



Plan General de Teresa
Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural



ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA..	3
TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	7
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	7
CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.....	8
CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	10
<i>SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales</i>	<i>10</i>
<i>SECCIÓN 2ª. De los suelos no urbanizables protegidos</i>	<i>14</i>
<i>SECCIÓN 3ª. De los suelos no urbanizables comunes</i>	<i>18</i>
CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.....	20
TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA.....	22
TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	23
CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES	23
CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.....	25
CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN	29
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE.....	33
TÍTULO IV. NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA	35
TÍTULO V. REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	37



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

Artículo 1. Ámbito Físico y Legal de Aplicación.

1.- El presente Plan General constituye la revisión del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de Noviembre 1989.

2.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Teresa, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

3.- El presente Plan General de Teresa se ha redactado en base a las determinaciones de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Artículo 2. Documentación.

1.- Parte sin eficacia normativa:

- a) Memoria Informativa.
- b) Planos de Información
- c) Memoria Justificativa.

2.- Parte con eficacia normativa:

- a) Directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística de término municipal de Teresa.
- c) Fichas de Planeamiento.
- d) Fichas de Gestión.
- e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.



- f) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones estructurales del plan.
- g) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones pormenorizadas del Plan.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 10 años. Transcurrido éste deberá procederse a su revisión y redacción de un nuevo Plan General.

Con anterioridad al término anterior, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

- a) Que se proponga una modificación del planeamiento con las circunstancias descritas en el punto 5 del artículo 13 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre edificado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.
- c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan General se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 93 y 94 de la LUV.



3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.
- d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
 - No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.
- e) La variación en un cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.
- f) La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.
- g) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.
- h) La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 4. Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

1. Directrices definitivas de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.



2. Clasificación del suelo.
3. División en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
4. Ordenación del suelo no urbanizable
5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
6. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
8. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
9. Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.



TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5. Régimen Urbanístico del Suelo.

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante las siguientes técnicas, a saber:

- a) Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.
- b) Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.
- c) Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

Artículo 6. Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.

1.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 de la LUV, el Plan General clasifica el término municipal de Teresa en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/2004.

3.- El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LUV.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina su sometimiento al régimen de actuaciones integradas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12.2 y 14 de la LUV.

5.- La clasificación del suelo urbano se establece de acuerdo con el artículo 10 de la LUV, el cual establece que se clasifica como suelo urbano los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de



manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la LUV.

6.- También clasifica como urbano aquellos que teniendo dicha calificación en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior hayan de someterse al régimen de Actuaciones Integradas al objeto de su urbanización y reparto de cargas y beneficios delimitando una unidad de ejecución y área de reparto.

Artículo 7. Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 49 de la LUV, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística, distinguiendo un núcleo histórico tradicional.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 8. Definición y Ámbito.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación estructural.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto a las limitaciones de los artículos 12 y 13 de la LUV.

Artículo 9. Ordenación del Suelo Urbanizable.

1.- El Plan General delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 10. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.



Artículo 11. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

Se establecen en el Plan General las áreas de reparto, definidas por la delimitación de los sectores incluyendo la Red Primaria adscrita.

Artículo 12. Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.

Para cada sector el Plan General define en las fichas de Gestión el aprovechamiento tipo que le corresponde, que de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un aprovechamiento tipo de carácter provisional.

Artículo 13. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 14. Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo son los que se determinan en el título I de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Artículo 15. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

2.- En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 16. Definición y Ámbito Suelo No Urbanizable.

Constituyen el **Suelo No Urbanizable** las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales y paisajísticos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 17. División en zonas. Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el **Art. 3 de la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable** de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes categorías, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

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.

El Plan General establece las siguientes zonas dentro del suelo no urbanizable protegido:

- SNUP Viaria
- SNUP Arqueológica
- SNUP Montes
- SNUP Forestal
- SNUP Hidrológica



- SNUP Cauces
- SNUP Agrícola
- SNUP Vías Pecuarias

Suelo No Urbanizable Común:

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

El Plan General distingue las siguientes zonas sujetas a ordenación diferenciada:

- SNU Común
- SNU Común Consolidado
- SNU Común Agrícola

Artículo 18. Régimen urbanístico (SNU).

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de 9 de Diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 10/12/04). En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2007, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho los derechos y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3.-El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.



El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.-Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.-Los **yacimientos arqueológicos** que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de suelo no urbanizable de protección por razón de su legislación específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.

6.-Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

7.-La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Artículo 19. Parcelación en Suelo No Urbanizable

1.-Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán, sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.



2.-En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria y no podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de la legislación agraria

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

3.-Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

4.-Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando concurra alguna de las circunstancias descritas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.

5.-La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 20. Núcleo de población

Se define el concepto de núcleo de población para evitar la concentración de viviendas que puedan conferir características urbanas al territorio clasificado como suelo no urbanizable. Así se determina lo siguiente:

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 200 metros de diámetro con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva construcción, existan ya construidas una o más viviendas unifamiliares o plurifamiliares.

Artículo 21. Parámetros urbanísticos en el Suelo No Urbanizable

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en el Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

Parcela



Parcela mínima.
Frente de parcela.
Circulo Inscrito.
Cerramientos de parcela.
Distancia al linde.
Superficie ocupada. Porcentaje de ocupación.
Superficie libre.
Superficie construida.
Edificabilidad.
Número máximo de plantas.
Altura máxima reguladora.
Sótanos y Semisótanos.
Aprovechamientos bajo cubierta.

Artículo 22. Usos en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos y ubicar las instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

SECCIÓN 2ª. De los suelos no urbanizables protegidos

Artículo 23. Ámbito y zonificación.

Constituyen el suelo no urbanizable protegido aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 24. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.



2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella, aquí transcritas con carácter indicativo.

3.- No se permitirán reclasificaciones en este tipo de suelo.

Artículo 25. Suelo no urbanizable de protección viaria.(SNUPV)

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Se establecen las zonas de dominio público y protección en las carreteras de la Comunidad Valenciana cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo a la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat):

	Dominio Público	Protección
carretera CV-235	3 metros	25 metros

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de las zonas de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

De acuerdo a las limitaciones de uso de la zona de protección que viene dada por la ley 6/1991, en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección, se podrán realizar obras de reparación y mejora, después de la autorización previa correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no comporten aumento de volumen de la construcción.

Artículo 26. Suelo no urbanizable de protección Arqueológica (SNUPA).

1.- Cada uno de los Bienes Inmuebles y Yacimientos de interés que se hayan recogido en el Catálogo gozan de un nivel de protección concreto.

2.- El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado viene dado en relación al grado de interés cultural o por su significación histórico-artística. Asimismo el nivel de protección determina las obras admisibles y, alternativas posibles en su caso. La



asignación concreta de los niveles de protección se define en la correspondiente ficha de cada elemento, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación.

3.- Para cualquier actuación sobre este tipo de suelo deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

Artículo 27. Suelo no urbanizable de protección Montes (SNUPM).

1.- El ámbito de este tipo de suelo incluye los terrenos catalogados como montes de utilidad pública.

2.- En este suelo se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Artículo 28. Suelo no urbanizable de protección Forestal (SNUPF).

1.- El ámbito de este tipo de suelo incluye los aquellos terrenos que por su importancia forestal o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

2.- En este suelo se admite únicamente el uso forestal, tanto de plantación como natural, y se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

Artículo 29. Suelo no urbanizable de protección Hidrológica (SNUPH).

1.- El ámbito de este tipo de suelo incluye las fuentes incluidas dentro del municipio.

2.- No se permitirán en su entorno inmediato actuaciones que puedan afectar a dichas fuentes. Cualquier actuación de transformación que se realice en su entorno deberá proteger la cantidad y calidad de las aguas.

Artículo 30. Suelo no urbanizable de protección Cauces (SNUPC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.



2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros. (En la zona de policía de 100 metros los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda)

3.- No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

Artículo 31. Suelo no urbanizable de protección Agrícola (SNUPA).

1.- Comprende aquellos suelos cuyas características físicas y de producción agrícola aconsejan su conservación y mantenimiento. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la economía agrícola del municipio.

2.- En este suelo se admite únicamente el agrícola y se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende mantener.

3.-Se permitirán construcciones vinculadas a explotación agrícola con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima: 16 m²
- No tendrán suministro de agua potable
- Altura máxima total: 4 m.
- Separación mínima a caminos: 10 m.
- Separación mínima a otros lindes: 5 m.
- No dispondrán de ventanas

-Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje.

Artículo 32. Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias (SNUVP).

Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de Teresa, según Orden de 30 de octubre de 1975, publicada en el B.O.E. número 272, de 11 de noviembre de 1975 y en el B.O.P de 6 de noviembre de 1975 :

Cordel de Aragón	31,61 metros
Cordel de la Loma de la Dehesa	14 metros
Colada de Peña Roya	14 metros
Colada de Gambalia	14 metros

SECCIÓN 3ª. De los suelos no urbanizables comunes

Artículo 33. Suelo No Urbanizable Común

1.- El ámbito de este suelo delimita aquellas zonas de suelo que no poseen características que aconsejen su protección ni su transformación urbanística.

2.- En este suelo se permitirá la vivienda aislada y familiar con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Ocupación máxima de parcela: 2%
- Edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m²s.
- Altura máxima: 7 m. (2 plantas)
- Separación mínima a caminos: 10 m.
- Separación a lindes: 7 m.
- No podrán implicar la formación de Núcleo de población.
- La distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 500 metros.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos



- Estas construcciones en suelo no urbanizable deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje.

3.- Se permitirán construcciones vinculadas a explotación agrícola con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima: 16 m²
- No tendrán suministro de agua potable
- Altura máxima total: 4 m.
- Separación mínima a caminos: 10 m.
- Separación mínima a otros lindes: 5 m.
- No dispondrán de ventanas

-Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje.

4.- En este suelo se permitirá la implantación de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios en las condiciones que se establecen en la ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

5.- En este suelo se permitirá la generación de energía renovable en las condiciones que se establecen en la ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 34. Suelo no urbanizable Común Consolidado.(SNUCC)

1.- El ámbito de este suelo delimita una zona de suelo que no cumple con las características definidas en la disposición transitoria cuarta de la ley 10/2004, pero su densidad y el ámbito en el que se encuentra hacen que se deba minimizar su impacto territorial.

2.- En este suelo se permitirá actuar de acuerdo a lo regulado en la ley 10/2004 implantando las infraestructuras y los servicios públicos mínimos necesario que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como el suministro eléctrico y el adecuado acceso al núcleo de vivienda, que serán asumidos por los propietarios afectados.

Artículo 35. Suelo No Urbanizable Común Agrícola (SNUCA)

1.- El ámbito de este suelo incluye los terrenos que merecen ser preservados del proceso urbanizador por ser base de explotaciones agropecuarias que desean mantenerse.

2.- En este suelo únicamente se permitirán los usos agrícolas y agropecuarios.



3.-Se permitirán viviendas vinculadas a explotación agrícola con las mismas limitaciones que en Suelo No Urbanizable Común.

Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas, de acuerdo con la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable

4.- Asimismo se permitirán construcciones, almacenes e instalaciones agrícolas, vinculadas a explotación agrícola con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima de 10.000 m²
- Edificabilidad máxima: 30 m²t.
- Altura máxima de cornisa: 4 metros.
- Separación a lindes: 10 metros
- Separación a otra edificación: 100 metros
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.

5.- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje.

6.- En este suelo se permitirá la implantación de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios en las condiciones que se establecen en la ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 36. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 37. Área de reparto en suelo urbano.

El suelo urbano se configura como área de reparto uniparcelaria, integrando un área de reparto 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 en los términos establecidos en el Plan, salvo cuando la urbanización fuera común a varias parcelas, entonces se podrán incluir todas ellas en un



área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Artículo 38. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

Artículo 39. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

Artículo 40. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será del 100%.



TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA

Artículo 41. Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible.

Se remite este apartado a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título tercero del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV).

Artículo 42. Usos en cada zona de Ordenación Urbanística.

Los usos en cada Zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan son:

ZONA de ORDENACIÓN URBANÍSTICA	USO GLOBAL
Núcleo histórico	Residencial
Ampliación de casco	Residencial
Viviendas aisladas	Residencial
Viviendas Adosadas	Residencial
Industrial aislado	Industrial
Equipamientos	Dotacional
Zonas Verdes	Dotacional



TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 43. El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Programas de Actuación Integrada, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

1.-Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

- a) Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General estarán sujetos a aprobación definitiva del Ayuntamiento
- b) Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

2.-Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

3.-Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el número 2 anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

4.-Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004 (es decir: Declaración de Interés Comunitario o Autorización Previa).



5.- Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.

6.- Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio vendrá ligada al inicio del procedimiento de revisión del plan como indica en el artículo 13 de la Ley 4/2004.

Artículo 44. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1.- Los Planes podrán ser de iniciativa pública o pública - privada indistintamente.

Serán de iniciativa pública: las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Serán de iniciativa indistinta (por parte de particulares o de la Administración): Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2.- Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En estos casos la aprobación del Plan o Estudio de Detalle y Programa será simultánea.

3.- Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

4.- Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la presentación de los documentos para los que están habilitados de acuerdo a la LUV, no obstante la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.



CAPÍTULO II. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 45. Actuaciones integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Artículo 46. Actuaciones aisladas.

1.- Es la que tiene por objeto una única parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Para conectar correctamente la Actuación Aislada en cuestión, se ejecutará y cederá todo el frente de calle hasta el bordillo de enfrente, y todo el tramo de encintado, calzada y redes hasta conectar donde sea necesario.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para el fin al que han de servir.

Artículo 47. Gestión de las actuaciones.

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta sean financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 48. Ejecución del plan en suelo urbanizable.

1.- La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.



2.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 49. Delimitación de unidades de ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, y de acuerdo a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión.

3.- Todo el suelo urbanizable se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

Artículo 50. Requerimiento de cédula territorial

1. La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización es obligatoria para la tramitación o aprobación de planes o programas y puede ser instada por los municipios, las personas particulares u otras Administraciones.

2. Cualquier interesado podrá consultar y obtener copia de las Cédulas Territoriales de Urbanización emitidas.

Artículo 51. Reparcelación.

1.- Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.
- b) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.
- c) Retribuir al Urbanizador por su labor.
- d) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.



3.- El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.- El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Artículo 52. Requisitos para la edificación de solares.

1.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

- a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
- b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Artículo 53. Programas en suelo urbano.

1.- En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2.- En las Unidades de Ejecución delimitadas o que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

Artículo 54. Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 182 de la LUV



- b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.
- c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar.



CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 55. Instrumentos de ordenación.

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 38 de la LUV.

Artículo 56. Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan cumplirán en cuanto a contenido, determinación y documentación lo especificado en la LUV y en su reglamento de desarrollo.

Artículo 57. Características de los planes parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables no pormenorizados, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario y los usos y edificabilidades previstos.

2.- También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

Artículo 58. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:

- a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
- b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
- c) De Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
- d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.

Artículo 59. Particularidades de los planes especiales de mejora de infraestructuras.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas, podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones



en cuanto a la reserva de suelo y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

Artículo 60. Particularidades de los planes de reforma interior.

1.- En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito y concretar el régimen de usos aplicable siempre que no contradiga al dominante de la zona de Ordenación Urbanística.

2.- Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 67 de la LUV de acuerdo al artículo 70 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación así lo indique.

3.-En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes de Reforma Interior, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
- b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Deberán abarcar un área perimetralmente definida por vías fundamentales, elementos de la Red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

Podrán introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por el Art. 72 de la LUV.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán la normativa aplicable a la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.



4.-Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a los inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.

5.-Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 61. De la redacción de los programas de actuación integrada.

1.-La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el Capítulo XIV del Título II de la LUV.

2.-El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimiten el propio Programa.

3.-En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

4.-La adjudicación de los Programas será efectuada según los artículos 136 a 139 de la LUV.

Artículo 62. Condiciones de los Programas de Actuación Integrada.

1.- Los Programas de Actuación Integrada que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 117 de la LUV.

2.- El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

3.- Los Programas de Actuación Integrada tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado a aprobar el Programa definiendo sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de su cumplimiento.

4.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se



desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 63. Formulación de estudios de detalle.

1.- Los Estudios de Detalle que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 79 de la LUV.

2.- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

f) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo



haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.

4.-El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

5.-El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

Artículo 64. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

Artículo 65. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se hará mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 54 de la LUV.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 66. Cesiones

El término municipal de Teresa cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (PNL) para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.



Estas cesiones se deberán hacer efectivas dentro del Suelo No Urbanizable Protegido que delimita el Plan General y que se encuentra dentro de la delimitación del LIC.

Artículo 67. Planes Parciales.

1.-El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

2.-Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario.

3.-Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será permisible compensar la obtención de la misma en metálico. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento y las de Gestión del Plan.

4.-Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos del art. 189 de la LUV.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

5.-Tanto las canalizaciones como las nuevas instalaciones de energía deberán ser subterráneas en todas las nuevas urbanizaciones.



TÍTULO IV. NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA

Artículo 68. Viario en planes parciales y de reforma interior.

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten, el ancho mínimo de los viales según el uso será el que define el Reglamento de Ordenación y de Gestión Territorial y Urbanística.

Artículo 69. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

1.-Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador:

- a) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en el Art. 168 de la LUV, respecto a las inversiones necesarias para lograr la urbanización de la unidad de ejecución, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía si las prevé el Proyecto de Urbanización.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

- b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
- c) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2.-Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3.-En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.



4.-En unidades de ejecución y en proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a las obras mencionadas se añadirá la canalización telefónica subterránea.

Los propietarios tienen derecho al pago por las compañías de servicios del coste de ejecución de sus redes, de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa sectorial de aplicación.

5.-En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.



TÍTULO V. REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 70. Derechos y deberes de los propietarios

Se estará a lo dispuesto en el Título I de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Artículo 71. Valoración del Suelo

Se estará a lo dispuesto por el Título III de la Ley 8/2007. En lo referente a la expropiación por razón de urbanismo seguirá lo dispuesto por el Título IV de la Ley 8/2007.

Artículo 72. Patrimonio municipal del suelo

Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización o edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, usos de conservación o mejora del medio ambiente, o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Los patrimonios públicos del suelo son instrumentos de política de suelo y vivienda de carácter finalista cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento.

A estos efectos se consideran de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico los siguientes usos:

- Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Actuaciones públicas de reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- Actuaciones declaradas de interés social.
- La propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
 - Pagar, en especie, de permuta, suelo destinado a redes públicas.



- o Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Teresa, Abril de 2008

Fdo: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto