

# PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES DE LA MARJAL DE BORRIANA (CASTELLÓN).

DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA  
Agosto de 2019

PROMOTOR:



**MAGNÍFIC  
AJUNTAMENT  
DE BORRIANA**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

**GRUPO DAYHE**  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN:

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto  
Colegiado nº 5614

## PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES DE LA MARJA DEL BORRIANA (CASTELLÓN).

### DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA ÍNDICE GENERAL

1. ANTECEDENTES.....	2
2. PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.....	3
3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL .....	4
4. OBJETIVOS DEL PLAN.....	4
5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS .....	5
6. OBJETO DE LA CONSULTA.....	5

## 1. ANTECEDENTES

El Ajuntament de Borriana ha iniciado el proceso de elaboración del Plan Especial de Minimización de Impactos Territoriales de la Marjal de Borriana, al objeto de regular la zona localizada en la Zona Húmeda Catalogada Marjal de Nules-Borriana y su entorno colindante.



Figura 1. Vista general del ámbito de actuación.

Por este motivo, previamente al comienzo de la tramitación de los documentos encaminados a obtenerlo, se formula la presente consulta previa a la ciudadanía para que se pronuncie sobre los primeros aspectos básicos de las propuestas de ordenación urbana a desarrollar. Para ello, se parte de las siguientes premisas básicas:

- El planeamiento vigente en el ámbito municipal de Borriana está definido por Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 10 de mayo de 1.995 (BOP 30/05/1.995) y resolución de 21 de abril de 1.995 (BOP 03/06/1.995), que clasifica el suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable. La Homologación Global de dicho Plan General fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 12 de diciembre de 2.003.
- En la actualidad, la legislación urbanística vigente en la Comunitat Valenciana es la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2.019, de 5 de febrero, de la Generalitat (en adelante LOTUP), por lo que es distinta a la legislación utilizada en su día para la redacción del PGOU de Burriana.
- Los suelos objeto de regulación se encuentran clasificados como suelo no urbanizable, parte en la categoría de suelo protegido, por tratarse de una zona húmeda incluida en el Catálogo de Zonas Húmedas, *Marjal de Nules-Burriana*, y parte en suelo no urbanizable común.
- La citada LOTUP en sus artículos 210, 211, 211bis y 212 establece las *Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable*, para los núcleos de viviendas consolidados cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

Es por ello que el Ajuntament de Borriana ha considerado oportuna la promoción de un Plan Especial, que identifique y ordene esta zona del territorio, para minimizar los impactos territoriales generados por los núcleos de viviendas consolidadas y viviendas aisladas, tanto en el ámbito de la zona protegida como en las áreas colindantes.

## 2. PROBLEMÁTICA A SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

En el área que podemos denominar Marjalería existen algo más de 400 edificaciones, de las que gran parte constituyen viviendas, de segunda o incluso primera residencia, situadas entre la zona que se extiende entre el camino de les Tancades y el camino de la Ratlla, de norte a sur, y a lo largo de los viales localizados de forma transversal a los anteriores.

Estas edificaciones se construyeron en un momento histórico de menor sensibilidad medioambiental, donde las edificaciones irregulares anexas a pequeñas explotaciones agrícolas eran habituales en estos espacios naturales. Estos núcleos existentes, dispuestos en general alrededor de caminos consolidados, no disponen de los servicios urbanísticos necesarios para la minimización de su impacto sobre el territorio y, en especial, sobre la zona húmeda en la que se sitúan.

El Ajuntament de Borriana ha llevado a cabo intervenciones en materia de legalidad urbanística, remitiendo a la fiscalía expedientes por edificaciones ilegales. Esta actuación está apoyada por la población en general y principalmente por los afectados, apoyando estos la negativa del Ajuntament a que se construyan nuevas edificaciones.

Se han detectado como principales cuestiones a resolver por el Plan Especial las siguientes:

- La situación legal y administrativa de las construcciones y edificaciones situadas en el ámbito.
- Territorio afectado por peligrosidad de inundación geomorfológica y de nivel 3, según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA). Con niveles de riesgo muy bajo, bajo, medio y alto.
- La urbanización, o falta de ella, y los servicios de los núcleos de viviendas consolidados, que presentan las siguientes características:
  - La infraestructura de las vías de comunicación, que está basada en una red de caminos agrícolas intrínsecamente relacionada con la trama parcelaria. Su jerarquía viene determinada no sólo por su mayor anchura, sino por el asfaltado y el alumbrado público.
  - La infraestructura de red eléctrica de la mayoría de las viviendas se dispone por medio de una densa red en aéreo que se apoya en los caminos anteriormente mencionados. En los pocos casos en los que no se dispone de red eléctrica, esto se solventa con grupos electrógenos o energía solar.
  - Aunque de menor entidad, también existe una red de telefonía que circula de la misma manera en aéreo y apoyado en la red de caminos.

- Existe una amplia red de riego vinculada al uso agropecuario de la zona, compuesta por acequias y sequiols, predominando la sección natural frente a las canalizaciones de obra.
- El agua potable existe por diversos medios, sin embargo, no existe una infraestructura que alimente a las viviendas existentes y que garantice la potabilidad de la misma.
- La red de evacuación de aguas residuales es inexistente y se produce, en su mayoría, directamente sobre el terreno, a las acequias o a pozos ciegos. Pocas veces se hace a una fosa séptica o similar.
- Los residuos sólidos generados en el ámbito son llevados por la población a los contenedores municipales ubicados en puntos de cruce de caminos, en los que uno de ellos, al menos, es asfaltado para facilitar la recogida por parte del consistorio.

### 3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Atendiendo a lo anterior, se considera necesario y oportuno acometer la elaboración del Plan Especial de minimización de impactos territoriales de la Marjal de Borriana por los siguientes motivos:

- Existe un Estudio de Minimización de Impacto Territorial de la Marjal de Borriana, fechado en diciembre de 2.011 e incluido en la documentación aportada por el Ajuntament de Borriana para la evaluación ambiental del Plan General de Borriana. Sin embargo, dicho estudio no tiene en cuenta el Decreto 127/2.015, de 31 de julio, del Consell, por el que se declara como zona especial de conservación (ZEC) la Marjal de Nules, entre otras; por otra parte, la normativa vigente en el momento de su redacción era la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 10/2.004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, ambas derogadas en la actualidad.
- Los problemas detectados, citados en el apartado anterior, tienen difícil tratamiento sin un instrumento de planeamiento específico.
- En el marco de la planificación, la regulación de usos y actividades que pueden llevarse a cabo en el ámbito del marjal, así como sus condiciones, cobra especial importancia en las áreas de mayor valor cultural, como los cultivos en “faixes” y de mayor valor ecológico, como los hábitats del frente marítimo.

Por todo ello, se considera necesaria la redacción de un Plan Especial de minimización de impactos territoriales adaptado a la LOTUP para esta área del municipio de Borriana, que permita identificar y ordenar la situación urbanística existente actualmente, así como minimizar los impactos territoriales que producen los distintos núcleos de vivienda consolidados.

### 4. OBJETIVOS DEL PLAN

El objetivo principal que motiva la redacción del Plan Especial de Minimización de Impactos Territoriales de la Marjal de Borriana, es dotar al municipio de un instrumento de planeamiento que permita ordenar esta zona del territorio y minimizar el impacto de la edificación ya consolidada.

A la vista de la problemática y la fundamentación a través de la cual se propone actuar sobre el marjal de Borriana, se consideran los siguientes objetivos estratégicos del Plan Especial:

- Regularizar la situación urbanística de las viviendas y emprender medidas de restauración de la legalidad urbanística.
- Dotar de los servicios urbanísticos mínimos a los núcleos de viviendas para minimizar el efecto de estos sobre el espacio natural.
- Integrar los distintos usos para permitir la recuperación y protección de los ambientes del marjal, situados en el trasdós dunar, y que presentan una fragilidad ecológica muy alta.
- Ordenar los recursos naturales en el contexto de la infraestructura verde.
- Adecuar el sistema de asentamientos a la conservación del paisaje agrario propio del marjal.
- Impulsar el desarrollo agrario del marjal, en el marco de una gestión compatible con sus características de zona húmeda.
- Fomentar la accesibilidad y el uso público del marjal, respetando la actividad agrícola productiva.

La aproximación a la ejecución de estos objetivos supondría un acercamiento al modelo territorial que se pretende crear en la Comunitat Valenciana.

## 5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Las posibilidades de desarrollo del Plan Especial en el ámbito de la Marjal de Borriana pasan, en primer lugar, por delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial y cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos de formalizados de urbanización y edificación. Podrán incluirse en el ámbito de este instrumento de planeamiento, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2.014, que formen agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos de suelo no urbanizable, que conserven una parcelación de características rurales y cumplan los requisitos establecidos en el artículo 210 LOTUP.

El Plan Especial de minimización de impactos territoriales de la Marjal de Borriana, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, desarrollará los documentos necesarios para aportar soluciones a los problemas planteados, concretando una ordenación que incluya las redes de servicios urbanísticos y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes y las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización.

## 6. OBJETO DE LA CONSULTA

Valiéndose de la información básica expuesta, se solicita a la ciudadanía de Borriana la aportación de la información que se considere oportuna para ser tratada desde el inicio de la redacción del Plan Especial de Minimización de Impactos Territoriales de la Marjal de Borriana, para lo que se efectúa a través del portal web municipal una consulta pública previa por espacio de veinte días.

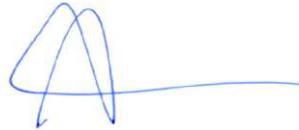
Si bien no se pretende establecer un sistema rígido de recogida de información, con el fin de facilitar la formulación de propuestas, estas pueden agruparse en varias categorías generales:

- Principales problemas detectados en el entorno natural del Marjal de Burriana.
- Elementos, espacios, construcciones, edificios o parajes que se considere que merecen una especial protección o tratamiento.
- Preferencias en las tipología y características de los servicios y elementos necesarios para la minimización de los impactos sobre el medio natural.

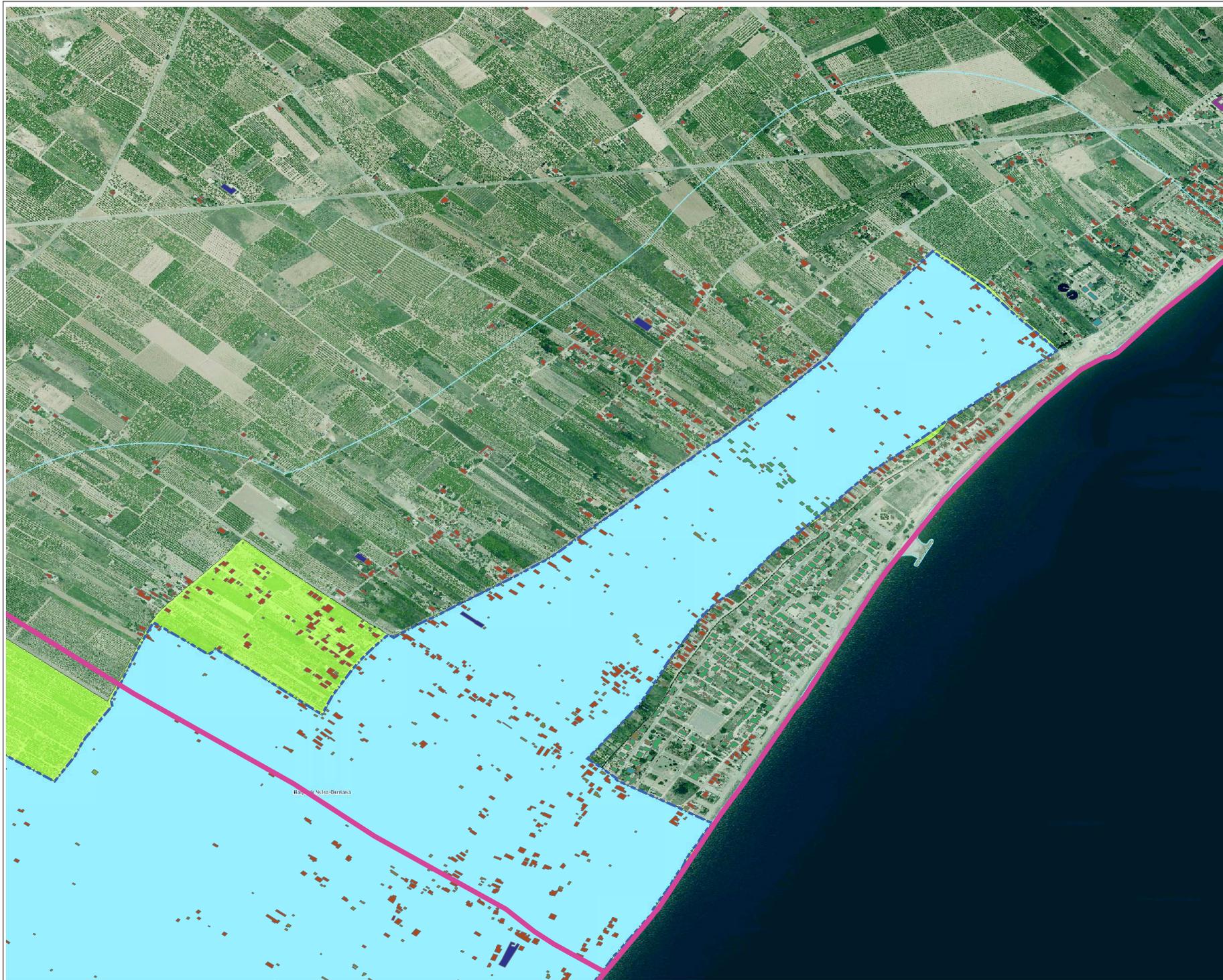
Esta consulta no se trata en ningún caso de un procedimiento cerrado, sino del primer paso del proceso de participación pública que acompañará a la elaboración del Plan Especial. Se llama en este momento inicial a la población a pronunciarse en los aspectos más generales y básicos, ideas de principio, que durante el transcurso de los trabajos de definición del plan irán ganando en precisión y complejidad.

**GRUPO DAYHE**   
DEVELOPMENT & INVESTMENT

En Burriana, agosto de 2019:



Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto. Colegiado nº 5.614.



### LEYENDA

— Límite Municipal

— Ámbito Zona  
Húmeda Marjal  
Nules-Burriana

#### Edificaciones

■ Edificio singular

■ Agrupación de edificios

■ Edificio aislado

■ Edificio en construcción

■ Marquesina

■ Caseta

■ Edificio en urbanización

■ Nave agroindustrial o fábrica

■ Zonas Húmedas |  
Zones Humides |  
Wetland areas

■ Zona de Protección  
Zonas Húmedas |  
Zona de protecció  
Zones Humides |  
Wetland areas  
protection zone

■ ZEC | ZEC | ZEC

■ LIC | LIC | LIC





**LEYENDA**

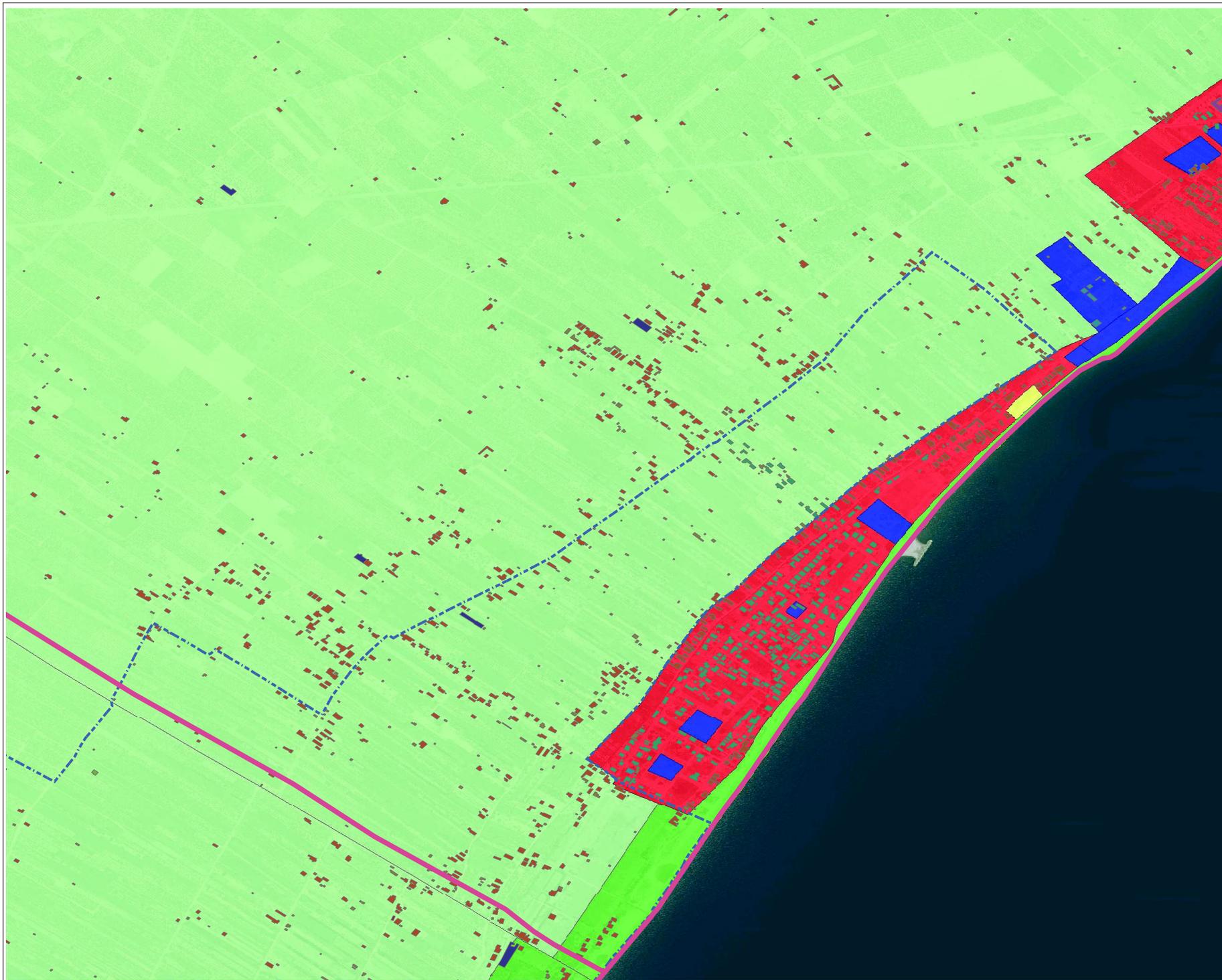
-  Límite Municipal
-  Ámbito Zona Húmeda Marjal de Nules-Burriana

**Edificaciones**

-  Edificio singular
-  Agrupación de edificios
-  Edificio aislado
-  Edificio en construcción
-  Marquesina
-  Caseta
-  Edificio en urbanización
-  Nave agroindustrial o fábrica

**Planeamiento urbanístico**

-  Suelo urbano
-  Suelo urbanizable
-  Suelo no urbanizable
-  Sin planeamiento
-  Afectado por sentencia



### LEYENDA

-  Límite Municipal
-  Ámbito Zona Húmeda Marjal Nules-Burriana

### Edificaciones

-  Edificio singular
-  Agrupación de edificios
-  Edificio aislado
-  Edificio en construcción
-  Marquesina
-  Caseta
-  Edificio en urbanización
-  Nave agroindustrial o fábrica

### Planeamiento urbanístico

-  Residencial
-  Núcleo histórico
-  Industrial
-  Terciario
-  Rural común
-  Rural protegido
-  Rural protegido afecciones >/ dominio público
-  Dotaciones
-  Red viaria
-  Sin planeamiento
-  Afectado por sentencia