



***Plan General de Teresa  
Memoria Justificativa***



## INDICE

<b>1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.</b>	<b>3</b>
<i>1.1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS:</i>	<i>3</i>
1.1.1.- Modelo territorial	3
1.1.2.- Estrategia de desarrollo	4
1.1.3.- Adecuación al planeamiento de municipios colindantes	10
1.1.4.- Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas.	12
1.1.5.- Justificación de las Directrices definitorias, de la Clasificación del Suelo y de la Ordenación del Suelo No Urbanizable	14
<i>1.2.- TABLAS QUE EXPRESAN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.</i>	<i>18</i>
<i>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.</i>	<i>19</i>
1.3.1.- Red Primaria de Suelo Dotacional.	19
1.3.2.- Red General de Infraestructuras.	23
1.3.3.- Condiciones Objetivas de Conexión e Integración.	23
<i>1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES</i>	<i>24</i>
1.4.1.- Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV)	24
1.4.2.- Justificación según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTTP)	25
<i>1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA</i>	<i>26</i>
<b>2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>	<b>27</b>
<b>3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.</b>	<b>29</b>
<b>4.- EVALUCION AMBIENTAL Y DEL PAISAJE</b>	<b>35</b>
<b>CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR</b>	<b>40</b>



## **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**

El modelo territorial que se propone parte de la realidad social, demográfica y económica de la población de Teresa. Su población ha disminuido sensiblemente desde la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano; aun así las previsiones en la Comarca del Alto Palancia son optimistas respecto al crecimiento de la población y demanda de vivienda. La actividad económica del municipio es principalmente agrícola, en especial frutícola, cuyos productos se exportan a los mercados de Valencia, Castellón e incluso al extranjero. Existen también granjas dispersas por el municipio. Actualmente está tomando auge la actividad de turismo rural y tradicional, mediante la implantación de alojamientos o casas rurales, lo que supondrá una mayor actividad económica y puestos de trabajo.

El territorio de Teresa se estructura a partir de los siguientes elementos:

- el Río Palancia, que atraviesa el término de oeste a este por su parte norte
- la carretera CV-235 que permite la conexión entre Teresa y Bejís y Viver
- el núcleo urbano, flanqueado por el río al sur y por monte al norte
- las Sierras de Pina, de Javalambre y de Andilla
- numerosos barrancos que atraviesan el término y lo caracterizan: barranco de Franco, del Regajo, del Arco, Jalbe, Medilla, de Verga y del Berro



La estrategia de desarrollo de nuevo suelo urbanizable en Teresa parte de dos puntos fundamentales. Uno es la situación de su núcleo urbano entre montes y el río Palancia, ya que condiciona la ubicación de nuevos suelos residenciales. El otro punto tenido en cuenta a la hora de redactar este Concierto es la necesidad de agrupar y sanear las distintas industrias agropecuarias dispersas alrededor del casco urbano.

El Suelo Urbano existente se completa, ampliando el tejido urbano mediante la clasificación de nuevo suelo residencial que aporte dotaciones a la población.

Con respecto al Suelo No Urbanizable se mantiene la dinámica actual de potenciar el turismo rural, clasificando el resto del suelo del término como no urbanizable en sus distintas categorías y permitiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible mediante una normativa que permita compaginar las características naturales del territorio con el desarrollo económico de este sector terciario. El Concierto define 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 barrancos.

### **1.1.2.- Estrategia de desarrollo**

Los criterios aplicables en la estrategia de desarrollo del municipio de Teresa son los definidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana:

- Calidad de vida de los ciudadanos
  
- Desarrollo sostenible

En base a estos criterios la clasificación del suelo ha perseguido los siguientes objetivos:



- Objetivos en la clasificación de suelo urbanizable:

Disponer de una reserva de suelo residencial con objeto de permitir una ampliación del casco urbano articulando la transición con el entorno rural a la vez que se genera nuevo suelo dotacional para dar servicio a la población.

- Objetivos en la clasificación de suelo no urbanizable:

Protección del medio natural a base de mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio los suelos no urbanizables de protección: agrícola, de montes, forestal, arqueológica, hidrológica, de manera que la preservación del paisaje como elemento protagonista de la ordenación, sea prioritaria.

Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección de carreteras, de cauces, los barrancos y las vías pecuarias.

Tener en cuenta la existencia de un Lugar de Interés Comunitario como es el “LIC del Curso Medio del Río Palancia”, detectando los hábitats y clasificando el suelo en función de las características a proteger, de manera que se detecten las áreas más antropizadas dándoles una clasificación apropiada y aquellas áreas que alberguen condiciones naturales o valores a proteger se incluyan dentro del suelo no urbanizable protegido.

- Criterio para reclasificación de suelo:

Para permitir una reclasificación de suelo no urbanizable será necesario que la propuesta se acompañe de Programa de Actuación Integrada con suficientes garantías que aseguren el compromiso inversor en su urbanización.

No se permitirá una reclasificación de suelo no urbanizable protegido. Únicamente se autorizará en el suelo no urbanizable común.



### **1.1.2.1.- USO RESIDENCIAL**

Se amplía el suelo destinado a uso residencial, delimitando nuevos suelos urbanizables y completando la trama urbana con unidades de ejecución. De esta forma se potencia la idea de la segregación de usos distintos, separando el uso industrial del residencial.

- **Suelo urbano**

En general se mantiene la clasificación vigente.

- **Suelo Urbanizable**

Existen cinco sectores de uso residencial. Los cinco sectores de suelo urbanizable se encuentran colindantes con el núcleo urbano, facilitando de esta forma un crecimiento continuo y cohesionado.

Los límites de estos sectores se ajustan a los criterios de sectorización que se establece en la L.U.V. y el el R.O.G.T.U.

- <b>Sector 1</b>	54.426 m <sup>2</sup>
- <b>Sector 2</b>	38.339 m <sup>2</sup>
- <b>Sector 3</b>	73.287 m <sup>2</sup>
- <b>Sector 4</b>	13.168 m <sup>2</sup>
- <b>Sector 5</b>	8.850 m <sup>2</sup>

El tipo de edificación residencial prevista es fundamentalmente de baja densidad.

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



Dichos sectores no podrán desarrollarse siempre y cuando las unidades de ejecución correspondientes delimitadas en suelo urbano no lo estén, quedando dicha condición reflejada en las fichas de gestión de cada uno de los sectores.

El desarrollo de los sectores urbanizables se podrán hacer de forma conjunta con las unidades de ejecución anteriormente citadas.

En la actualidad existen dentro del sector del suelo urbanizable SUR-3 Tres empresas conserveras ubicadas en dos edificios.

-Empresa de Pates “**Hermanos Villanueva**”

-Empresa de conservas del boquerón “**Aperitivos Xerica**”

-Empresa de conservas del boquerón “**Flor**”.

A dichas empresas se le mantendrá el uso compatible con el residencial, en el futuro desarrollo del sector, de forma transitoria siempre y cuando se mantenga la actividad vigente, no dando lugar a alteraciones del estado actual de la edificación.





### **1.1.2.3.- USO TERCIARIO**

Como reserva de suelo urbanizable Terciario se delimita un sector al sur del casco urbano.

**-Sector SUT-1**

1.615 m<sup>2</sup>

### **1.1.2.4.- 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. 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 convenga al interés público local.

El suelo no urbanizable común comprenderá 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, el planeamiento general considere 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.

El suelo no urbanizable común consolidado engloba una pequeña zona delimitada en el plano de ordenación OE-1, donde se considera que existe un núcleo de 9 viviendas consolidado que debería minimizar su impacto territorial por carecer de urbanización adecuada y de un proceso formalizado de edificación.



En este tipo de suelo se pretende mantener y dotar de infraestructuras las edificaciones residenciales existentes, pero sin permitir llevar a cabo ninguna nueva. Se propone completar la urbanización con las infraestructuras de que carece, saneamiento y suministro eléctrico, adecuando también los accesos convenientemente. Tan sólo se han incluido en este tipo de suelo las parcelas que poseen edificación ya construida, y no se permitirá la adscripción de ninguna parcela más al proceso de urbanización.

Esta zona de SNU Común Consolidado no cumple las condiciones geométricas ni de número de viviendas que se describen en la disposición transitoria cuarta de la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, pero la densidad y las características del ámbito hace que se deba considerar su minimización de impacto territorial de acuerdo a lo descrito en esta ley.

### **1.1.3.- Adecuación al planeamiento de municipios colindantes**

En el plano de Ordenación “Clasificación del suelo y usos globales previstos” se ha grafiado la clasificación y calificación de los términos vecinos: Sacañet, Torás, Bejís, Viver, Jérica, hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación y calificación de suelo de Teresa:



MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN SUELO	CLASIFICACIÓN TERESA	INCIDENCIA
SACAÑET	SNU Común	SNUP. Montes	1
TORÁS	SNUP. Forestal	SNUP. Forestal	---
	SNU Agrícola	SNU Común	---
	SNU Agrícola	SNUP. Forestal	1
	SNU Agrícola	SNUP Montes	1
	SNUP. Forestal	SNU Común	1
BEJÍS	SUNU-P2	SNUP. Montes	---
	SUNU-P1	SNUP. Montes	---
VIVER	SNU Especial Protección	SNU Común	1
	SNU Especial Protección	SNUP. Forestal	---
JÉRICA	SNU Protegido Interés Medioambiental	SNUP. Montes	---
	SNU Protegido Interés Medioambiental	SNUP. Forestal	---
	SNU Protegido Interés Medioambiental	SNU 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.



- **Incidencias:**

En casi la mayoría de los casos coincide la calificación de suelo no urbanizable entre el municipio colindante y el municipio de Teresa, planteándose incidencias limítrofes en los siguientes casos:

- Clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Montes que linda con Suelo No Urbanizable Común del término de Sacañet.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Montes y Suelo No Urbanizable de Protección Forestal que lindan con Suelo No Urbanizable Agrícola del término de Torás.
- Clasificación de Suelo No Urbanizable Común que linda con Suelo No Urbanizable de Protección Forestal del término de Torás.
- Suelo No Urbanizable Común que linda Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Término de Viver.

#### **1.1.4.- Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas.**

El territorio de Teresa se estructura a partir de los siguientes elementos:

- el Río Palancia, que atraviesa el término de oeste a este por su parte norte
- la carretera CV-235 que permite la conexión entre Teresa y Bejís y Viver
- el núcleo urbano, flanqueado por el río al sur y por monte al norte
- las Sierras de Pina, de Javalambre y de Andilla



- numerosos barrancos que atraviesan el término y lo caracterizan: barranco de Franco, del Regajo, del Arco, Jalbe, Medilla, de Verga y del Berro

La estrategia de desarrollo de nuevo suelo urbanizable en Teresa parte de dos puntos fundamentales. Uno es la situación de su núcleo urbano entre montes y el río Palancia, ya que condiciona la ubicación de nuevos suelos residenciales. El otro punto tenido en cuenta a la hora de redactar este Plan es la necesidad de agrupar y sanear las distintas industrias agropecuarias dispersas alrededor del casco urbano.

El Suelo Urbano existente se completa, ampliando el tejido urbano mediante la clasificación de nuevo suelo residencial que aporte dotaciones a la población.

Con respecto al Suelo No Urbanizable se mantiene la dinámica actual de potenciar el turismo rural, clasificando el resto del suelo del término como no urbanizable en sus distintas categorías y permitiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible mediante una normativa que permita compaginar las características naturales del territorio con el desarrollo económico de este sector terciario. El Plan define 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 barrancos.



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

#### **1.1.5.1.- Directrices definitorias de la Estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio**

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

#### **1.1.5.2.- 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 6/98, sobre régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98) y su modificación del RD 4/20000
- 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)

Siguiendo el art. 8 LS-6/98 en relación con 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 dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 15 de la LUV. Además se ha tenido en cuenta la delimitación de suelo urbano del planeamiento vigente.



La LS-6/98 obliga a una clasificación positiva del suelo urbanizable de acuerdo a su artículo 10 dejando la clasificación del suelo urbanizable a aquél que no tenga la condición de urbano o no urbanizable.

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 Teresa se clasifica como urbano, urbanizable residencial, urbanizable industrial y no urbanizable con distintas categorías.

Dicha clasificación viene determinada en los planos de ordenación , especialmente en la serie del plano O-1 de “Clasificación del Suelo y Usos Globales previstos”. En estos planos se indica la clasificación de todo el término y de una zona de los municipios colindantes con Teresa, donde se puede apreciar la compatibilidad de las clasificaciones de los mismos. Además se distinguen las diferentes calificaciones del suelo no urbanizable y se señalan las Vías Pecuarias.

De acuerdo con la ley10/2004, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada:



- **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.

- Suelo No Urbanizable Protección Agrícola: de acuerdo con los Mapas Geocientíficos de la Comunidad Valenciana, en particular el referente a “Orientaciones y limitaciones de uso”, son zonas consideradas de uso agrícola moderadamente intensivo.
- Suelo No Urbanizable Protección de Montes: se recogen los montes clasificados como Montes de Utilidad Pública.
- Suelo No Urbanizable Protección Forestal: se recogen los suelos clasificados en el Plan General de Ordenación Forestal como forestal arbolado, tanto de plantación como natural.
- Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica: hace referencia a los yacimientos catalogados en la Conselleria de Cultura.
- Suelo No Urbanizable Protección Hidrológica: abarca las fuentes dispersas por el municipio, como la Fuente del Nano, Berro, Contis, Batán, Royo, Peral o la del Río.
- Suelo No Urbanizable Protección Cauces: se incluye la zona de servidumbre de 5m a cada lado de los barrancos. Los barrancos que se incluyen en el término son, entre otros: barranco de Franco, del Regajo, del Arco, Jalbe, Medilla y del Berro.
- Suelo No Urbanizable Protección Viaria: incluye la zona de dominio público de la carretera CV-235.



- Suelo No Urbanizable Protección Vías pecuarias: incluye la anchura legal de cada uno de los cordeles y coladas existentes en el término municipal de Teresa.

- **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.

De acuerdo con la LSNU-10/2004, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada de uso extractivo.

- Suelo No Urbanizable Común Agrícola: incluye la zona donde es posible el uso de vivienda aislada y unifamiliar y la vivienda rural vinculada a explotación agrícola. No se permiten declaraciones de interés comunitario relativas a actividades industriales en esta zona, únicamente aquellas relacionadas con la actividad terciaria, como hospedería y turismo rural .
- Suelo No Urbanizable Común: lo constituye el resto de suelo no urbanizable no comprendido en los apartados anteriores. Son zonas cuyos terrenos son idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegético. Se permite la construcción de vivienda aislada y familiar y las declaraciones de interés comunitario en estas zonas, de acuerdo con los artículos correspondientes de la Ley del Suelo No Urbanizable. Se permite asimismo sobre este suelo instalaciones de generación de energía fotovoltaica de acuerdo al artículo 24 de la ley 10/2004.



## **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:

<b><u>TÉRMINO MUNICIPAL</u></b>	<b><u>19.756.394 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Suelo Urbano</u></b>	<b><u>133.547 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Suelo Urbanizable</u></b>	<b><u>269.861 m<sup>2</sup></u></b>
<u>Suelo Urbanizable Residencial</u>	<u>184.453 m<sup>2</sup></u>
Sector -1	54.606 m <sup>2</sup>
Sector -2	34.917 m <sup>2</sup>
Sector -3	73.539 m <sup>2</sup>
Sector -4	12.541 m <sup>2</sup>
Sector -5	8.850 m <sup>2</sup>
<u>Suelo Urbanizable Industrial</u>	<u>83.470 m<sup>2</sup></u>
Sector IND	83.470 m <sup>2</sup>
<u>Suelo Urbanizable Terciario</u>	<u>1.615 m<sup>2</sup></u>
Sector Terciario	1.615 m <sup>2</sup>
<b><u>Suelo No Urbanizable</u></b>	<b><u>19.352.986 m<sup>2</sup></u></b>



### **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 los planos de Ordenación OE-2.1 y OE-2.2 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional del Término Municipal de Teresa, en el plano de Ordenación OE-3 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional del Casco Urbano.

Esta Red debe incluir las reservas de suelo para dotaciones públicas de acuerdo con el artículo 52 de la L.U.V.

##### **A) Zonas Verdes.**

En el núcleo urbano la población es aproximadamente de 330 habitantes, por lo que de acuerdo con el art. 108 del ROGTU, al ser inferior de 5.000 habitantes, se podrá reservar en jardines de la red primaria (JL). En el presente de Plan General se califican como jardines de red primaria las siguientes zonas:

- P JL-1 de 23.115 m<sup>2</sup>
- P JL-2 de 5.807 m<sup>2</sup>
- P JL-3 de 3.883 m<sup>2</sup>



## B) Comunicaciones.

Se adopta como Ordenación Estructural los siguientes elementos:

### B.1.) Carreteras:

- Carretera CV-235 con una zona de protección de 18 metros a ambos lados de la carretera.

### B.2.) Vías pecuarias:

En el término municipal existen cuatro vías pecuarias cuya denominación y ancho legal vienen reflejados en la siguiente tabla:

Cordel Aragón	Anchura 37,61 m
Colada de la Loma de la Dehesa	Anchura 14 m
Colada de Peña Roya	Anchura 14 m
Colada de la Gambalia	Anchura 14 m

Grafiadas en los planos de ordenación son:

- Cordel de Aragón, que discurre por la línea divisoria entre Bejís y Teresa. Su anchura es de 37 m y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Teresa es de 1.200m.
- Colada de la Loma de la Dehesa, que procedente del término de Jérica entra en Teresa cruzando el río Palancia y continua hacia el término de



Torás rumbo noroeste. Su anchura es de 14 m y su longitud aproximada dentro del término es de 3.600m.

- Colada de Peña Roya, que procedente del término de Jérica entra en Teresa por el sueste, cruza el río Palancia por el puente donde se le une la Colada de Gambalia y continua hacia el norte hasta terminar en la Colada de la Loma de la Dehesa. Su anchura es de 14 m y su longitud aproximada dentro del término es de 3.000m.
  
- Colada de Gambalia, que arranca en el Cordel de Aragón y toma rumbo noreste hacia el río Palancia, juntándose con la Colada de Peña Roya junto al puente. Su anchura es de 14 m y su longitud aproximada dentro del término es de 4.200m.

#### C) Equipamientos:

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

- El Ayuntamiento, emplazado en el centro la población en la Plaza de la Iglesia, ocupando una superficie en planta de 245 m<sup>2</sup>.
- El cementerio, ubicado en un paraje exterior al norte del casco. Tiene una superficie de 928 m<sup>2</sup>.
- El polideportivo y la piscina municipal, situados al sureste del casco urbano, con 3319,12m<sup>2</sup>.
- Colegio Público, situado entre la calle Mayor y la de la Fuente, ocupa una superficie de 379 m<sup>2</sup>. Una parte de su superficie se destina al Hogar del Jubilado. El colegio consta de dos unidades: una de infantil y otra de primaria, y se trata de un Colegio Rural Agrupado que recoge escolares de Bejís, Torás, Barracas, El Toro y Teresa.



- El pabellón multiusos cultural, situado al sur del casco urbano, junto al polideportivo y la piscina municipal, ocupa una superficie de 848 m<sup>2</sup>.
- El Consultorio Médico, situado en la calle de Enmedio, ocupa 71 m<sup>2</sup> de superficie.
- El lavadero situado al norte del casco urbano, que cuentan con una superficie de 44 m<sup>2</sup>.
- El matadero, situado a la salida del núcleo urbano de Teresa por la carretera CV-235 en dirección a Bejís. Ocupa unos 75 m<sup>2</sup>. Se prevé cambiar su uso por un equipamiento destinado a alojamiento, de acuerdo con el auge del turismo rural.

La Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Esperanza, considerada equipamiento privado

Los equipamientos propuestos para completar los servicios o dotaciones del municipio son:

- Centro escolar de 3.883 m<sup>2</sup> (PED-1). Siguiendo indicaciones del equipo de gobierno, se ha considerado situar este equipamiento al norte del casco urbano en un área degradada, a fin de revitalizar esta zona.
- Residencia (PTD-2), situado junto al Ayuntamiento con una superficie en planta de 186 m<sup>2</sup>.
- Zona de servicio (PID-1) ocupando 1.229 m<sup>2</sup>, vinculada al gran parque público propuesto junto al río.



### **1.3.2.- Red General de Infraestructuras.**

#### **Captación de Aguas y Depósitos**

La implantación de nuevos usos que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones hidrológicas sin menoscabo de otros usos existentes legalmente implantados.

Depósitos de Agua: en la actualidad Teresa cuenta con dos depósitos emplazados en la parte alta del Casco Urbano que se abastecen de la Fuente del Nano. Se prevé la construcción de otro depósito a dimensionar en función de las necesidades, que se proveerá de los caudales de la Fuente del Berro.

#### **Evacuación de Aguas**

Actualmente existen unas balsas de decantación que realizan tratamiento primario insuficiente. Se prevé la instalación de una depuradora separada de los suelos residenciales junto al curso del río Palancia, a una cota inferior de éstos que posibilite el desagüe por gravedad.

#### **Recogida de Residuos Sólidos**

El término municipal de Teresa posee recogida de basuras.

### **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.

Acogiéndonos al artículo 108 del ROGTU, en los municipios menores de 5.000 habitantes se hará la reserva en la misma proporción pero en Jardines de la Red Primaria (PJL).

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

<b>PJL</b>	<b>Superficie</b>
PJL-1	23.115 m <sup>2</sup>
PJL-2	5.807 m <sup>2</sup>
PJL-3	3.883 m <sup>2</sup>
<b>Total =</b>	<b>32.805 m<sup>2</sup></b>

La ampliación de suelo urbanizable introducido por este documento es de 269.861 m<sup>2</sup>, incluyendo residencial e industrial.

La disponibilidad de suelo residencial por desarrollar es de 248.473 m<sup>2</sup> de suelo, o 776 viviendas aproximadamente. El incremento de habitantes estimado es de 1631 hab.



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

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

Sólo contando con los jardines de red primaria del apartado anterior y con la reserva de parque público natural (PNL) que resulta de las reclasificaciones de los sectores urbanizables, según el artículo 13.6 de la LOTPP, obtenemos un total suficiente para justificar el cumplimiento de zonas verdes.

Así:

Zonas verdes	Superficie
PJL-1	23.115 m <sup>2</sup>
PJL-2	5.807 m <sup>2</sup>
PJL-3	3.883 m <sup>2</sup>
PNL sector 1	59.619 m <sup>2</sup>
PNL sector 2	38.123 m <sup>2</sup>
PNL sector 3	80.290 m <sup>2</sup>
PNL sector 4	13.692 m <sup>2</sup>
PNL sector 5	8.850 m <sup>2</sup>
PNL sector IND	96.193 m <sup>2</sup>
PNL sector SUT	2.016 m <sup>2</sup>
<b>Total ZV=</b>	<b>331.588 m<sup>2</sup></b>

Estas zonas verdes hacen un total de 331.588 m<sup>2</sup>. La población total prevista de Teresa si se colmatase todo el suelo destinado a residencial sería de 1.994 habitantes por lo que tenemos una proporción de 24,04 m<sup>2</sup> por habitante.



## **1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

De acuerdo con la disposición transitoria octava del ROGTU, referente a suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y dado que Teresa se clasifica como municipio en zona C (según el anexo de la orden de 16 de mayo de 2006, de la Conselleria de Territori y Vivienda) se necesita reservar el 10% (población potencial menor de 2000 hab) del suelo para vivienda protegida, mientras no se realice un estudio de vivienda protegida al respecto.

Dicha reserva se materializará en los sectores residenciales, exceptuando por su reducido tamaño el Sector Urbanizable R-5.

El Plan General se acompañará del respectivo estudio de vivienda de protección que permitirá realizar una correcta previsión de reserva de vivienda de protección pública.



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

A continuación pasan a analizarse las ordenaciones pormenorizadas establecidas para los **suelos urbanos**.

- Unidad de Ejecución “UE-1”

Se trata de un área residencial situada al norte del casco urbano. (En tramitación).

- Unidades de Ejecución “UE-2”

Se trata de un área residencial situada al suroeste del casco urbano. (En tramitación).

- Unidades de Ejecución “UE-3”

Se trata de un área residencial situada al norte del casco urbano, en la zona calificada de Residencial Aislada.

- Unidad de Ejecución “UE-4”

Se trata de un área residencial situada al sur del casco urbano, en la zona calificada de Residencial Aislada.



En cuanto al **suelo urbanizable residencial** lo encontramos dividido en cinco sectores, SUR-1 al 5.

En cuanto al **suelo urbanizable industrial**, se propone un único sector IND situado al noreste del casco urbano.

En cuanto al **suelo urbanizable terciario**, se propone un único sector SU-T situado al sur del casco urbano.

De las unidades de ejecución ordenados pormenorizadamente en este Plan General, existen unas **Fichas de Planeamiento** en las que se define y justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.



### 3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

#### Áreas de Reparto

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

#### SUELO URBANO:

1. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-8** Superficie Área de Reparto 17.289 m<sup>2</sup>

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-1

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 0,83

2. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-9** Superficie Área de Reparto 15923 m<sup>2</sup>

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-2

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1.14

3. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-10** Superficie Área de Reparto 10912 m<sup>2</sup>

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-3

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 0.25



4. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-11** Superficie Área de Reparto 19896 m<sup>2</sup>

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-4

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 0.25

En el resto del suelo urbano se delimitarán Áreas de Reparto integrada 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.

#### 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 un área de reparto para cada sector.
- b. El criterio anterior se completa de manera que cada Área de Reparto incorpore la proporción de cargas exteriores precisa a fin de que todo el suelo urbanizable tenga un valor urbanístico semejante.



- c. Con el fin de repartir equilibradamente las cargas exteriores, se ha adscrito a los sectores urbanizables la red primaria que ha de obtenerse con cargo al sector: P JL-1, P JL-2

(En las FICHAS DE GESTIÓN se recoge la proporción de superficie adscrita a cada sector)

Con todo esto, se han establecido 7 Áreas de Reparto en el suelo urbanizable:

AR-1. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-1 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-2. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-2 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-3. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-3 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-4. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-4 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-5. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-5 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-6. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-6 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.

AR-7. Formada por los sector de suelo urbanizable residencial Sector-7 y el suelo dotacional adscrito de red primaria.



### **Coeficientes 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
- Terciario: K = 0,70
- Industrial: K = 0,60
- Vivienda de protección pública: K = 0,50

Los Aprovechamientos Tipos Provisionales para los distintos ámbitos de desarrollo se obtienen a partir del cálculo ponderado del área de reparto, estableciendo un coeficiente de 0,1 a la superficie de parque natural adscrito (PNL).

A continuación detallamos los parámetros más significativos de cada área de reparto:



Áreas de Reparto SUBle Residencial	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coefficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprov. total	RP ZV adscribir	PNL a adscribir	coef. PNL	PNL ponderado	Área reparcelable ponderada	AT
AR-1	R-1	54.606 m <sup>2</sup>	0,25	13.651,50 m <sup>2</sup> t	Residencial	75%	10.239 m <sup>2</sup> t	1,00	10.239	12.082	4.861 m <sup>2</sup>	59.467 m <sup>2</sup>	0,1	5.947 m <sup>2</sup> p	65.414 m <sup>2</sup>	0,1847
					VPP	20%	2.730 m <sup>2</sup> t	0,50	1.365							
					Terciario	5%	683 m <sup>2</sup> t	0,70	478							
AR-2	R-2	34.917 m <sup>2</sup>	0,25	8.729,25 m <sup>2</sup> t	Residencial	75%	6.547 m <sup>2</sup> t	1,00	6.547	7.725	3.108 m <sup>2</sup>	38.025 m <sup>2</sup>	0,1	3.803 m <sup>2</sup> p	41.828 m <sup>2</sup>	0,1847
					VPP	20%	1.746 m <sup>2</sup> t	0,50	873							
					Terciario	5%	436 m <sup>2</sup> t	0,70	306							
AR-3	R-3	73.539 m <sup>2</sup>	0,25	18.384,75 m <sup>2</sup> t	Residencial	75%	13.789 m <sup>2</sup> t	1,00	13.789	16.271	6.547 m <sup>2</sup>	80.086 m <sup>2</sup>	0,1	8.009 m <sup>2</sup> p	88.094 m <sup>2</sup>	0,1847
					VPP	20%	3.677 m <sup>2</sup> t	0,50	1.838							
					Terciario	5%	919 m <sup>2</sup> t	0,70	643							
AR-4	R-4	12.541 m <sup>2</sup>	0,25	3.135,25 m <sup>2</sup> t	Residencial	75%	2.351 m <sup>2</sup> t	1,00	2.351	2.775	1.116 m <sup>2</sup>	13.657 m <sup>2</sup>	0,1	1.366 m <sup>2</sup> p	15.023 m <sup>2</sup>	0,1847
					VPP	20%	627 m <sup>2</sup> t	0,50	314							
					Terciario	5%	157 m <sup>2</sup> t	0,70	110							
AR-5	R-5	8.850 m <sup>2</sup>	0,25	2.212,50 m <sup>2</sup> t	Residencial	95%	2.102 m <sup>2</sup> t	1,00	2.102	2.179	877 m <sup>2</sup>	9.727 m <sup>2</sup>	0,1	973 m <sup>2</sup> p	10.700 m <sup>2</sup>	0,2037
					VPP	0%	0 m <sup>2</sup> t	0,50	0							
					Terciario	5%	111 m <sup>2</sup> t	0,70	77							



Áreas de Reparto SUBle Industrial	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coeficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprov. total	RP RV a adscribir	PNL a adscribir	coef PNL	PNL ponderado	Área reparto	AT
AR-6	IND	<b>83.691 m<sup>2</sup></b>	0,60	50.214,60 m <sup>2t</sup>	Industrial	100%	50.215 m <sup>2t</sup>	0,60	30.129	30.129	12.123 m <sup>2</sup>	95.814 m <sup>2</sup>	0,1	9.581 m <sup>2p</sup>	<b>191.627 m<sup>2</sup></b>	<b>0,1572</b>

Áreas de Reparto SUBle Terciario	Sector	Sup. Sector	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coeficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprov. total	RP RV a adscribir	PNL a adscribir	coef PNL	PNL ponderado	Área reparto	AT
AR-7	T-1	<b>1.717 m<sup>2</sup></b>	0,60	1.030,20 m <sup>2t</sup>	Terciario	100%	1.030 m <sup>2t</sup>	0,70	721	721	290 m <sup>2</sup>	2.007 m <sup>2</sup>	0,1	201 m <sup>2p</sup>	<b>4.014 m<sup>2</sup></b>	<b>0,1796</b>



#### **4.- EVALUCION AMBIENTAL Y DEL PAISAJE**

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

---

Teresa, Abril del 2008

Fdo.: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto



*Plan General de Teresa*  
**Anexo 1: Estudio de Población**



## INTRODUCCIÓN

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

## DATOS INICIALES

Se han tomado como datos iniciales del estudio los siguientes:

- Población censada de Teresa (datos obtenidos del I.V.E. Institut Valencià d' Estadística y del censo de 2006)
- Razón de una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial previsto (art. 108 ROGTU)
- Tamaño medio familiar de 2,1 habitantes por vivienda (art. 108 ROGTU)
- La superficie destinada a uso residencial.

## CÁLCULO DEL NÚMERO DE HABITANTES

### ZONA URBANIZABLE RESIDENCIAL

La superficie de suelo urbanizable residencial es de 188.225 m<sup>2</sup>, repartidos en cinco sectores. De acuerdo con el tamaño medio familiar y el número de viviendas obtenemos:

Residencial	Sup Sector	IEB	Techo max.	Techo max. resid.	100 m <sup>2</sup> por viv.	2,10 hab. por viv.
					Nº máx. viviendas	Habs.
SUR-1	54.606 m <sup>2</sup>	0,25	13.652 m <sup>2</sup> t	12.969 m <sup>2</sup> t	130 viv	272 hab
SUR-2	34.917 m <sup>2</sup>	0,25	8.729 m <sup>2</sup> t	8.293 m <sup>2</sup> t	83 viv	174 hab
SUR-3	73.539 m <sup>2</sup>	0,25	18.385 m <sup>2</sup> t	17.466 m <sup>2</sup> t	175 viv	367 hab
SUR-4	12.541 m <sup>2</sup>	0,25	3.135 m <sup>2</sup> t	2.978 m <sup>2</sup> t	30 viv	63 hab
SUR-5	8.850 m <sup>2</sup>	0,25	2.213 m <sup>2</sup> t	2.102 m <sup>2</sup> t	21 viv	44 hab
<b>TOTAL</b>	<b>184.453 m<sup>2</sup></b>		<b>46.113 m<sup>2</sup>t</b>	<b>43.808 m<sup>2</sup>t</b>	<b>438 viv</b>	<b>920 hab</b>



### CASCO URBANO UE-1 a UE-4

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

Suelo Urbano	Sup Sector	IEB	Techo max.	Techo max. resid.	Nº máx. viviendas	Habs.
PRI"Sector Teresa Norte"-UE-1	<b>17.289 m<sup>2</sup></b>	0,83	14.350 m <sup>2t</sup>	13.632 m <sup>2t</sup>	92 viv	193 hab
UE-2"Modificacion puntual nº3"	<b>14.743 m<sup>2</sup></b>	1,06	15.682 m <sup>2t</sup>	14.898 m <sup>2t</sup>	149 viv	313 hab
UE-3	<b>10.912 m<sup>2</sup></b>	0,25	2.728 m <sup>2t</sup>	2.592 m <sup>2t</sup>	26 viv	54 hab
UE-4	<b>19.896 m<sup>2</sup></b>	0,25	4.974 m <sup>2t</sup>	4.725 m <sup>2t</sup>	47 viv	99 hab
<b>TOTAL</b>	<b>62.840 m<sup>2</sup></b>		<b>37.734 m<sup>2t</sup></b>	<b>35.847 m<sup>2t</sup></b>	<b>314 viv</b>	<b>660 hab</b>

## RESULTADOS

	Nº viviendas	Habs.
SUR-1 a SUR-5	438 viv.	920 hab.
UE-1 a UE-4	339 viv.	660 hab.
Población actual (censo 2006)		363 hab.
<b>Total=</b>		<b>1.943 hab.</b>



*Plan General de Teresa*  
**Anexo 2: Cálculo de Dotación Escolar**



## CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR

De acuerdo con el número de habitantes calculado en el anexo 1 del presente documento, obtenemos el número de viviendas a partir del cual calcular los puestos escolares:

	<b>Nº viviendas</b>
Sector 1	130 viv.
Sector 2	83 viv.
Sector 3	175 viv.
Sector 4	30 viv.
Sector 5	21 viv.
UE-1	92 viv.
UE-2	149 viv.
UE-3	26 viv.
UE-4	47 viv.
<b>Total:</b>	<b>753 viv.</b>

Para el cálculo de la dotación escolar en el municipio de Teresa consideramos que el 55%, se consideran de primera residencia.

Obtendríamos un incremento de  $753 \times 0.55$  (viviendas principales), viviendas potenciales. La razón definida para estos cálculos por la normativa de la Generalitat Valenciana es de 3,20 habitantes por vivienda.

$415 \text{ viviendas} \times 3,20 \text{ habitantes / vivienda} = 1326 \text{ habitantes potenciales}$

- 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:

$$1326 \times 0,03 = 40 \text{ alumnos potenciales}$$

$$42 \text{ alumnos} / 25 = 1.6 \rightarrow \mathbf{2 \text{ unidades}}$$

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

$$1326 \times 0,08 = 106 \text{ alumnos potenciales}$$

$$106 \text{ alumnos} / 25 = 4.24 \rightarrow \mathbf{5 \text{ unidades}}$$

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

$$1326 \times 0,04 = 53.04 \text{ alumnos potenciales}$$

$$55 \text{ alumnos} / 30 = 1.80 \rightarrow \mathbf{2 \text{ unidades}}$$

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

$$1326 \times 0,02 = 26.52 \text{ alumnos potenciales}$$

$$26.52 \text{ alumnos} / 35 = 0.75 \rightarrow \mathbf{1 \text{ unidades}}$$

Obtenemos para el municipio de Teresa:

3 uds. E.I. + 6 uds. E.P.

3 uds. E.S.O. + 3 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 1 uds. E.I. + 3 uds. E.P. → **4.500 m<sup>2</sup>** que se propone ubicar en el sector urbanizable residencial 3
- 1 centro de 1 uds. E.I. + 2 uds. E.P. → **2000 m<sup>2</sup>** , que se propone situar junto al jardín de red primaria P JL-3, en el PED-1

Dado que no se alcanza el mínimo perfil que aparece en la tabla de Superficies de Parcelas Escolares Orientativas de la Generalitat Valenciana, consideramos que los alumnos de Teresa cursarán la Educación Secundaria fuera del municipio.