



proyecto

Plan General de Jérica (Castellón)

documento

Informe de Sostenibilidad Económica

código

04UR174_Sostenibilidad_Económica_140531

fecha

Marzo 2017

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	5
2.- JÉRICA: INFORMACIÓN BÁSICA.....	6
3.- PLAN GENERAL DE JÉRICA: ELEMENTOS BÁSICOS.....	7
3.1.- PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL.....	10
4.- HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES	11
4.1.- ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES).....	12
4.2.- ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES).....	13
5.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE JÉRICA	13
5.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES	13
5.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES	15
6.- CONCLUSIONES.....	15

1.- ANTECEDENTES

La Ley del Suelo (Ley 8/2007), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El art. 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

De esta forma, en el presente documento se describen las características básicas del Plan General de Jérica, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

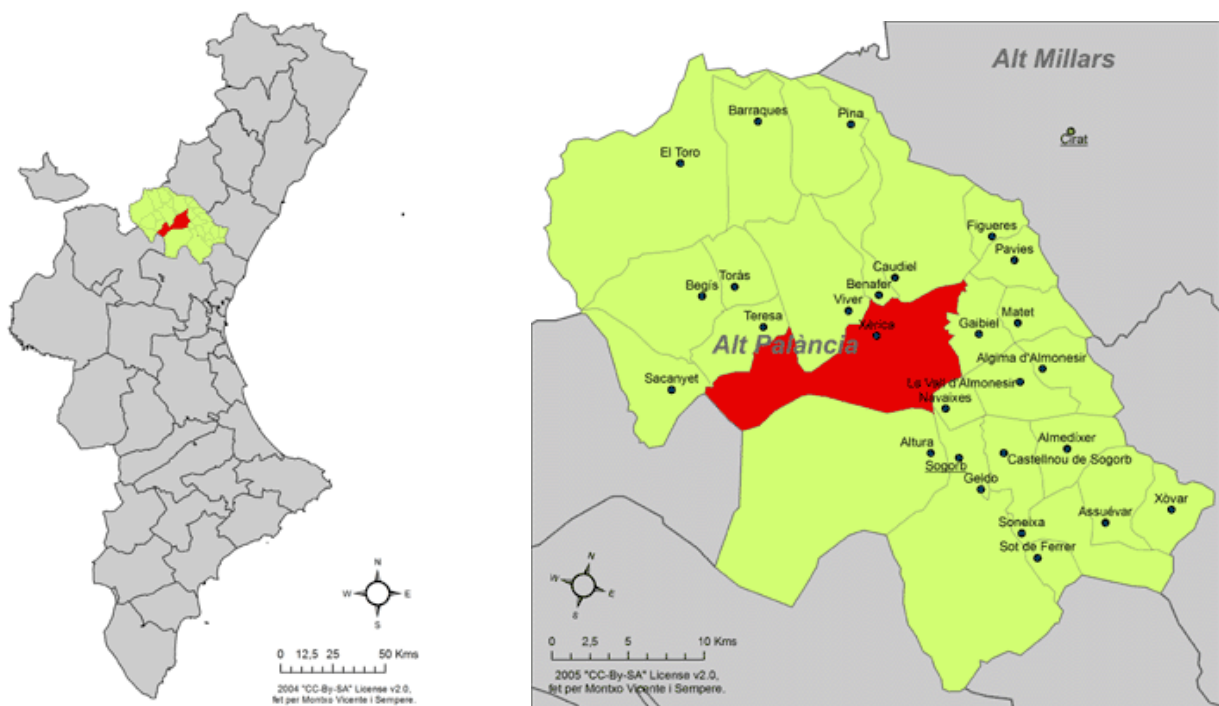
El planeamiento urbanístico vigente de Jérica está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 3 de Junio 1996 (B.O.P. 9-07-1996) (en adelante NN.SS.96), habiéndose tramitado posteriormente una serie modificaciones. Dichas Normas Subsidiarias, a pesar de que su aprobación definitiva fue posterior a la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU en adelante) se redactan sobre la base legal del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus correspondientes Reglamentos. No obstante, cabe señalar que la resolución aprobatoria de las NN.SS.96 establece que su desarrollo y ejecución deberá realizarse de conformidad con la LRAU.

En su día se recurre al instrumento de las Normas Subsidiarias (y no de un Plan General) por considerar que el municipio posee una escasa complejidad urbanística por lo que se podía prescindir de un programa de actuación y por lo tanto de compromisos temporales de inversión.

De esta forma, el Plan General responde a la necesidad de adecuar el planeamiento general del municipio a la reciente legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, así como a cambios que se ha planteado el municipio en su estrategia territorial.

2.- JÉRICA: INFORMACIÓN BÁSICA

Jérica es un municipio situado en la parte sur de la provincia de Castellón, en la comarca del Alto Palancia. Ésta es una comarca que pertenece a Provincia de Castellón, dentro de la Comunidad Valenciana, España; siendo su capital como centro administrativo, el municipio de Segorbe. Está situada a 521 metros sobre el nivel del mar, teniendo su término municipal una extensión de 78,57 Km², este linda al norte con Benafer y Caudiel; al oeste con Viver, Teresa y Sacañet; al sur con Alcublas (en la provincia de Valencia) y Altura; y al este con Gaibiel, Navajas y Segorbe.



La Villa de Jérica se halla en las estribaciones del promontorio rocoso cortado en la parte de poniente por el gran arco del cauce del río. Forma allí un precipicio casi inaccesible como muralla natural de la parte alta del castillo. La población asciende escalonada en semicírculos hacia esa parte elevada desde la calle y, durante mucho tiempo, estuvo limitada en el exterior de su recinto amurallado más bajo por el camino real.

Novaliches es una pedanía de Jérica, situada aproximadamente a 2 kilómetros de distancia de la población. Actualmente, Novaliches tiene dos calles. La principal, que lleva y da su nombre a la pedanía, tiene su comienzo en un parque, con zona de juegos para niños, y

termina en su iglesia edificada en honor a San Miguel, su patrón. La segunda, y más reciente, fue inaugurada en septiembre del año 2000.

Gran parte de su territorio es montañoso, sobre todo en su parte suroeste, el resto lo forman el regadío y el secano, que se sitúan en la parte central del término y se extienden hacia el noroeste a ambos lados del río Palancia.

El Valle del Palancia se encuentra en el fondo del gran arco montañoso ibérico formado por las sierras de pina hacia el interior, sus prolongaciones hacia el Mediterráneo, sierra de Espadán al Norte, y Andilla y Peña Rubia al Sur.

3.- PLAN GENERAL DE JÉRICA: ELEMENTOS BÁSICOS

La asignación de los distintas clases de suelo se ajusta a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título I “Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario” de la Ley Urbanística Valenciana (LUV en adelante).

El suelo no urbanizable respeta lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9 de la LUV, el suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable aquellos terrenos que deban mantenerse o incorporarse al proceso de urbanización. A continuación se expondrán los criterios que se han seguido para su delimitación.

Suelo Urbano (SU)

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del art. 10 de la LUV son suelo urbano:

“a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie”.

Los terrenos podrán tener la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada o de suelo urbano sin urbanización consolidada.

Suelo urbano con urbanización consolidada:

En general se mantiene la clasificación vigente, esta comprende el suelo urbano en los cuatro núcleos consolidados del término municipal: Jérica, San Antón, Novaliches y El Regajo.

Suelo urbano sin urbanización consolidada

El suelo urbano sin urbanización consolidada que se propone, asume las unidades de ejecución definidas en el planeamiento vigente, que a día de hoy se encuentran en tramitación o no se han desarrollado todavía, y define nuevos ámbitos en Jérica y en Novaliches, buscando siempre la consolidación de zonas del núcleo con vacíos urbanos.

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

UE-1: Situado al oeste del casco urbano de Jérica. El ámbito se corresponde con parte de 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.

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 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.

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.

Suelo Urbanizable (SUZ)

Según el apartado 1 del art. 12 de la LUV: “El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.” El Plan General delimita dos sectores:

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.

3.1.- PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL

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.

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 (*)

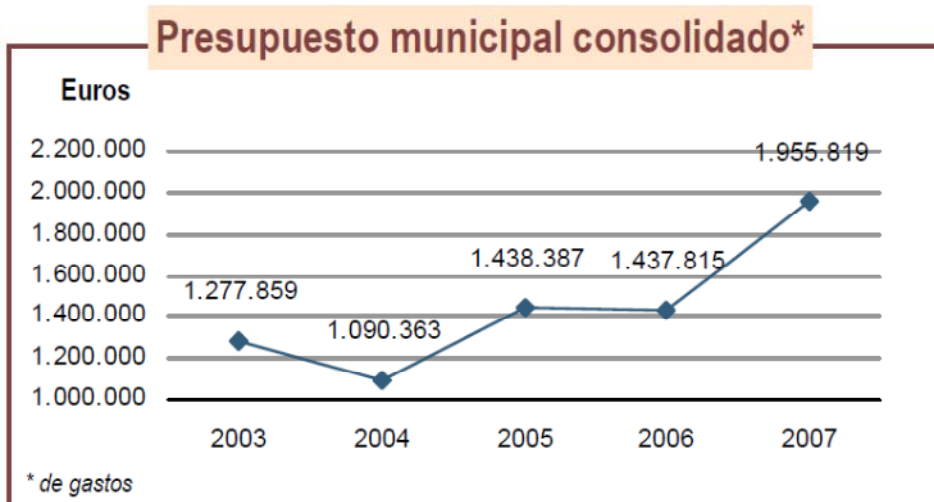
Las zonas verdes integrantes de la red primaria de dotaciones se clasifican en:

- Jardines (PJL)

Equipamiento	Superficie (m ²)
PJL	47.842,98
Total	47.842,98

4.- HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

La hacienda pública afectada por la actuación es el ayuntamiento de Jérica, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.



4.1.- ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES)

En este apartado se deben analizar la composición de los ingresos liquidados y su evolución a lo largo de un período de 5 años.

La captación de recursos municipales en el ayuntamiento de Jérica, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).
4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
6. Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
7. Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.

8. Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
9. Variación de pasivos financieros: releja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

4.2.- ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES)

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

1. Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
2. Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
8. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

5.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE JÉRICA

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

5.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Aprovechamiento municipal

En función del artículo 2 del Decreto-Ley 1/2008 como modificación de la LUV, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tienen el deber de “ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo”.

Así mismo, los propietarios de terrenos en suelo urbano en actuaciones de transformación urbanística y según lo estipulado en el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008 deberán

“ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 4.c) del presente artículo.

b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.”

Esto supone que al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, un aprovechamiento de 14.050,18 m²t, que contribuyen a incrementar el patrimonio municipal, tal y como se establece a continuación:

Edificabilidad SUZ	10% Municipal
49.280,70	4.928,07

Edificabilidad SU	5% Municipal
91.221,10	9.122,11

Tasas por licencias e impuestos de construcción

Las nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente de las siguientes exacciones:

- Cuota tributaria por solicitud de Licencia de obras.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas viviendas también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes ingresos

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica y el incremento de las transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma. Estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación.

5.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del Plan General se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Respecto a los equipamientos, se realizan las reservas de suelo para uso educacional (como parte de la red secundaria) acorde con los estándares establecidos por la Consellería de Educación, correspondiéndole a este organismo la ejecución de las edificaciones, la gestión y el mantenimiento de las mismas.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado

6.- CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden de este estudio son las siguientes:

- El Plan General no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructuras básicas para el correcto funcionamiento de los desarrollos urbanísticos ya que los gastos de infraestructuras corren a cargo de cada ámbito, tal y como se señala en la ficha urbanística de cada uno. Con lo cual

los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

- Los costos fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo del Plan General significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente los presupuestos municipales.
- Se estima un importante ingreso puntual extraordinario de dinero a las arcas municipales por concepto de Licencia de obras e ICIO.

Finalmente, todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica del Plan General, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales.

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
---------------------------	------------