

BORRADOR

DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NNSS DE MUSEROS

Creación Subzonas CASC: CASC-GEN y CASC-NHT

PROMOTOR:

A J U N T A M E N T D E
MUSEROS

Agost 2026

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes y objeto de la modificación
2. Promotor y equipo redactor
3. Planeamiento vigente objeto de modificación (NNSS 1997, Título Quinto, Capítulo Segundo)
4. Análisis de la situación actual
5. Relación con el Plan General Estructural en tramitación y su Catálogo de Protecciones

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. Justificación del interés público y la oportunidad de la modificación
7. Justificación de que la modificación se ciñe a la ordenación pormenorizada (no afecta al art. 21 TRLOTUP)
8. Descripción y justificación técnica de la propuesta: creación de las subzonas CASC-NHT/CASC-GEN, criterio de delimitación, régimen de los artículos Bis y su relación de prevalencia con el Catálogo
9. Cuadro comparativo entre la redacción vigente y la propuesta (artículo por artículo: 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.8.Bis, 5.9, 5.10, 5.10.Bis, 5.11)
10. Justificación del cumplimiento del principio de no regresión y de mejora de la protección patrimonial (podéis apoyaros en el apartado 7.3 y 8.5 del DIE)

1

III. NORMATIVA URBANÍSTICA (ARTICULADO)

11. Texto articulado completo y definitivo de los artículos modificados

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

12. Plano de ordenación vigente (delimitación actual de la zona CASC)
13. Plano de delimitación del NHT según el Catálogo de Protecciones
14. Plano de Zonas y Subzonas (CASC-NHT / CASC-GEN)

V. ESTUDIO DE IMPACTO ECONÓMICO Y VIABILIDAD

VI. INFORME DE IGUALDAD DE GÉNERO

VII. RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 17 de diciembre de 1997, constituyendo desde entonces el instrumento de planeamiento general que regula la ordenación urbanística municipal. Su Título Quinto, Capítulo Segundo, regula la zona de calificación urbanística Casco Antiguo (CASC), estableciendo un régimen homogéneo de condiciones de parcela, volumen, forma, estética y usos aplicable a la totalidad de dicho ámbito.

El Ayuntamiento de Museros se encuentra actualmente tramitando su Plan General Estructural (PGE), aprobado inicialmente, que incorpora un Catálogo de Protecciones en el que se delimita, entre otros elementos, el Núcleo Histórico Tradicional (NHT), como ámbito de especial valor patrimonial, arquitectónico y paisajístico del municipio, dotado de un régimen específico de protección. Dicha delimitación resulta de aplicación anticipada en virtud del artículo 47.5 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, en la redacción dada por el Decreto-ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell.

La existencia de esta delimitación patrimonial, más precisa que la que en su momento sirvió de base a la redacción de las Normas Subsidiarias de 1997, ha puesto de manifiesto la conveniencia de revisar el régimen normativo actualmente aplicable a la zona CASC, sustituyendo su tratamiento homogéneo por una regulación diferenciada que responda a la realidad morfológica y patrimonial efectivamente existente dentro de dicho ámbito.

En este contexto, el objeto de la presente modificación puntual es la creación, dentro de la zona de calificación urbanística CASC, de dos subzonas de calificación urbanística, CASC-NHT y CASC-GEN, y la consiguiente adaptación de los artículos 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.8.Bis, 5.9, 5.10, 5.10.Bis y 5.11 de las Normas Subsidiarias, al objeto de:

- Dotar a la subzona CASC-NHT de un régimen normativo propio de volumen, forma y condiciones estéticas, fiel a la tipología tradicional documentada en el Catálogo de Protecciones, e incorporado de forma autónoma al articulado de las propias Normas Subsidiarias.
- Introducir en la subzona CASC-GEN una regulación más flexible de dichas condiciones, ajustada a la realidad urbana de un ámbito que, aun formando parte del casco antiguo en sentido amplio, no presenta valores patrimoniales protegidos.

La presente modificación se tramita como modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, sin afectar a ninguno de los elementos propios de la ordenación estructural del municipio, en los términos que se justifican en la Memoria Justificativa de este documento y en el Documento Inicial Estratégico que se tramita conjuntamente con esta modificación.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de la presente modificación puntual es el Ayuntamiento de Museros, que la impulsa de oficio en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación urbanística y de régimen local en materia de planeamiento urbanístico, con el objetivo de mejorar la coherencia normativa del planeamiento vigente y de dotar de un régimen adecuado de protección a los ámbitos del Casco Antiguo que presentan valores patrimoniales.

El presente documento ha sido redactado por D. Vicent García Forment, Arquitecto, en nombre y representación de TRIA Arquitectos e Ingenieros Asociados, S.L.P., en ejecución del contrato menor de servicios adjudicado por el Ayuntamiento de Museros mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de septiembre de 2025, cuyo objeto comprende la elaboración de la documentación técnica, ambiental, económica y de igualdad de género necesaria para la tramitación de la presente modificación puntual, relativa al Título Quinto, Capítulo Segundo, Zona de Casco Antiguo (CASC), de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACIÓN

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Museros son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 17 de diciembre de 1997, que permanecerán en vigor hasta la aprobación definitiva del Plan General Estructural actualmente en tramitación.

La presente modificación afecta exclusivamente al Título Quinto ("Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística"), Capítulo Segundo ("Zona de Casco Antiguo"), y en concreto a los siguientes artículos:

- **Artículo 5.3** (División en zonas): se modifica para incorporar la división de la zona CASC en las subzonas CASC-NHT y CASC-GEN.
- **Artículo 5.4** (Definición y ámbito): se modifica para definir ambas subzonas, su ámbito respectivo, los artículos de aplicación en cada una de ellas y la regla de prevalencia frente al Catálogo de Protecciones.
- **Artículo 5.5** (Usos): mantiene su vigencia como régimen común a ambas subzonas.
- **Artículo 5.7** (Condiciones de la parcela): mantiene su vigencia como régimen común a ambas subzonas.
- **Artículo 5.8** (Condiciones de volumen y forma de los edificios): se modifica para quedar circunscrito a la subzona CASC-GEN.
- **Artículo 5.8.Bis** (Condiciones de volumen y forma de los edificios en subzona CASC-NHT): de nueva creación.
- **Artículo 5.9** (Condiciones funcionales de la edificación): mantiene su vigencia como régimen común a ambas subzonas.
- **Artículo 5.10** (Condiciones estéticas): se modifica para quedar circunscrito a la subzona CASC-GEN.
- **Artículo 5.10.Bis** (Condiciones estéticas de la subzona CASC-NHT): de nueva creación.
- **Artículo 5.11** (Dotaciones de aparcamiento): mantiene su vigencia como régimen común a ambas subzonas.

El resto del articulado de las Normas Subsidiarias de 1997, incluido el resto del Título Quinto y la totalidad de los Títulos restantes, permanece inalterado y no es objeto de la presente modificación.

3

4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis pormenorizado de la situación actual del ámbito objeto de la modificación, marco territorial y urbanístico, delimitación del ámbito afectado, caracterización de la imagen urbana y morfología edificada, patrimonio cultural y arquitectónico, condicionantes climáticos y funcionales, y diagnóstico integrado de la situación normativa vigente, se desarrolla de forma completa y detallada en el Documento Inicial Estratégico que se tramita conjuntamente con la presente modificación puntual, al que expresamente se remite esta Memoria Informativa, evitando su reproducción íntegra en este documento.

A los solos efectos de contextualizar el contenido normativo que se desarrolla en los apartados siguientes, cabe resumir que dicho diagnóstico pone de manifiesto una doble disfunción en la regulación actualmente vigente: de un lado, dentro del propio Núcleo Histórico Tradicional, la redacción vigente del artículo 5.8 exige cubierta inclinada únicamente en los cuatro primeros metros de profundidad edificable, dando lugar a una tipología que no reproduce fielmente la solución tradicional a dos aguas documentada en el Catálogo de Protecciones; de otro, en el resto del ámbito CASC, la aplicación de idénticos criterios compositivos tradicionales, en sectores sin valores patrimoniales singulares, genera rigideces normativas sin justificación patrimonial ni funcional.

5. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL EN TRAMITACIÓN Y SU CATÁLOGO DE PROTECCIONES

El Ayuntamiento de Museros se encuentra tramitando su Plan General Estructural, aprobado inicialmente, que incorpora un Catálogo de Protecciones en el que se delimita, entre otros elementos de valor patrimonial del municipio, el Núcleo Histórico Tradicional (NHT), estableciendo para dicho ámbito un régimen específico de protección referido a las condiciones de volumen, forma y estética de la edificación.

En virtud del artículo 47.5 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, en la redacción dada por el Decreto-ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, el anuncio de la información pública de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos determina la aplicación inmediata del régimen de protección en ellos establecido. Consta que dicho anuncio se realizó correctamente durante la tramitación del Plan General Estructural, por lo que resulta actualmente vigente y de aplicación anticipada la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional efectuada en el Catálogo.

La presente modificación puntual toma dicha delimitación como criterio objetivo para trazar el ámbito espacial de la subzona CASC-NHT, sin que ello suponga que su régimen normativo dependa, para su contenido o para su eficacia, del Catálogo de Protecciones o del propio Plan General Estructural. A tal efecto, el contenido sustantivo de dicha subzona — condiciones de volumen, forma y estética— se incorpora de forma autónoma al propio articulado de las Normas Subsidiarias mediante los artículos 5.8.Bis y 5.10.Bis, de contenido sustancialmente coincidente con las determinaciones correspondientes del Catálogo de Protecciones. En tanto se mantenga la aplicación anticipada de este último, sus determinaciones prevalecerán sobre los artículos citados en caso de discrepancia, conforme a la regla expresamente establecida en el artículo 5.4 de la presente modificación.

De este modo, la presente modificación puntual no crea ni pretende sustituir al Catálogo de Protecciones ni al Plan General Estructural en que este se integra, limitándose a dotar a las Normas Subsidiarias de 1997 —instrumento actualmente vigente— de un régimen normativo propio y coherente con los valores patrimoniales ya identificados por dichos instrumentos, con plena independencia de las vicisitudes que pueda experimentar su tramitación.

Redactado por:

En Museros, a agost de 2026

4



Vicent García Forment
Arq. Del COACV núm. 07130

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual se promueve en atención al interés general del municipio de Museros, y responde a una necesidad real y objetiva de ajuste del planeamiento vigente, derivada tanto de la evolución del marco normativo de protección patrimonial como de la experiencia acumulada en la aplicación práctica de las Normas Subsidiarias de 1997.

El interés público de la actuación se fundamenta en una doble finalidad, de signo complementario:

a) Mejorar la fidelidad de la protección patrimonial en el Núcleo Histórico Tradicional. La regulación actualmente vigente del artículo 5.8 de las Normas Subsidiarias exige cubierta inclinada únicamente en los cuatro primeros metros de profundidad edificable, sin extender dicha exigencia a la totalidad del cuerpo principal de la edificación. Esta previsión no reproduce la tipología tradicional a dos aguas que caracteriza al Núcleo Histórico Tradicional, documentada y justificada en el Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural en tramitación, dando lugar a soluciones constructivas discordantes con los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos que la propia normativa pretende preservar. Corregir esta disfunción, dotando al Núcleo Histórico Tradicional de un régimen normativo fiel a su tipología real, constituye un interés público de primer orden en materia de conservación del patrimonio cultural del municipio.

b) Adecuar la normativa aplicable al resto del ámbito CASC a su realidad urbana efectiva. Fuera del Núcleo Histórico Tradicional, la aplicación de idénticos criterios compositivos tradicionales a sectores que, aun formando parte del casco antiguo en sentido amplio, no presentan valores patrimoniales singulares, incluidos ámbitos de nuevo desarrollo como las Unidades de Ejecución UE-1, UE-3, UE-4 y UE-8, genera rigideces normativas sin justificación patrimonial, que limitan innecesariamente la adaptación de la edificación a criterios contemporáneos de eficiencia energética, funcionalidad y uso racional del espacio construido.

La oportunidad de la actuación viene determinada por la disponibilidad, desde la aprobación inicial del Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural, de un criterio objetivo y técnicamente fundamentado, la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional, que permite, por primera vez, diferenciar con precisión dentro del ámbito CASC los sectores que requieren un régimen de protección estricto de aquellos otros donde dicho régimen no resulta necesario ni proporcionado. La modificación aprovecha este criterio disponible sin necesidad de esperar a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, dotando a su contenido de eficacia normativa propia y autónoma dentro de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes, según se desarrolla en el apartado 8 de esta Memoria.

5

7. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN SE CIÑE A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La presente modificación puntual tiene naturaleza exclusivamente pormenorizada y no afecta a ninguna de las determinaciones propias de la ordenación estructural enumeradas en el artículo 21 del TRLOTUP. Esta conclusión se fundamenta en los siguientes elementos:

- La modificación se limita a la regulación de las condiciones de volumen, forma y estética de la edificación (Título Quinto, Capítulo Segundo, de las Normas Subsidiarias), dentro de una zona de calificación urbanística, el Casco Antiguo (CASC), ya existente y clasificada como suelo urbano consolidado.
- No se altera la clasificación del suelo, que se mantiene inalterada en su totalidad.
- No se modifica la calificación global de la zona CASC, que permanece como una única zona de calificación urbanística; el efecto de la modificación se limita a subdividirla en dos subzonas de ordenación pormenorizada, CASC-NHT y CASC-GEN, y a asignar a cada una de ellas el régimen normativo pormenorizado que le corresponde.
- No se altera la estructura general y orgánica del territorio municipal, ni ninguno de los restantes elementos que integran la ordenación estructural conforme al artículo 21 del TRLOTUP: sistemas generales, red primaria de reservas de suelo dotacional, usos globales del suelo urbanizable, ni ningún otro parámetro de rango estructural.

- No se incrementa la edificabilidad, la ocupación ni la densidad respecto del régimen actualmente vigente, al mantenerse comunes a ambas subzonas las condiciones de parcela (artículo 5.7) y de usos (artículo 5.5).
- No se comporta la ejecución de obras de urbanización ni de infraestructuras públicas, ni se generan nuevas demandas dotacionales.

Esta circunstancia resulta determinante a dos efectos: por un lado, atribuye la competencia para la aprobación definitiva de la modificación al Pleno del Ayuntamiento de Museros, conforme al artículo 61.1.d) del TRLOTUP, al no requerirse la intervención de la conselleria competente en urbanismo; por otro, determina que el órgano ambiental competente para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica sea el propio órgano ambiental municipal designado por el Ayuntamiento de Museros, de conformidad con el artículo 49.2.a) del TRLOTUP, al afectar la modificación única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

El desarrollo pormenorizado de esta justificación, con referencia expresa a los criterios de significancia ambiental del Anexo VIII del TRLOTUP, se contiene en el Documento Inicial Estratégico que se tramita conjuntamente con la presente modificación, al que esta Memoria se remite en lo no expresamente reiterado en este apartado.

8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA PROPUESTA

8.1. Creación de las subzonas CASC-NHT y CASC-GEN

La modificación introduce, dentro de la zona de calificación urbanística Casco Antiguo (CASC), la división en dos subzonas de calificación urbanística, conforme a la nueva redacción del artículo 5.3:

- Subzona CASC-NHT (Casco Antiguo – Núcleo Histórico Tradicional): coincidente con el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional delimitado en el Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural.
- Subzona CASC-GEN (Casco Antiguo – General): integrada por el resto del ámbito CASC no incluido en la subzona anterior.

8.2. Criterio de delimitación

La delimitación espacial de la subzona CASC-NHT toma como criterio objetivo el Núcleo Histórico Tradicional identificado en el Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural, aprobado inicialmente y de aplicación anticipada conforme al artículo 47.5 de la Ley 4/1998, en la redacción dada por el Decreto-ley 7/2024. Dicho criterio se limita a la función de trazar el perímetro de la subzona, sin que el contenido normativo de esta dependa, para su validez o eficacia, del Catálogo ni del Plan General Estructural en que se integra, según se desarrolla en el apartado siguiente.

La delimitación gráfica de ambas subzonas queda recogida en el Plano de Zonas y Subzonas que se acompaña como documentación gráfica de la presente modificación, y al que se remite expresamente el artículo 5.4.

8.3. Régimen normativo de los artículos Bis

Para la subzona CASC-NHT, la modificación incorpora al propio articulado de las Normas Subsidiarias dos nuevos artículos:

- Artículo 5.8.Bis (Condiciones de volumen y forma de los edificios en subzona CASC-NHT): regula el número máximo de plantas, la tipología de cubierta —inclinada a dos aguas de teja árabe, con pendiente máxima del 30%, extendida a la totalidad del cuerpo principal de la edificación tradicional (8 ó 9 metros)—, el tratamiento de medianeras, el aprovechamiento del espacio bajo cubierta y los cuerpos y elementos salientes admisibles.
- Artículo 5.10.Bis (Condiciones estéticas de la subzona CASC-NHT): regula la tipología de huecos, materiales, colores, aleros, cornisas, balcones y ornamentación de fachada propios de la arquitectura tradicional del municipio, diferenciando entre vivienda agrícola y vivienda burguesa.

Ambos artículos han sido redactados con un contenido sustancialmente coincidente con las determinaciones correspondientes del Catálogo de Protecciones, de manera que la subzona CASC-NHT queda dotada de un régimen de protección propio y autónomo, plenamente eficaz con independencia de las vicisitudes que pueda experimentar la tramitación del Plan General Estructural.

8.4. Relación de prevalencia con el Catálogo de Protecciones

El artículo 5.4 establece expresamente que, en tanto se mantenga la aplicación anticipada del Catálogo de Protecciones, este prevalecerá sobre los artículos 5.8.Bis y 5.10.Bis en caso de discrepancia; si dicha aplicación anticipada decayera por cualquier causa, regirán en todo caso los artículos citados de la presente modificación. Esta regla de prevalencia garantiza en todo momento el máximo nivel de protección exigible en la subzona CASC-NHT, sin que la eficacia de dicha protección quede en ningún momento supeditada a la aprobación definitiva del Plan General Estructural.

8.5. Régimen de la subzona CASC-GEN

Para el resto del ámbito CASC, la modificación mantiene, con los ajustes de detalle propios de la reestructuración del articulado, el régimen de volumen, forma (artículo 5.8) y condiciones estéticas (artículo 5.10) preexistente en las Normas Subsidiarias de 1997, introduciendo una mayor flexibilidad en la tipología de cubierta —admitiendo la cubierta plana como terraza al interior del patio posterior— y en las condiciones estéticas, sin la exigencia de criterios compositivos tradicionales que no encuentran justificación patrimonial en dicho ámbito.

8.6. Régimen común a ambas subzonas

Las condiciones de usos (artículo 5.5), de parcela (artículo 5.7), funcionales de la edificación (artículo 5.9) y de dotación de aparcamientos (artículo 5.11) se mantienen comunes a ambas subzonas, al no existir razones patrimoniales, morfológicas ni funcionales que justifiquen su diferenciación.

9. CUADRO COMPARATIVO ENTRE LA REDACCIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA

El texto íntegro y definitivo de cada artículo se recoge en el apartado III (Normativa Urbanística) de este documento. A efectos de facilitar su lectura comparada, se resume a continuación el contenido de cada artículo en su redacción vigente y en la propuesta:

Artículo	Redacción vigente (NNSS 1997)	Redacción propuesta
5.3 División en zonas	CASC como zona única, sin subzonas	Se añade la división de CASC en subzonas CASC-NHT y CASC-GEN
5.4 Definición y ámbito	Definición única de la zona CASC	Define ambas subzonas, artículos de aplicación en cada una y regla de prevalencia del Catálogo
5.5 Usos	Régimen único para toda la zona CASC	Sin cambios; expresamente declarado de aplicación común a ambas subzonas
5.7 Condiciones de la parcela	Régimen único para toda la zona CASC	Sin cambios sustantivos; expresamente declarado de aplicación común a ambas subzonas
5.8 Condiciones de volumen y forma	Aplicable a toda la zona CASC; cubierta inclinada obligatoria solo en los 4 primeros metros	Queda circunscrito a la subzona CASC-GEN; admite cubierta plana en el resto del cuerpo de la edificación
5.8.Bis Condiciones de volumen y forma NHT	No existe	De nueva creación; cubierta inclinada a dos aguas extendida a la totalidad del cuerpo principal (8-9 m), pendiente 30%, sustancialmente coincidente con el Catálogo de Protecciones
5.9 Condiciones funcionales	Régimen único para toda la zona CASC	Sin cambios; expresamente declarado de aplicación común a ambas subzonas
5.10 Condiciones estéticas	Aplicable a toda la zona CASC; criterios compositivos tradicionales obligatorios	Queda circunscrito a la subzona CASC-GEN.
5.10.Bis Condiciones estéticas NHT	No existe	De nueva creación; materiales, colores, aleros, cornisas y ornamentación tradicionales, diferenciando vivienda agrícola y burguesa, sustancialmente coincidente con el Catálogo de Protecciones
5.11 Dotaciones de aparcamiento	Régimen único para toda la zona CASC	Sin cambios; expresamente declarado de aplicación común a ambas subzonas

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO REGRESIÓN Y DE MEJORA DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El principio de no regresión en materia de protección ambiental y patrimonial exige que las modificaciones del planeamiento no supongan una disminución de los niveles de protección alcanzados, salvo justificación excepcional y motivada de interés público prevalente. La presente modificación no solo respeta dicho principio, sino que lo excede, al introducir una mejora efectiva y verificable del nivel de protección patrimonial en el ámbito de mayor valor histórico del municipio.

Conforme al diagnóstico desarrollado en los apartados 7.3, 7.3.1 y 8.5 del Documento Inicial Estratégico, la regulación actualmente vigente del artículo 5.8 —aplicable en ausencia de esta modificación a la totalidad del ámbito CASC, incluido el Núcleo Histórico Tradicional— exige cubierta inclinada únicamente en los cuatro primeros metros de profundidad edificable, dando lugar a una tipología híbrida que no reproduce fielmente la solución tradicional a dos aguas documentada en el Catálogo de Protecciones. La modificación propuesta sustituye esta regulación, dentro de la subzona CASC-NHT, por un régimen (artículos 5.8.Bis y 5.10.Bis) que sí reproduce dicha tipología tradicional, en términos sustancialmente coincidentes con las determinaciones del Catálogo. El efecto de la modificación sobre el nivel de protección patrimonial no es, por tanto, regresivo ni siquiera neutro: la fidelidad de la protección se incrementa respecto de la situación de partida.

Esta conclusión queda además reforzada por dos garantías adicionales incorporadas a la propia modificación:

- La regla de prevalencia del artículo 5.4, que asegura que, en caso de cualquier divergencia no advertida entre los artículos 5.8.Bis/5.10.Bis y el Catálogo de Protecciones, prevalecerá este último mientras se mantenga su aplicación anticipada.
- El contraste sectorial preceptivo con el órgano autonómico competente en materia de patrimonio cultural, a recabar durante el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas, conforme se detalla en el apartado 10.3 del Documento Inicial Estratégico, que garantiza la validación técnica externa de la equivalencia sustantiva entre ambos regímenes con carácter previo a la aprobación de la modificación.

En consecuencia, la presente modificación puntual cumple sobradamente el principio de no regresión, constituyendo una actuación de mejora efectiva de la protección patrimonial en el Núcleo Histórico Tradicional, sin que ello resulte incompatible con la introducción de una mayor flexibilidad normativa en el resto del ámbito CASC, donde no concurren valores patrimoniales que justifiquen un régimen equivalente.

Redactado por:

En Museros, a agost de 2026


Vicent García Forment
Arq. Del COACV núm. 07130

III. NORMATIVA URBANÍSTICA (ARTICULADO)

11. TEXTO VIGENTE DE LOS ARTÍCULOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Se reproduce a continuación, íntegra y literalmente, la redacción actualmente vigente de los artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros (aprobadas definitivamente el 17 de diciembre de 1997) que son objeto de la presente modificación puntual. No existen en la redacción vigente los artículos 5.8.Bis ni 5.10.Bis, al tratarse de artículos de nueva creación mediante la presente modificación.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5.1. Las zonas de calificación urbanística

La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Artículo 5.2. Zonas de calificación en las distintas clases desuelo

- 1. En suelo urbano las zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.*
- 2. En suelo urbanizable se establecen tres zonas de calificación urbanística: residencial de ensanche, almacenes y servicios e industrial. Los correspondientes Planes Parciales deberán concretar las normas de ordenación, y la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como estructurar los sistemas locales de conformidad con las edificabilidades permitidas por las presentes Normas subsidiarias para cada uso y en cada sector.*
- 3. En suelo no urbanizable las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de zonas permanentes a lo largo del período de vigencia de las Normas subsidiarias.*
- 4. En cualquier clase de suelo: los sistemas generales, constituyen en si mismos zonas de calificación urbanística.*

Artículo 5.3. División en zonas

El territorio municipal se divide en zonas de calificación Urbanística cuya delimitación gráfica se señala en los pplanos 1, 2, 3, 4, 5 de clasificación y calificación del suelo a escala 1:5.000. Las zonas son las siguientes:

- 1. En suelo urbano:
CASC: casco antiguo.
ENS: ensanche
ALM: almacenes y servicios
IND: industrias*
- 2. En suelo Urbanizable
URB/EN: ensanche*

URB/AS: almacenes y servicios

URB/IN: industrias

3. En suelo no urbanizable

RC: régimen común

PA: protección agrícola

PI: protección de infraestructuras

4. En cualquier clase de suelo, los sistemas generales:

GRV: sistema general de red viaria

GRF: sistema general de reserva ferroviaria

GEL: sistema general de espacios libres

GSP: sistema general de servicios públicos

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 5.4. Definición y ámbito

La zona de casco antiguo esta constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de clasificación y calificación del suelo a escala 1:5.000 y corresponde al núcleo histórico tradicional de Museros.

Artículo 5.5. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial (R).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: Tco.1b, Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4

b) industriales: ind.2.

c) almacenes: alm.1c y alm.2

d) Dotacionales: Dce, Din.

e) Aparcamientos: Par.1d y Par.2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) alm.1a y alm.1b. almacenes compatibles con la vivienda

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el ind.1).

b) ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el alm.1b).

c) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (par.1c). Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Rcm Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las

plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

- e) *Rpf y Run- uso residencial plurifamiliar y uso residencial unifamiliar.*
Se trata del uso global o dominante asignado por las Normas en estas zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso residencial comunitario.
- f) *Tco.1. uso comercial compatible con la vivienda.*
Solo podrán ubicarse en planta baja. Los locales deberán contar con accesos desde la vía pública.
Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Se admiten en edificios de uso exclusivo.
- g) *Tof. Locales de oficina.*
Se admite en edificio de uso exclusivo de oficinas o de uso mixto (junto con otros usos). Deberá situarse el uso de oficinas en planta baja o superiores, prohibiéndose en planta sótano.
En edificios de nueva planta de uso mixto, los locales de oficina deberán situarse en plantas inferiores a las de uso residencial.
- h) *Tre.1. Actividades recreativas.*
Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de los usos.
- i) *D. Dotacionales.*
Se admiten en cualquier situación.

Artículo 5.7. Condiciones de la parcela.

11

1. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
 - a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 50 m².*
 - b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 m de longitud.*
 - c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.*
 - d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*
 - e) *Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 m.*
2. *Parámetros de emplazamiento*
La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. La profundidad edificable será la señalada en el plano D. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los 20 m. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 m. se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las normas. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Artículo 5.8. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. *En esta zona de calificación no se podrán construir más de 3 plantas sobre rasante, correspondientes a una altura máxima de cornisa de 10 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.*
2. *Áticos.*
La edificación cuyo frente de fachada recaiga, a calles de anchura menor de 7 m deberá retirar la última planta, en el paramento recayente a la calle de ancho menor de 7 m, un mínimo de 4 m desde la alineación de fachada, quedando configurada esta última planta como ático. En los edificios que, cumpliendo la anterior condición, formen esquina con calle de ancho mayor de 7 m, esta obligación de retiro llegará hasta una distancia de 10 m. de la esquina con la calle de ancho mayor de 7 m. La obligación impuesta

por el apartado 4.b) de este mismo artículo se entenderá referida a los dos primeros m medidos desde la alineación exterior en la zona de áticos.

3. *Tolerancia de alturas.*

Se admitirá la construcción de edificios con menor número de plantas de las establecidas como máximas en el apartado 1 de este artículo.

4. *Por encima de la altura de cornisa del edificio:*

a) Son obligatorias las cubiertas inclinadas, al menos en los cuatro primeros m desde la alineación exterior, con la limitación establecida en el artículo 4.46 apartado 1.a), adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas y antenas. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose huecos tipo velux.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. *Planta baja*

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m ni a más de 4,00 m sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas en una superficie no superior al 25% de la planta baja.

6. *Cuerpos y elementos salientes en la zona CAS:*

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 m:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm*
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm*

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 5 e inferior a 6 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm*
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm*
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.*
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 m:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
 - *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
 - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm*
 - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*
- c) *La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.*

Artículo 5.9. Condiciones funcionales de la edificación

Se estará a lo señalado en las ordenanzas Generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Artículo 5.10. Condiciones estéticas.

1. *Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y tipología constructiva tradicional. Quedan prohibidos los revestimientos de fachada, carpinterías y cerrajerías y otros elementos no acordes con la arquitectura tradicional, los balcones serán de forja y los huecos, que deberán tener su eje mayor vertical, deberán corresponder con los existentes, en su caso, en planta baja.*
2. *En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.*

Artículo 5.11. Dotaciones de aparcamientos

1. *Será exigible en esta zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las ordenanzas generales solamente para edificios de nueva planta, pero no para las rehabilitaciones de edificios existentes.*
2. *El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.*

13

12. TEXTO ARTICULADO PROPUESTO

Se recoge a continuación el texto íntegro y definitivo de los artículos del Título Quinto, Capítulo Segundo ("Zona de Casco Antiguo"), de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros, resultantes de la presente modificación puntual. El resto del articulado de las Normas Subsidiarias no incluido en este apartado permanece inalterado.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5.1. Las zonas de calificación urbanística

La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Artículo 5.2. Zonas de calificación en las distintas clases desuelo

1. *En suelo urbano las zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.*

2. *En suelo urbanizable se establecen tres zonas de calificación urbanística: residencial de ensanche, almacenes y servicios e industrial. Los correspondientes Planes Parciales deberán concretar las normas de ordenación, y la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como estructurar los sistemas locales de conformidad con las edificabilidades permitidas por las presentes Normas subsidiarias para cada uso y en cada sector.*
3. *En suelo no urbanizable las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de zonas permanentes a lo largo del período de vigencia de las Normas subsidiarias.*
4. *En cualquier clase de suelo: los sistemas generales, constituyen en si mismos zonas de calificación urbanística.*

Artículo 5.3. División en zonas

El territorio municipal se divide en zonas de calificación Urbanística cuya delimitación gráfica se señala en los planos 1, 2, 3, 4, 5 de clasificación y calificación del suelo a escala 1:5.000. Las zonas son las siguientes:

5. *En suelo urbano:*

CASC: casco antiguo. Dividido en las siguientes subzonas:

- *CASC-NHT: Subzona Casco Antiguo - Núcleo Histórico Tradicional.*
- *CASC-GEN: Subzona Casco Antiguo - General.*

ENS: ensanche

ALM: almacenes y servicios

IND: industrias

6. *En suelo Urbanizable*

URB/EN: ensanche

URB/AS: almacenes y servicios

URB/IN: industrias

7. *En suelo no urbanizable*

RC: régimen común

PA: protección agrícola

PI: protección de infraestructuras

8. *En cualquier clase de suelo, los sistemas generales:*

GRV: sistema general de red viaria

GRF: sistema general de reserva ferroviaria

GEL: sistema general de espacios libres

GSP: sistema general de servicios públicos

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 5.4. Definición y ámbito

La zona de casco antiguo esta constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de clasificación y calificación del suelo a escala 1:5.000 y corresponde al núcleo histórico tradicional de Museros.

La subzona CASC-NHT (Subzona Casco Antiguo - Núcleo Histórico Tradicional) es el ámbito definido para los Núcleos Históricos delimitados en el Catálogo de Protecciones, se corresponde con las zonas de Alta-Media Densidad de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en el Plano de Zonas que se adjunta a esta modificación, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial. En esta subzona será de aplicación la normativa reguladora de los artículos 5.5, 5.7, 5.8.Bis, 5.9, 5.10.Bis, y 5.11 de este articulado. En tanto se mantenga la aplicación anticipada del Catálogo de Protecciones, prevalecerá éste en caso de discrepancia con los artículos mencionados; si el Catálogo

dejara de ser de aplicación por cualquier causa, regirán en todo caso los artículos 5.5, 5.7, 5.8.Bis, 5.9, 5.10.Bis, y 5.11 de esta modificación.

La subzona CASC-GEN (Subzona Casco Antiguo – General) es el resto del ámbito de la zona CASC que queda fuera del CASC NHT según queda definido en el plano de ordenación pormenorizada denominado “Zonas y Subzonas” adjuntos a esta propia Modificación Puntual. Le será de aplicación la normativa reguladora establecida en los artículos 5.5, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10 y 5.11.

Artículo 5.5. Usos

5. *El uso global o dominante de esta zona es el Residencial (R).*
6. *Se prohíben expresamente los siguientes usos:*
 - a) *Terciarios: Tco.1b, Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4*
 - b) *industriales: ind.2.*
 - c) *almacenes: alm.1c y alm.2*
 - d) *Dotacionales: Dce, Din.*
 - e) *Aparcamientos: Par.1d y Par.2*
7. *Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.*
8. *El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):*
 - j) *alm.1a y alm.1b. almacenes compatibles con la vivienda*
Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía publica y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el ind.1).
 - k) *ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.*
Solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía publica y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el alm.1b).
 - l) *Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.*
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - *En planta baja e inferiores a la baja (par.1a).*
 - *Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (par.1b).*
 - *Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (par.1c). Se admitirá tan solo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.*
 - m) *Rcm Uso residencial comunitario.*
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo tambien ubicarse en planta baja).
 - n) *Rpf y Run- uso residencial plurifamiliar y uso residencial unifamiliar.*
Se trata del uso global o dominante asignado por las Normas en estas zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo tambien ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso residencial comunitario.
 - o) *Tco.1. uso comercial compatible con la vivienda.*
Solo podrán ubicarse en planta baja. Los locales deberán contar con accesos desde la

vía pública.

*Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Se admiten en edificios de uso exclusivo.*

p) *Tof. Locales de oficina.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo de oficinas o de uso mixto (junto con otros usos).
Deberá situarse el uso de oficinas en planta baja o superiores, prohibiéndose en planta sótano.*

En edificios de nueva planta de uso mixto, los locales de oficina deberán situarse en plantas inferiores a las de uso residencial.

q) *Tre.1. Actividades recreativas.*

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de los usos.

r) *D. Dotacionales.*

Se admiten en cualquier situación.

Artículo 5.7. Condiciones de la parcela.

3. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

f) *La superficie mínima de parcela edificable será de 50 m².*

g) *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 m de longitud.*

h) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x9 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.*

i) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*

j) *Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 m.*

4. *Parámetros de emplazamiento*

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. La profundidad edificable será la señalada en el plano D. Caso de no indicarse ésta, no se podrán rebasar los 20 m. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 m. se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las normas. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Artículo 5.8. Condiciones de volumen y forma de los edificios. Subzona CASC-GEN

7. *En esta zona de calificación no se podrán construir más de 3 plantas sobre rasante, correspondientes a una altura máxima de cornisa de 10 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.*

8. *Áticos. La edificación cuyo frente de fachada recaiga, a calles de anchura menor de 7 m deberá retirar la última planta, en el paramento recayente a la calle de ancho menor de 7 m, un mínimo de 4 m desde la alineación de fachada, quedando configurada esta última planta como ático. En los edificios que, cumpliendo la anterior condición, formen esquina con calle de ancho mayor de 7 m, esta obligación de retiro llegará hasta una distancia de 10 m. de la esquina con la calle de ancho mayor de 7 m. La obligación impuesta por el apartado 4.b) de este mismo artículo se entenderá referida a los dos primeros m medidos desde la alineación exterior en la zona de áticos.*

9. *Tolerancia de alturas.*

Se admitirá la construcción de edificios con menor número de plantas de las establecidas como máximas en el apartado 1 de este artículo.

10. *Por encima de la altura de cornisa del edificio:*

a) *En caso de cubiertas inclinadas, el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, podrá destinarse para trastero o superficies no habitables, o vinculados a la vivienda de la planta inferior, con las condiciones siguientes:*

1. *La ventilación e iluminación de éstos se hará en el faldón interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes*

del plano de pendiente de la cubierta.

2. *La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.*
3. *La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 2,00 m de altura medidos desde la altura de cornisa máxima permitida.*

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

11. Planta baja

- a) *La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m ni a más de 4,00 m sobre la cota de referencia.*
- b) *La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.42 apartado 5.*
- c) *Se permite la construcción de entreplantas en una superficie no superior al 25% de la planta baja.*

12. Cuerpos y elementos salientes en la zona CAS:

- a) *Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:*
 - a1) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 m:*

- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm*

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 5 e inferior a 6 m:

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 m:

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

- b) *Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:*

b1) En cualquier caso:

- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 m:

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

- c) *La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.*

Artículo 5.8.Bis. Condiciones de volumen y forma de los edificios en subzona CASC-NHT

1. *Número máximo de plantas: es el que se concreta y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Para toda la zona, y en ausencia de determinación concreta en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada se establece una altura máxima de tres plantas (planta baja más dos plantas altas), admitiendo una de ellas como cambra. Correspondiente a una altura máxima de cornisa de 10 m.*
2. *La edificación cuyo frente de fachada recaiga, a calles de anchura menor de 7 m deberá retirar la última planta, en el paramento recayente a la calle de ancho menor de 7 m, un mínimo de 4 m desde la alineación de fachada, que deberá disponer de la cubierta inclinada de teja, manteniendo la configuración formal de planta baja y un piso, quedando configurada la segunda planta como ático, con la apertura de huecos hacia el interior. En los edificios que, cumpliendo la anterior condición, formen esquina con calle de ancho mayor de 7 m, esta obligación de retiro llegará hasta una distancia de 10 m. de la esquina con la calle de ancho mayor de 7 m.*
3. *Dado que esta medida establece el número máximo de alturas, se admiten también construcciones con una planta menos, debiendo tener especial cuidado con las medianeras de las casas de mayor altura que queden vistas, siendo enlucidas y pintadas.*
4. *Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de fachada.*
5. *Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 50 cm.*
6. *La tipología de la cubierta será cubierta inclinada con pendiente máxima del 30 %, abarcando toda la profundidad del cuerpo principal de la edificación tradicional, 8 ó 9 metros, a dos aguas de teja árabe, con una pendiente única hacia la calle, llegando hasta el plano de fachada y la otra pendiente única de la cubierta será hacia el interior de la parcela. La altura máxima de cumbrera no sobre pasará en ningún caso los 2,00 m. de altura medidos desde la altura de cornisa máxima permitida, salvo que se iguale a la de las edificaciones colindantes, lo que deberá justificarse en el proyecto.*
7. *Para el resto de cubiertas se admite la cubierta plana, siempre y cuando quede como terraza al interior del patio posterior.*
8. *El acabado de la cubierta en la fachada terminará en un alero respecto en plano de fachada, podrá dejar vista la disposición de los ladrillos que configuran la composición de la misma o terminarse con una moldura decorativa.*
9. *Las antenas nunca quedarán ubicadas en el plano de fachada, se dispondrán en la cubierta, ubicados en un lugar que no sea perceptible desde la calle.*
10. *El espacio libre, entre cubierta y el último forjado, podrá destinarse para trastero o superficies no habitables, o vinculados a la vivienda de la planta inferior, con las condiciones siguientes:*
 - a) *La ventilación e iluminación de éstos se hará en el faldón interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.*
 - b) *La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.*
 - c) *La cumbrera no sobrepasará en ningún caso los 2,00 m de altura medidos desde la altura de cornisa máxima permitida.*
11. *Los muros de las cajas de escaleras o ascensor serán tratados como el resto de paramentos de la fachada principal, así como su cubierta que será inclinada de teja árabe, como el resto de la construcción. Quedarán integrados dentro de la forma envolvente del edificio, formada por la fachada y la cubierta inclinada a dos aguas.*
12. *Las ventanas de cubierta, así como elemento de captación de energía solar, se integrarán en el faldón de cubierta que vierte al interior de la parcela, de manera que no sean perceptibles desde la calle.*
13. *Por razones motivadas por los servicios municipales, de ornato público, se podrá enrasar la cornisa del edificio intervenido a los edificios colindantes, siempre que ello no suponga un aumento o disminución del número de plantas. La franja a enrasar será como máximo de 0,70 metros.*

14. *Voladizos o cuerpos salientes. No se autorizan sobre las alineaciones interiores y sobre la exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:*

- a) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 m:*
 - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm*
 - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm*
- b) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 5 e inferior a 6 m:*
 - *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
 - *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm*
 - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm*
 - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*
- c) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 m:*
 - *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
 - *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
 - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm*
 - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

Artículo 5.9. Condiciones funcionales de la edificación

Se estará a lo señalado en las ordenanzas Generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Artículo 5.10. Condiciones estéticas. Subzona CASC-GEN

3. *Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y tipología constructiva tradicional. Quedan prohibidos los revestimientos de fachada, carpinterías y cerrajerías y otros elementos no acordes con la arquitectura tradicional, los balcones serán de forja y los huecos, que deberán tener su eje mayor vertical, deberán corresponder con los existentes, en su caso, en planta baja.*
4. *En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.*

Artículo 5.10.Bis Condiciones estéticas. Subzona CASC-NHT

1. *Los criterios de formalización seguirán los criterios del resto de las viviendas tradicionales, siguiendo los criterios establecidos según se trate de una construcción catalogada como vivienda agrícola o vivienda burguesa.*
2. *Solo se permitirán puertas de garaje en aquellas tipologías que lo admitan, teniendo un hueco original que admita la incorporación de dicha puerta. Por el impacto visual en el ambiente, se regulará específicamente las puertas de garaje, con una dimensión máxima de 2,80 m de amplitud, excepto en los casos justificados para el cumplimiento de la normativa vigente de la edificación. Se integrará en la composición del resto de huecos de la fachada, el material de la misma seguirá los mismos criterios establecidos para el resto de las carpinterías.*
3. *Son impropios y no se admiten en el plano de fachada elementos como toldos o marquesinas.*
4. *Se considerarán como impropios los huecos de puertas y ventanas que han sido modificados, no cumpliendo con las características anteriormente descritas.*
5. *Se deberán utilizar los materiales tradicionales del ámbito.*
6. *El color de las edificaciones será el adecuado al entorno al que se ubican, son colores que van entre el*

blanco y el beige, pero para su mayor exactitud se realizarán catas murarias. Cuando se intervenga un edificio catalogado se realizarán catas murarias, a partir de los resultados de las mismas se elaborará progresivamente la carta cromática propia de cada zona. Y la vivienda sobre la que se ha realizado la cata muraria adoptará el color resultado de la misma.

7. Los aleros, para viviendas agrícolas, sobrepasarán unos 30-35 cm sobre el plano de fachada. Estos podrán adoptar dos tipologías de aleros:
 - Aleros que dejan ver la disposición de los ladrillos que los configuran o configurando pequeñas ménsulas.
 - Aleros con molduras decorativas
 - Esta tipología solo se dará en las viviendas agrícolas.
8. Cornisas, para viviendas burguesas, se configurarán con un murete o balaustrada de 50cm de altura como, decorado con motivos vegetales configurando molduras decorativas.
9. En las viviendas burguesas también se admiten aleros de 35-60 cm de vuelo con molduras decorativas.
10. Los balcones tanto para las viviendas agrícolas como para las burguesas tendrán un canto máximo de 15 cm, podrán estar revestidas de mortero decoradas con molduras o podrán adoptar la solución particular que se da en algunos casos, como es una pletina metálica embebida en el muro de la fachada, sobre la que se apoyan las baldosas que configuran el balcón. En la parte inferior se dejarán vistos azulejos con motivos decorativos.
11. Ornamentación de fachadas:
 - Las Viviendas Agrícolas no tendrán ornamentación, sus fachadas serán sencillas sin ornamentación, pudiendo enmarcar sus huecos con molduras sencillas, pintadas en tonalidad diferente del resto de la fachada para que resalten, o de yeso.
 - Las Viviendas Burguesas podrán enmarcar sus puertas y ventanas con molduras decorativas, que resalten dichos huecos, así como molduras que resalten las jambas y cornisas de los edificios. Estas molduras se pintarán en una tonalidad diferente para que resalte del resto cromatismo de la fachada. También podrán adoptar una decoración que imite la disposición de bloques de piedra señalando las juntas en fachada y jambas.
 - Se podrán introducir otros remates en las fachadas siempre que estos estén supervisados por los servicios municipales y sean considerados como tradicionales, habiendo ejemplos en varias construcciones tradicionales.
 - Existen elementos ornamentales detalles en las fachadas, los cuales han de ser protegidos y conservados, en función del grado de protección que se les establezca, por ser elementos característicos y propios de la población. Son tratados como tales, las jambas de piedra, las rejas de forja de ventanas y balcones, y aleros tradicionales.
12. Se limitará y se estudiará la instalación de carteles de publicidad, lonas o cualquier otro elemento para que no que pueda distorsionar la escena y ambiente urbanos.
13. Los indicadores y rotulación de los establecimientos, que sean indicativos de marcas y actividades garantizarán su armonía con los edificios y el ambiente donde se insertan. Se prohíbe cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada, intentando que estos se incorporen dentro de los huecos de la fachada.
14. Se prohíbe la utilización de toldos o marquesinas, ya que son elementos impropios y no tradicionales, que desvirtúan la configuración de las fachadas.

Artículo 5.11. Dotaciones de aparcamientos

3. Será exigible en esta zona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las ordenanzas generales solamente para edificios de nueva planta, pero no para las rehabilitaciones de edificios existentes.
4. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 12. Plano de ordenación vigente (delimitación actual de la zona CASC)
- 13. Plano de delimitación del NHT según el Catálogo de Protecciones
- 14. Plano de Zonas y Subzonas (CASC-NHT / CASC-GEN)

SUELO URBANO:

CAS Casco antiguo (SU Residencial)

ESN Ensanche (SU Residencial)

UFA Unifamiliar aislada

ALM Almacenes y servicios (SU Terciario)

IND Industrial (SU Industrial)

SAU / SUELO URBANIZABLE:

URB/EN Ensanche (SAU / SUZ Residencial)

URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

Sector 1:

RES A: Manzana cerrada

RES B: Viviendas en hilera con edificación auxiliar

RES C: Viviendas en hilera sin edificación auxiliar

Sectores 2, 4, y 6: EAM (Edificación abierta de uso mixto)

Sector 3: URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

A, B, C, D y E: Terciario genérico

F-A: Comercial

F-B: Estacionamiento

F-C: Atención al automóvil

Sector 5: URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

PAT de la Huerta:

H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3

Zonas Rurales Comunes

Sectores y Unidades de Ejecución

AJUNTAMENT DE

MUSEROS

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS

PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE
DELIMITACIÓN ACTUAL ZONA CASC

triarquitectura
ingeniería y urbanismo

arqulab
urbanismo

0150@rievs62021960Carrer Cana 26, pla 1, 46008 VALENCIA

P.1

AGOSTO 2026

ESCALA 1 : 2.000

SUELO URBANO:

CAS Casco antiguo (SU Residencial)

ESN Ensanche (SU Residencial)

UFA Unifamiliar aislada

ALM Almacenes y servicios (SU Terciario)

IND Industrial (SU Industrial)

SAU / SUELO URBANIZABLE:

URB/EN Ensanche (SAU / SUZ Residencial)

URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

Sector 1:

RES A: Manzana cerrada

RES B: Viviendas en hilera con edificación auxiliar

RES C: Viviendas en hilera sin edificación auxiliar

Sectores 2, 4, y 6: EAM (Edificación abierta de uso mixto)

Sector 3: URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

A, B, C, D y E: Terciario genérico

F-A: Comercial

F-B: Estacionamiento

F-C: Atención al automóvil

Sector 5: URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

PAT de la Huerta:

H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3

Zonas Rurales Comunes

Sectores y Unidades de Ejecución

Delimitación del NHT según el Catálogo de Protecciones

AJUNTAMENT DE

MUSEROS

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL NHT
SEGÚN EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

triarquitectura
ingeniería y urbanismo

arqurbanismo
Valencia, España, Presente

01010@trivies 620219860 Carrer Cana 26, pla 1, 46008 VALENCIA

P.2

AGOSTO 2026

ESCALA 1 : 2.000

SUELO URBANO:

CAS Casco antiguo (SU Residencial)

ESN Ensanche (SU Residencial)

UFA Unifamiliar aislada

ALM Almacenes y servicios (SU Terciario)

IND Industrial (SU Industrial)

SAU / SUELO URBANIZABLE:

URB/EN Ensanche (SAU / SUZ Residencial)

URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

Sector 1:

RES A: Manzana cerrada

RES B: Viviendas en hilera con edificación auxiliar

RES C: Viviendas en hilera sin edificación auxiliar

Sectores 2, 4, y 6: EAM (Edificación abierta de uso mixto)

Sector 3: URB/AS Almacenes y servicios (SAU / SUZ Terciario)

A, B, C, D y E: Terciario genérico

F-A: Comercial

F-B: Estacionamiento

F-C: Atención al automóvil

Sector 5: URB/IN Industrias (SAU / SUZ Industrial)

PAT de la Huerta:

H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3

Zonas Rurales Comunes

Sectores y Unidades de Ejecución

Zona CASC-NHT

Zona CASC-GEN

AJUNTAMENT DE MUSEROS

MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS

PLANO DE ZONAS Y SUBZONAS
CASC-NHT / CASC-GEN

tri

arquitectura

ingeniería y urbanismo

arq

ultramar

Valencia - Murcia - Pozuelo

01010@trivies

620219860

Carrer Conca 26, pla 1, 46008 VALENCIA

P.3

AGOSTO 2026

ESCALA 1 : 2.000

The map displays the urban planning zones and subzones of Museros. The central area is divided into several sectors and units of execution (UE). The zones are color-coded: red for residential (CAS, ESN), yellow for mixed-use (EAM), orange for tertiary (ALM), and grey for industrial (IND). The map also shows the boundaries of the Huerta de Protección Agrícola Grado 3 (H3) and the Zonas Rurales Comunes. The map is labeled with various streets and landmarks, including AV BLASCO IBAÑEZ, AV SENYERA LA, AV PAIS VALENCIA, AV CREU DE LA, and AV DE MAR. The map is divided into several sectors and units of execution (UE), including UE 1, UE 2, UE 3, UE 4, UE 5, UE 6, UE 7, UE 8, and UE 9. The map also shows the boundaries of the Huerta de Protección Agrícola Grado 3 (H3) and the Zonas Rurales Comunes. The map is labeled with various streets and landmarks, including AV BLASCO IBAÑEZ, AV SENYERA LA, AV PAIS VALENCIA, AV CREU DE LA, and AV DE MAR. The map is divided into several sectors and units of execution (UE), including UE 1, UE 2, UE 3, UE 4, UE 5, UE 6, UE 7, UE 8, and UE 9.

V. ESTUDIO DE IMPACTO ECONÓMICO Y VIABILIDAD

16. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El TRLOTUP exige la incorporación de un estudio de sostenibilidad económica a los instrumentos de planeamiento que impliquen la creación, ampliación o sustitución de infraestructuras, servicios o dotaciones públicas, o que generen la obligación de asumir cargas de urbanización, al objeto de garantizar la suficiencia y adecuación de las inversiones públicas necesarias y ponderar el impacto de las actuaciones en la Hacienda de las Administraciones responsables de la ejecución y mantenimiento de dichas dotaciones.

La presente modificación puntual no incurre en ninguno de los supuestos que justifican la exigencia de dicho estudio, por las siguientes razones:

- **No crea, amplía ni sustituye infraestructuras, servicios o dotaciones públicas.** La actuación se limita a la regulación de las condiciones de volumen, forma y estética de la edificación privada en un ámbito de suelo urbano ya consolidado y plenamente dotado de todos los servicios e infraestructuras urbanas, conforme a lo descrito en el apartado 7.1 del Documento Inicial Estratégico.
- **No genera nuevas cargas de urbanización.** Al no incrementarse la edificabilidad, la ocupación ni la densidad — mantenidas comunes a ambas subzonas mediante los artículos 5.5 y 5.7—, la modificación no da lugar a la necesidad de ejecutar, ampliar o reforzar redes de abastecimiento, saneamiento, energía, viario ni ningún otro sistema urbanizador.
- **No incrementa la demanda de dotaciones públicas** (equipamientos, zonas verdes, aparcamientos de titularidad pública), al no alterar el número de viviendas, el uso global de la zona ni los estándares dotacionales aplicables, que permanecen regulados por el artículo 5.5 (Usos) y el artículo 5.11 (Dotaciones de aparcamiento) en los mismos términos ya vigentes.
- **No comporta actuaciones de ejecución urbanística** sujetas a reparto de cargas y beneficios, al no delimitar ninguna actuación integrada, unidad de ejecución ni ámbito de gestión: la modificación agota sus efectos en la regulación normativa directamente aplicable a la concesión de licencias de edificación.
- **No genera obligaciones de inversión pública municipal**, ni compromete la Hacienda del Ayuntamiento de Museros en la ejecución, mantenimiento o conservación de infraestructura alguna derivada de la modificación.

En consecuencia, al no concurrir ninguno de los presupuestos que determinan la exigibilidad del estudio de sostenibilidad económica, y de conformidad con el principio de proporcionalidad que rige la documentación exigible a los instrumentos de planeamiento en función de su alcance y contenido, se considera justificada la innecesariedad de incorporar a la presente modificación puntual un estudio de impacto económico y viabilidad de mayor desarrollo que el contenido en el presente apartado.

Redactado por:

En Museros, a agost de 2026



Vicent García Forment
Arq. Del COACV núm. 07130

VI. INFORME DE IGUALDAD DE GÉNERO

17. INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

17.1. Marco de referencia y objeto del informe

El presente informe se incorpora al Borrador de la modificación puntual en cumplimiento del objeto del contrato menor de servicios adjudicado por el Ayuntamiento de Museros mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de septiembre de 2025, que expresamente incluye la elaboración de la documentación de igualdad de género necesaria para la tramitación de la presente modificación, y en atención al principio de transversalidad de la perspectiva de género en la actuación de las administraciones públicas, conforme al cual toda disposición, plan o programa que pueda tener un impacto diferenciado por razón de sexo debe incorporar su correspondiente valoración.

El objeto de este informe es analizar si el contenido de la presente modificación puntual —relativa a las condiciones de volumen, forma y estética de la edificación en la zona de calificación urbanística Casco Antiguo (CASC)— genera, mantiene o corrige situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres, tanto en el acceso y uso del espacio urbano como en las condiciones de vida derivadas de la ordenación propuesta.

17.2. Metodología

El análisis se realiza conforme a los criterios habituales de evaluación del impacto de género en instrumentos de planeamiento urbanístico, que atienden fundamentalmente a los siguientes factores: accesibilidad universal del espacio público y de la edificación; percepción de seguridad; diversidad y adaptabilidad de las tipologías residenciales a distintas estructuras familiares y de convivencia; y compatibilidad de usos que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral (proximidad de comercio, servicios y equipamientos compatibles con la vivienda).

17.3. Análisis del contenido de la modificación desde la perspectiva de género

a) Objeto estrictamente formal y compositivo de la modificación. La presente modificación puntual regula exclusivamente las condiciones de volumen, forma de los edificios (número de plantas, tipología de cubierta, cuerpos salientes) y condiciones estéticas (materiales, colores, ornamentación de fachada) aplicables en las subzonas CASC-NHT y CASC-GEN. No introduce alteraciones en el régimen de usos —que permanece regulado, sin cambios, por el artículo 5.5, común a ambas subzonas—, ni en las condiciones de parcela, aparcamiento o accesibilidad de la edificación, reguladas respectivamente por los artículos 5.7, 5.11 y 5.9, que tampoco son objeto de modificación sustantiva.

b) Ausencia de afección a la accesibilidad universal. La modificación no altera las condiciones de accesibilidad de los edificios ni de los espacios comunes, que continúan rigiéndose por la normativa sectorial de accesibilidad de aplicación general, ajena al objeto de esta actuación. Las condiciones reguladas —tipología de cubierta y estética de fachada— no inciden en el diseño de accesos, itinerarios ni elementos de uso común de los edificios.

c) Ausencia de afección al uso residencial ni a la diversidad de tipologías de convivencia. Al mantenerse sin cambios el régimen de usos (artículo 5.5) —que admite indistintamente uso residencial plurifamiliar, unifamiliar y residencial comunitario, sin discriminación alguna por razón de estructura de convivencia— y el régimen de parcela (artículo 5.7), la modificación no introduce ninguna limitación ni condicionante que afecte a la diversidad de modelos de hogar ni a las necesidades habitacionales específicas de familias monoparentales, personas mayores, unidades de convivencia no tradicionales u otros colectivos con especial atención desde la perspectiva de género.

d) Ausencia de afección a la percepción de seguridad en el espacio público. Las determinaciones sobre alineaciones, retranqueos, alturas y relación de la edificación con la vía pública —elementos habitualmente relevantes en el análisis de la seguridad percibida del espacio urbano— permanecen inalteradas respecto de la normativa vigente en ambas subzonas, al no ser objeto de la presente modificación.

e) Compatibilidad con la conciliación de la vida personal, familiar y laboral. El mantenimiento sin cambios del régimen de usos compatibles en planta baja (comercio de proximidad, servicios, actividades recreativas y dotacionales) preserva la actual mezcla de usos del Casco Antiguo, que favorece la proximidad de servicios cotidianos a la vivienda, factor reconocido como positivo desde la perspectiva de conciliación y de autonomía en los desplazamientos, especialmente relevante para quienes asumen mayoritariamente las tareas de cuidado.

17.4. Conclusión

Del análisis realizado se concluye que la presente modificación puntual, al limitarse a la regulación de las condiciones de volumen, forma y estética de la edificación, sin alterar el régimen de usos, accesibilidad, parcela ni las condiciones de relación de la edificación con el espacio público, **tiene un impacto neutro desde la perspectiva de género**, no generando situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres ni afectando a las condiciones actuales de accesibilidad, seguridad percibida o diversidad de modelos de convivencia en el ámbito del Casco Antiguo de Museros.

No obstante lo anterior, y en aplicación del principio de mejora continua en la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, se recomienda que futuros instrumentos de planeamiento de mayor alcance —en particular, el Plan General Estructural actualmente en tramitación— incorporen un análisis específico y pormenorizado de accesibilidad, seguridad y diversidad de usos en el conjunto del municipio, dado que el alcance limitado de la presente modificación puntual no resulta el instrumento adecuado para dicho análisis integral.

Redactado por:

En Museros, a agost de 2026



Vicent García Forment
Arq. Del COACV núm. 07130

VII. RESUMEN EJECUTIVO

18. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Objeto. La presente modificación puntual afecta al Título Quinto, Capítulo Segundo ("Zona de Casco Antiguo") de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Museros (1997), y consiste en la creación de dos subzonas de calificación urbanística —**CASC-NHT** (Núcleo Histórico Tradicional) y **CASC-GEN** (resto del ámbito)— dentro de la actual zona única de Casco Antiguo, con un régimen diferenciado de volumen, forma y condiciones estéticas para cada una de ellas.

Motivo. La regulación vigente (artículo 5.8) exige cubierta inclinada únicamente en los cuatro primeros metros de profundidad edificable en toda la zona CASC, sin distinguir entre ámbitos protegidos y no protegidos. Esto genera una doble disfunción: dentro del propio Núcleo Histórico Tradicional, la norma vigente no reproduce fielmente la tipología tradicional a dos aguas documentada en el Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural en tramitación; fuera de él, impone criterios compositivos tradicionales sin justificación patrimonial, con coste funcional para la edificación.

Solución adoptada. Se crean los artículos **5.8.Bis** y **5.10.Bis**, que incorporan al propio articulado de las Normas Subsidiarias —de forma autónoma respecto al Catálogo de Protecciones y al Plan General Estructural en tramitación— un régimen de volumen, forma y estética fiel a la tipología tradicional para la subzona CASC-NHT, con una regla de prevalencia del Catálogo (artículo 5.4) mientras se mantenga su aplicación anticipada. Para la subzona CASC-GEN se mantienen, con ajustes de flexibilización, los artículos 5.8 y 5.10 vigentes. Las condiciones de usos (5.5), parcela (5.7), funcionales (5.9) y aparcamiento (5.11) permanecen comunes a ambas subzonas, sin cambios.

Alcance. Modificación de ordenación pormenorizada; no afecta a la clasificación ni calificación global del suelo, no incrementa edificabilidad, ocupación, densidad ni demanda dotacional, y no comporta ejecución de infraestructuras.

Tramitación. Procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (arts. 45-53 y 61 TRLOTUP), con órgano ambiental municipal (art. 49.2.a TRLOTUP) y consulta preceptiva al órgano autonómico competente en patrimonio cultural. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Museros.

Efecto sobre el patrimonio. No regresivo: la modificación mejora la fidelidad de la protección patrimonial en el Núcleo Histórico Tradicional respecto de la situación actualmente vigente.

Documentación que integra el expediente:

- Documento Inicial Estratégico (evaluación ambiental y territorial estratégica).
- Presente Borrador de modificación puntual (Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Económico y Viabilidad, Informe de Igualdad de Género).
- Documentación gráfica.

Redactado por:

En Museros, a agost de 2026


Vicent García Forment
Arq. Del COACV núm. 07130