



Plan General de Museros

Memoria Justificativa



ÍNDICE

1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.	3
1.1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS.....	3
1.1.1.- <i>Modelo Territorial Propuesto</i>	3
1.1.2.- <i>Adecuación al planeamiento de municipios colindantes</i>	12
1.1.3.- <i>Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas</i>	14
1.1.4.- <i>Justificación de las Directrices definitivas, de la Clasificación del Suelo y de la Ordenación del Suelo No Urbanizable</i>	15
1.2.- TABLAS QUE EXPRESAN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.	19
1.3.- SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.....	20
1.3.1.- <i>Red Primaria de Suelo Dotacional</i>	20
1.3.2.- <i>Red General de Infraestructuras</i>	24
1.3.3.- <i>Condiciones Objetivas de Conexión e Integración</i>	25
1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES	25
1.4.1.- <i>Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV)</i>	25
1.4.2.- <i>Justificación según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)</i>	26
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	28
3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	29
4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	34
ANEXO 1: ESTUDIO DE POBLACIÓN	35
ANEXO 2: CÁLCULO DE DOTACIÓN ESCOLAR	38



1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.

1.1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS.

1.1.1.- Modelo Territorial Propuesto

El punto de partida de la revisión del modelo territorial es la realidad social, demográfica y económica de la población de Museros, ya que se trata de una población agrícola con una creciente actividad industrial, tanto en su fase de producción como en la de almacenaje servicios, dada su excelente comunicación viaria.

El término municipal de Museros se estructura a partir de los siguientes elementos:

1. La autopista A-7 By-Pass que cruza por el norte del término.
2. La carretera CV-32 “La Gombalda”, que comunica el casco urbano de Museros con la A-7, tanto hacia la costa como hacia el By-Pass.
3. La carretera CV-300, antigua N-340 Valencia-Barcelona.
4. El ferrocarril eléctrico de cercanías (FGV) que discurre por el este del término de Museros, paralelo a la carretera CV-300, en dirección norte-sur y además atraviesa el casco urbano.
5. El núcleo urbano, situado en la parte sureste del término, se ha desarrollado de forma compacta alrededor del núcleo histórico de Museros.



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.

Para ello se propone una Ordenación del Territorio que toma como ejes fundamentales la autovía A-7 By-Pass, la CV-32, la CV-300, la línea de ferrocarril y el casco urbano de Museros. Para esto, se plantean como puntos 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 siete nuevos suelos urbanizables residenciales al sur y oeste del casco urbano, dando continuidad al mismo.
3. Tener prevista una oferta de suelo terciario e industrial, clasificando cuatro nuevos suelos urbanizables terciarios y dos sectores urbanizables industriales.



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 al amparo de la Ley de Suelo No Urbanizable 10/2004 y zonas en que se permita implantar actividades de interés comunitario destinadas a usos productivos o terciarios.
5. 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.

Objetivos en la clasificación de suelo urbano:

1. Protección de conjuntos y elementos singulares.
2. Completar la ordenación del perímetro urbano.

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.

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; junto al suelo urbano situado junto al término municipal de Emperador y entre La Lloma y el Barranquet, junto a la CV-32. 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. Los suelos urbanizables de uso terciario se sitúan al norte y este del casco urbano, en el límite del término, dado que es una zona que goza de una excelente comunicación, en la que ya existen estos usos y además, se adaptan al borde irregular del término municipal de Massamagrell, colmatado por suelo urbano y urbanizado. De esta forma, se asegurará mediante la pormenorización de los límites del uso residencial existente en Massamagrell y los sectores terciarios de Museros la integración de ambos terminos mediante la colmatación urbana de los huecos y el tratamiento con zonas verdes en estas zonas de cambio de uso terciario-residencial.

Además, se propone para la ordenación urbana entre los dos municipios la firma de un futuro convenio entre ambos para coordinar la programación (que podría correr a cargo del Ayuntamiento de Museros) y posterior mantenimiento de las obras.

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 proponen dos: uno de ellos completa la trama urbana industrial al sureste del casco urbano, y el otro se sitúa al norte del término en la zona más alejada de núcleos residenciales y cercana 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. Se propone también la ampliación y mejora de los servicios de transporte público.



1.1.1.1.- USO RESIDENCIAL

Se amplía el suelo destinado a uso residencial delimitando nuevos suelos urbanizables, completando la trama urbana junto al casco urbano de Museros y junto al término municipal de Emperador y en una zona ya ejecutada localizada junto a la CV-32.

Además se mantiene la idea de la segregación de usos distintos, separando los usos industrial y terciario del residencial.

- **Suelo Urbano**

Se amplía el suelo urbano delimitado en la revisión de las Normas Subsidiarias de 1998 con los sectores delimitados ya ejecutados o en ejecución.

1. Casco urbano

Se mantiene el suelo delimitado por las Normas Subsidiarias de 1998, incluyendo dos unidades de ejecución situadas a norte y noreste del casco urbano. Una de ellas estaba anteriormente destinada a almacén pero se propone esa delimitación para pasar a ser de uso residencial y trasladar fuera de esa zona los almacenes allí ubicados en la actualidad. La superficie total de suelo urbano delimitada en esta zona es de 548.902 m².

2. Junto al casco próximo al término municipal de Emperador

Área urbana situada a ambos lados de la carretera CV-300, junto al término municipal de Emperador, ocupando una superficie de 23.586 m².

3. Entre La Lloma y el Barranquet

Área urbana conocida como Pinosol, situada junto a la Senda Llarga, en perpendicular a la CV-32. Junto a ella se encuentra una zona de Suelo No Urbanizable de Vivienda Consolidada (SNUVC) que contiene una serie de viviendas unifamiliares.

La superficie total de suelo urbano delimitada en esta zona es de 19.018 m².



- **Suelo Urbanizable**

Recogiendo los criterios del Ayuntamiento, se proponen siete áreas de uso residencial.

Seis de ellas están ubicadas alrededor del casco urbano de Museros por considerar esta zona la más idónea por su situación, por su distanciamiento de las zonas industriales y terciarias y por completar el tejido urbano. El séptimo sector completa el núcleo urbano cercano al término municipal de Emperador.

La superficie total de estos sectores es de 671.809 m², definidos en el plano de Ordenación OE-1 “Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y usos globales. Término municipal”.

Los límites de estos sectores se ajustan a caminos o elementos estructurantes y definitorios del terreno (caminos, carreteras, líneas ferroviarias...), según indica el Reglamento.

- ✓ **Sector SUR-1**

Se encuentra al suroeste del casco urbano, colindante al mismo.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 171.972 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUR-2**

Se trata de un sector discontinuo que encuentra al sur del casco urbano, colindante al mismo en una de sus partes y próximo al casco en la otra de mayor superficie.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 76.735 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUR-3**

Se encuentra al sur del casco urbano.



Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 91.517 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

✓ Sector SUR-4

Se encuentra al suroeste del casco urbano, próximo a él y junto al vial de borde que limita con el Suelo No Urbanizable Común Huerta.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 67.822 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

✓ Sector SUR-5

Se encuentra al oeste del casco urbano, colindante a él y junto al vial de borde que limita con una serie de equipamientos de Red Primaria.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 68.058 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

✓ Sector SUR-6

Se encuentra al noroeste del casco urbano, colindante a él y junto al vial de borde que limita con el Suelo No Urbanizable Común Huerta y la carretera CV-34.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 160.285 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

✓ Sector SUR-7

Se encuentra al sur del casco urbano de Museros, junto al término municipal de Emperador y al oeste de la carretera CV-300. Limita con Suelo No Urbanizable Común Huerta y con Suelo Urbano Industrial al sur.



Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 35.420 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,65 m²s/m²t

1.1.1.2.- USO INDUSTRIAL

- **Suelo urbano**

Se amplía el suelo urbano delimitado en la revisión de las Normas Subsidiarias de 1998 con los sectores delimitados ya ejecutados o en ejecución.

- **Suelo Urbanizable**

Se distinguen dos áreas de uso industrial claramente diferenciadas. Una de ellas completa la trama urbana industrial hasta la ronda sur de Museros, mientras el otro sector se delimita en la zona norte del término, alejado del casco urbano ya que se propone para albergar industrias menos compatibles con el uso residencial.

- ✓ **Sector SUI-1**

Se encuentra al norte del término municipal de Museros, junto al By-Pass y la carretera de la Gombalda.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 1.116.274 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,80 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUI-2**

Se encuentra al sur del casco urbano de Museros.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- Superficie del sector 34.607 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,80 m²s/m²t



1.1.1.3.- USO TERCIARIO

- **Suelo urbano**

Se amplía el suelo urbano delimitado en la revisión de las Normas Subsidiarias de 1998 con los sectores delimitados ya ejecutados.

- **Suelo Urbanizable**

Se distinguen cuatro áreas de uso terciario, dos situadas al norte del casco urbano y de la carretera de la Gombalda y dos más al este del casco urbano junto a la carretera CV-300.

Se proponen los siguientes parámetros de planeamiento:

- ✓ **Sector SUT-1**

- Superficie del sector 103.826 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,75 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUT-2**

- Superficie del sector 96.726 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,75 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUT-3**

- Superficie del sector 39.399 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,75 m²s/m²t

- ✓ **Sector SUT-4**

- Superficie del sector 72.445 m²
- Índice Edificabilidad Bruta 0,75 m²s/m²t

De todas las áreas propuestas en suelo urbanizable se han redactado fichas individualizadas de planeamiento y gestión.



1.1.1.4.- USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

En la ordenación del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido. A su vez, dentro de cada categoría se distinguen distintos usos.

- Suelo No Urbanizable Común: se zonifica en común (SNUC), común huerta (SNUCH), común cementerio (SNUCC) y común de vivienda consolidada (SNUVC).
- Suelo No Urbanizable Protegido: se establecen las siguientes zonas: protección arqueológica (SNUPA), protección viaria (SNUPV), protección ferroviaria (SNUPF) y protección vías pecuarias (SNUVP).

1.1.2.- Adecuación al planeamiento de municipios colindantes

En los planos de Ordenación Estructural de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal se ha grafiado la clasificación de los términos vecinos hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación de suelo de Museros.

Los términos vecinos son Albalat dels Sorells, Albuixech, Emperador (enclavado, como una isla, al sur del casco urbano de Museros), Massalfassar, Massamagrell, Moncada, Náquera, Rafelbunyol y una pertenencia del término de Valencia (Mahuella i Teuladella).

MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN SUELO	CLASIFICACIÓN MUSEROS	INCIDENCIA
ALBALAT DELS SORELLS	S.N.U.Común	S.N.U.Común	1
		S.N.U.C.Huerta	1
		S.Urbano Industrial	1
	S.N.U. Especial Protección	S.N.U.Común	1
		S.N.U.C.Huerta	1
	Suelo Urbanizable Industrial	S.N.U.Común Huerta	1
S.N.U.Común		1	
VALENCIA (MAHUELLA i TEULADELLA)	S.N.U.Protección Agrícola Huerta	S.N.U.Común Huerta	1



ALBUIXECH	S.N.U.Común	S.N.U.Común Huerta	1
EMPERADOR	S.Urbano Residencial	S.N.U.Común Huerta	1
		S.Urbano Residencial	1
MASSALFASSAR	S.N.U.Protección Agrícola	S.N.U.Común Huerta	1
		S.Urbanizable Terciario	2
MASSAMAGRELL	S.N.U.Especialmente Protegido	S. Urbanizable Equipamiento	2
		S.Urbanizable Terciario	2
		S.N.U.Común Huerta	2
	Suelo Urbano Industrial	S.Urbanizable Industrial	2
		S.N.U.Común	2
	Suelo Urbano Residencial	S.Urbanizable Terciario	1
		Suelo Urbano Almacenes y Servicios	2
		S.N.U.Común Huerta	1
		S.N.U.Común	2
	S.N.U.Protegido	S.Urbanizable Terciario	1
S.N.U.Común Huerta		2	
S.N.U.Común	S.N.U.Común	1	
RAFELBUNYOL	S.N.U.Régimen Común	S.N.U. Común	1
	S.N.U.Protección Arqueológica	S.N.U.Protección Arqueológica	---
NÀQUERA	S.N.U.Protección Agrícola	S.N.U.Común	1
MONCADA	S.N.U. Común	S.N.U.Común	1
		S.Urbanizable Industrial	1
	S.Urbano Industrial	S.Urbanizable Industrial	1
		S.N.U.Común	1

Incidencias:

2 Se debe tener en cuenta y analizar de forma exhaustiva las posibles incidencias

1 No se considera que exista incompatibilidad entre las distintas clasificaciones de suelo, aunque se recomienda un estudio más concreto de cada situación

--- No existe incompatibilidad



1.1.3.- Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas.

El Modelo Territorial propuesto está basado en el crecimiento del núcleo urbano de forma compacta. La estructuración del territorio centrada en la carretera de la Gombalda o CV-32 y en el núcleo urbano realmente no presenta alternativa ya que es la vía de acceso y comunicación principal de y con Museros.

Estos dos factores justifican la ordenación del territorio propuesta y la ubicación de los distintos tipos y categorías de usos y suelo.

Concretando por usos, encontramos:

Uso Agrícola

Dado el uso existente de las zonas próximas al casco urbano, se ha delimitado una zona de suelo no urbanizable común de huerta destinada a este uso y otra de suelo no urbanizable común más alejada.

Usos residenciales

Los usos residenciales que se definían en las Normas Subsidiarias de 1998 se recogen en el actual planeamiento.

Se propone un crecimiento compacto alrededor del casco urbano, respetando la morfología del tejido urbano, de acuerdo con las determinaciones de la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Por ello y por el límite que supone la línea ferroviaria y la carretera CV-32, el crecimiento residencial se produce hacia el sur del municipio. De esta forma, los equipamientos quedan repartidos y dan servicio a los nuevos crecimientos.

Se propone además un sector de suelo urbanizable junto al término municipal de Emperador con el objetivo de regularizar la trama en ese punto del municipio.

Usos Industriales

Se recogen los usos industriales que se definían en las Normas Subsidiarias de 1998, ampliando ligeramente la trama industrial.

Se ha delimitado una zona destinada a este uso lo más alejada del casco urbano del municipio y mejor comunicada, junto a la A-7 y en su intersección con la CV-32.



Usos terciarios

Se han delimitado dos bandas que albergan este uso: una, situada al este del casco urbano, junto a la nueva circunvalación paralela a la antigua carretera de Barcelona, y otra, al norte de la carretera CV-32, por el hecho de la óptima ubicación de este uso junto a la carretera de la Gombalda y por la compatibilidad con los usos terciarios existentes. Para asegurar la integración con los usos residenciales de Massamagrell se deberán pormenorizar estos sectores terciarios de manera que reserven las zonas verdes en las zonas limítrofes. De esta forma, la trama urbana del término municipal de Massamagrell, cuyo borde es irregular pues se adapta a los límites políticos del término, se integrarán y serán compatibles con los usos terciarios de Museros. El desarrollo de este suelo permitirá realizar actuaciones que prevengan el riesgo de inundación en esta zona.

1.1.4.- Justificación de las Directrices definitorias, de la Clasificación del Suelo y de la Ordenación del Suelo No Urbanizable

1.1.4.1.- Directrices definitorias de la Estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Se adjunta al Plan General como documento independiente y con eficacia normativa.

1.1.4.2.- Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable

La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable se ha hecho de acuerdo a:

- la Ley estatal 8/07, de 28 de mayo, de Suelo (en adelante LS-8/07).
- la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)
- la Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP)



- la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU-10/2004)
- el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU) y su modificación del RD 36/2007, de 13 de abril.

Siguiendo los artículos 10 y 11 de la LUV, se clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, según los criterios establecidos en el art. 15 de la LUV. Además se ha tenido en cuenta la delimitación de suelo urbano del planeamiento municipal vigente.

La LUV prevé la clasificación como suelo urbanizable de aquellos terrenos que por convenir al modelo territorial se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización (artículo 12).

Asimismo la LSNU-10/2004 especifica que el suelo no urbanizable engloba aquellos suelos que deben ser destinados a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en ellos residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser 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.

El suelo del término municipal de Museros se clasifica como urbano, urbanizable residencial, urbanizable industrial, urbanizable terciario y no urbanizable con distintas categorías. Dentro del Suelo No Urbanizable, el Plan General de Museros clasifica el suelo como Suelo No Urbanizable Protegido y Suelo No Urbanizable Común.

Dicha clasificación viene determinada en el plano de ordenación estructural, clasificación del suelo y usos globales del término municipal, OE-1. En estos planos se indica la clasificación de todo el término y de una franja de los municipios colindantes con Museros, donde se puede apreciar la compatibilidad de las clasificaciones de los mismos. Además se distinguen las diferentes calificaciones del suelo no urbanizable, común y protegido, y se señalan las Vías Pecuarias.



- **Suelo No Urbanizable Protegido**

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

Dentro de este tipo de suelo se establece la siguiente zonificación:

- Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica. Los terrenos que deben conservarse por sus valores histórico - culturales.
- Suelo No Urbanizable de Protección Viaria. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Incluye la zona de dominio público de las carreteras.
- Suelo No Urbanizable de Protección Ferroviaria. Incluye la zona de dominio público de las vías férreas de FGV.
- Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias. Incluye la anchura legal de cada una de las veredas, cordeles y coladas existentes en el término municipal de Museros, por ser incompatible su transformación según la Ley de Vías Pecuarias.

- **Suelo No Urbanizable Común**

El suelo no urbanizable común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano. Son zonas cuyos terrenos son idóneos para aprovechamiento agropecuario



De acuerdo con la LSNU-10/2004, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada:

- Suelo No Urbanizable Común. Comprende el resto de terrenos del término municipal que no se incluyen en otras categorías. Se permitirán viviendas aisladas y las declaraciones de interés comunitario en estas zonas con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas y de acuerdo con los artículos correspondientes de la Ley del Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable Común Huerta. Comprende aquellos terrenos próximos al casco urbano de Museros donde la intención es preservar el medio agrícola. Se permiten los usos agrícolas, instalaciones agrícolas, almacenes vinculados al uso agrícola, obras públicas e infraestructuras vinculadas a los servicios públicos. Quedan expresamente prohibidas las viviendas familiares, actividades ganaderas, forestales, cinegéticas o industriales.

- Suelo No Urbanizable Común Cementerio. Comprende aquellos terrenos destinados al uso dotacional de cementerio.

- Suelo No Urbanizable Común Vivienda Consolidada. Se delimita una zona de suelo de acuerdo con las características definidas en la disposición transitoria cuarta de la ley 10/2004, que se considera núcleo de viviendas consolidado formado por un conjunto de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio, que debe minimizar su impacto territorial. En este suelo se permitirá actuar de acuerdo a lo regulado en la ley 10/2004 implantando las infraestructuras y los servicios públicos mínimos necesario que garanticen la mínima afección al medio ambiente.



1.2.- TABLAS QUE EXPRESAN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

Las superficies de las distintas clases de suelo en el Plan General son las siguientes:

<u>TÉRMINO MUNICIPAL MUSEROS</u>	<u>12.688.476 m²</u>
<u>Suelo Urbano</u>	<u>1.146.143 m²</u>
Suelo Urbano Residencial	610.601 m ²
Suelo Urbano Industrial	379.247 m ²
Suelo Urbano Terciario	156.295 m ²
<u>Suelo Urbanizable</u>	<u>2.233.523 m²</u>
Suelo Urbanizable Residencial	643.202 m ²
Suelo Urbanizable Industrial	1.150.881 m ²
Suelo Urbanizable Terciario	312.336 m ²
Suelo Urbanizable Equipamientos y PQL	127.104 m ²
<u>Suelo No Urbanizable</u>	<u>9.308.810 m²</u>
Suelo No Urbanizable Común	5.734.906 m ²
Suelo No Urbanizable Común Huerta	1.970.345 m ²
Suelo No Urbanizable Común Cementerio	6.872 m ²
Suelo No Urbanizable Común Vivienda Consolidada	182.929 m ²
Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica	77.909 m ²
Suelo No Urbanizable Protección Viaria	604.760 m ²
Suelo No Urbanizable Protección Ferroviaria	30.733 m ²
Suelo No Urbanizable Protección Vía Pecuaria	700.356 m ²



A continuación se incluye una tabla comparativa de superficies de suelo, entre las delimitadas en las Normas Subsidiarias de 1998 y las delimitadas en el presente Plan General:

		NN SS		Plan General	
SUELO URBANO	Residencial	353.500 m ²	647.500 m ²	610.601 m ²	1.146.143 m ²
	Industrial	211.000 m ²		379.247 m ²	
	Terciario	83.000 m ²		156.295 m ²	
SUELO URBANIZABLE	Residencial	115.000 m ²	380.000 m ²	643.202 m ²	2.233.523 m ²
	Industrial	111.000 m ²		1.150.881 m ²	
	Terciario	154.000 m ²		312.336 m ²	
	Equip.y PQL			127.104 m ²	
SUELO NO URBANIZABLE		11.661.000 m ²		9.308.810 m ²	
TOTAL		12.688.500 m ²		12.688.476 m ²	

Es preciso señalar que la superficie de término municipal de las Normas Subsidiarias Plan General de 1998 es la que aparece reflejada en el mismo. Por otra parte, la superficie de término municipal que se ha tomado en la redacción de este Plan General es resultado de mediciones topográficas, basadas en vuelos recientes, y que han sido contrastadas con planos catastrales.

1.3.- SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

1.3.1.- Red Primaria de Suelo Dotacional.

En el plano de Ordenación OE-2.1 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional del Término Municipal de Museros, en el plano de Ordenación OE-2.2 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional Casco Urbano.



Esta Red debe incluir las reservas de suelo para dotaciones públicas de acuerdo con el artículo 108 del ROGTU.

A) Zonas Verdes.

En el presente Plan General se califican como zonas verdes de red primaria:

- PQL-1 (54.938 m²), al oeste del casco urbano. La gestión de esta zona verde correrá a cargo de los sectores de suelo urbanizable SUR-1 a SUR-6, tal y como se establece en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión.
- PQL-2 (26.138 m²), situado junto a la escuela La Masía, al sur del casco urbano. La gestión de esta zona verde correrá a cargo de los sectores de suelo urbanizable SUR-1 y SUR-3, en los que se incluye.

B) Comunicaciones.

Se adopta como Ordenación Estructural los siguientes elementos:

B.1.) Carreteras:

- La autopista A-7 By-Pass, con una zona de protección de 100 metros a ambos lados, y con las rotondas de conexión con otras vías de red primaria. Titular de la carretera: Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana (Ministerio de Fomento).
- La carretera CV-32 “La Gombalda”, con una zona de protección de 50 metros a ambos lados.
- La carretera CV-300 (anterior N-340 Valencia-Barcelona) con una zona de protección de 18 metros a ambos lados, y con las rotondas de conexión con otras vías de red primaria.
- La carretera CV-302 con una zona de protección de 25 metros a ambos lados.
- Ferrocarril eléctrico de cercanías (FGV)

B.2.) Viario urbano:

- Diversos viales que estructuran el desarrollo urbano, en su mayoría incluidos dentro del nuevo suelo urbanizable residencial propuesto y en algún caso (PRV-1) adscrito.



B.2.) Vías pecuarias:

En el término municipal existen cinco vías pecuarias cuya denominación y ancho legal es la que a continuación se describe:

Azagador de Sagunto o de Moncada	2 km
Vereda de Segorbe	3 km
Cordel de la Calderona	1er tramo: 1.3 km
	2º tramo: 2.9 km
Colada del Camino de Moncada	0.3 km
Cordel de Lliria	4,9 km

Las vías pecuarias fueron aprobadas según Orden de 15 de octubre de 1976, publicada en el B.O.E. número 270, de 12 de noviembre de 1976.

B.3.) Vías Públicas:

- Avenida País Valencià, paralela a la Avda. Blasco Ibáñez
- Avenida de La Creu
- Carrer Major / Senda Hermana
- Carrer Don José Ruiz Gimeno
- Carrer dels Pilotaris
- Avenida Lluís Santàngel
- Avenida de Barcelona.

B.4.) Carril-bici: Se propone un carril-bici separado del tráfico rodado y seguro, a modo de paseo ciclista o peatonal, que conecte el casco urbano de Museros con las zonas de nuevo crecimiento del municipio.



C) Equipamientos:

Dentro de las distintas dotaciones que tiene la población, se definen las siguientes como fundamentales en la ordenación:

- PAD-1 Ayuntamiento o Casa de la Vila (389 m²), emplazado en el centro la población, frente a la Plaza del Castell.
- PRD-1 Polideportivo Municipal (18.104 m²), situado al oeste del casco urbano por la carretera CV-302.
- PRD-2 Ampliación Polideportivo Municipal (6.290m²), situado junto al Polideportivo existente.
- PED-1 Centro privado concertado Escuela Cooperativa la Masía, situado al sur del casco urbano de Museros (8.250 m²). Cuenta con 3 unidades de infantil, 6 de primaria y 4 de ESO.
- PED-2 Instituto de Educación Secundaria (7.058 m²), situado al noroeste del casco urbano, en la calle Hort de la Xufa.
- PED-3 Colegio Público Vicente Blasco Ibáñez (1.684 m²), situado entre la avenida de la Estación y la avenida del País Valencià, cuenta con 6 unidades de infantil y 12 de primaria.
- PID-1 Estación de ferrocarril, al sureste del casco urbano, ocupa un área de unos 486 m².
- PID-2 Depósito de agua, situado al final de la calle Mayor al oeste del casco urbano, ocupa un área de unos 50 m².
- PTD-1 Centro de Salud, situado en la Avda. País Valencia junto a la Casa de Cultura y Centro Social, ocupa unos 411 m².
- PMD-1 Dotacional múltiple, situado al oeste del casco urbano, junto al Polideportivo Municipal, tiene una superficie de 33.399 m².
- PMD-2 Dotacional múltiple, situado al noreste del casco urbano junto a la CV-32, de una superficie de 21.578 m².



Nota: Las siglas utilizadas en la nomenclatura de los equipamientos se establece de acuerdo a las siglas utilizadas en el artículo 126 del ROGTU.

1.3.2.- Red General de Infraestructuras.

En general, se incluye en la red primaria:

- Conducciones de agua potable desde el pozo de captaciones de agua potable, situado junto al Cementerio en la zona oeste de Museros, hasta la red de la población.
- Acequia Real de Moncada.
- Depósito de agua potable.
- Red general de saneamiento.
- Líneas eléctricas situadas en suelo no urbanizable.

En cuanto a servidumbres y limitaciones a la propiedad de los terrenos lindantes se estará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas 1-2001, Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica RD 927/1988, Ley 2/92 de Saneamiento de aguas residuales de la Comunidad Valenciana, y el Reglamento de Líneas aéreas eléctricas de Alta Tensión sobre servidumbres de paso EE Redes Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28-11-68), o en cualquier otra normativa que exista al respecto o las sustituya.

1.3.2.1.- Captación de Aguas y Depósitos

La regulación del suministro de agua a la población de Museros se realiza actualmente mediante un depósito situado en la zona oeste de la población, frente a la Ermita, que a su vez se abastece del pozo situado junto al Cementerio.

La acequia Real de Moncada atraviesa el término de norte a sur dando servicio de riego a la huerta de Museros. Perpendicularmente parten otras acequias, de las que derivan a su vez otras de carácter secundario, creando una cuadrícula.



1.3.2.2.- Evacuación de Aguas

La red de saneamiento cubre toda población y la zona industrial haciéndose los vertidos directamente a las acequias, a excepción de alguna industria que los depura previamente.

Las aguas residuales vierten a un colector existente que está canalizado hacia la depuradora E.D.A.R de l'Horta Nord, emplazada en el término municipal de La Pobla de Farnals.

Cabe señalar que se ha solicitado a la Entidad de Saneamiento de Aguas, EPSAR, un informe de aptitud del sistema de saneamiento y depuración con los datos del Plan General.

1.3.3.- Condiciones Objetivas de Conexión e Integración.

Las conexiones objetivas de conexión e integración del Plan General están recogidas en las Fichas de Gestión.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES

1.4.1.- Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV)

Según el artículo 52 de la LUV y 207 del ROGTU, se debe incluir una dotación mínima de Parque Público de Red Primaria (PQL) en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, con los cálculos que se detallan en el artículo 108 del ROGTU.

En el presente Plan General se califican como Parques de Red Primaria:

- PQL-1 (54.938 m²)
- PQL-2 (26.138 m²)



La población total prevista de Museros si se colmatase todo el suelo destinado a residencial sería de 16.045 habitantes (ver Anexo 1), por lo que tenemos una proporción de 5,05 m² por habitante.

1.4.2.- Justificación según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)

Según la LOTPP se debe prever zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Contando con los Parque Público de Red Primaria (PQL) y con las zonas verdes que, como mínimo, deben reservarse los sectores urbanizables, se obtiene:

ZV	
PQL-1	54.938 m ²
PQL-2	26.138 m ²
ZV en SUR	65.501 m ²
ZV en SUI (10% sector)	115.088 m ²
ZV en SUT (10% sector)	31.234 m ²
Total ZV=	292.899 m²

Estas zonas verdes hacen ya un total de 292.899 m². La población total prevista de Museros si se colmatase todo el suelo destinado a residencial sería de 16.045 habitantes (ver Anexo 1), por lo que tenemos una proporción de 18,25 m² por habitante.

(La superficie de zona verde mínima calculada para los sectores urbanizables se ha calculado de acuerdo al artículo 208.b del ROGTU).

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.



2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

No se propone ninguna ordenación pormenorizada ni para unidades de ejecución en suelo urbano ni sectores urbanizables, pero sí se señalan los esquemas de la red viaria general o la ubicación aproximada de determinadas zonas verdes.

- Unidad de Ejecución “UE-1”

Se trata de un área residencial situada al norte del casco urbano, de tipología edificatoria unifamiliar adosada. Se grafía en los planos una banda de zona verde que la ordenación pormenorizada deberá respetar.

- Unidad de Ejecución “UE-2”

Se trata de un área residencial situada al este del casco urbano, de tipología edificatoria de edificación abierta de uso mixto. Se grafía en los planos unas alineaciones propuestas, de modo que se permita la salida a la avenida Barcelona sin obstaculizar el acceso de la Gombalda.



3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Sectores de Planeamiento Diferido

El Plan General delimita trece Sectores de Planeamiento en Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Los sectores delimitados en Suelo Urbanizable no tienen ordenación pormenorizada, por lo que deberán desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial.

Áreas de Reparto

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

SUELO URBANO:

En el suelo urbano se delimitarán Áreas de Reparto, integradas por: cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Se delimita además dos unidades de ejecución en suelo urbano, a las que no se adscribe nada, considerándose cada una de ellas un área de reparto.

AR-1. Formada por la unidad de ejecución UE-1.

AR-2. Formada por la unidad de ejecución UE-2.



SUELO URBANIZABLE:

Para la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo que corresponde a cada una, se considera:

- a. Para facilitar la gestión del plan, se ha optado por delimitar por cada sector un área de reparto.
- b. Con el fin de repartir equilibradamente las cargas exteriores, se ha adscrito a los diferentes sectores urbanizables la red primaria que ha de obtenerse:

A adscribir		
PQL-1	54.938 m ²	adscrito entre SUR-1 a SUR-6
EQ (Mas Sant Onofre)	10.899 m ²	adscrito a SUI-1
PMD-1	33.399 m ²	adscrito entre SUR-1 a SUR-6
PMD-2	21.578 m ²	adscrito entre SUT
PRD-2	6.290 m ²	adscrito entre SUR-1 a SUR-6
PRV-1	11.310 m ²	adscrito a SUI-1

En las FICHAS DE GESTIÓN se define esta adscripción.

Con todo esto, se han establecido 13 Áreas de Reparto en el suelo urbanizable:

AR-3. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-1 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-4. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-2 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-5. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-3 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-6. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-4 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-7. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-5 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-8. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-6 y red primaria adscrita correspondiente.



AR-9. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial SUR-7.

AR-10. Formada por el sector de suelo urbanizable industrial SUI-1 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-11. Formada por el sector de suelo urbanizable industrial SUI-2.

AR-12. Formada por el sector de suelo urbanizable terciario SUT-1 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-13. Formada por el sector de suelo urbanizable terciario SUT-2 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-14. Formada por el sector de suelo urbanizable terciario SUT-3 y red primaria adscrita correspondiente.

AR-15. Formada por el sector de suelo urbanizable terciario SUT-4 y red primaria adscrita correspondiente.

Coefficientes correctores del Aprovechamiento Tipo:

El presente documento de Plan General hace referencia al aprovechamiento tipo pero, de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un **aprovechamiento tipo de carácter provisional**, ya que corresponde a las correspondientes reparcelaciones el preciso cálculo del aprovechamiento tipo.

Se ha establecido un coeficiente K de ponderación, que se aplica a la edificabilidad de cada sector obteniendo unidades de aprovechamiento, en función de la tipología edificatoria:

- Residencial 1ª vivienda: K = 1,00
- Vivienda de protección pública: K = 0,50
- Industrial: K = 0,60
- Terciario: K = 0,70

Todos los sectores y unidades de ejecución residenciales tienen establecida una reserva de, al menos, el 20% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública.



Áreas de Reparto Suelo Urbano Residencial	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total	RP RV a adscribir	RP ZV a adscribir	RP EQ a adscribir	Área reparto	AT
AR-1	UE-1	23.983 m ²	0,65	15.588,95 m ² t	Residencial	80%	12.471 m ² t	1,00	12.471	14.030	0 m ²	0 m ²	0 m ²	23.983 m ²	0,5850
					VPP	20%	3.118 m ² t	0,50	1.559						
AR-2	UE-2	5.809 m ²	0,65	3.775,85 m ² t	Residencial	80%	3.021 m ² t	1,00	3.021	3.398	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5.809 m ²	0,5850
					VPP	20%	755 m ² t	0,50	378						

Áreas de Reparto Suelo Urbanizable Residencial	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total	RP RV a adscribir	RP ZV a adscribir	RP EQ a adscribir	Área reparto	AT
AR-3	SUR-1	171.972 m ²	0,65	111.781,80 m ² t	Residencial	80%	89.425 m ² t	1,00	89.425	100.604	0 m ²	14.846 m ²	10.725 m ²	197.543 m ²	0,5093
					VPP	20%	22.356 m ² t	0,50	11.178						
AR-4	SUR-2	76.735 m ²	0,65	49.877,75 m ² t	Residencial	80%	39.902 m ² t	1,00	39.902	44.890	0 m ²	6.624 m ²	4.786 m ²	88.145 m ²	0,5093
					VPP	20%	9.976 m ² t	0,50	4.988						
AR-5	SUR-3	91.517 m ²	0,65	59.486,05 m ² t	Residencial	80%	47.589 m ² t	1,00	47.589	53.537	0 m ²	7.900 m ²	5.708 m ²	105.125 m ²	0,5093
					VPP	20%	11.897 m ² t	0,50	5.949						
AR-6	SUR-4	67.822 m ²	0,65	44.084,30 m ² t	Residencial	80%	35.267 m ² t	1,00	35.267	39.676	0 m ²	5.855 m ²	4.230 m ²	77.907 m ²	0,5093
					VPP	20%	8.817 m ² t	0,50	4.408						
AR-7	SUR-5	68.058 m ²	0,65	44.237,70 m ² t	Residencial	80%	35.390 m ² t	1,00	35.390	39.814	0 m ²	5.875 m ²	4.245 m ²	78.178 m ²	0,5093
					VPP	20%	8.848 m ² t	0,50	4.424						
AR-8	SUR-6	160.285 m ²	0,65	104.185,25 m ² t	Residencial	80%	83.348 m ² t	1,00	83.348	93.767	0 m ²	13.837 m ²	9.996 m ²	184.118 m ²	0,5093
					VPP	20%	20.837 m ² t	0,50	10.419						
AR-9	SUR-7	35.420 m ²	0,65	23.023,00 m ² t	Residencial	80%	18.418 m ² t	1,00	18.418	20.721	0 m ²	0 m ²	0 m ²	35.420 m ²	0,5850
					VPP	20%	4.605 m ² t	0,50	2.302						



Áreas de Reparto Suelo Urbanizable Industrial	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coeficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total	RP RV a adscribir	RP ZV a adscribir	RP EQ a adscribir	Área reparto	AT
AR-10	SUI-1	1.116.274 m²	0,80	893.019,20 m ² t	Industrial	100%	893.019 m ² t	0,60	535.812	535.812	11.310 m ²	0 m ²	10.899 m ²	1.138.483 m²	0,4706
AR-11	SUI-2	34.607 m²	0,80	27.685,60 m ² t	Industrial	100%	27.686 m ² t	0,60	16.611	16.611	0 m ²	0 m ²	0 m ²	34.607 m²	0,4800

Áreas de Reparto Suelo Urbanizable Terciario	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coeficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total	RP RV a adscribir	RP ZV a adscribir	RP EQ a adscribir	Área reparto	AT
AR-12	SUT-1	103.826 m²	0,75	77.869,50 m ² t	Terciario	100%	77.870 m ² t	0,70	54.509	54.509	0 m ²	0 m ²	7.173 m ²	110.999 m²	0,4911
AR-13	SUT-2	96.726 m²	0,75	72.544,50 m ² t	Terciario	100%	72.545 m ² t	0,70	50.781	50.781	0 m ²	0 m ²	6.682 m ²	103.408 m²	0,4911
AR-14	SUT-3	39.339 m²	0,75	29.504,25 m ² t	Terciario	100%	29.504 m ² t	0,70	20.653	20.653	0 m ²	0 m ²	2.718 m ²	42.057 m²	0,4911
AR-15	SUT-4	72.445 m²	0,75	54.333,75 m ² t	Terciario	100%	54.334 m ² t	0,70	38.034	38.034	0 m ²	0 m ²	5.005 m ²	77.450 m²	0,4911



4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo con el artículo 146.2 del ROGTU, el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Museros se formaliza como un capítulo independiente de la Memoria, constituyendo un documento independiente.

Museros, Julio de 2007

Fdo.: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto



ANEXO 1: ESTUDIO DE POBLACIÓN



INTRODUCCIÓN

El objeto del presente estudio es obtener datos en cuanto a la población futura de Museros en función del suelo residencial previsto.

DATOS INICIALES

Se han tomado como datos iniciales del estudio los siguientes:

- Población censada de Museros (datos obtenidos del I.V.E. Institut Valencià d' Estadística y del censo de 2005)
- Razón de una vivienda cada 100 m² de techo residencial previsto (artículo 108 ROGTU)
- Tamaño medio familiar de 2,1 habitantes por vivienda (artículo 108 ROGTU)
- La superficie destinada a uso residencial.

CÁLCULO DEL NÚMERO DE HABITANTES

SUELO URBANO

De acuerdo con el tamaño medio familiar y el número de viviendas, obtenemos:

Suelo urbano residencial	Superficie	IEB	Techo máx.resid.	Nº viviendas	Habs.
Población (IVE 2005)	---	---	---	---	4.567 hab.
Sectores suelo urbano desarrollado	---	---	---	---	1.445 hab.
Huecos en casco (10%)	---	---	---	---	457 hab.
UE-1	23.983 m ²	0,65	15.589 m ² t	156	327 hab.
UE-2	5.809 m ²	0,65	3.776 m ² t	38	79 hab.
Total					6.875 hab.



SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

La superficie de suelo urbanizable residencial es de 671.808 m² repartidos en siete sectores. De acuerdo con el tamaño medio familiar y el número de viviendas obtenemos:

Suelo Urbanizable Residencial	Sup Sector	IEB	Techo max.resid.	Nº máx. viviendas	Habs.
SUR-1	171.972 m ²	0,65	111.782 m ² t	1.118 viv.	2.347 hab.
SUR-2	76.734 m ²	0,65	49.877 m ² t	499 viv.	1.047 hab.
SUR-3	91.517 m ²	0,65	59.486 m ² t	595 viv.	1.249 hab.
SUR-4	67.822 m ²	0,65	44.084 m ² t	441 viv.	926 hab.
SUR-5	68.058 m ²	0,65	44.238 m ² t	442 viv.	929 hab.
SUR-6	160.285 m ²	0,65	104.185 m ² t	1.042 viv.	2.188 hab.
SUR-7	35.420 m ²	0,65	23.023 m ² t	230 viv.	483 hab.
TOTAL					9.170 hab.

RESULTADOS

	Habs.
SUELO URBANO	6.875 hab.
SUELO URBANIZABLE	9.170 hab.
Total=	16.045 hab.



ANEXO 2: CÁLCULO DE DOTACIÓN ESCOLAR



CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR

Para el cálculo de la dotación escolar en el municipio de Museros, consideramos que todas las nuevas viviendas van a estar destinadas a primera residencia.

De acuerdo con lo expuesto en el anexo 1 del presente documento, obtenemos el número de habitantes potenciales a partir del cual calcular los puestos escolares: 16.045 habitantes potenciales.

• Número máximo de alumnos por unidad según la normativa:

Educación Infantil y Primaria → 25

Educación Secundaria Obligatoria → 30

Educación Secundaria Bachillerato → 35

• Número de unidades de **Educación Infantil** necesarias:

$16.045 \times 0,03 = 481$ alumnos potenciales

$481 \text{ alumnos} / 25 = 19,25 \rightarrow$ **20 unidades**

• Número de unidades de **Educación Primaria** necesarias:

$16.045 \times 0,06 = 963$ alumnos potenciales

$963 \text{ alumnos} / 25 = 38,51 \rightarrow$ **39 unidades**

• Número de unidades de **Educación Secundaria Obligatoria** necesarias:

$16.045 \times 0,04 = 642$ alumnos potenciales



$642 \text{ alumnos} / 30 = 21.39 \rightarrow$ **22 unidades**

- Número de unidades de **Educación Secundaria Bachillerato y Ciclos Formativos** necesarias:

$16.045 \times 0,02 = 321$ alumnos potenciales

$321 \text{ alumnos} / 35 = 9.17 \rightarrow$ **10 unidades**

Obtenemos para el municipio de Museros:

20 uds. E.I. + 39 uds. E.P.

22 uds. E.S.O. + 10 uds. E.S.B.

En la actualidad, Museros cuenta con tres centros escolares:

- ✓ Colegio concertado “La Masía”, con 3 unidades de E.I., 6 de E.P. y 4 unidades de E.S.O.
- ✓ Colegio público “Vicente Blasco Ibáñez”, con 6 unidades de E.I. y 12 de E.P.
- ✓ Instituto de Educación Secundaria, con 8 unidades de E.S.O.

Con lo que se necesitan:

11 uds. E.I. + 21 uds. E.P.

10 uds. E.S.O. + 10 uds. E.S.B.



Mirando la tabla de Superficies de Parcelas Escolares Orientativas de la Generalitat Valenciana podríamos organizar estas unidades de la siguiente forma:

- 1 centro de 6 uds. E.I. + 12 uds. E.P. → **9.500 m²** (superficie mínima exigida), que se propone situar ocupando 11.000 m² en el sector SUR-6, situado al norte del casco urbano, junto a la carretera de la Gombalda y cuya ubicación concreta se definirá más adelante mediante Plan Parcial.
- 1 centro de 6 uds. E.I. + 12 uds. E.P. → **9.500 m²** (superficie mínima exigida), que se propone ubicar en el sector SUR-1, ocupando 11.000 m² de la parcela SED-5, en la zona más próxima al casco urbano junto a la Escuela La Masía.
- 1 centro de 12 uds. E.S.O + 10 uds. E.S.B . → **13.500 m²** (superficie mínima exigida), que se propone ubicar ocupando 15.000 m² de la parcela PMD-1, destinada a dotacional múltiple, situada al oeste del casco urbano, junto al SUR-5.