



proyecto

Plan General de Jérica (Castellón)

documento

RESUMEN EJECUTIVO

código

04UR174_Resumen_Ejecutivo_140531a

fecha

Abril 2017

ÍNDICE

1.- FINALIDAD	5
2.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE RECLASIFICACIÓN Y ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE	6
3.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	9
4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO ...	10
5.- POTENCIAL DEMOGRÁFICO.	14
6.- EDIFICABILIDAD DEL SUELO SECTORIZADO.....	15
7.- SUPERFICIES DE DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA.	16
7.1. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.	16
7.2. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	17

1.- FINALIDAD

El presente documento acompaña la documentación del Plan General de Jérica y se redacta en cumplimiento de art.11 de la Ley del Suelo de 2007, la cual establece el deber de incluir un resumen ejecutivo en la documentación expuesta al público en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística. Dicho resumen debe expresar los siguientes contenidos:

“a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”

A continuación se desarrollan cada uno de los apartados.

2.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE RECLASIFICACIÓN Y ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

El **planeamiento vigente** está regido por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Jérica aprobadas definitivamente en Comisión Territorial de Urbanismo con fecha de 03-06-1996 y publicadas en el BOP con fecha de 09-07-1996. Dichas Normas Subsidiarias, fueron redactadas conforme a lo dispuesto por la Ley del Suelo-Texto Refundido de 1.992 y Reglamentos que la desarrollan, y tienen por objeto la ordenación urbanística de todo el término municipal. A tal efecto, estas normas establecen el régimen urbanístico del suelo y regulan las condiciones de edificación y urbanización, constituyendo el marco normativo legal.

A pesar de que la aprobación de estas Normas se produce con posterioridad a la entrada en vigor de la LRAU, el citado documento se redacta al amparo de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1.975 y en el Texto Refundido 1/92. El planeamiento suplido por el documento vigente estaba constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Diciembre de 1.989.

La redacción de un nuevo documento vino motivada por los errores cartográficos, catastrales, el desconocimiento en algunas zonas de la estructura de la propiedad, las actuaciones irregulares originadas por un urbanismo espontáneo antes de la aprobación del plan anterior sin haber efectuado cesiones de viales, ni reparcelaciones, etc. unido a modificaciones de las previsiones iniciales debidas a la dinámica socio-económica del municipio.

El contenido de las vigentes Normas Subsidiarias resulta suficiente para la finalidad estratégica que se perseguía, que básicamente consistía en el establecimiento de un estatus jurídico de cada categoría de suelo en el territorio municipal.

El Plan General propuesto delimita dos sectores en suelo urbanizable

SUZI-1 Sector Arenachos. Se encuentra colindante al noreste del núcleo urbano de Jérica, el uso dominante es industrial y queda definido por los siguientes límites:

Por el Norte:	Zona de dominio público de la vía férrea.
Por el Sur:	Carretera nacional N-234.
Por el Este:	Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras correspondiente a la vía férrea, la carretera nacional N-234 y la carretera CV-212.
Por el Oeste:	Suelo urbano con urbanización sin consolidar, en concreto, la unidad de ejecución UE-10.

SUZR-1 Sector Las Granjas. Se encuentra situado al sureste del núcleo urbano principal, próximo al río Palancia. El objeto de este suelo urbanizable es reconvertir una agrupación de antiguas granjas en una zona residencial de baja densidad próxima al casco histórico del núcleo de Jérica. El ámbito del sector queda definido por los siguientes límites:

Por el Norte:	Río Palancia y suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.
Por el Sur:	Suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.
Por el Este:	Río Palancia y suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.
Por el Oeste:	Suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.

En suelo urbano se delimitan doce unidades de Ejecución. Que se describen brevemente a continuación, y de forma detallada en sus correspondientes fichas de zona.

En el núcleo de Jérica se han definido las siguientes diez unidades de ejecución (UE):

UE-1: Situado al oeste del casco urbano de Jérica. El ámbito se corresponde con la unidad de ejecución 1b del planeamiento vigente. Limita al sur con suelo urbano dotacional destinado a jardín (PJL-1).

UE-2: Está situado al noroeste del centro histórico de Jérica, concretamente al sur de la travesía de la carretera nacional N-234.

UE-3: Está ubicado al norte del casco urbano, limita al norte con la travesía de la carretera nacional N-234.

UE-4: Se ubica al este del centro histórico, definiendo el límite del suelo urbano por este lado del núcleo. Coincide con la UE-4 del planeamiento vigente, actualmente en tramitación, por lo que se asume el planeamiento de desarrollo, que a día de hoy se encuentra aprobado provisionalmente.

UE-5: Se sitúa al noreste del centro histórico, justo al norte de la UE-4. Su límite sur está definido por una serie de viviendas existentes.

UE-6: Se ubica al este del núcleo urbano, su límite norte viene definido por las parcelas recayentes a la Avenida Castellón, por lo que este ámbito define el acceso al núcleo de Jérica, por el este.

UE-7: Ubicado en el límite sureste del núcleo de Jérica, cierra el núcleo por esta zona.

UE-8: Se sitúa en el borde de la carretera N-234, concretamente en el área situada entre la Avenida de Castellón y la carretera, definiendo el acceso al núcleo urbano de Jérica desde la carretera N-234.

UE-9: Se sitúa en el borde oeste del núcleo de Jérica, cerrándolo por este lado. Eliminada en cumplimiento de la Memoria Ambiental, de 18-12-2014.

UE-10: Se define esta unidad de ejecución en el norte del núcleo urbano y al otro lado de la carretera N-234, concretamente, en los terrenos situados entre esta carretera y la línea de ferrocarril.

En su mayoría, las unidades de ejecución delimitadas se corresponden con ámbitos de desarrollo ya previstos por este sistema, pero que no han llegado a ejecutarse durante la vigencia de las normas Subsidiarias.

En el núcleo de Novaliches se han definido dos unidades de ejecución (UE):

UE-N1: Esta unidad de ejecución se define en los terrenos ubicados en el borde este del núcleo de Novaliches.

UE-N2: Se ubica en el suroeste del núcleo de Novaliches definiendo el acceso al núcleo desde Jérica. Eliminada en cumplimiento de la Memoria Ambiental, de 18-12-2014, salvo una pequeña parte que se integra en la UE-N1.

Las unidades de ejecución localizadas en Novaliches así como algunas porciones de suelo del núcleo de Jérica, han sido directamente reclasificadas por tratarse de pequeñas áreas que con su incorporación regularizan el borde del casco urbano de ambos núcleos.

3.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

En relación con el citado apartado b), la Ley Urbanística Valenciana (LUV) establece en su art. 101 lo siguiente:

“1) Los órganos administrativos competentes para someter a información pública Planes y Programas, aún antes de convocar ésta, podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de actividad, de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. Los actos administrativos por los que se decreta la suspensión de licencias, para surtir efecto, deberán ser publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

2) El acto administrativo por el que se somete a información pública un Plan o Programa determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión, aunque sí la adopción del acuerdo expreso de imponerla y el tipo de licencias afectadas por la suspensión”.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) establece en su art. 465 las siguientes clases de licencias urbanísticas:

- a) De parcelación
- b) De urbanización
- c) De edificación
- d) De ocupación
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables
- f) De usos y obras provisionales
- g) De demolición
- h) Otras licencias municipales

Se establece que la exposición al público del Plan General de Jérica, implica la suspensión de las licencias de edificación destinadas a obra nueva o ampliación de edificios en las zonas señaladas en el plano titulado: Áreas de Suspensión de Licencias, anexo al presente documento, y las cuales corresponden a los nuevos suelos urbanizables propuestos, las mencionadas porciones de suelo reclasificado para regularizar los bordes de la trama urbana, así como los ámbitos cuyo desarrollo se prevé a través de Unidades de Ejecución.

4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO

Superficies del planeamiento vigente		
CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE (ha)	% T.M.
SUELO URBANO		
JÉRICA	49,11	0,62
SAN ANTÓN	1,48	0,02
EL REGAJO	9,57	0,12
NOVALICHES	2,52	0,03
TOTAL SU	62,68	0,80
SUELO APTO PARA URBANIZAR		
JÉRICA	1,54	0,02
TOTAL SUZ	1,54	0,02
SUELO NO URBANIZABLE		
Normal	1.914,53	24,35
Área de Interés Medioambiental	4.031,00	51,26
Área Forestal	1.518,00	19,30
Protegido (Valle Fluvial)	60,00	0,76
Protegido (Servidumbre de Carreteras)	262,00	3,33
Protección Arqueológica	14,00	0,18
TOTAL SNU	7.799,53	99,18
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.863,75	100,00

Superficies del planeamiento propuesto		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE (ha)	%TM
SUELO URBANO		
JÉRICA	40,62	0,52%
SAN ANTONIO	1,70	0,02%
EL REGAJO	8,47	0,11%
NOVALICHES	2,52	0,03%
UE-1	0,93	0,01%
UE-2	1,50	0,02%
UE-3	1,18	0,02%
UE-4	1,51	0,02%
UE-5	0,60	0,01%
UE-6	0,63	0,01%
UE-7	1,51	0,02%
UE-8	1,72	0,02%
UE-9	0,53	0,01%
UE-10	2,09	0,03%
UE-N1	1,09	0,01%
UE-N2	1,49	0,02%
TOTAL SU	68,10	0,87%
SUELO URBANIZABLE		
SUZR-1	4,82	0,06%
SUZI-1	8,71	0,11%
TOTAL SUZ	13,52	0,17%
SUELO NO URBANIZABLE		
Común Grado 1	1.005,01	12,78%
Común Grado 2	77,38	0,98%
Común Grado 3	45,20	0,57%
Común Grado 4	261,59	3,33%
Común Grado 5	27,87	0,35%
	TOTAL SNU COMÚN	1.417,06
		18,02%
Protección de Cauces (PC)	242,70	3,09%
Protección Forestal (PF)	5.415,51	68,87%
Protección Masas Forestales	5.260,18	66,89%
Protección Montes de Utilidad Pública	3.163,85	40,23%
Protección Áreas Incendiadas	255,10	3,24%
Protección Paisajística Medioambiental (PPM)	3.017,50	38,37%
Protección Vías Pecuarias (PVP)	155,50	1,98%
Protección y reserva de Infraestructuras (PI)	467,91	5,95%
	TOTAL SNU PROTEGIDO (*)	6.365,07
		118,25%
TOTAL SNU	7.782,12	98,96%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.863,75	100,00%

(*) Dado que las categorías de suelo no urbanizable protegido se superponen, la suma de las superficies no coincide con el total de suelo no urbanizable protegido.

En cumplimiento de la Memoria Ambiental, de 18-12-2014, se eliminó la UE-9, pasando a SNUPPM, y la mayor parte de la UE-N2, pasando a SNUC1 e integrándose el resto en la UE-N1. De acuerdo con el Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento a este Plan, de fecha 16-3-2017, se desclasificó como urbana o urbanizable la travesía de la N-234, pasando a SNUPI.

Los Cuadros de superficies, con las rectificaciones posteriores a la Memoria Ambiental, quedan de esta manera:

Comparación de Superficies del Planeamiento Vigente y Propuesto				
CLASIFICACIÓN SUELO	Planeamiento Vigente		Planeamiento Propuesto	
	SUP (ha)	% TM	SUP (ha)	% TM
Suelo Urbano	62,68	0,80	65,22	0,83
Suelo Urbanizable	1,54	0,02	11,13	0,14
Suelo No Urbanizable Común	1.914,53	24,35	1.418,24	18,04
Suelo No Urbanizable Protegido	5.885,00	74,83	6.369,16	80,99
TOTAL	7.863,75	100,00	7.863,75	100,00

Superficies del planeamiento propuesto		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE (ha)	%TM
SUELO URBANO		
JÉRICA	39,56	0,50%
SAN ANTONIO	1,70	0,02%
EL REGAJO	8,47	0,11%
NOVALICHES	2,52	0,03%
UE-1	0,93	0,01%
UE-2	1,50	0,02%
UE-3	1,15	0,01%
UE-4	1,51	0,02%
UE-5	0,60	0,01%
UE-6	0,63	0,01%
UE-7	1,51	0,02%
UE-8	1,65	0,02%
UE-9	0,00	0,00%
UE-10	2,09	0,03%
UE-N1	1,38	0,02%
UE-N2	0,00	0,00%
TOTAL SU	65,22	0,83%
SUELO URBANIZABLE		
SUZR-1	4,82	0,06%
SUZI-1	6,31	0,08%
TOTAL SUZ	11,13	0,14%
SUELO NO URBANIZABLE		
Común Grado 1	1.006,20	12,80%
Común Grado 2	77,38	0,98%
Común Grado 3	45,20	0,57%
Común Grado 4	261,59	3,33%
Común Grado 5	27,87	0,35%
	TOTAL SNU COMÚN	1.418,24 18,04%
Protección de Cauces (PC)	242,70	3,09%
Protección Forestal (PF)	5.415,51	68,87%
Protección Masas Forestales	5.260,18	66,89%
Protección Montes de Utilidad Pública	3.163,85	40,23%
Protección Áreas Incendiadas	2.660,72	33,84%
Protección Paisajística Medioambiental (PPM)	3.018,04	38,38%
Protección Vías Pecuarias (PVP)	155,50	1,98%
Protección y reserva de Infraestructuras (PI)	471,46	6,00%
	TOTAL SNU PROTEGIDO (*)	6.369,16 80,99%
TOTAL SNU	7.787,40	99,03%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.863,75	100,00%

Los siguientes Cuadros de superficies no incluyen las rectificaciones posteriores a la Memoria Ambiental, ya que han servido de base a todos los estudios e informes sectoriales, y los estándares dotacionales en base a ellos serán superiores a los mínimos exigibles, quedando del lado de la seguridad.

5.- POTENCIAL DEMOGRÁFICO.

El potencial demográfico se calcula a partir de la suma de la población actual, el potencial demográfico del suelo urbano pendiente de consolidación, y el potencial demográfico de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

Según los datos del padrón municipal del año 2008, la población actual de Jérica es de **1.642 habitantes**.

En el suelo urbano residencial pendiente de consolidación se estima el siguiente potencial demográfico:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
UNIDADES DE EJECUCIÓN	Nº MAX VIVIENDAS	RATIO HAB/VIV	Nº HAB
UE-1	59	3,2	189
UE-2	134	3,2	429
UE-3	57	3,2	182
UE-4	59	3,2	189
UE-5	52	3,2	166
UE-6	5	3,2	16
UE-7	64	3,2	205
UE-8	36	3,2	115
UE-9	6	3,2	19
UE-10	11	3,2	35
UE-N1	26	3,2	83
UE-N2	38	3,2	122
TOTAL SUELO URBANO	547		1.750

Cabe indicar que se ha tomado como referencia el ratio de 3,2 habitantes/viviendas en base a los criterios de la Consellería de Educación para la determinación de las futuras demandas destinadas a la enseñanza con el fin de unificar el cálculo del potencial demográfico en el documento.

ÁMBITO	SUPERFICIE	I.E.B	I.E.R.	IET	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	VIVENDAS	RATIO HAB/VIV	HABITANTES
SUZI-1 Arenachos	87.075,20	0,40	0,00	0,00	0,00	0	3,2	0
SUZR-1 Las Granjas	48.168,61	0,30	0,28	0,02	13.487,21	135	3,2	432
					13.487,21	135		432

A partir de estos datos obtenemos el potencial demográfico del Plan General como sigue:

Población actual	1.642	habitantes		
Potencial demográfico suelo urbano	1.750	habitantes	547	viviendas nuevas
Potencial demográfico suelo urbanizable	432	habitantes	135	viviendas nuevas
POTENCIAL DEMOGRÁFICO PLAN GENERAL	3.824	habitantes	682	viviendas nuevas

6.- EDIFICABILIDAD DEL SUELO SECTORIZADO.

Los dos sectores de suelo urbanizable previstos ocupan una extensión total de 13.52 ha. En la siguiente tabla se resumen las edificabilidades correspondientes a cada sector:

ÁMBITO	CLASE SUELO	SUPERFICIE	I.E.B.	I.E.R.	I.E.T.	I.E.I.	EDIF. BRUTA	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIA	EDIF. INDUSTRIAL
SUZ-I-1 Arenachos	SUZ INDUSTRIAL	87.075,00	0,40	0,00	0,00	0,40	34.830,00	0,00	0,00	34.830,00
SUZ-R-1 Las Granjas	SUZ RESIDENCIAL	48.168,00	0,30	0,28	0,02	0,00	14.450,70	13.487,04	963,36	0,00
TOTAL		135.243,00					49.280,70	13.487,04	963,36	34.830,00

7.- SUPERFICIES DE DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA.

7.1. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos de la red primaria se clasifican en los siguientes tipos:

- Administrativo-Institucional (PAD)
- Educativo-Cultural (PED)
- Recreativo-Deportivo (PRD)
- Asistencial (PTD)
- Infraestructura-servicio urbano (PID)
- Dotacional-Residencial (PDR)

Equipamiento	Superficie (m ²)
PAD-1	504,30
PED-1	9.331,05
PED-2	231,37
PRD-1	12.748,56
PTD-1	417,96
PID-1	359,45
PID-2	226,42
PID-3	25,55
PID-4	1.335,58
PID*-5	2.689,68
PID-6	2.116,04
PID-7	6.516,77
PID-8	24,19
PID-9	626,94
PID-10	60,00
PDR-1	461,70
Total	37.675,56

Equipamiento Privado (*)

7.2. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Las zonas verdes integrantes de la red primaria de dotaciones propuestas se clasifican en:

- Jardines (PJL)

Equipamiento	Superficie (m ²)
PJL	47.842,98
Total	47.842,98
(actual + propuesto) (m²s)	Estándar resultante (m²s/hab)
47.842,98	12,51

Equipo redactor:

Alberto Domingo Cabo	Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Juliane Petri	Ingeniero Civil
Daniela Silva Dempere	Urbanista
Marta Bonet Viana	Arquitecto
Alexa Soria Llopis	Ingeniero de Montes
Iván Moreno Sabater	Ingeniero Químico
Jorge Martín Jimenez	Ingeniero Agrónomo
Noel Martínez Martí	Licenciado en Ciencias Ambientales
José María Chamorro Novillo	Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Vicente Ribes Vidal	Arquitecto
Santiago Carratalá	Licenciado en Derecho
Alfonso Irnán Reino	Ingeniero Agrónomo

Adaptación a la Memoria Ambiental:

José Luis Calabuig Ortuño	Arquitecto
---------------------------	------------