de la LUV.

Las previsiones contenidas en este documento son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan, formuladas de manera concreta y precisa.



3.- DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE MUSEROS

3.1.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

1. Mejora de entornos urbanos.

- 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 colocaran pantallas antirruido 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 dos parques públicos propuestos, que articulará además las zonas de equipamiento deportivo y escolar propuestas.
- Estructurando 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 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.

2. Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.

- Se garantizará en, al menos, los espacios públicos y los edificios de pública concurrencia, la accesibilidad y el uso libre y seguro a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.
- Asimismo se fomentará la supresión de barreras arquitectónicas en las construcciones de carácter privado.
- Cuando los espacios públicos o los edificios reúnan especiales valores culturales, se armonizarán las soluciones necesarias para garantizar la accesibilidad sin merma de tales valores.

3. Movilidad urbana.

- 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.
- Asimismo 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.
- Se potenciará 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.
- Se desarrollará una circunvalación viaria en torno al casco que elimine o permita desviar parte de la circulación interior



- Se realizarán dos pasos inferiores a la vía del ferrocarril uno en la zona sur que permita el paso de la circunvalación de borde por esta zona y otro en la zona norte del casco.

4. Equipamientos y dotaciones públicas.

- 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.
- Los equipamientos se deben disponer de manera que se facilite el acceso y el servicio a los ciudadanos.

5. Acceso a la vivienda.

- Se garantizará la oferta de vivienda libre y protegida, reservando un porcentaje mínimo del 20% de la edificabilidad en los sectores a desarrollar con destino a vivienda de protección pública.

6. Participación ciudadana.

- Se deberá ofrecer a través de los mecanismos legales de publicidad, información sobre los planes urbanísticos y de desarrollo del municipio.



3.2.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

1. Protección del paisaje.

- 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.

2. Utilización racional del suelo.

- Los desarrollos se deberán producir de manera escalonada en el tiempo, evitando el uso o transformación de nuevos suelos hasta que no se produzca un grado de consolidación por la edificación (con al menos licencia concedida) de más de un 50% de los suelos ya urbanizados para el uso previsto.
- El término municipal de Museros no cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (PNL) para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. La opción de realizar tal reserva en terrenos de huerta no es factible porque, de acuerdo con el apartado 6.b del mismo artículo 13:

Cuando el mantenimiento del valor a proteger requiera de una acción continuada de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o similar, la cesión sólo podrá ser aceptada por la administración cuando ésta tenga previstos y garantizados mecanismos de gestión que permitan el mantenimiento del valor protegido.

Dado que el Ayuntamiento de Museros no tiene capacidad suficiente para gestionar la huerta y dada la manifiesta carencia de condiciones de vida sostenible para sus ciudadanos, el Ayuntamiento de Museros opta por sustituir las reservas de suelo no urbanizable protegido por aportaciones



monetarias equivalentes al valor del suelo protegido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 6.f.3 del artículo 13 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje:

Si la administración encargada de la gestión lo estima pertinente, podrán ser sustituidas por aportaciones monetarias del valor equivalente del suelo cedido, determinado conforme a la legislación en materia de valoraciones, que deberán ser destinadas a programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida definidos en el capítulo II del título IV de esta Ley.

El valor equivalente de dichas aportaciones, sin menoscabo del valor que se fije en el proyecto de reparcelación, se establece en 7'5 €/m².

3. Uso eficiente de los recursos hídricos.

- Reutilización de las aguas depuradas para el riego de las zonas verdes del municipio.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos propondrán sistemas que economicen el consumo de agua.

4. Protección de la calidad de los recursos hídricos.

- Los sistemas de saneamiento impedirán la contaminación del subsuelo.

5. Protección del medio natural.

- Se protegerán y potenciarán los corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, cuyos ejes estarán constituidos por acequias, vías pecuarias, caminos, etc...



6. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

- Las actuaciones urbanísticas en casco urbano tendrán entre sus objetivos la revitalización del patrimonio arquitectónico y ambiental del casco, prestando especial cuidado en el tratamiento de los entornos urbanos próximos a edificios catalogados.
- Conservación del patrimonio cultural arqueológico y de etnología a través de tratamientos específicos cuando se encuentren incluidos dentro del ámbito de los nuevos desarrollos.

7. Revitalización del patrimonio rural.

- Se potenciará el entorno rural mediante la implantación de usos alternativos a los tradicionales, como los terciarios vinculados 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.
- Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural.

8. Implantación de infraestructuras de transporte, energía, agua y comunicaciones. Incremento de la eficiencia de los recursos energéticos.

- Se deberá procurar una implantación adecuada de energías renovables en los edificios públicos y privados, debiendo incluir los nuevos desarrollos siempre y cuando sea posible, sistemas generadores de energía renovables, y sistemas de ahorro energético.
- Se deberán realizar puntos de recogida selectiva con sistemas que minimicen la presencia de dichos puntos dentro del entorno urbano a cargo de los nuevos desarrollos.



3.3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

- El objeto perseguido en la clasificación del suelo es permitir un crecimiento tanto alrededor del casco urbano con un modelo de crecimiento compacto en el que se den cita diferentes usos compatibles, además de posibilitar otros crecimientos, vinculados a la A-7 y alejados del casco, destinados a usos no compatibles con los que se desarrollan en el casco.
- 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.
- El suelo no urbanizable es susceptible de albergar actividades terciarias de tipo turístico sujetas a declaración de interés comunitario en las condiciones que se establecen en la ley 10/2004.
- Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con un carácter rural y una tipología autóctona podrán albergar usos terciarios destinados al turismo, sin necesidad de declaración de interés comunitario.
- 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 edificado más del 50% de la superficie lucrativa del suelo urbanizado.
- Se podrán reclasificar nuevos suelos urbanizables para cualquier uso siempre que estén situados en la zona comprendida entre las vías del metro y la avenida de Barcelona o en la zona derecha de esta última. Estas reclasificaciones solo podrán llevarse a cabo cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:



- i. Que los suelos marcados como urbanizables por el Plan General ya se hayan desarrollado y edificado en más del 50% de su superficie lucrativa.
 - ii. Que se presente un programa con características particulares que indiquen su necesaria incorporación a la estructura territorial y económica del municipio.
- Se podrán reclasificar nuevos suelos urbanizables para uso residencial de manera colindante al casco y en la zona situada a la derecha de la acequia de Moncada cuando los suelos marcados como urbanizables por el Plan General ya se hayan desarrollado y edificado en más del 50% de su superficie lucrativa.

Museros, Julio de 2007

Fdo.: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto