



proyecto

Plan General de Jérica (Castellón)

documento

ANEXO 6: Estudio de Vivienda

código

04UR174_PG_Memoria_Justificativa_Anexo6_110131

fecha

Enero 2011

ÍNDICE

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y PREVISIONES DE SU EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.....	5
2.- PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	11
3.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE VIVIENDA.....	14
3.1.- ESTADÍSTICAS DEL TURISMO RURAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA:	18
4.- COMPONENTES A TENER EN CUENTA EN PROCESO DE EVALUACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS.....	24
5.- ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	30
6.- CONCLUSIONES SOBRE LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO.....	33

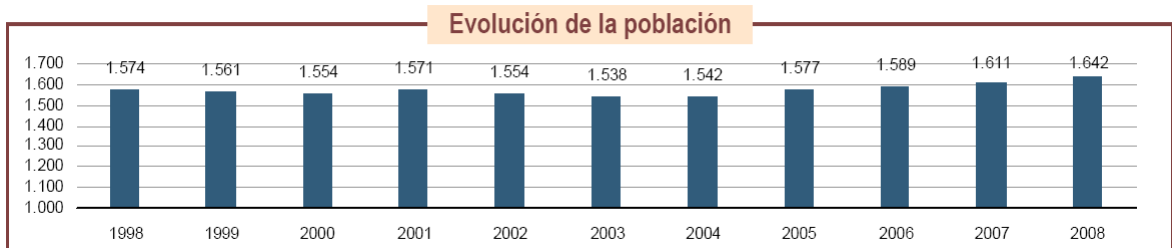
1.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y PREVISIONES DE SU EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

El análisis de la evolución de la población de Jérica se realiza a través de los datos facilitados por el Instituto Valenciano de Estadística, relativos a la evolución global de la población, como el número de nacimientos, defunciones, migraciones, etc.

Los valores correspondientes al crecimiento vegetativo global se estructuran a partir de 1990, con el objeto de conocer los datos, no tanto de la evolución histórica municipal sino de las últimas décadas, para estimar una evolución de desarrollo de la misma.

TABLA 1: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

AÑO	HABITANTES
1990	1699
1992	1629
1993	1617
1994	1619
1995	1617
1996	1591
1998	1574
1999	1561
2000	1554
2001	1571
2002	1554
2003	1538
2004	1542
2005	1577
2007	1611
2008	1642



De la anterior tabla no cabe sino establecer una evolución negativa de la población que está siendo frenada en los últimos años, donde por primera vez se ha incrementado la población.

Este crecimiento, generado en los últimos cuatro años, ha supuesto una inversión de la tendencia, que sin incrementar la densidad de población, mantiene estable el municipio. Y esto sin contar con cambio alguno en los condicionantes físicos y de comunicación que hayan favorecido dicha inversión de tendencia.

En el cuadro siguiente se puede observar la evolución de la población, donde por primera vez en los tres lustros estudiados se produce un crecimiento de la población en cuatro años seguidos (del 2004 al 2008). Sin duda, ello parece detectar un cambio de tendencia moderado en la evolución demográfica.

TABLA 2: CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

AÑO	HABITANTES	INCREMENTO	CRECIMIENTO	DENSIDAD POBLACION HAB/Ha
1990	1699	0		0,22
1992	1629	-70	-4,30	0,21
1993	1617	-12	-0,74	0,21
1994	1619	2	0,12	0,21
1995	1617	-2	-0,12	0,21
1996	1591	-26	-1,63	0,20
1998	1574	-17	-1,08	0,20
1999	1561	-13	-0,83	0,20
2000	1554	-7	-0,45	0,20
2001	1571	17	1,08	0,20
2002	1554	-17	-1,09	0,20
2003	1538	-16	-1,04	0,20
2004	1542	4	0,26	0,20
2005	1577	35	2,22	0,20
2006	1589	12	0,76	0,21
2007	1611	22	1,37	0,21
2008	1642	31	1,89	0,21

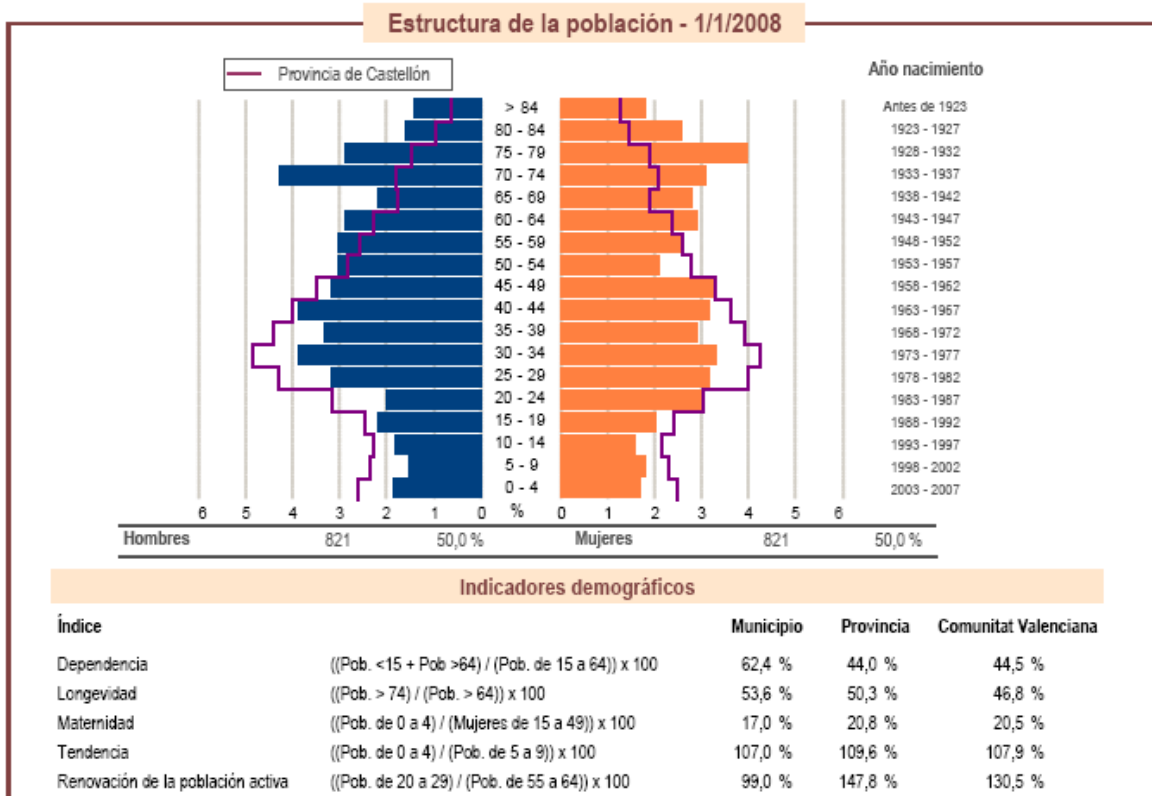
Observando la información del número de habitantes distribuidos por grupos quinquenales de edad, en la pirámide de población expresada a continuación, se deduce, a nivel general, que la población es mayor que la media de edad de la provincia de Castellón,

pero que se ha producido un reciente rejuvenecimiento de la misma, con la existencia de gente más joven, entre 20 y 30 años, que supone una inversión de tendencia.

Este factor nos indica la existencia de un perfil de población más dinámico, que cabe relacionar con los recientes incrementos de población en Jérica.

TABLA 3: ESTRUCTURA POR EDADES Y SEXO

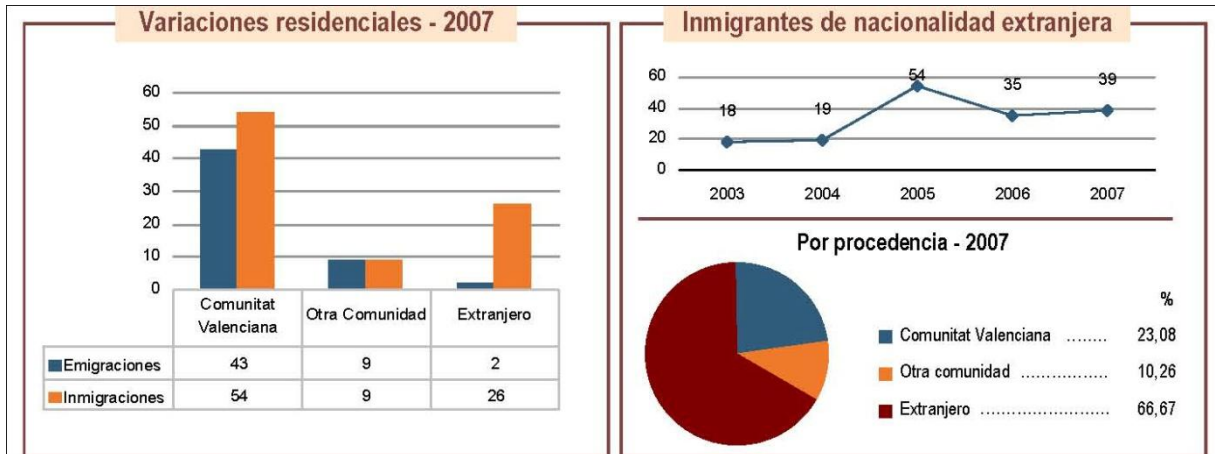
EDAD	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
>84	0,0264	1,12%	1,52%
80-84	0,0477	1,80%	2,97%
75-79	0,0625	2,80%	3,45%
70-74	0,0867	4,20%	4,47%
65-69	0,0675	3,50%	3,25%
60-64	0,0642	3,10%	3,32%
55-59	0,0562	3,10%	2,52%
50-54	0,0619	3,64%	2,55%
45-49	0,0537	2,70%	2,67%
40-44	0,0735	3,60%	3,75%
35-39	0,0778	4,30%	3,48%
30-34	0,0526	2,77%	2,49%
25-29	0,0670	3,55%	3,15%
20-24	0,0577	2,68%	3,09%
15-19	0,0405	1,98%	2,07%
10-14	0,0356	2,08%	1,48%
5-9-	0,0349	1,62%	1,87%
0-4	0,0336	1,43%	1,93%



En cuanto a los valores resultantes en relación con el índice de natalidad y mortalidad, a continuación se indican los datos de los últimos años, de donde no cabe sino concluir que el saldo natural es negativo. Este proceso sin duda es fruto de la falta de población joven y de la existencia de una cantidad de población de la tercera edad que desequilibra el movimiento natural de la población.

TABLA 4: MOVILIDAD NATURAL DE LA POBLACIÓN

	2003	2004	2005	2006	2007
Nacimientos	6	12	8	16	10
Defunciones	22	22	25	19	22
Crecimiento Vegetativo	-16	-10	-17	-3	-12

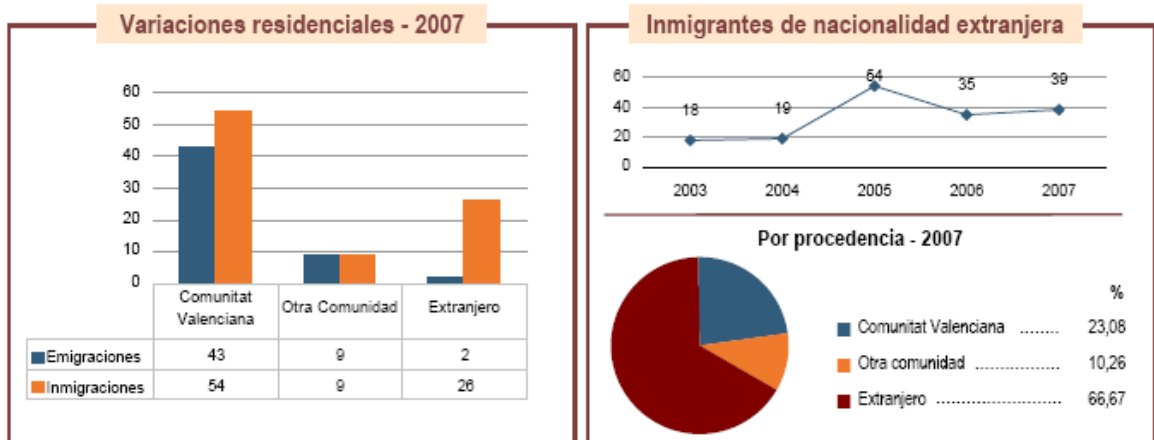


A la vista de lo anterior, la existencia de una inmigración cada vez mayor, que es la que motiva la existencia de un incremento de población, deberá ser la impulsora para romper la tendencia actual de crecimiento natural negativo.

Este factor, el migratorio, debe ser tenido en cuenta por su trascendencia en el crecimiento de Jérica. En este caso, como se puede observar en las gráficas siguientes, el Saldo Migratorio que se obtiene de las emigraciones e inmigraciones, arroja unos resultados claramente positivos, que no sólo compensan el decrecimiento natural de la población, sino que incluso hacen crecer el total de la población municipal.

TABLA 5: VARIACIONES RESIDENCIALES

	Comunitat Valenciana	Otra Comunidad	Extranjero
Emigraciones	43	9	2
Inmigraciones	54	9	26



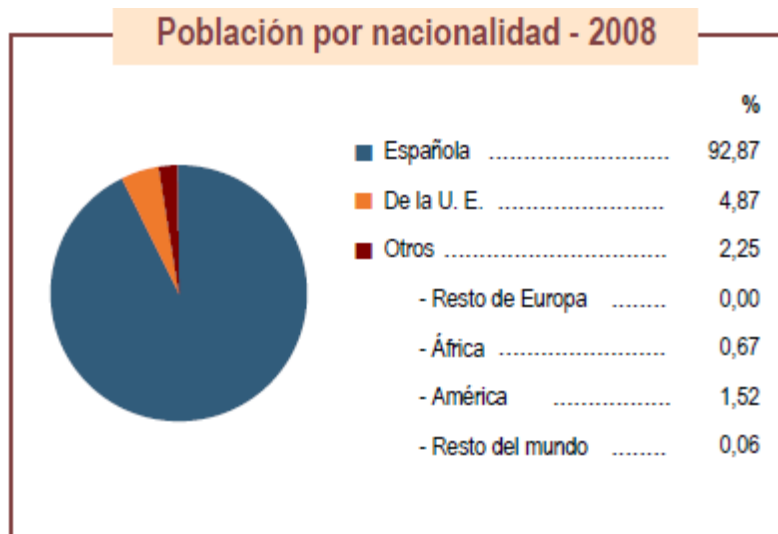
En la tabla siguiente podemos detectar la existencia incipiente de un porcentaje de población extranjero, sin duda muy inferior a la media de la provincia, pero que debe ser tenido en consideración y que cabe prever su incremento cada vez mayor.

La existencia de población extranjera en Jérica, algo insólito hasta fechas recientes, hace prever que en función de las oportunidades que genera se irán incrementando, además con una población joven, lo que permitirá no sólo compensar el crecimiento vegetativo negativo, sino variar el mismo.

La población extranjera proviene mayoritariamente de países menos desarrollados, que buscan una oportunidad de mejorar las condiciones de vida de sus familias en el municipio de Jérica.

TABLA 6: POBLACIÓN POR NACIONALIDAD

Española	De la U.E.	Resto Europa	África	America	Resto Mundo
96,87%	4,87%	0,00%	0,67%	1,52%	0,06%



2.- PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Para el establecimiento de las previsiones de crecimiento de la población, se analizan inicialmente los valores obtenidos por aplicación de los criterios metodológicos contenidos en la publicación editada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT, sobre Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana, pero estableciendo modificaciones en cuanto a la existencia actual de elementos cuya incidencia no era previsible en el momento de redacción, como es la incidencia cada vez mayor de la inmigración.

Así, partiendo de los datos obtenidos, cabe establecer la siguiente previsión sobre el crecimiento de la población que se concreta en la tabla adjunta.

TABLA 7: PREVISIONES SOBRE EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

AÑOS	2000	2005	2010		
			Pesimista	Tendencia	Optimista
Habitantes	1554	1577	1720	1850	1980
Crecimiento anual			28,6	54,6	80,6
Índice medio anual			5,72%	10,92%	16,12%

A partir de los valores reflejados, y considerando el cambio de tendencia actual, se prevé un cambio aún más importante en el crecimiento de población, puesto que en la medida en que se incremente y consolide la inmigración, actualmente incipiente y que conlleva un aumento de los más jóvenes, se producirá una recuperación importante de la población en Jérica, que a corto plazo puede llegar a 2.000 habitantes.

Es previsible que incluso esta previsión sea inferior a la realidad, puesto que todos los cálculos han quedado desfasados en los últimos años, por lo que no existe indicador alguno que debamos entender como fiable.

Puesto que la previsión de la población ha de realizarse, tal y como esta regulado, para un horizonte temporal de diez años, este estudio establece como años horizonte los años 2015 y 2020, teniendo en cuenta el periodo de tramitación del Plan General hasta su aprobación definitiva, así como el posterior periodo de revisión del mismo, que es de diez años desde su entrada en vigor.

TABLA 8: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN A CORTO PLAZO

Población/Provincia/año	2001	2002	2003	2004	2005	2010
Castellón	146.563	153.225	160.714	163.088	167.455	189.290
Jérica	1.571	1.554	1.538	1.542	1.577	1.850

Una vez calculados los nuevos índices, aplicándoles los correspondientes valores de ponderación, se ha obtenido para el municipio de Jérica los siguientes escenarios de previsión, siguiendo la tendencia que existe en la actualidad:

TABLA 9: PREVISIONES PARA 2015 Y 2020

AÑOS	1990	2005	2015		
			Pesimista	Tendencial	Optimista
Habitantes	1699	1577	1.863	2.123	2.383
Crecimiento anual			28,6	54,6	80,6
Índice medio anual			5,72%	10,92%	16,12%

AÑOS	1990	2005	2020		
			Pesimista	Tendencial	Optimista
Habitantes	1699	1577	2.006	2.396	2.786
Crecimiento anual			28,6	54,6	80,6
Índice medio anual			5,72%	10,92%	16,12%

Los valores obtenidos tienen una significación orientativa, entendiéndose que su validez resulta tan sólo probable si se mantienen las condiciones y expectativas socioeconómicas y urbanísticas actuales.

Ello significa que los componentes variables sobre los que se fundamentan los cálculos probablemente se modifiquen en el tiempo, pudiendo alterarse por la interacción de otras cuestiones no previstas y que se analizan a continuación:

Observando la pirámide de población, se comprueba como el grupo de edad que mayor incremento experimentan son los que corresponden a las edades entre 20 y 30 años. A partir de esto se puede decir que existe a corto plazo una tendencia de crecimiento, en cuanto al crecimiento vegetativo se refiere.

Actualmente la edad media de las madres asciende a los treinta años, siendo el porcentaje de embarazos entre los 30-34 años del 40%, mientras que tan sólo el 1,1% tiene menos de 20 años, por lo que en la década de estimación se prevé un crecimiento mayor en el segundo lustro, ascendiendo progresivamente desde la situación actual.

Además, el descenso poblacional ya está siendo compensado por la inmigración, por lo que es previsible un incremento de la misma; el INE estima que la población extranjera supondrá un porcentaje entorno al 12%, muy superior al actual del municipio. Si también se tiene en cuenta que la edad media de los extranjeros es 10 años inferior a la española y la tasa global de fecundidad de los inmigrantes es casi el doble de la nacional, el incremento

poblacional producido por el factor migratorio probablemente será muy superior al estimado en los cálculos para la década 1981-1991.

Otros factores a considerar en estudio del crecimiento corresponden a valores de difícil estimación, como son la oferta de suelo, especialmente si no resulta excesivamente oneroso, ya que provoca con celeridad la creación de múltiples promociones con ampliación de la oferta de viviendas, generando a su vez su adquisición por ciudadanos de municipios cercanos, incrementando así la población del municipio.

Las condiciones económicas de los intereses hipotecarios, aún cuando no son ventajosas en la actualidad, podrán sufrir fluctuaciones de mercado, debiendo razonablemente cubrir el ciclo económico en el transcurso de diez años, aún cuando ello resulta difícil de prever con precisión.

La generación de suelo apto para la edificación que posibilite la instalación de empresas comporta un incremento a medio plazo de puestos de trabajo, y si ello se complementa con la creación de viviendas de valores asequibles, sometidas a algún régimen de protección pública, provocará un notable ascenso en el censo de residentes.

El resultado de la interacción de las cuestiones planteadas y de algunas de menor interés que no han sido indicadas, pueden producir alteraciones importantes en las previsiones; no obstante y dada la dificultad de su precisión analítica, resulta recomendable mantener inicialmente como valores de previsión de crecimiento los obtenidos anteriormente, reconsiderando la situación tras el análisis del apartado relativo a la evolución del crecimiento de vivienda.

3.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE VIVIENDA.

Establecidas las previsiones sobre crecimiento de la población, se requiere el análisis de la evolución del crecimiento en materia de vivienda y ocupación del territorio. A tal efecto se incorporan una serie de datos obtenidos del IVE referentes a edificaciones de nueva planta a construir, licencia concedidas por tipo de obra y características de ocupación de las viviendas, con el fin de obtener una visión objetiva que permita establecer las previsiones de crecimiento en materia de vivienda y ocupación del territorio.

TABLA 10: OBRAS MAYORES DE EDIFICACIÓN

Licencias Concedidas	Año
10	2001
7	2002
15	2003
16	2004
13	2005
17	2007
11	2008

Edificación Nueva Planta Superficie a construir m2.	Año
5042	2001
1173	2002
1790	2003
5833	2004
3433	2005

Obras mayores de edificación

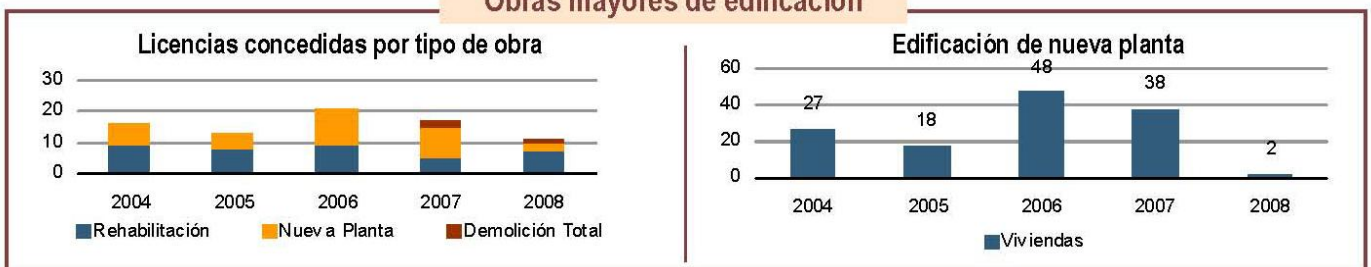


TABLA 11: LICENCIAS CONCEDIDAS POR TIPO DE OBRA

	Total Nueva Planta	Nueva Planta demol. previa	Nueva planta sin demolición	Total rehabilit.	Rehabilit. Edificios	Rehab. Locales	Sólo demolición Total
1995	4	0	4	1	1	0	0
1998	5	0	5	8	8	0	0
1999	5	0	5	11	10	1	0
2000	1	0	1	15	15	0	0
2001	6	0	6	4	4	0	0
2002	4	0	4	3	3	0	0
2003	5	0	5	10	10	0	0
2005	5	0	5	8	7	1	0
2007	10	1	9	5	5	0	2
2008	3	0	3	7	7	0	1

Tal y como se observa en la tabla superior, el mayor número de licencias concedidas en los últimos años se corresponde con obras de rehabilitación, por lo que no se hace propuesta que lo potencie, ya que actualmente es un campo con mucha fuerza en el municipio.

TABLA 12: VIVIENDAS EN 2001

Régimen de Tenencia	Número núcleos familiares
Propiedad	388
Alquiler	20
Cedida	18
Otra forma	22

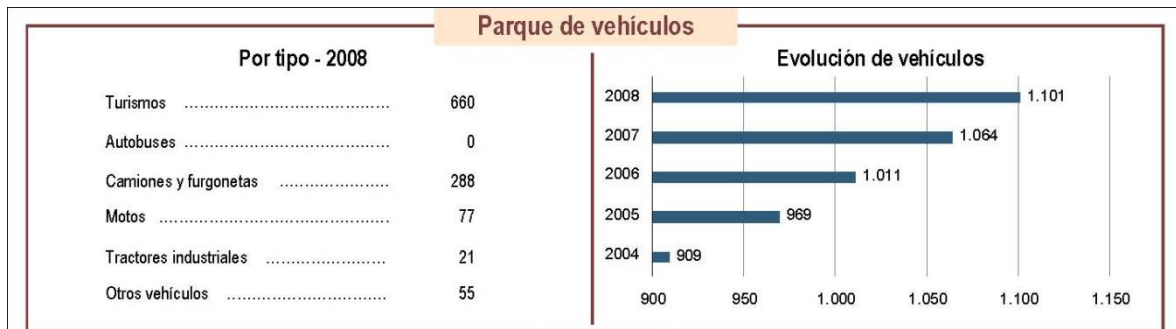
Vivienda - 2001	
Régimen de tenencia	Número de núcleos familiares
En propiedad	388
En alquiler	20
Cedida	18
Otra forma	22

Asimismo, se incluye el parque de vehículos, para conocer las necesidades reales a cubrir en cuanto a plazas de aparcamiento, a fin de tenerlo en cuenta en los desarrollos urbanísticos futuros.

TABLA 13: PARQUE DE VEHÍCULOS

AÑO	Total Parque Vehículo
2008	1.101
2006	1.011
2004	909
2003	846
2002	820
2001	790
2000	770
1999	716

Por Tipo /2008	Nº
Turismos	660
Autobuses	0
Camiones y Furgonetas	288
Motos	77
Tractores Industriales	21
Otros Vehículos	55

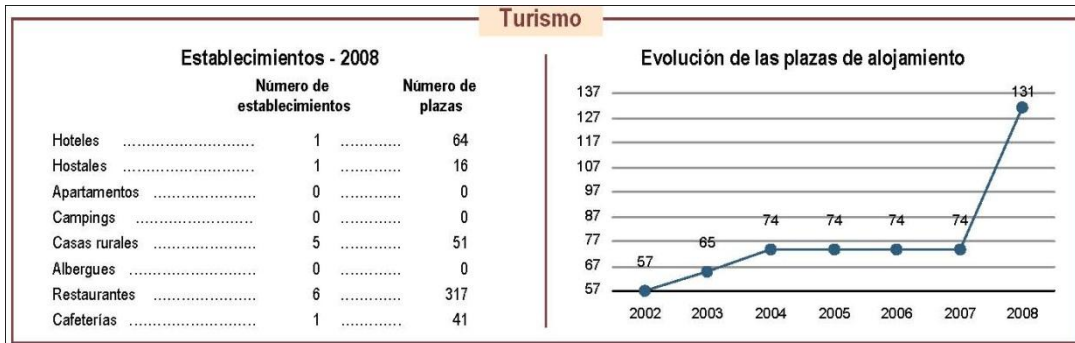


Finalmente se añaden aquellos establecimientos de carácter turístico, que se han incrementado notablemente en los últimos años, y que previsiblemente ya van estableciendo la tendencia de evolución de desarrollo del municipio para la próxima década.

Podemos observar en la siguiente tabla que el número de apartamentos en el municipio de Jérica es nulo, por lo que para fomentar el turismo rural, sería conveniente fomentar la construcción de apartamentos de segunda residencia. De igual modo el número de hoteles y hostales de la zona es muy reducido, dificultando esto el alojamiento turístico en el municipio. El desarrollo de un sector terciario en la zona incrementaría la oferta de alojamiento, favoreciendo así el desarrollo rural de Jérica.

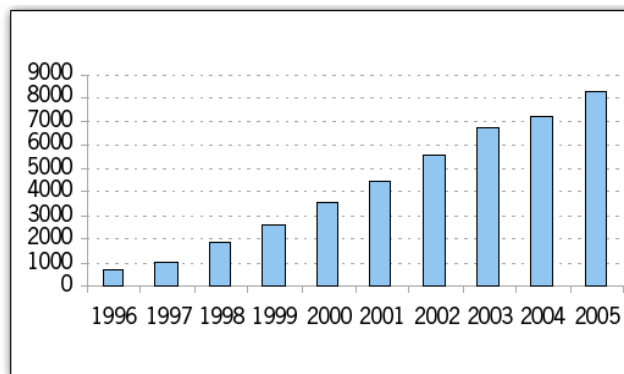
TABLA 14: TURISMO

Establecimientos 2005	Nº de establecimientos	Nº de plazas
Hoteles	1	60
Hostales	1	16
Apartamentos	0	0
Campings	0	0
Casas Rurales	52	51
Albergues	0	0
Restaurantes	6	317
Cafeterías	1	41



3.1.- ESTADÍSTICAS DEL TURISMO RURAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA:

Se ha realizado un estudio del turismo rural en el municipio de Jérica, comparándolo con el referido a la Comunidad Valenciana; aquí hay diversos gráficos y tablas que demuestran evolución del turismo rural en la CV.



Fuente: Agència Valenciana del Turisme

TABLA 15. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA DE LA COMUNITAT VALENCIANA 1996-2005

Año	NÚMERO		PLAZAS	
	Albergues	Casas Rurales	Albergues	Casas Rurales
1996	9	35	460	256
1997	12	60	567	453
1998	17	113	981	841
1999	24	170	1.381	1.242
2000	28	255	1.605	1.957
2001	33	344	1.839	2.625
2002	38	483	2.095	3.533
2003	47	584	2.464	4.279
2004	47	683	2.366	4.877
2005	48	813	2.403	5.847

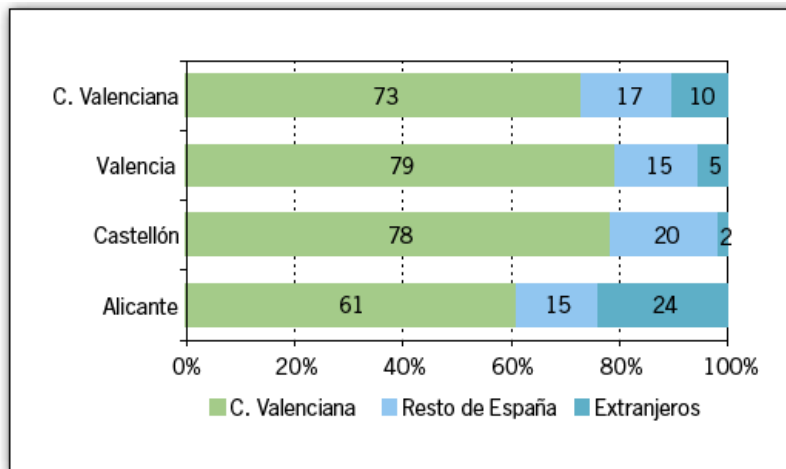
Tasa de variación interanual (%)

Año	Albergues	Casas Rurales	Albergues	Casas Rurales
1997	33,3	71,4	23,3	77,0
1998	41,7	88,3	73,0	85,7
1999	41,2	50,4	40,8	47,7
2000	16,7	50,0	16,2	57,6
2001	17,9	34,9	14,6	34,1
2002	15,2	40,4	13,9	34,6
2003	23,7	20,9	17,6	21,1
2004	0,0	17,0	-4,0	14,0
2005	2,1	19,0	1,6	19,9

Fuente: Agència Valenciana del Turisme

Procedencia de la demanda

La demanda de turismo rural en la Comunitat Valenciana está compuesta en su amplia mayoría por viajeros procedentes de la propia Comunitat (72,9%). Entre el turismo nacional, la demanda más significativa se centra en el ámbito geográfico más próximo a la Comunitat Valenciana (Cataluña, Albacete, Murcia y Teruel) y en el urbano (Madrid y Barcelona, además de Valencia y las ciudades más importantes de la propia Comunitat Valenciana). El siguiente gráfico muestra la procedencia de los turistas según provincia de destino.

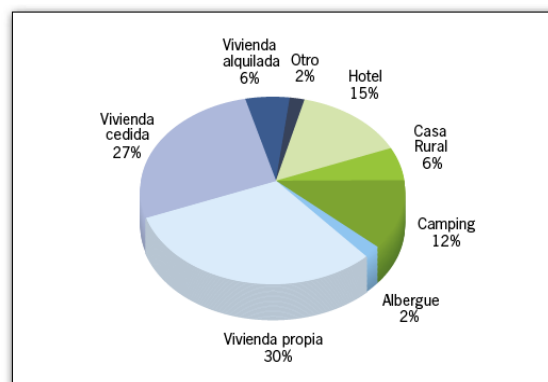


Fuente: Red, s.c.

Modalidad de alojamiento empleado

Únicamente un tercio de los turistas (35,4%) se alojan en establecimientos turísticos, mientras que los dos tercios restantes optan por los alojamientos no turísticos (64,6%).

En términos generales, la vivienda propia o segunda residencia, es la forma de alojamiento más habitual entre la demanda de turismo rural. El siguiente gráfico muestra las modalidades de alojamiento.



Fuente: Red, s.c.

Actividades practicadas en destino

Las actividades que de media cuentan con más aceptación por parte de los turistas son pasear por el municipio, hacer senderismo, ir de compras, acudir a la piscina, conocer parajes naturales y visitar a amigos y familiares.

Los resultados muestran una mayor pasividad de los turistas que eligen la vivienda propia, cedida o alquilada, ya que prefieren pasear por el municipio y la visita a familiares o amigos.

TABLA 16. ACTIVIDADES QUE REALIZAN LOS TURISTAS QUE SE ALOJAN EN EL MEDIO RURAL

Senderismo	23,84
Ciclismo (Mountain Bike - Carretera)	3,08
Visita paraje natural	15,12
Equitación y/o rutas a caballo	0,86
Baño en zona natural	6,96
Visita guiada por la zona	1,83
Piscina	21,56
Visitas culturales (monumentos, museos...)	7,70
Visita de otros pueblos y enclaves de alrededor	14,55
Participación en fiestas locales	13,52
Asistencia a un espectáculo	4,62
Excursión a una playa o zona playera	2,97
Termalismo	5,59
Degustación gastronómica	14,03
Visita amigos o familiares	28,01
Permanecer en el alojamiento	10,78
Lectura	13,63
Pasear por el municipio	56,30
Ir de compras	21,91
Actividades náuticas en ríos, pantanos...	0,91
Actividades agrícolas- ganaderas	0,57
Actividades en aula de Naturaleza- Medio Ambiente	0,63
Deportes de aventura: barranquismo, espeleología, parapente...	1,25
Caza	0,51
Pesca	1,48
Otros deportes: fútbol, frontón, tenis,...	0,40
Rutas en 4 x 4	0,06

Fuente: Red, s.c.

Motivaciones

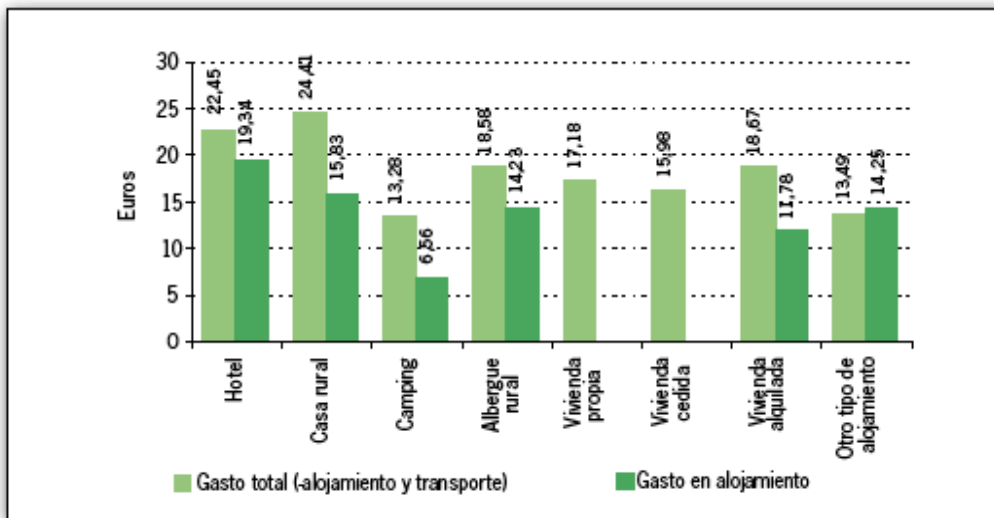
Existen dos grandes factores de motivación para elegir como principal destino de las vacaciones los espacios turísticos de interior de la Comunitat Valenciana: la ruptura con la vida cotidiana y el reencuentro con lo auténtico. Estos factores se concretan en diferentes motivaciones, siendo las principales:

- El entorno y el contacto con la naturaleza (33,6%)
- El deseo de tranquilidad y descanso (24,2%)
- La relación con familiares y/o amigos (22,8%)

Gasto turístico

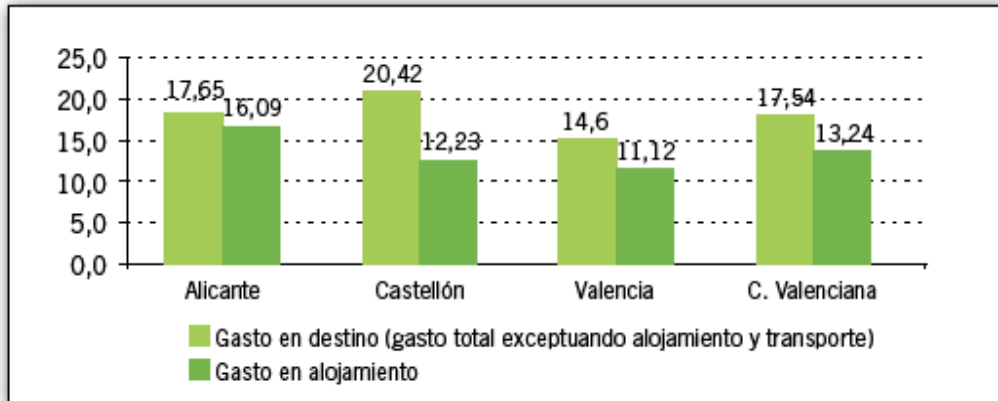
El alojamiento elegido por el turista es la variable con mayor incidencia en el gasto que realiza la demanda: la diferencia entre la capacidad de gasto de los alojados en casas

rurales (24,41 euros) o los hoteles (22,45 euros) y los turistas alojados en establecimientos no turísticos (17,18 euros y 15,98 euros) son ciertamente llamativas y habla por sí sola del importante papel que vienen a desempeñar los alojamientos turísticos. Estos establecimientos dotados de servicios y de un valor que se añade a la mera oferta del entorno, atraen a un turismo con una capacidad de gasto que supera en más de un 30% la media general del gasto turístico en destino establecido para el conjunto de la demanda de turismo rural en la Comunitat Valenciana. El siguiente gráfico muestra el gasto según tipo de alojamiento.



Fuente: Red, s.c.

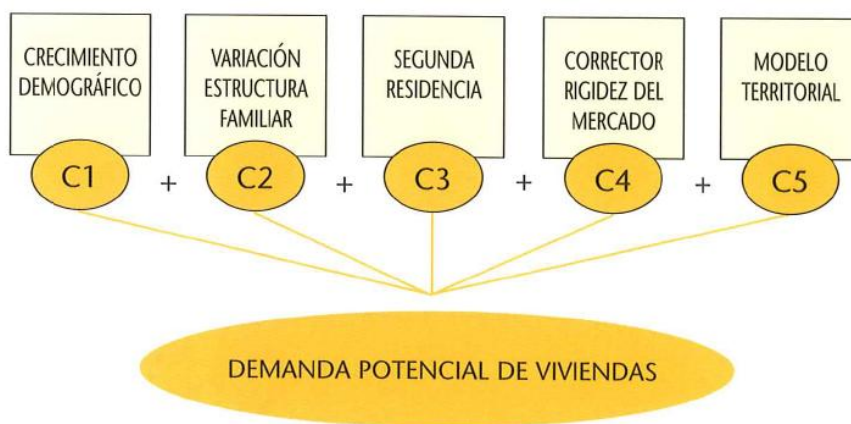
Si se analiza el gasto efectuado en las diferentes provincias, Castellón es la que mayor gasto registra, aunque esta relación se equilibra entre Castellón y Alicante en lo referente al gasto realizado directamente en alojamiento, en este caso por tener mayor peso la demanda de turismo en alojamientos de tipo estrictamente turístico en la provincia de Alicante (Gráfico 17). El siguiente gráfico muestra el gasto según provincia de destino.



Fuente: Red, s.c.

4.- COMPONENTES A TENER EN CUENTA EN PROCESO DE EVALUACIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS

Los factores o componentes variables que deben tenerse en cuenta en proceso de evaluación del número de viviendas:



Las componentes C1 y C2 contabilizan viviendas principales, las componentes C3 y C4, por ese orden, viviendas secundarias y desocupadas, mientras que el factor C5 es posible encontrar tanto principales como secundarias.

La vivienda principal es aquella que se encuentra destinada a residencia habitual o permanente.

La vivienda secundaria es la que se utiliza únicamente por temporadas, fines de semana y otros casos determinados

Vivienda desocupada es aquella que sin encontrarse en estado ruinoso, ni ser utilizada como principal o secundaria, se halla deshabitada o disponible para vender, alquilar, etc.

A continuación se exponen los datos del IVE, relativos al porcentaje de viviendas según su ocupación en la provincia de Castellón y en los municipios de Jérica y Viver.

	2001		
	Decenal		
	Provincia de Castellón	Jérica	Viver
Alojamientos	0,00%	0,00%	0,06%
Vacías	19,05%	13,08%	0,06%
Secundarias	25,33%	51,16%	68,30%
Otro tipo	1,45%	0,00%	0,12%
Principales convencionales	54,18%	35,76%	31,47%
Total	325.689,00	1.812,00	1.719,00

En base al trabajo de campo realizado, se concluye que, en esta tabla, el porcentaje de viviendas vacías parece ser un dato distorsionado respecto a la realidad, ya que estas viviendas, aparentemente desocupadas, son realmente viviendas de segunda residencia. Esto no resulta tan descabellado si se comparan estos datos con los datos de viviendas secundarias de Viver, colindante a Jérica y de características similares, es decir, si consideramos que el porcentaje (13,08%) de viviendas vacías señaladas por el IVE para Jérica, hay que añadirlo al de viviendas secundarias (25,33%), el porcentaje de viviendas secundarias total es de 64,24%, afín, por tanto, al de Viver.

La componente C1 resulta el factor de mayor incidencia en el cómputo de las necesidades de viviendas, ya que su volumen está directamente relacionado con el crecimiento previsto de población. Al analizar la componente C1 en Jérica se observa que el crecimiento previsto para el futuro es negativo, es decir, el municipio de Jérica se encuentra estancado en lo referente a crecimiento demográfico, llegando incluso a descender en el número de habitantes en los últimos 10 años.

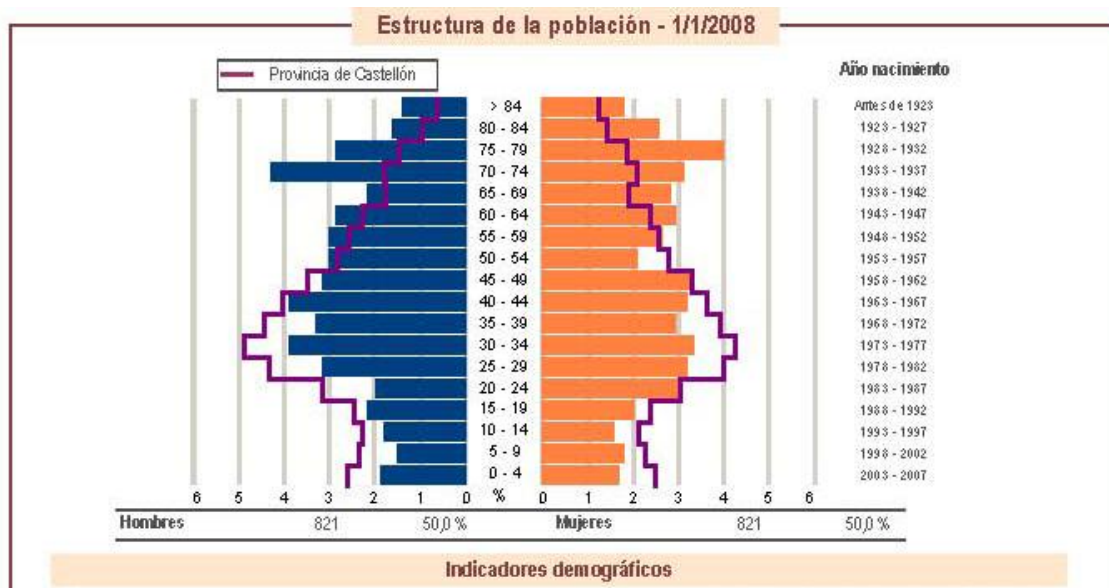
JÉRICA		SAF. SEGORBE I		CASTELLÓN			
		1981	1991	2001			
Escenarios de la estimación				Pesimista	Tendencial	Optimista	
HABITANTES	TOTAL	1.728	1.647	1.521	1.547	1.600	
	% RESPECTO A AF	8,52	8,68	8,97	8,97	8,97	
VIVIENDAS	TOTAL	1.450	1.648	1.798	1.838	1.878	
	% RESPECTO A AF	10,54	11,34	11,76	11,86	11,69	
CRECIMIENTO ANUAL	HABITANTES			-13	-10	-5	
	VIVIENDAS	C1 Crecimiento demográfico			-5	-4	-2
		C2 Estructura Familiar			3	4	4
		C3 Segunda Residencia			14	15	17
		C4 Rigidez del mercado			3	4	4
		TOTAL INERCIAL			15	19	23
C5 Comp. Modelo territorial			10	12	13		
% VIVIENDAS PRINCIPALES/TOTALES					30-40		

Podemos concluir en que la componente C1 no justificaría una expansión del municipio de Jérica basada en un crecimiento de la población.

La componente C2 basada en la variación de la estructura familiar, hace referencia la nueva estructura familiar que probablemente imperará con el paso de los años. El tamaño medio familiar ha variado, pasando a estimar que en la actualidad se ha reducido hasta un valor aproximado de 2,1 habitantes por vivienda. Ello se ha debido al aumento de hogares en relación con las familias, generado por las nuevas formas de vida, aparición de las familias monoparentales, aumento de esperanza de vida, deseo de emancipación de los jóvenes y el crecimiento de los hogares unipersonales, entre otros factores.

A la vista de resultados presentados en el libro *“Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana”*, sobre el tamaño medio familiar que se obtiene para los municipios valencianos, puede decirse que la reducción del número de personas por hogar es un hecho que acontecerá en todos los municipios como consecuencia del descenso de la tasa de natalidad, el aumento de esperanza media de vida, la proliferación de familias monoparentales, etc.

Si analizamos la pirámide de población de Jérica, que se presenta a continuación:



Se puede observar que existe un elevado índice de población comprendida entre los 20 y los 35 años, por lo que podemos concluir en que el deseo de emancipación de los jóvenes y el crecimiento de hogares unipersonales pueden ser motivos que justifiquen un crecimiento en el número de viviendas del municipio.

La componente de segunda residencia C3, constituye un fenómeno relativamente reciente en nuestro país, que se presenta fuertemente concentrado en determinados ámbitos territoriales, la mayoría de las veces en una estrecha franja del litoral o en zonas de montaña con valores paisajísticos como reclamo.

Actualmente la costa de la Comunidad Valenciana se encuentra saturada, la proliferación de viviendas ha elevado el turismo de estas zonas hasta puntos incontrolados por lo que mucha gente prefiere pasar su tiempo libre en zonas más tranquilas, es aquí donde surge el turismo rural como segunda alternativa, siendo una modalidad que cada vez tiene más aceptación entre la población. En los últimos años ha ido incrementando su presencia en las comarcas de interior, lo que ha servido para diversificar un turismo basado únicamente en el sol y la playa.

Jérica y sus alrededores albergan parajes entrañables donde desarrollar este turismo rural de interior al que nos referimos, el Embalse del Regajo, el Río Sargal, el Pantano del Arenosos, el Paraje del Sargal, los baños de aguas termales de Montanejos...con lo que la demanda de viviendas de segunda residencia podría aumentar en el municipio tras la puesta en valor de los elementos anteriormente citados.

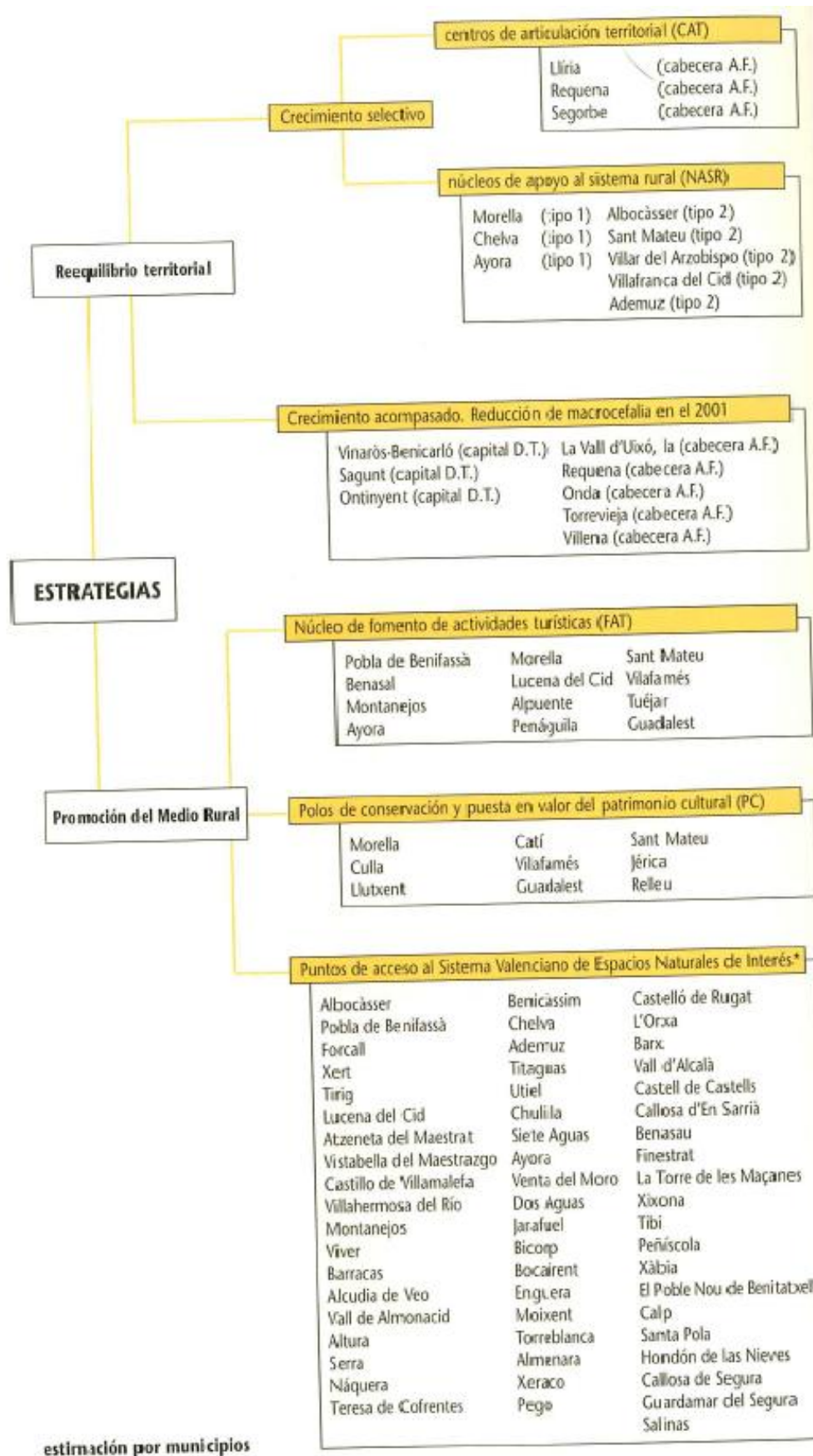
Es un factor de poca incidencia, pero que cada vez va a ser mayor, sobre todo a consecuencia de la mejora de las comunicaciones, que va a suponer un incremento importante de este tipo de viviendas.

El componente de la rigidez del mercado (C4), la suma de las tres primeras componentes, representaría las necesidades municipales de vivienda, sin embargo, es un hecho probado que el mercado de la vivienda no es perfectamente competitivo y que las necesidades no se solucionan en el instante mismo en que se producen. Existen retardos entre demanda y vivienda, por la lentitud del proceso de preparación del suelo y construcción de viviendas. Esta circunstancia obliga a prever un plus de viviendas adicionales a las estrictamente necesarias como salvaguarda para el funcionamiento ágil del mercado. Existe siempre un porcentaje de vivienda desocupada en relación con las totales, que tiene gran influencia en el mercado inmobiliario. La misma se va a ver incrementada con la aparición de viviendas rurales de alquiler, cuyo crecimiento se estima importante en los próximos años.

El componente C5 sobre el modelo territorial se introduce con la finalidad de llevar a la práctica un modelo de deseos basado en el equilibrio territorial y en el bienestar de la población. En esencia, se responde a dos motivaciones fundamentales: la primera de ellas, contrarrestar, en lo posible, la tendencia al crecimiento polarizado que se detecta en el sistema urbano valenciano; y la segunda aspira a poner en valor toda una serie de recursos endógenos, cuya repercusión sobre el desarrollo municipal durante a próxima década podría ser significativa.

Constituye el factor de mayor incertidumbre en cuanto a la aplicación de criterios de cuantificación. En la estimación inicial no se aplica valor de incremento alguno, dejando su cuantificación como valor resultante de la adaptación del modelo territorial que se determina y de las estrategias que se proponen.

Las estrategias de vertebración territorial se muestran en el gráfico siguiente:



Se puede apreciar que las previsiones sobre Jérica son promocionar el medio rural, basándose principalmente en la puesta en valor del patrimonio cultural. Además, en las inmediaciones de Jérica se ubican otros municipios como Montanejos, Viver, Barracas, Vall de Almonacid, Altura y Serra, sobre los que la estrategia de vertebración territorial pretende desarrollar puntos de acceso al sistema valenciano de espacios naturales de interés.

Esta previsión tiene una incidencia directa sobre las previsiones de vivienda, refiriendo a todas aquellas acciones de promoción del medio rural que podrían hacerlo atractivo para un desarrollo de vivienda secundaria complementario al actual.

Por tanto, tanto Jérica como sus municipios colindantes tiene un alto potencial que podrían incrementar sus demandas de alojamiento no permanentes muy por encima de las estimaciones realizadas hasta el momento.

Analizando las 5 componentes en conjunto, se llega a la conclusión de que con excepción de la componente C1, las restantes indicarían que Jérica es un municipio sobre el que se prevé una demanda potencial de viviendas.

El resultado de las interacciones planteadas, y de algunas no indicadas, puede producir alteraciones en las previsiones de vivienda; no obstante, dada la dificultad de su precisión analítica, resulta recomendable mantener inicialmente como valores de previsión de crecimiento los obtenidos por el método expuesto, reconsiderando la situación tras el análisis del siguiente apartado relativo a la evolución del crecimiento de la vivienda.

El valor medio de ocupación de vivienda sería ligeramente inferior a dos habitantes por vivienda, considerando además de la estructura familiar, el porcentaje de vivienda de segunda residencia, de turismo rural y desocupadas.

Si se tiene en cuenta el valor real de incremento de viviendas en los últimos años, cabe prever la construcción anual de 25 viviendas, que incrementarán anualmente tal y como se ha señalado en el presente estudio con el incremento de población.

Ello es independiente de los posibles desarrollos de carácter turístico que aprovechando las nuevas infraestructura se promuevan en el término municipal.

5.- ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Según la Disposición Transitoria 3ª del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de Junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, *“hasta que se proceda a la regulación del Sistema Territorial de Indicadores de Demanda previsto, la reserva mínima de vivienda sometida a algún régimen de protección establecida en el artículo 7 de este Decreto-ley comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.”*

Ante la aprobación de la Orden de 28 de julio de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta *el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública*, la estimación de Viviendas Protegidas se ajustará al cumplimiento de dicha orden. La cual establece:

“...a tenor de la disposición adicional primera del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, mediante la Orden del Conseller competente en materia de vivienda se regulará el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.”

“...se establecen unos indicadores sobre demanda de vivienda con protección pública, posibilitando en consecuencia, tanto en función del número de habitantes del municipio como de los previstos por el planeamiento, un sistema territorial de indicadores de demanda de vivienda como la referencia para determinar las necesarias reservas de edificabilidad residencial de viviendas de protección pública, en un determinado marco temporal, permitiendo la obtención de la edificabilidad suficiente y, lo que es más importante, realizable al constatar una demanda contrastada, de acuerdo a lo establecido por el artículo 7 del citado Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.”

En base a todo lo expuesto se determina que la propuesta de vivienda de protección que establece el Plan General se basa en los siguientes preceptos:

- Todos los ámbitos de desarrollo residencial previstos (unidades de ejecución y sector SUZR-1) son susceptibles de ser destinados a segunda residencia, tal y como se desprende de los datos actuales, expuestos anteriormente.
- La reserva de vivienda protegida solamente se puede materializar en los ámbitos en los que se prevén tipologías residenciales distintas a la vivienda unifamiliar.
- Para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios se establecen los correspondientes coeficientes de ponderación.

- Dado que se pretende consolidar la edificabilidad destinada a VPP en viviendas de tipología edificatoria de ampliación de casco (ACA) y teniendo en cuenta que en los sectores UE-4, UE-6, UE-8, UE-9, UE-10, UE-N1, UE-N2 y SUZ R-1 no se establece esta tipología en ningún área, la edificabilidad reservada para VPP se concentrará en los siguientes sectores UE-1, UE-2, UE-3, UE-5 y UE-7, donde sí se permite la tipología ACA.

Esta forma de proceder, se contempla en el Decreto-ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, que en su artículo 7 señala que *“la parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso, deberá cumplirse la reserva de suelo global establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio”* La propuesta de ubicación de la vivienda de protección pública establecida en este Plan, cumple lo anteriormente expuesto, ya que en coherencia con el artículo anterior, ha determinado la implantación de la edificabilidad destinada a esta tipología de vivienda en cinco unidades de ejecución determinadas que comprenden la vivienda de protección pública global de todo el municipio.

Cálculo de la reserva de Edificabilidad Residencial para Viviendas de Protección Pública

La aplicación del indicador territorial de demanda (ITD) se realiza para todo el ámbito municipal en cuanto determina la necesaria reserva para edificabilidad residencial de viviendas con protección pública, teniendo en cuenta la población del municipio y la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico aplicando el correspondiente ITD conforme la relación del anexo adjunto a la Orden de 28 de julio, por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública.

La reserva resultante se aplicará tanto para la redacción del Plan General o su revisión, como cuando proceda la adaptación del mismo.

La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, en el que procede la redacción de un Plan General o bien su revisión, se determina mediante la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times (P+2Ppt)$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública.

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

Procedemos a realizar los cálculos:

$$R = 1,276 \text{ m}^2_{\text{techo protegido}}/\text{hab} \times (1.642 \text{ hab} + 2 \times 3.824 \text{ hab}) = 11.854 \text{ m}^2_{\text{techo protegido}}$$

Por tanto, en base a la legislación vigente, se deben destinar 11.854 m²t a vivienda protegida.

En la propuesta del nuevo Plan General, se reparte esta edificabilidad entre todas las unidades de ejecución que tienen tipología ACA, como ya se ha detallado anteriormente, buscando un reparto equitativo, por lo que el porcentaje aplicado ha sido del 70,85% de la edificabilidad ACA de cada unidad, cumpliendo de esta forma la edificabilidad de vivienda protegida exigida por la legislación.

En la siguiente tabla se establece el reparto de la edificabilidad para VPP a cada sector:

<i>Reparto de edificabilidad</i>							
SECTOR	SUP. m ²	EDIF. ACA (m ²)	EDIF. ADO (m ²)	EDIF. AIS (m ²)	EDIF. TER (m ²)	EDIF. IND (m ²)	EDIF. VPP (m ²)
UE-1	9.274,78	1.296,00	5.678,84	0,00	0,00	0,00	918
UE-2	15.036,18	11.376,00	1.755,77	1.719,00	0,00	0,00	8.060
UE-3	11.835,08	762,00	5.320,90	1.445,60	0,00	0,00	540
UE-5	5.991,79	2.529,00	3.280,00	0,00	0,00	0,00	1.792
UE-7	15.063,63	767,74	6.007,79	1.869,96	0,00	0,00	544
		16.730,74				<i>TOTAL</i>	11.854

6.- CONCLUSIONES SOBRE LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO.

Los valores previstos para el crecimiento del municipio de Jérica, tanto en el orden poblacional como en el de viviendas, son el resultado de la aplicación de los criterios metodológicos contenidos en la publicación editada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT, sobre Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana para el año 2001.

Los valores corregidos obtenidos se toman como valores de referencia, punto de partida para la determinación del modelo territorial que se propone.

Las proyecciones se han calculado para horizontes de 10 y 15 años, con unos valores de crecimiento poblacional y de viviendas que pueden asumirse territorial y ambientalmente.

Los valores calculados pueden sufrir las probables variaciones de los elementos ya indicados, ello fundamentalmente por el componente migratorio, que altera todos los parámetros poblacionales previstos.

La aparición de posibles cambios socio-económico-urbanísticos, algunos ya comentados, pueden variar la dinámica prevista, por lo que las previsiones dejarán de ser adecuadas.

Todo ello conduce a una situación de incertidumbre en la validez de los resultados, por lo que las oscilaciones o variaciones que pudieran comprobarse en el tiempo deberán servir de referente para adecuar el proceso de desarrollo del crecimiento o adecuación del territorio.

Existe un factor de distorsión en el desarrollo del municipio de Jérica, como es la nueva Autovía Mudéjar, que conlleva una reducción en los tiempos desde Jérica hasta las principales poblaciones de la Comunitat Valenciana.

Ello, junto con las mejoras en los transportes y los nuevos ritmos de población, que conllevan una movilidad, y una tendencia a la recuperación de las viviendas en las zonas rurales, hace prever un importante crecimiento de las segundas residencias en este término municipal, que también se beneficiará de la nueva consideración de las viviendas vacías como secundarias.

En la medida en que Jérica sea capaz de generar nuevos polos de atracción turística mediante la mejora de la imagen urbana del núcleo principal, la ampliación y mejora de los recorridos turísticos, la implantación de nuevas actividades recreativas y de ocio, contando con una oferta hotelera suficiente, puede determinar un punto de arranque para el desarrollo futuro de la economía de la Comarca.

La previsión de vivienda deberá establecer una reserva suficiente de vivienda protegida en el entorno del casco urbano, capaz de dar respuesta a las necesidades de la población emigrante que acuda atraída por la oferta de empleo que ofrezca la creación de complejos turísticos y de ocio en las nuevas zonas urbanizables de Jérica.

El futuro de Jérica pasa por la diversificación y transformación de la actividad rural, aprovechando el medio ambiente y el entorno rural, mejorando la calidad de vida del municipio diversificando la economía municipal con la incorporación de Jérica a las potencialidades que para el turismo rural tiene su término municipal.

El objetivo también es fomentar la entrada de las mujeres en el mercado laboral; devolver el alma a los pueblos mediante iniciativas integradas que combinen la diversificación, la creación de empresas, la inversión en patrimonio cultural, la infraestructura para servicios locales y la renovación; promover la creación de microempresas y la artesanía sobre la base del saber tradicional o introduciendo nuevos conocimientos para promover el espíritu de empresa y desarrollar el tejido económico; fomentar el desarrollo del turismo; a tal efecto cabe aprovechar la modernización de las infraestructuras locales actualmente en curso, en especial las viarias.

En conclusión, el planeamiento debe prever una existencia suficiente de viviendas en el entorno urbano con una reserva de vivienda protegida que responda a las necesidades de desarrollo, así como unos nuevos sectores de segunda residencia e industriales que respondan y generen nuevas oportunidades y crecimiento para el futuro de Jérica, cuya salida es estar preparada para incorporarse al mercado del turismo rural.

Con las previsiones establecidas, Jérica esta en condiciones de proponer un futuro nuevo, con una mayor implantación de la economía turística rural en sustitución de la economía agraria actual.