



proyecto

Plan General de Jérica (Castellón)

documento

ANEXO 5: Informe de Concierto Previo

código

04UR174_PG_Memoria_Justificativa_Anexo5_110131

fecha

Enero 2011

INFORME DE CONCIERTO PREVIO



CONSELLERIA DE
TERRITORIUM Y VIVIENDA

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

ASUNTO: RESOLUCIÓN
N.REF. 2005/0510

VISTO el documento de concierto previo del Plan General de Jérica, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito con registro de entrada 23 de febrero de 2005, el Ayuntamiento de Jérica remite en una primera instancia el documento de concierto previo del nuevo Plan General, para que se emita informe previo. No obstante, en fecha 4 de agosto de 2005, el Ayuntamiento de Jérica retira aquel documento y presenta un nuevo documento de concierto previo que configura a su vez un nuevo modelo territorial, por el que se incorpora al inicialmente aportado una propuesta de desarrollo de gran extensión junto al pantano del Regajo, siendo este nuevo modelo sobre el que el propio ayuntamiento insta a la Consellería de Territorio y Vivienda a la emisión del informe de Concierto Previo previsto en los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV),

SEGUNDO.- El documento está formado de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación.

TERCERO. El objeto del documento es servir de documento de concierto previo del nuevo Plan General de Jérica. El resumen de superficies es el siguiente:

	Normas Subsidiarias Vigentes	Concierto Plan General
Suelo urbano	622.665 m ²	627.845 m ²
Suelo urbanizable residencial	20.915 m ²	4.020.238 m ²
Suelo urbanizable Industrial		282.926 m ²
Suelo no urbanizable común	20.455.185 m ²	23.260.161 m ² (*)
SNU Protegido Agrícola		3.847.659 m ²
SNU Protegido Montes		31.421.397 m ²
SNU Prot. Interés Medioambiental	30.857.320 m ²	3.463.123 m ²
SNU Prot. Interés Natural-Paisajístico	582.095 m ²	8.490.307 m ²
SNU Protegido Forestal	26.101.090 m ²	
SNU Protegido Arqueológico-Forestal		458.434 m ²
Total	78.639.268 m ²	75.872.090 m ² (**)

(*) En el documento de concierto previo el suelo no urbanizable común se divide en las categorías agrícola, medioambiental, forestal y extractivo, cuantificándose respectivamente en 12.925.404 m², 385.444 m², 7.939.375 m², 2.009.938 m², sin concordar con la cifra total.

(**) Existe una discrepancia entre las sumas de los totales debidos a la superficie total del término

El censo de población a 1 de enero de 2005 arroja la cifra de 1.577 hab, y el desarrollo previsto para el suelo urbanizable residencial cuantificado en 4.020.238 m² supone un total de 2.800 viv que suponen 6,965 viv /ha, aunque la densidad no la



CONSELLERIA DE
TERRITORI I Y VIVIENDA

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

expresa el documento, y un total de 7.224 habitantes, aunque no se justifica la obtención de este dato.

Según los ratios habituales de 3 hab/viv, ello representaría un mínimo total de 8.400 habitantes que sumados a los 1.577 habitantes censados supondría multiplicar por seis la población vigente y casi superar el umbral de 10.000 habitantes en agotamiento de las previsiones del plan.

No obstante los datos que se suelen utilizar para establecer la densidad en sectores residenciales como los planteados en este concierto previo suelen duplicar o incluso triplicar los valores de densidad calculados por lo que el número de viviendas y por tanto de habitantes se puede presuponer muy superior al que arroja el documento de concierto previo

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Jérica solicita el concierto previo previsto en el artículo 38.1 de la LRAU en relación con el avance de su nuevo Plan General.

El artículo 38.1 de la LRAU establece que, tratándose de Planes Generales, durante su tramitación *"será preceptivo el concierto con la Conselleria competente en Urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial"*. El artículo 43.1 del RPCV, añade también como función del concierto previo la de adecuar el modelo territorial municipal a la política urbanística y territorial de la Generalitat.

Preciso será, antes de entrar en otras consideraciones, el efectuar determinadas precisiones, para delimitar así el alcance y función del trámite que nos ocupa.

De entrada, no debe confundirse el concierto previo con la consulta a las Administraciones sectoriales a que también se refiere el artículo 38.1 de la LRAU, ni tampoco con los informes sectoriales y dictámenes de Municipios lindantes previstos en el artículo 38.2 de la LRAU. Así, el resultado de este concierto no prejuzga ni la obligatoriedad de llevar a cabo tales consultas o de solicitar los informes sectoriales precisos, ni tampoco la necesidad de que, pese a un posible juicio favorable formulado en este trámite, deban introducirse reajustes en las determinaciones definitivas del Plan como consecuencia de esos informes sectoriales (Carreteras, Educación, Sanidad, Cultura, etc), del dictamen de los Ayuntamientos limítrofes o de la Declaración de Impacto Ambiental. Como regla general, será a través de estos informes, y no del concierto previo, como deberá lograrse la completa articulación de la competencia urbanística con las necesidades territoriales de las Administraciones sectoriales. En particular, el Ayuntamiento debe directamente remitir este documento de concierto a las Administraciones titulares en materia de carreteras, solicitando informe

Debe también señalarse que este concierto previo deberá emitirse teniendo en cuenta el sistema de distribución de competencias en la aprobación del planeamiento municipal resultante del artículo 40 y concordantes de la LRAU.



CONSELLERIA DE
TERRITORIUM Y VIVIENDA

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

SEGUNDO.- Las determinaciones del Plan General de Jérica que vaya a someterse a información al público deberán ajustarse en su totalidad a lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), así como también, por lo que respecta al suelo no urbanizable, a lo señalado en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (en adelante LSNU).

La LOTPP contiene en su texto articulado una serie de referencias expresas a los Planes Generales que deberán tenerse en cuenta en el documento que se redacte. Se trata, fundamentalmente, de las siguientes:

-El artículo 9.2 de la LOTPP establece que *"los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública, en su ámbito de ordenación, a los efectos de establecer las reservas de suelo u otras medidas urbanísticas necesarias para dar repuesta a las necesidades derivadas de dicho estudio. Su contenido estará adaptado al grado de complejidad del mercado de la vivienda en el ámbito objeto del respectivo plan"*.

-El artículo 11.1 de la LOTPP indica que *"los planes generales y los instrumentos de planificación urbanística que prevean un crecimiento urbano incorporarán un estudio sobre el paisaje que necesariamente deberá identificar los hitos geográficos y aquellas características del territorio que constituyan referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación"*.

-El artículo 13.5 de la LOTPP establece determinadas limitaciones a la posibilidad de modificar las directrices establecidas en el planeamiento general.

-El artículo 19.3 de la LOTPP establece que *"los planes generales municipales establecerán limitaciones precisas a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad"*.

-El artículo 30 de la LOTPP señala que los planes generales pueden *"definir y orientar políticas de protección del paisaje"*, tras lo que el precepto reitera la necesidad de que el plan general incorpore un estudio del paisaje.

-El artículo 50.2 de la LOTPP establece que los planes generales están condicionados por lo que puedan establecer los Planes de Acción Territorial.

-El artículo 82.3 de la LOTPP indica que *"los planes generales, planes especiales y planes parciales de mejora o cualquier otro instrumento previsto en la legislación urbanística que permita la transformación de nuevos espacios establecerán en su memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado, el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, y el que resultaría de la aprobación del documento tramitado, así como la intensidad de los usos previstos. El mismo tratamiento darán al resto de conceptos para los que existan indicadores territoriales y ambientales, referidos a todo el ámbito municipal"*.

-El artículo 95.1 de la LOTPP dice que *"los planes generales y los planes especiales regulados en la legislación urbanística, en desarrollo de las funciones que*



**CONSELLERIA DE
TERRITORI I VIVIENDA**

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

les son propias, pueden establecer ciertas determinaciones de ordenación territorial, según lo establecido en los artículos siguientes". A su vez, el artículo 95.2 indica que "los planes generales y especiales, al establecer su ordenación territorial y urbanística, justificarán su adecuación a las previsiones establecidas en esta ley y en los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten".

-El artículo 96.1 de la LOTPP determina que "los planes generales y, en su caso, los planes especiales actúan como instrumentos de ordenación del territorio cuando adoptan decisiones y establecen propuestas en su propio ámbito que, por su importancia, resultan de trascendencia supramunicipal".

-Y el artículo 97.1 de la LOTPP establece la necesidad de que los Planes Generales se adecuen a los instrumentos de ordenación del territorio.

Además de estos preceptos, que citan a los Planes Generales, existen otras disposiciones de la LOTPP inciden directamente sobre el planeamiento urbanístico.

Así, es de destacar que, según establece el artículo 4.2 de la LOTPP, los criterios de ordenación del territorio establecidos en el Título I de esta Ley (artículos del 5 al 24) han de informar las determinaciones de los Planes Generales. Esto quiere decir que los Planes Generales han de tener en cuenta todos los criterios de ordenación del territorio establecidos en estos preceptos legales.

Además, los siguientes preceptos de la LOTPP establecen también determinaciones que han de ser tenidas en cuenta por el planeamiento urbanístico:

-Según el artículo 6.1 de la LOTPP, los instrumentos de planeamiento establecerán las condiciones que deban reunir los espacios y edificios públicos para garantizar su plena accesibilidad.

-Según el artículo 7.1 los instrumentos de planeamiento establecerán reservas de suelo que permitan la configuración de una red de comunicaciones. En particular, deberán preverse recorridos peatonales.

-Según el artículo 8 de la LOTPP los instrumentos de planeamiento deberán prever los equipamientos dotaciones públicos para los nuevos crecimientos. En concreto, deberán establecer una reserva de zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a diez metros por habitante en relación con la total población prevista.

-Los instrumentos de planeamiento deberán garantizar una utilización racional de los recursos naturales, conforme a los artículos 12 y siguientes de la LOTPP.

-Conforme al artículo 13 de la LOTPP, los crecimientos urbanísticos deberán definirse bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, evitándose una implantación urbanística dispersa, y estableciendo mecanismos de control de los incrementos de ocupación del suelo.

-Según el artículo 14.1 de la LOTPP, los terrenos forestales clasificados como suelo urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable. Además, cualquier actuación que afecte a masas



**CONSELLERIA DE
TERRITORIO Y VIVIENDA**

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

arbóreas debe compatibilizar su presencia con el uso previsto, integrándose en las zonas verdes. A este efecto, deberán incluirse las correspondientes previsiones en las fichas de planeamiento.

-El planeamiento urbanístico debe adoptar medidas contra la erosión del suelo, conforme al artículo 14.4 de la LOTPP.

-El planeamiento urbanístico debe orientar el desarrollo urbanístico hacia zonas no inundables, según el artículo 14.6 de la LOTPP.

-En la asignación de usos los instrumentos de planeamiento han de tener en cuenta el objetivo de prevención de accidentes graves, conforme al artículo 14.7 de la LOTPP.

-El planeamiento urbanístico ha de conseguir un uso eficiente de los recursos hídricos, conforme al artículo 17 de la LOTPP. Además, el planeamiento ha de identificar los elementos hídricos del artículo 18 de la Ley, con las limitaciones y perímetros de protección allí establecidos.

-Según el artículo 18.2 de la LOTPP, los instrumentos de planificación urbanística deberán prever que todos los sectores de suelo urbanizable dispongan de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con determinados requisitos. Además, deberán efectuarse los estudios a que se refiere el artículo 18.3.

-El planeamiento ha de prever un uso sostenible del agua, según los criterios del artículo 19 de la LOTPP. La implantación de usos que impliquen incremento de agua requerirá de la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca, en los términos del artículo 19.2 de la Ley.

-Según el artículo 20 de la LOTPP, la planificación urbanística integrará la protección, conservación y regeneración del medio natural garantizando el mantenimiento del equilibrio ecológico. Para ello el planeamiento urbanístico ha de incorporar las redes y elementos que se citan en el artículo 20.2.

-El planeamiento urbanístico debe proteger el paisaje, según señala el artículo 20.3 de la LOTPP. En concreto, la ordenación urbanística ha de tener en cuenta los criterios de ordenación pormenorizada del artículo 20.6 de la LOTPP, así como prever los corredores verdes previstos en el artículo 20.7. Además, la implantación de nuevos usos que puedan generar la emisión de gases deberá contener medidas compensatorias, en los términos del artículo 20.8.

-El planeamiento urbanístico deberá promover la conservación del patrimonio cultural, en los términos del artículo 21 de la LOTPP.

-Según el artículo 22 de la LOTPP, el planeamiento urbanístico adoptará las medidas necesarias para revitalizar el patrimonio rural.

-El planeamiento urbanístico deberá establecer la reserva de terrenos para la creación y ampliación de infraestructuras, en los términos del artículo 23.4 de la



**CONSELLERIA DE
TERRITORI I Y VIVIENDA**

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

LOTPP. Según el artículo 23.4, el planeamiento delimitará pasillos para el paso de infraestructuras.

-Los instrumentos de planeamiento contribuirán al ahorro y a la eficiencia energética en los términos del artículo 24 de la LOTPP, facilitando instalaciones tales como puntos de recogida selectiva, ecoparques, plantas de tratamiento, etc.

-Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán tener en cuenta los criterios establecidos en el artículo 33 de la LOTPP, relativos a la integración paisajística en la planificación urbanística. Igualmente deberán tener en cuenta las normas de aplicación directa del artículo 34.

-Según el artículo 35 de la LOTPP, el planeamiento urbanístico ha de propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo sus bordes urbanos, siluetas y accesos desde las principales vías de comunicación, y previendo el resto de condiciones señaladas en este precepto.

-De conformidad con el artículo 36 de la LOTPP, los documentos de planificación urbanística delimitarán ámbitos para el desarrollo de Programas de imagen urbana.

-Conforme al artículo 82 de la LOTPP el planeamiento urbanístico queda limitado por los valores naturales, y los municipios han de velar para que no se superen los umbrales fijados por Decreto o por los Planes de Acción Territorial.

-Por último, según el artículo 84.1 el planeamiento municipal puede sobrepasar los umbrales establecidos, cumpliendo las condiciones establecidas en el propio precepto.

En particular, el Plan General deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13.6 de la LOTPP, en la nueva redacción dada a este precepto por el artículo 115 de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera, Administrativa, y de Organización de la Generalitat. De este modo, todo el suelo reclasificado en el nuevo Plan General deberá comportar la cesión de suelo no urbanizable protegido, en los términos establecidos en el citado precepto.

Del mismo modo, el Plan General que se redacte deberá contener las determinaciones que para el suelo no urbanizable se contienen en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (en adelante LSNU).

TERCERO.- A la vista de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado primero, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y puesto que, a la entrada en vigor de esta Ley no habrá concluido el periodo de información al público del nuevo Plan General (de hecho, ni siquiera se ha concluido su redacción, pues estamos aún en fase de concierto previo), el Plan General que se redacte deberá ajustarse en su totalidad a lo establecido en la LUV.

Las determinaciones que finalmente deben figurar en el Plan General que pueda ser aprobado definitivamente por la Conselleria dependen en buena medida de lo que resulte de una compleja documentación que sólo debe incorporarse en el Plan



CONSELLERIA DE
TERRITORIO Y VIVIENDA

DIRECCION TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial

Avenida del Mar, 16
12003 CASTELLON
Teléfono 964 35 80 00

General ya completamente redactado (el estudio de impacto ambiental, el estudio del paisaje, el estudio de inundabilidad, de ser este necesario, la memoria informativa y los planos de información). Además, el juicio definitivo de la Conselleria depende del resultado del procedimiento de aprobación del Plan General, en particular de lo que puedan señalar las distintas Administraciones sectoriales en los informes que deberán emitir durante su tramitación. Por lo tanto, cualquier juicio previo que pudiera efectuarse en la fase de concierto previo lo es siempre a reserva de lo que se derive de la documentación completa del Plan General y del contenido de los informes sectoriales que deban emitirse.

CUARTO.- El documento de concierto previo supone la creación de cinco nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, y dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial. La viabilidad de estos nuevos suelos, habida cuenta del acusado incremento tanto del techo poblacional como de la extensiva ocupación del territorio debida al menos a uno de los desarrollos previstos, va a depender de que el documento contenga las exigencias y determinaciones legales que se derivan de la LUV, de la LOTPP y del resto de normativa aplicable.

QUINTO.- El Director General de Planificación y Ordenación Territorial es el órgano competente para la emisión de los informes previos a que se refiere el artículo 38.1 de la LRAU, conforme resulta del artículo 9.c del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/2003, de 3 de octubre.

En virtud de todo lo que antecede, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de Castellón de 23 de enero de 2006,

RESUELVO:

EMITIR INFORME de concierto previo, con las observaciones señaladas en el texto, respecto del documento de concertación del Plan General presentado por el Ayuntamiento de Jérica, sin que ello prejuzgue la viabilidad del desarrollo propuesto.

Valencia, 27 de enero de 2006.

EL DIRECTOR GENERAL DE
PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN
TERRITORIAL

Fdo.: Pedro Gimait Ivars