

# PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES DEL MARJAL DE BORRIANA Y ÁREAS COLINDANTES

VERSIÓN PRELIMINAR  
DICIEMBRE de 2022

Promotor:



**MAGNÍFIC  
AJUNTAMENT  
DE BORRIANA**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

**GRUPO DAYHE**  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



## ÍNDICE GENERAL

### MEMORIA

<b>MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>1</b>
1. ANTECEDENTES .....	1
2. INTRODUCCIÓN .....	1
1.1. PROMOTOR DEL PLAN.....	1
2.1. OBJETO DEL DOCUMENTO .....	1
3. ÁMBITO DE ESTUDIO.....	2
4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL TERRITORIO Y EL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	4
4.1. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	4
4.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS .....	4
4.3. PAISAJE.....	5
4.4. BIENES ARQUITECTÓNICOS Y ETNOLÓGICOS .....	5
5. MARJAL DE NULES-BORRIANA.....	5
5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL MARJAL .....	5
5.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MARJAL .....	7
5.3. PROTECCIÓN DEL MARJAL DE NULES-BORRIANA.....	10
6. USOS DEL SUELO .....	12
6.1. VIVIENDAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES .....	12
6.2. RED DE CAMINOS .....	13
6.3. REDES ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES .....	14
6.4. AGUA POTABLE Y RED DE RIEGO.....	14
6.5. RED DE SANEAMIENTO Y RECOGIDA DE RESIDUOS.....	14
7. OBRAS PROGRAMADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	14
8. CONDICIONES INSTITUCIONALES .....	15
8.1. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPRAMUNICIPAL.....	15
8.2. PLANEAMIENTO DE CARÁCTER MUNICIPAL .....	26
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>32</b>
9. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	32
9.1. PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS .....	32
9.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN .....	32
9.3. ALCANCE DE LA MINIMIZACIÓN.....	34
9.4. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL .....	34
9.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	35
10. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	35
10.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN .....	35
10.2. AFECCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN.....	42
10.3. AFECCIÓN POR ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS .....	47

11. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	48
11.1. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES. ....	48
11.2. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS Y SUS FASES DE EJECUCIÓN.....	48
11.3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS.....	52

## **NORMATIVA**

## **ANEXOS**

ANEXO: RELACIÓN DE PARCELAS INCLUIDAS EN LOS ÁMBITO DE MINIMIZACIÓN DE  
IMPACTOS TERRITORIALES

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## **PLANOS**

## EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en 23 de mayo de 2019, se adjudicó el contrato de servicios de “Tramitación, elaboración, gestión, seguimiento y asesoramiento municipal de cuantos documentos se requiera de identificación y ordenación, para la minimización de los impactos territoriales generados por los núcleos de viviendas del ámbito del marjal de Borriana y áreas colindantes (expediente 8205/2019)”, a la mercantil Grupo Dayhe Development & Investment, S.L. Han intervenido en la redacción del presente documento los integrantes del siguiente equipo técnico:

### DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro Maeztu .....Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

### EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

- Claudia Sofía Apráez Salazar ..... Arquitecto. Colegiado nº 13.694.
- José Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Colegiado nº 18.422.
- Álvaro Yécora Bujanda ..... Ingeniero Técnico Forestal. Licenciado en Ciencias Ambientales.
- José Luis Gallego Suárez ..... Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.
- María Arenas Huerta.....Ingeniera Civil. Máster en Ingeniería de CCyP.
- Cristina Muñoz González ..... Arquitecto
- Iván Gómez Molina ..... Arquitecto
- Iolanda Marondo Tarrasa.....Ingeniera Industrial
- Maria del Mar Del Pino López..... Ingeniera de caminos, canales y puertos
- Shelvi Delgadillo..... Administrativa

### COLABORADORES EXTERNOS:

- Juan Fco. Cruz Escribano.....Abogado Urbanista. Colegiado nº 13.923.
- Daniel Alemany Simó ..... Ingeniero Industrial. Colegiado nº 5.408

# MEMORIA INFORMATIVA

## 1. ANTECEDENTES

El ayuntamiento de Borriana comenzó la tramitación del presente *Plan Especial para la minimización de impactos territoriales generados por los núcleos de viviendas del ámbito del Marjal de Borriana y áreas colindantes* con el fin de aplicar sobre este ámbito las determinaciones establecidas en el artículo 228 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Esta tramitación se inició con la remisión desde el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 10 de diciembre de 2019 al órgano ambiental autonómico de la solicitud de inicio del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de este Plan Especial, aportando los pertinentes Documento Inicial Estratégico y borrador del plan, según esta propuesta. Este órgano ambiental autonómico, tras realizar las consultas necesarias a diversos organismos, emitió el Documento de Alcance de la propuesta mediante acuerdo aprobado en la sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 15 de julio de 2021. Este Documento de Alcance incluye las condiciones a observar en la ordenación propuesta por el Plan Especial, así como en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que lo acompañe en su tramitación. Partiendo de las indicaciones de este documento, se elabora la presente versión preliminar del Plan Especial.

## 2. INTRODUCCIÓN

### 1.1. PROMOTOR DEL PLAN

El Órgano Promotor de la versión preliminar del Plan Especial para la Minimización de Impactos Territoriales generados por los núcleos de viviendas del ámbito del marjal de Borriana y áreas colindantes, es el Ajuntament de Borriana.

### 2.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento es la denominada versión inicial o preliminar del plan, según indica el artículo 50.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), referido en este caso al Plan Especial para la minimización de impactos territoriales generados por los núcleos de viviendas del ámbito del marjal de Borriana y áreas colindantes (en adelante, Plan Especial).

El Plan Especial trata de adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto territorial provocada por las viviendas construidas en suelo no urbanizable del área del municipio de Borriana incluida en la Zona Húmeda Catalogada Marjal de Nules-Borriana, así como sus zonas colindantes y espacios anexos directamente relacionados con dicho espacio natural. Afecta a las edificaciones residenciales en suelo no

urbanizable, protegido y común, construidas de forma irregular en periodos anteriores de menor sensibilidad ambiental, fundamentalmente durante la segunda mitad del pasado siglo XX. Considerando lo anterior, el objetivo fundamental del Plan Especial es minimizar los impactos ambientales y territoriales asociados a los núcleos de viviendas existentes en este enclave natural protegido y vulnerable que, fundamentalmente son:

- Inexistencia generalizada de red de saneamiento, que causa vertidos directos a las acequias e indirectos a los acuíferos.
- Dificultades para la recogida de residuos sólidos urbanos asociados a las edificaciones.
- Dificultades para el acceso de vehículos de emergencia, en particular los de mayor tamaño de los de bomberos.

En menor medida, otros problemas detectados asociados a las edificaciones residenciales existentes son la contaminación acústica y ambiental del entorno, sobre todo en los periodos festivos, la proliferación de líneas aéreas de telefonía y electricidad, así como el riesgo sanitario como consecuencia de la falta de control de las condiciones de potabilidad del agua de consumo humano.

Todo ello se realiza de acuerdo a lo indicado en los artículos incluidos en el *Libro II, Título IV, Capítulo III. Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable* del TRLOTUP, que establecen el marco legal para ordenación y regulación de núcleos de viviendas consolidados en suelo urbanizable que deben minimizar su impacto territorial.

### 3. ÁMBITO DE ESTUDIO

Las actuaciones de minimización que propone el Plan Especial se pretenden realizar en el área del marjal Nules-Borriana, en su parte incluida en el término de este segundo municipio, y debe incluir las parcelas y terrenos dentro de esta zona que se ven directamente afectados por las actuaciones. La delimitación de concreta de estos terrenos forma parte de la ordenación del propio plan y se expone y justifica más adelante en este documento. No obstante, para llegar a esa delimitación precisa, se parte de un ámbito de estudio más general que engloba todos estos terrenos.

Este ámbito de estudio del Plan Especial se sitúa en el límite sureste del término municipal de Borriana, en la zona sureste de la provincia de Castellón, en la comarca de la Plana Baixa. Borriana cuenta con una población total de 34.464 habitantes y su término municipal tiene acceso al mar y el clima de la localidad es mediterráneo.

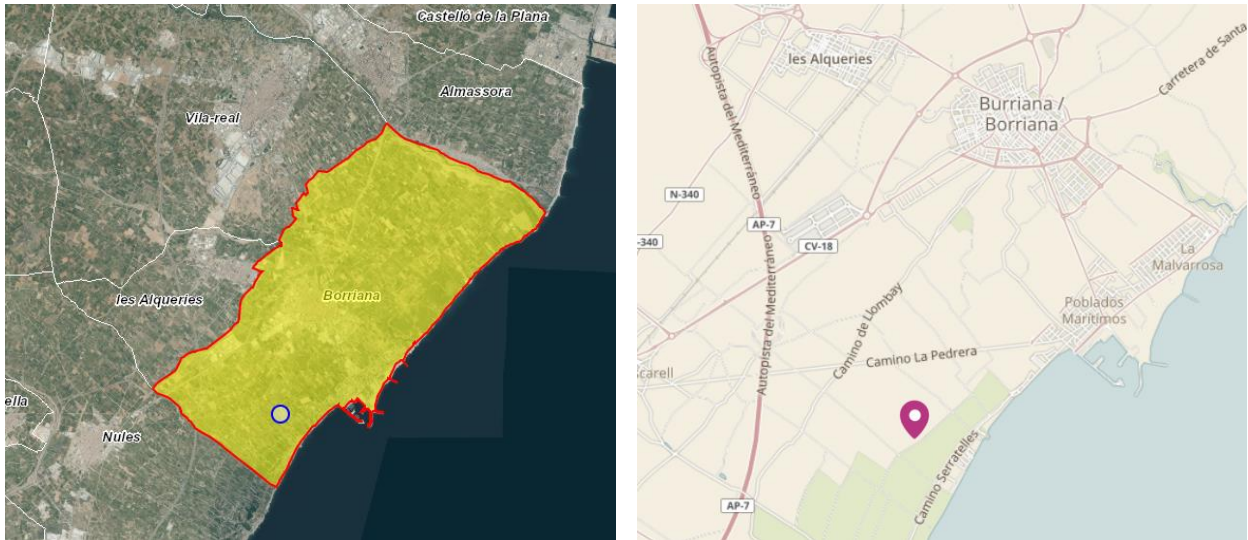


Figura 1. Situación geográfica del municipio y localización del ámbito dentro del municipio.

El ámbito de estudio incluye parte del área catalogada como Zona Húmeda del marjal de Nules-Borriana, que limita al sur con el municipio de Nules. De manera general, se corresponde aproximadamente con el definido por la Zona de protección de esta zona húmeda dentro del término municipal de Borriana, aunque sin incluir los suelos urbanos y la depuradora presentes al este, junto a la línea de costa. La superficie del ámbito analizado asciende a unas 268 Ha.

Su alcance no se limita a dicha zona objeto de protección, sino que incluye también las áreas colindantes que procede por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales. Estas áreas colindantes incluyen las parcelas edificadas emplazadas en el Camí Bassa de les Sangoneres, Camí del Marge, Carretereta del Saurino, Senda L'Ullal de Gutiérrez, Camí La Coixa, Camí Ballester, Camí del Pou de Palomero y Camí les Tancades.

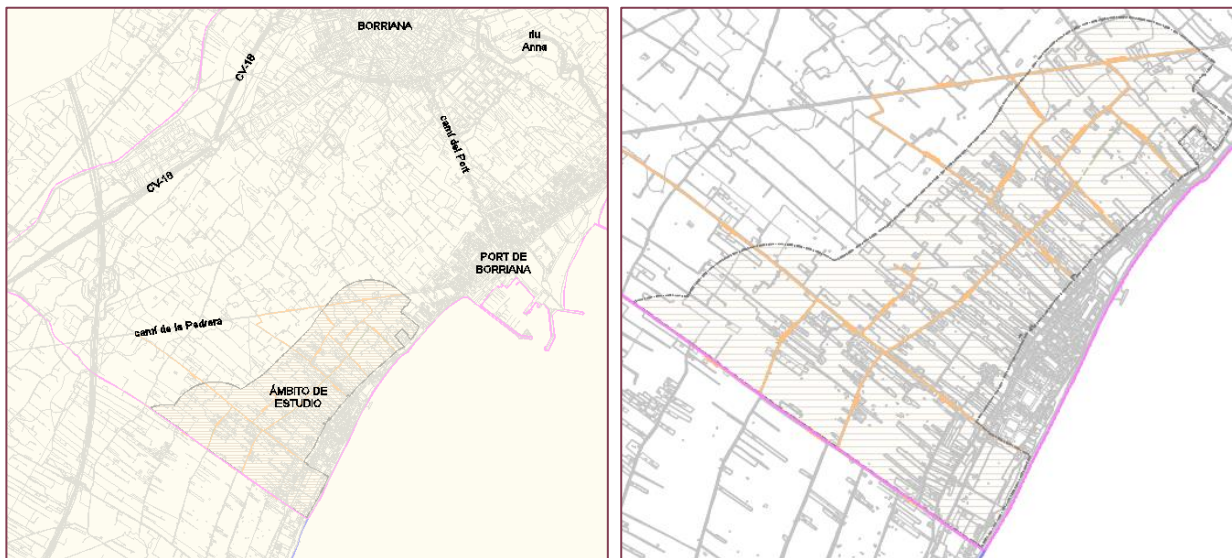




Figura 2. Situación y emplazamiento del ámbito de estudio en el término de Borriana.

## 4. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL TERRITORIO Y EL ÁMBITO DE ESTUDIO

### 4.1. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

Borriana cuenta con 34.708 habitantes (INE 2020) y en el núcleo “Poblados Marítimos” la población aglutinada y diseminada es importante, aglutinando de forma permanente más de 4.000 residentes durante todo el año. No obstante, durante la época estival su población puede llegar a triplicarse gracias al turístico procedente de las poblaciones limítrofes. El ámbito de estudio está incluido en los distritos 4 y 5 de la sección 3 que tienen, respectivamente, 1.606 y 1.190 habitantes censados. Ha de tenerse en cuenta que el distrito 5 también incluye gran parte de los suelos urbanos lindantes con la línea de costa. A la vista de estas cifras censales, queda patente el importante peso del uso como segunda residencia o turístico de las viviendas existentes en la franja litoral de Borriana.

La economía del municipio está basada en la agricultura, predominantemente el cultivo de naranjo, y la industria principal es la dedicada a la manipulación y transformación de cítricos.

### 4.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

Borriana se sitúa en las denominadas llanuras litorales, superficies que apenas deformadas aparecen casi planas en la llanura litoral, rellenas por materiales coluviales, materiales detríticos del transporte fluvial y por aportaciones marinas y lacustres, principalmente por los aportes del río Belcaire, al sur, y el río Sec, al



norte. Las masas de aluviones de los ríos, las ramblas y afluentes dan formas planas de arcilla y arena. Debido a ello, en el ámbito de estudio predomina una fisiografía plana y pendientes prácticamente nulas.

El emplazamiento se encuentra situado en la cuenca hidrográfica formada por el río Millars, siendo esta una zona constituida por numerosos barrancos de cuenca poco definida, modificados antrópicamente para el regadío, mediante conexiones con las acequias existentes.

Por otra parte, en cuanto a la hidrología subterránea, la franja de actuación se sitúa en el sistema acuífero nº 56 “Serra d’Espadà-Plana de Castellón-Plana de Sagunto”, dentro de la cual afecta al subsistema de La Plana de Castellón (56.01).

### **4.3. PAISAJE**

En el ámbito rural del marjal de Borriana destacan las gamas de verdes, ocres y marrones, con escasa variación cromática de los mismos atendiendo a la mayoritaria presencia del cultivo de cítricos y el carácter perenne de sus hojas. En los entornos urbanos se aprecia un mayor abanico cromático, en ocasiones demasiado diverso, que también caracteriza a las construcciones distribuidas a lo largo y ancho del marjal, donde el empleo de gran variedad de materiales y acabados contrastan con la homogeneidad de las zonas de cultivo en este sentido.

### **4.4. BIENES ARQUITECTÓNICOS Y ETNOLÓGICOS**

Los principales bienes se encuentran relacionados principalmente con el poblamiento rural y su configuración paisajística, destacando en especial la red de caminos y las infraestructuras de riego, ambos de gran relevancia debido a su carácter histórico y antiguo origen.

## **5. MARJAL DE NULES-BORRIANA**

Como factor condicionante de las características del ámbito de estudio, destaca su coincidencia con el marjal de Nules – Borriana. De hecho, el límite oeste, interior, del ámbito de estudio se ha delimitado coincidiendo la zona de protección establecida para esta Zona húmeda.

### **5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL MARJAL**

El marjal de Nules-Borriana se localiza geográficamente en la comarca de La Plana Baixa, en la provincia de Castellón, en la llanura aluvial que se extiende al este de la Serra d’Espadà, a caballo entre los términos municipales de los que recibe el nombre. Su entorno más próximo se caracteriza por la presencia de una red hidrográfica perpendicular a la línea de costa, con numerosas ramblas y ríos, entre los que destacan el Millars y el Sec al norte y el Belcaire al sur, así como otras zonas húmedas costeras, tales como la Desembocadura del Millars y el Clot de la Mare de Déu, al norte, y el marjal i Estany d’Almenara, al sur. Así se ajusta al tipo dominante de los marjales del litoral valenciano, que quedan físicamente delimitados por las desembocaduras de los ríos y ramblas mediterráneas que, al ser sus sedimentos depositados de mayor calibre, están a mayor altitud respecto a la cubeta del marjal. Estas desembocaduras en forma de

conos o abanicos, junto con el cordón litoral, normalmente de mayor altitud, cierran el álveo, cubeta o parte más deprimida del marjal constituyendo un ecosistema compuesto de diversos elementos que interactúan funcionalmente.

En este caso, el marjal limita al norte con el núcleo de población de Borriana formado por el Grao, los Poblados Marítimos y el Puerto de Borriana, al sur con el núcleo de población formado por el Grao de Moncofa, al este con el Mar Mediterráneo y con los núcleos de población de El Serradal y del Grao de Nules y sus campos de cultivo adyacentes, a los que abraza, y al oeste con la Autopista del Mediterráneo AP-7 y los campos de cultivo existentes entre los núcleos de población principales, situados en el interior, y la costa. Por tanto, además de los términos de Borriana y Nules, también afecta al municipio de Moncofa, que limita con Nules por el norte. Si se asimila el marjal a la delimitación de la zona húmeda que se catalogó al efecto, su superficie es de 528,75 Ha. En la parte en término de Borriana, el marjal se extiende aproximadamente sobre la quinta parte de su línea de costa, al sur del término municipal.

Está catalogado como zona húmeda, figura de protección incluida en la legislación de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, que reconoce la importancia de este lugar como transición entre un sistema acuático y otro terrestre, donde la capa freática está habitualmente muy cerca de la superficie, pudiendo hablarse del marjal como una zona húmeda latente. A esto hay que añadir los ambientes asociados, que constituyen elementos relevantes de la misma unidad funcional; básicamente se trata de los cordones dunares y antiguas restingas, así como golas u otros elementos de alimentación o descarga que se consideran consustanciales con la zona húmeda, es decir, una combinación de ambientes litorales con ambientes propios del trasdós dunar, en los que el nivel freático aflora fácilmente. Por ello, forman parte de la zona húmeda las dos ventanas al mar, o espacios costeros que permanecen libres de urbanización, así como l'Estany de Nules y la gola que conecta el marjal con el mar. Ello sugiere la necesidad de contemplar el humedal en su contexto, que en el caso de las regiones mediterráneas se caracteriza por unas particularidades climáticas e hídricas tales que lleva a entender estos espacios como anomalías hídricas positivas en relación con el entorno adyacente.

El marjal está altamente transformado y las estructuras agrarias han tenido que adecuarse a sus condiciones territoriales y físicas. Para ello, el sistema de apropiación del espacio geográfico es de una altísima singularidad por su parcelario y por los canales de desagüe, principalmente. Se reconoce también en este espacio la multifuncionalidad de la zona húmeda, rompiendo con una visión tradicional más reduccionista centrada únicamente en los valores de flora y, especialmente, de la avifauna, lo que se enmarca en la concepción de los humedales que abraza el Plan Estratégico para la Conservación y Uso Racional de los mismos, como ecosistema integral en el que los valores y funciones resultantes, sociales y ambientales, son fruto de unos procesos generados por la interconexión de todos y cada uno de los elementos que componen el humedal, superando el conjunto a la mera suma de las partes.

A modo de resumen, se puede definir el marjal en la actualidad como un sistema agroambiental caracterizado por la predominancia del cultivo de cítricos en una zona de nivel freático próximo a la superficie, y en cuya morfología como paisaje agrario se puede identificar la presencia de una red de

avenamiento o drenaje jerarquizada, similar a una parrilla, y en la que destaca un sistema parcelario de forma predominantemente rectangular.

## 5.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MARJAL

La importancia territorial de este nodo se remonta a varios siglos atrás, por su carácter de encrucijada que permite conectar con la Plana de Castellón, las sierras del interior, la costa sur de la provincia y el mar, circunstancia que todavía hoy es patente.

Al igual que ocurre con el resto de humedales de la Comunitat Valenciana, el marjal de Nules-Borriana no funciona en régimen natural actualmente. Así, desecaciones, aterramientos, regulaciones u ocupaciones por diversos usos han ido alterando la fisonomía original de estos espacios hasta la actualidad. Contrariamente a lo que pudiera parecer, no siempre tales alteraciones deben considerarse como negativas, pues a menudo son las que han permitido la pervivencia de los humedales, aportando nuevos valores tales como los paisajísticos, patrimoniales o culturales, entre otros. Aquí hay que incorporar, sin duda, las alteraciones derivadas de la actividad agrícola.

Por el contrario, otras alteraciones humanas relacionadas con la ocupación residencial (fundamentalmente de tipo estacional) parcial del marjal, sobre todo la segunda mitad del siglo XX, han introducido efectos negativos en este tipo de ecosistemas litorales, como es el caso del marjal de Nules-Borriana, donde ha proliferado un importante número de viviendas y construcciones asociadas a las mismas alejadas de los tradicionales usos agrícolas de estos entornos, afectando asimismo al régimen natural de estos espacios.



Figura 3. Vista general del estado actual del marjal de Borriana, coexistencia del espacio natural, usos agrícolas y espacios residenciales proliferados la segunda mitad del siglo XX.

La evolución del territorio a lo largo de los años en esta zona se observa de forma más evidente en el retroceso de la línea de costa, del entorno de 100 m en los últimos 60 años. También se aprecia una ligera pérdida de la estructura parcelaria tradicional, sobre todo en aquellos lugares donde la implantación de construcciones y viviendas es más profusa. La más reciente transformación de la matriz agraria adaptada

a las condiciones edáficas de elevada humedad que caracteriza este sistema ha venido de la mano de la urbanización del frente litoral y la aparición de viviendas diseminadas sobre la estructura paisajística de “feixes”. Esto tiene incidencia en el aspecto y la estructura del paisaje, modificando la cubierta del suelo. Las edificaciones dispersas que se han implantado en el paisaje agrícola del marjal han adquirido una mayor densidad en la última década, careciendo de criterios de ordenación o de armonización con el paisaje en numerosos casos.



Figura 4. Delimitación de la zona húmeda Marjal de Nules y su ámbito de protección sobre ortofoto histórica del año 1.956 (izquierda) y sobre ortofoto del año 2.018 (derecha).

Con el paso de los años se han ido dividiendo las parcelas originales, modificando el sistema parcelario predominantemente rectangular, con su dimensión más larga orientada en perpendicular a la línea de costa, creando parcelas mucho más pequeñas, sobre todo situadas en los márgenes de los caminos tradicionales existentes, en las que se han construido viviendas y construcciones complementarias. Debido a la profusión de nuevas viviendas, también aparecen nuevos caminos de acceso a éstas. El abandono de la actividad agraria y la aparición de nuevos usos, junto con los aspectos ya mencionados, han modificado el paisaje predominante del marjal.

Como ya se ha mencionado, las nuevas construcciones aparecen generalmente en los márgenes de los caminos, entre los que destacan el Camí de la Bassa de les Sangoneres, la Senda de l’Ullal de Gutiérrez, el Camí la Coixa, el Camí del Marge, Carretera del Saurino, Camí Ballester, Camí del Pou de Palomero y Camí Les Tancades. Ahora bien, bajo la capa de las transformaciones subyacen determinados aspectos (hídricos, morfológicos o de suelos, por ejemplo) que permanecen lo suficientemente inalterados como para evidenciar la existencia de la zona húmeda.



Figura 5. Muestra de la evolución del territorio en el marjal (1.956-2.018). (Fuente: Comparador cartografía ICV).

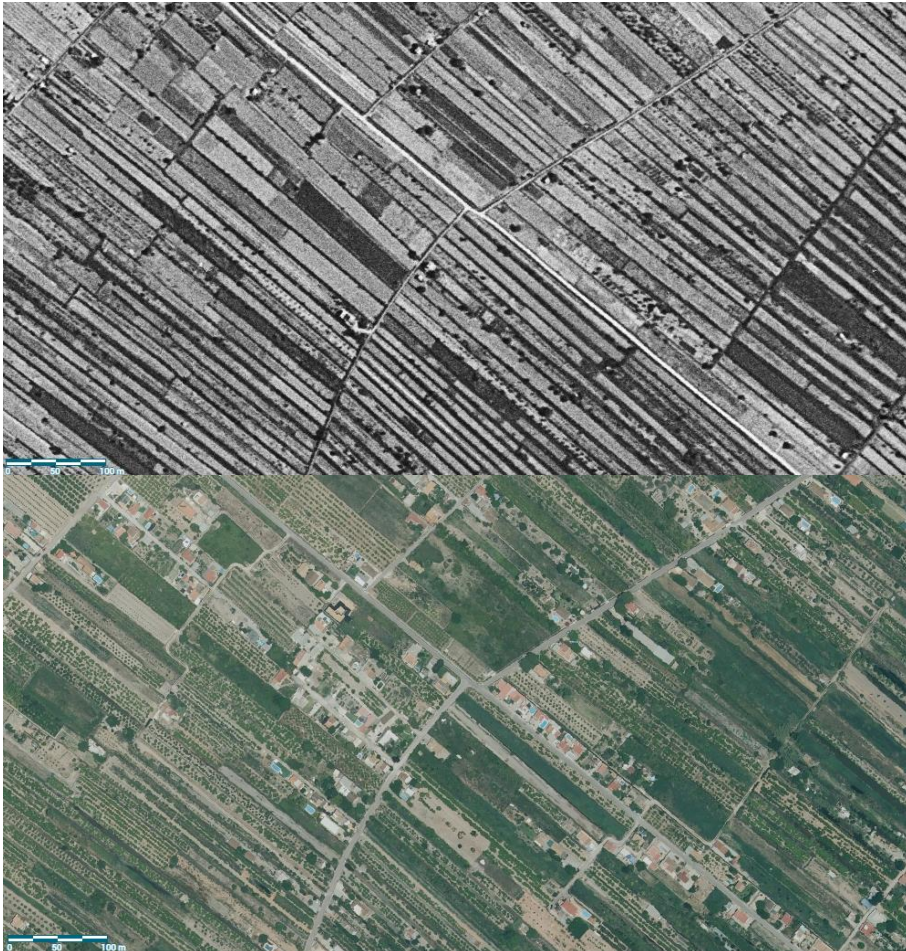


Figura 6. Muestra de la evolución del territorio en el marjal (1.956-2.018). (Fuente: Comparador cartografía ICV).

### 5.3. PROTECCIÓN DEL MARJAL DE NULES-BORRIANA

El marjal de Nules es un espacio natural protegido por la catalogación como zona húmeda establecida en el Acuerdo de 10 de septiembre de 2.002, del Consell, de aprobación del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana, figura de protección incluida en la legislación de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana que determina la importancia de este lugar como transición entre un sistema acuático y otro terrestre, pudiendo hablarse del marjal como humedal que forma una unidad funcional (cordones dunares y antiguas restingas, así como golas u otros elementos de alimentación o descarga).

Esta zona fue incluida en la declaración de LIC y, por lo tanto, declarado ZEC por la Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por el Decreto 127/2.015, de 31 de julio, del Consell, por el que se declaran como zonas especiales de conservación (ZEC) los lugares de importancia comunitaria (LIC) Lavajos de Sinarcas, Marjal de Nules y Marjal dels Moros, y se aprueban las normas de gestión para dichos LIC y para la zona de especial protección para las aves (ZEPA) Marjal dels Moros. El alcance de las regulaciones de este instrumento quede recogido en el apartado de esta memoria dedicado a las condiciones institucionales que afectan al ámbito.

Aparte de la propia regulación, sus Normas de Gestión incluyen el inventario de tipos de hábitats naturales y hábitats de especies presentes en el espacio, describiendo su estado de conservación y los criterios que se han utilizado para interpretarlos. Encontramos los siguientes hábitats naturales de interés comunitario:

Código hábitat	Hábitat	Superficie ocupada (ha) <sup>1</sup>	Cobertura (% de la ZEC)
1150*	Lagunas costeras	3,22	0,49
1420	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos ( <i>Sarcocornetea fruticosae</i> )	49,32	7,65
3150	Lagos eutróficos naturales con vegetación de <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	5,00	0,77
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i>	9,74	1,51
7210*	Turberas calcáreas de <i>Cladium mariscus</i> y con especies del <i>Caricion davallianae</i>	10,08	1,56

\* Hábitat prioritario. <sup>1</sup> La superficie ocupada se corresponde con la superficie total de los recintos donde el hábitat es mayoritario, sin tener en cuenta la cobertura real de los mismos dentro de estas teselas. En el caso del hábitat 3150, la cobertura indicada corresponde al hábitat cartografiado, que coincide con las principales acequias, andanas y canales de la Marjal de Nules.

Figura 7. Hábitats de interés comunitario en el marjal de Nules.

En cuanto a las especies de interés comunitario incluidas en el anexo II de la Directiva de Hábitats, en este entorno se encuentran únicamente dos especies de interés comunitario: *Emys orbicularis* (Galápago europeo) y *Mauremys leprosa* (Galápago leproso).

En el LIC se da la presencia de otras especies importantes para la gestión del espacio, que han sido consideradas como amenazadas en la Comunitat Valenciana por estar incluidas en las categorías de

“vulnerable” o “en peligro de extinción” en los listados actualizados de los catálogos valencianos de especies de fauna y flora amenazadas.

Nombre del espacio	Nombre de la especie	Grupo Taxonómico	Unidad poblacional	Año al que se refiere la población	Censo	Categoría de protección
MARJAL DE NULES	<i>Charadrius alexandrinus</i>	B	Parejas reproductoras	2014	1	Vulnerable
	<i>Unio mancus</i>	I	Cuadrículas UTM 1 km	2013	2	Peligro de extinción
	<i>Nymphaea alba</i>	P	Metros cuadrados de ocupación	2012	27	Vulnerable
	<i>Thalictrum maritimum</i>	P	Metros cuadrados de ocupación	2014	88	Vulnerable

Grupo taxonómico: M = Mamíferos, A = Anfibios, R = Reptiles, F = Peces, I = Invertebrados, P = Plantas; B=Aves

Figura 8. Especies importantes para la gestión del espacio del ZEC.

La valoración del estado de conservación de los hábitats naturales y las especies es la siguiente:

Estado de conservación actual de los hábitats terrestres de la ZEC MARJAL DE NULES						
C ó d i g o hábitat	Hábitat	Rango	Superficie ocupada	Estructura y funciones específicas	Perspectivas de futuro	Evaluación global del estado de conservación
1150*	Lagunas costeras	F	F	DM	DM	DM
1420	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos ( <i>Sarcocornetea fruticosi</i> ).	DM	DM	DM	DM	DM
3150	Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	DM	DM	DM	DM	DM
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i>	F	F	DM	DM	DM
7210*	Turberas calcáreas de <i>Cladium mariscus</i> y con especies del <i>Caricion davallianae</i>	DM	DM	DM	DM	DM

\*Hábitat prioritario. Estado de conservación para todos los parámetros: F, favorable (verde); DI, desfavorable-inadecuado (ámbar); DM, desfavorable-malo (rojo); D, desconocido (insuficiente información para realizar una asignación; blanco).

Estado de conservación actual de las especies de interés comunitario en la en la ZEC MARJAL DE NULES					
Especie	Rango	Población	Hábitat	Perspectivas de futuro	Evaluación global del estado de conservación
Galápagos europeo	F	D	DI	DI	DI
Galápagos leproso	F	D	DI	DI	DI

Estado de conservación para todos los parámetros: F, favorable (verde); DI, desfavorable-inadecuado (ámbar); DM, desfavorable-malo (rojo); D, desconocido (blanco).

Figura 9. Estado de conservación de los hábitats y especies del ZEC.

La zona donde se encuentra el ámbito de estudio presenta interés para la conservación del espacio considerado en su conjunto. Se trata de una zona que corresponde a una amplia área básicamente ocupada por terrenos agrícolas, en la que además se ha producido el proceso de edificación dispersa al que se ha hecho mención en apartados anteriores. Se plantea para ella como objetivo general –sin perjuicio de la restauración de la legalidad urbanística en aquellos casos que corresponda-- el mantenimiento del mosaico de usos actualmente existentes y la corrección de los impactos puntuales, de tipo directo o indirecto, que dichos usos producen sobre las zonas de mayor valor ambiental. Además, el resto del ámbito estudiado se sitúa en la zona delimitada por el perímetro de afección de la Zona Húmeda Catalogada (Zona PA).

## 6. USOS DEL SUELO

En consonancia con lo descrito, el ámbito de estudio sirve de soporte a la combinación de diversos usos. Sobre una implantación histórica de los terrenos de cultivo en el marjal transformada, se han ido añadiendo en las últimas décadas numerosas viviendas unifamiliares y otras edificaciones, así como las infraestructuras necesarias para ellas. El resultado es un área de construcciones diseminadas con un grado de servicios urbanos parcial y precario soportada por una matriz agrícola que, transformándose, es capaz de mantener aún parte de su carácter original. En el ámbito estudiado se ha analizado un total de 1.574 parcelas, de las que más del 72% conservan el uso agrario, aunque en casi un 13% de ellas existe algún tipo de construcción, generalmente de carácter agrícola.

La convivencia de estos dos usos principales, el agrícola y el periurbano, influye en la morfología de la implantación de ambos.

### 6.1. VIVIENDAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES

En el 27% de las parcelas existen edificaciones de carácter residencial, ya sea de segunda o incluso de primera residencia.

Descripción	Número de parcelas	% Parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Superficie
Parcelas rústicas	924	59,73%	1.561.229,79	57,52%
Parcelas con construcciones agrarias	201	12,99%	512.953,43	18,90%
Parcelas con viviendas construidas antes de 1.975	80	5,17%	137.346,93	5,06%
Parcelas con viviendas construidas entre 1.975 y 2.014	341	22,04%	502.403,58	18,51%
Parcelas con viviendas en Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)	1	0,06%	448,01	0,02%
	1.547	100%	2.714.381,74	100%

Figura 10. Resumen del estado actual de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial.

El análisis realizado se basa en los datos disponibles en Catastro en lo referente a la existencia de viviendas y construcciones auxiliares en el ámbito de estudio, así como su año de construcción, aunque posteriormente se ha complementado a partir de una comparación de la ortofoto actual con distintas ortofotos históricas de la zona y, en última instancia, visitas puntuales.



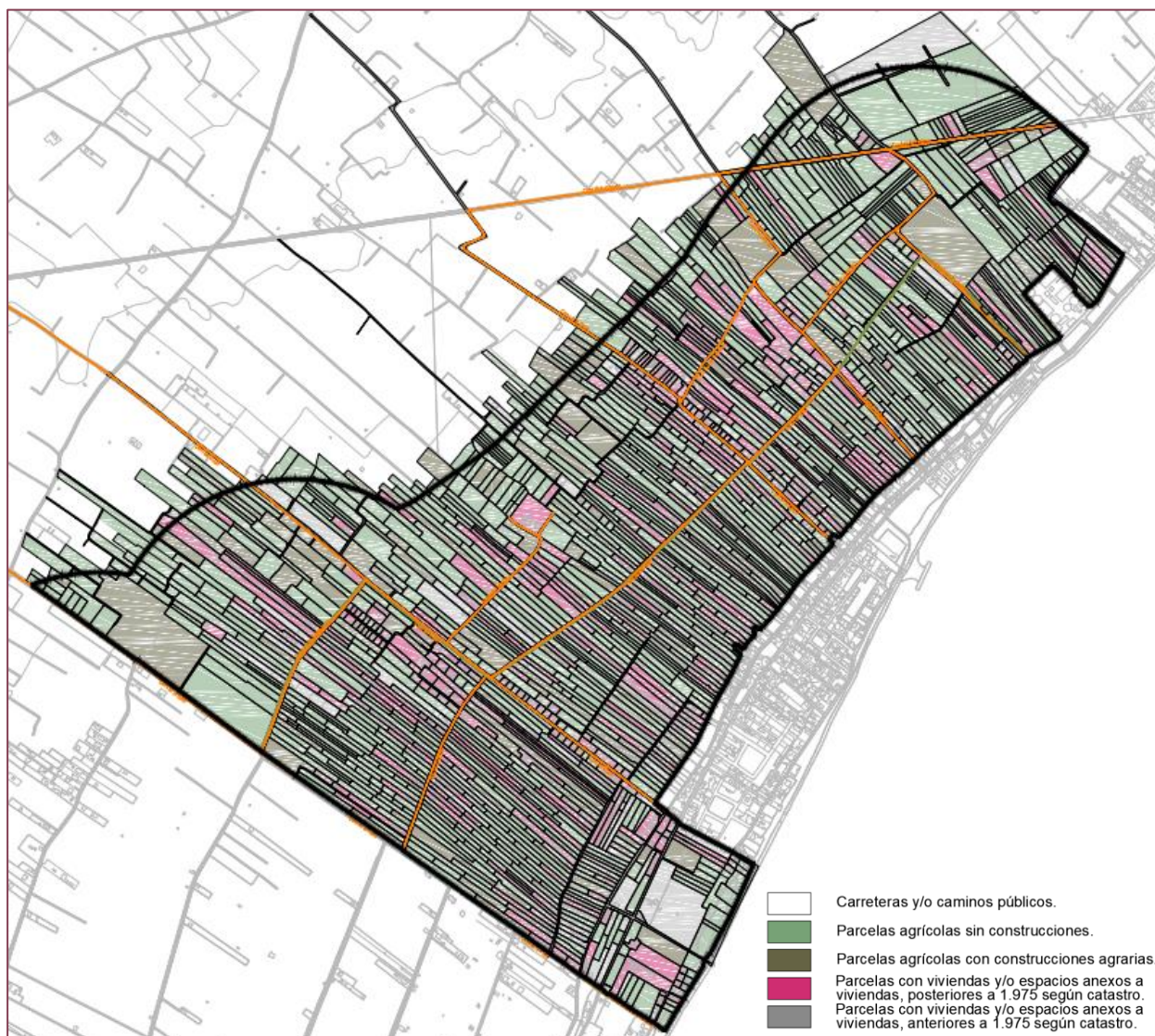


Figura 11. Descripción gráfica del estado actual.

## 6.2. RED DE CAMINOS

La infraestructura de las vías de comunicación del ámbito de estudio está basada en una red de caminos agrícolas intrínsecamente relacionada con la trama parcelaria preexistente. Al igual que ésta, la red de caminos tiene una clara orientación este-oeste, es decir, perpendicular al mar. Es más clara cuanto más cerca de la costa, dirección en la que los caminos tienen una mayor continuidad. Resultan de mayor jerarquía las vías que siguen esta ligera pendiente hacia el mar que los que discurren en sentido nortesur, que realizan una función de cosido, dando a la trama cierta homogeneidad. Esta jerarquía viene determinada no sólo por su mayor anchura, sino también por el asfaltado y el alumbrado público.

De sur a norte se presentan perpendiculares a la costa el Camí de la Ratlla de Nules, límite con el municipio contiguo con el que comparte el marjal; Camí del Marge, cuyo punto más oriental es límite sur de la zona del núcleo urbano de la playa; en tercer lugar, el Camí la Coixa, que finaliza en la trama de suelo urbano

de la playa. el Camí Ballester y, por último, el Camí de les Tancades. Paralelos a la ribera del mar y de este a oeste, la Senda de l'Ullal de Gutiérrez, que cose los 5 anteriores, y el Camí de la Bassa de les Sangoneres, que une el Camí la Ratlla con el Camí el Marge. Existen además tres o cuatro tramos asfaltados de menor jerarquía y sin continuidad.

### **6.3. REDES ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES**

En cuanto a la infraestructura eléctrica, la mayoría de las viviendas existentes disponen de suministro eléctrico mediante una densa red en aéreo que se apoya en los caminos anteriormente mencionados. En los pocos casos en los que no se dispone se solventa con grupos electrógenos o instalaciones individuales de energía solar.

De los caminos antes citados pocos cuentan con alumbrado público, lo que también refleja su mayor jerarquía en el ámbito. Se trata de dos de los caminos perpendiculares al mar, Camí el Marge y Camí la Coixa, que disponen de este servicio en unos aproximadamente 800 m antes de entrar en el núcleo urbano de la playa de La Serratella.

Por otro lado, 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 existente.

### **6.4. AGUA POTABLE Y RED DE RIEGO**

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. Igualmente existe una red de compuertas para su regulación y para los turnos de riego.

Sin embargo, en lo que respecta a la red de agua potable, aunque existe por diversos medios no existe una infraestructura común y generalizada que alimente a las viviendas existentes y que garantice su potabilidad.

### **6.5. RED DE SANEAMIENTO Y RECOGIDA DE RESIDUOS**

La red de evacuación de aguas residuales es, en general, inexistente en todo el ámbito analizado, y se produce en su mayoría directamente sobre el terreno, a las acequias o a pozos ciegos disponibles en las diferentes parcelas. Pocas veces se vierte a una fosa séptica o similar. Tampoco existe red alguna de recogida de aguas pluviales, ya que se recogen y canalizan a través de la red de riego mencionada.

Los residuos sólidos generados en el ámbito en su mayoría se llevan por parte de la población a los contenedores municipales ubicados en puntos de cruce de caminos, de los que, al menos uno de ellos está asfaltado e incluido en los recorridos de recogida por parte de los servicios municipales.

## **7. OBRAS PROGRAMADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

No se tiene constancia de ninguna obra programada por las administraciones públicas que pueda afectar a las determinaciones del Plan Especial.

## 8. CONDICIONES INSTITUCIONALES

### 8.1. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPRAMUNICIPAL

#### 8.1.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada a través del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, es un instrumento de planificación espacial, formulado al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. El principal objetivo de la ETCV es el establecimiento, de forma rigurosa pero flexible, de los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial hasta 2030, de modo que sirva de referente para el desarrollo coherente de las políticas sectoriales en el territorio, aprovechando al máximo las vocaciones y potencialidades que éste ofrece.

Para su aplicación, la Estrategia Territorial divide el territorio de la Comunidad Valenciana en un total de 15 áreas funcionales, definidas por criterios funcionales, urbanísticos y estratégicos. El municipio de Borriana se encuentra enclavado en el área funcional de Castellón. Esta área funcional agrupa a 70 municipios y abarca una superficie total de 3,269 km<sup>2</sup> sobre la que, en el año 2009, se asentaba una población de 483.681 habitantes, de los cuales 35.052 correspondían al municipio de Borriana.

Tal y como se cita en la Estrategia Territorial, el Área Funcional de Castellón será, en los próximos años, una de las áreas más dinámicas del eje mediterráneo europeo. Su diversificación productiva, la fuerte imbricación del mundo empresarial con la investigación y la innovación, sus extraordinarios recursos ambientales y culturales, así como la calidad de vida que se puede disfrutar en su territorio, son activos que permitirán superar la situación actual de crisis económica y situarán a Castellón en una posición de partida inmejorable para adquirir un protagonismo creciente dentro de la Comunitat Valenciana y del mundo mediterráneo.

Sobre el Área Funcional la Estrategia Territorial considera prioritario la consecución de los siguientes objetivos generales (OG):

- OG 1. Consolidar una Infraestructura Verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.
- OG 2. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.
- OG 3. Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.
- OG 4. Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación.

Estos objetivos generales se desarrollan a través de otros específicos, para cuya consecución la ETCV plantea a su vez la realización de una serie de actuaciones concretas. A continuación, se detallan los

objetivos específicos (OE) correspondientes a cada uno de los objetivos generales y las actuaciones que pueden afectar en concreto al término municipal de Borriana:

	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Actuaciones</b>
<b>OG1</b>	<b>OE 1.</b> Conectar los sistemas litorales y los del interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.	Corredor terrestre del Parc Natural de la Serra d'Irta-Prat de Cabanes- Riu MillarsMarjal de Almenara <i>Sin actuación concreta específica</i>
	<b>OE 2.</b> Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.	
	<b>OE 3.</b> Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional.	Vía del litoral Parque agrícola del marjal de Nules
<b>OG2</b>	<b>OE 4.</b> Definir un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales.	<i>Sin actuación concreta específica</i>
	<b>OE 5.</b> Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano.	Bulevar metropolitano Borriana-Borriana playa Área de regeneración Borriana
	<b>OE 6.</b> Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio.	<i>Sin actuación concreta específica</i>
<b>OG3</b>	<b>OE 7.</b> Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional.	Potencia el eje de comunicaciones interior-litoral Montanejos-Onda-Borriana Vía Parque Borriana–Nules Mejoras en los tramos Borriana-Vila-real (duplicación), Betxí-Borriana (duplicación).
	<b>OE 8.</b> Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible del área funcional.	Plataforma reservada de transporte en las conexiones y servicio exprés Castellón-Vila-real-Almassora-BorrianaGrau de Borriana.
	<b>OE 9.</b> Definir un esquema de infraestructuras energéticas, hídricas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial en la implantación de actividades económicas.	Depuración terciaria en todos los municipios del litoral Nueva subestación de 220 kV en Borriana
<b>OG4</b>	<b>OE 10.</b> Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación del litoral y el interior.	Ruta de la naranja Borriana-NulesLa Vall d'Uixó. Ruta de la arquitectura modernista en Benasal, Castellón y Borriana Regeneración fachada urbana litoral de Borriana
	<b>OE 11.</b> Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales.	<i>Sin actuación concreta específica</i>
	<b>OE 12.</b> Proponer nuevas actividades económicas basadas en los servicios.	Cluster del deporte y de la salud en Borriana-Vila-real-La Vall d'Uixó. Puerto de excelencia náutica y marinas interiores en las Planas Alta y Baixa

No se puede afirmar que el limitado alcance del Plan Especial permita desarrollar algunos de los objetivos en concreto. En todo caso, deberá cuidar no ser abiertamente contradictorio con ellos.

### 8.1.2 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA en adelante) fue aprobado definitivamente a través del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (D.O.C.V. nº 7.649 de fecha 3-11-2015).

Analizando los mapas de riesgo de inundación según el PATRICOVA, se observa que la mayor parte del ámbito definido en el marjal presenta una peligrosidad por inundación de nivel 3, lo que implica una frecuencia alta de inundaciones (periodo de retorno inferior a 25 años) y un calado generalizado bajo (inferior a 80 cm y mayor de 15 cm). En las zonas contiguas a el marjal se presenta peligrosidad geomorfológica, al haberse identificado diversos procesos geomorfológicos que, por sus características, actúan como indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas.

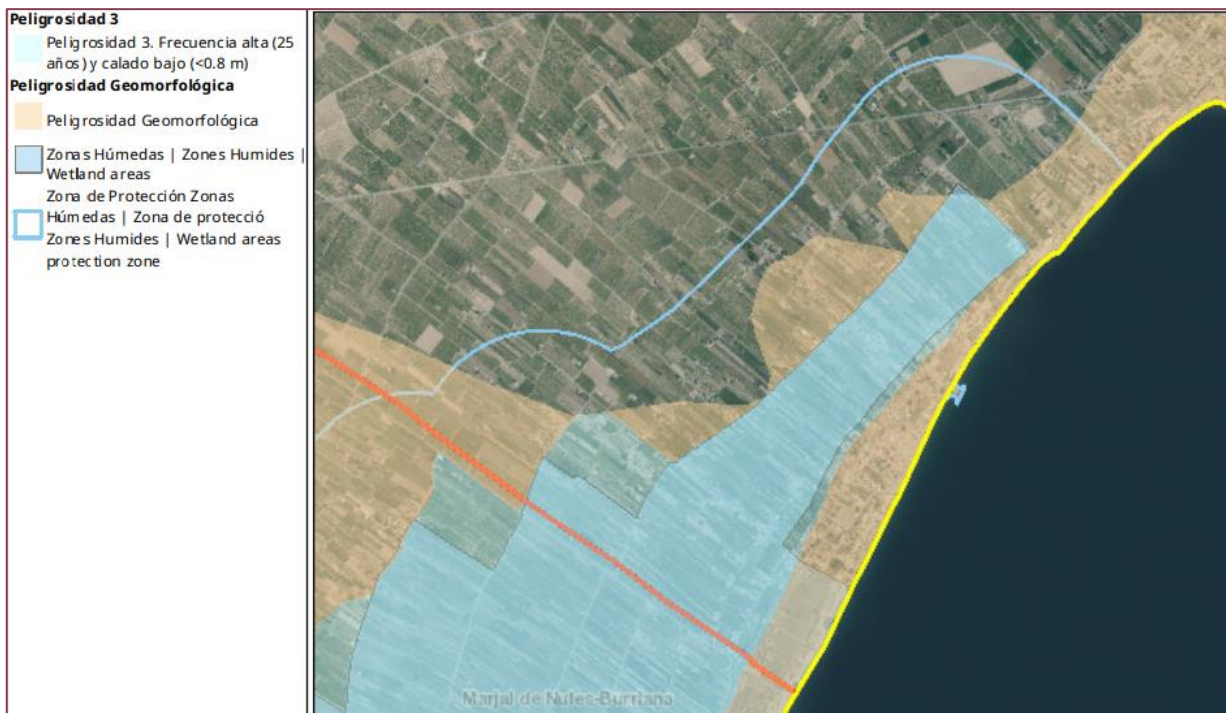


Figura 12. Mapa de peligrosidad de inundación (Fuente: PATRICOVA. Visor ICV).

En cuanto al riesgo de inundación, en el entorno analizado se presentan las siguientes zonas con riesgo de inundación muy bajo, bajo, medio y alto.

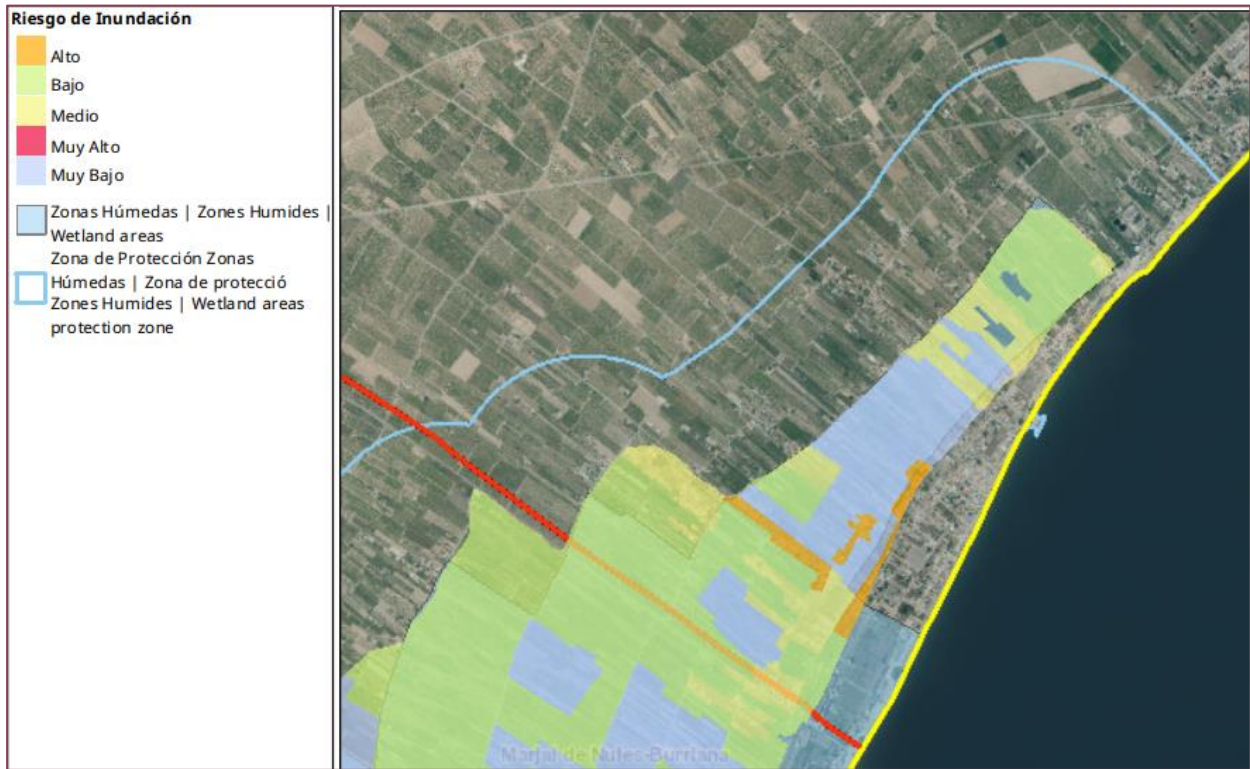


Figura 13. Mapa de riesgo de inundación (Fuente: PATRICOVA. Visor ICV).

Por otra parte, en enero de 2.016 se aprobó por parte del Estado el Plan de Gestión de Inundaciones de la Demarcación del Júcar, conforme a lo previsto en el Real Decreto 903/2.010. La inundabilidad definida en la cartografía de peligrosidad del Plan de Gestión referido presenta una mayor cobertura en cuanto a superficie afectada que la definida en el PATRICOVA.

En la siguiente figura se puede apreciar la cartografía de zonas inundables en el área de estudio, calculadas para tres probabilidades distintas, frecuente, media u ocasional y baja o excepcional, que se corresponden con los periodos de retorno 50, 100 y 500 años, respectivamente. La gran totalidad del ámbito estudiado se encuentra sometido a algún grado de peligrosidad por inundación.

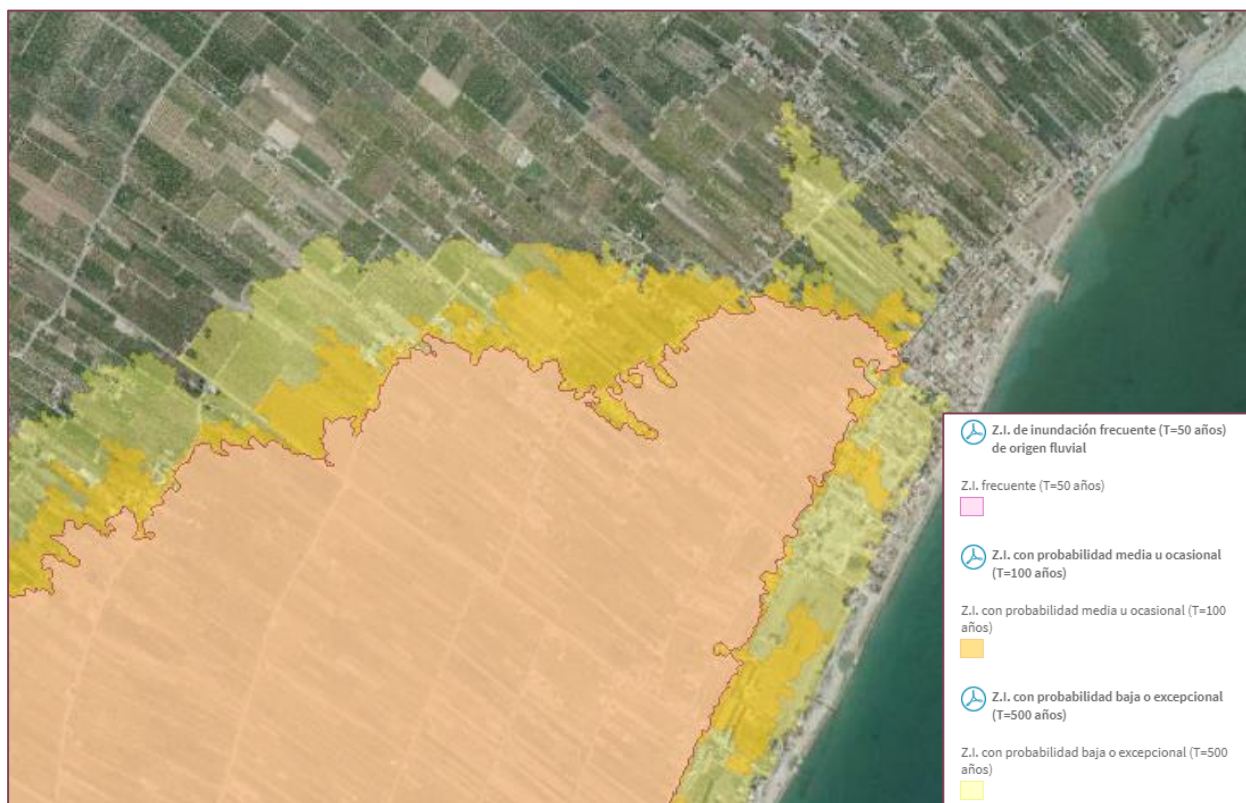


Figura 14. Mapa de probabilidad de inundación (Fuente: Visor SNCZI MAPAMA).

### 8.1.3 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATIVEL)

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana fueron aprobados por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell.

A la vista de su planimetría de ordenación se observa que el ámbito de estudio, por su cercanía a la ribera del mar, se encuentra en su totalidad dentro de lo que el PAT denomina en sus planos de ordenación Zona de Servidumbre de Tránsito, adoptando lo indicado por la legislación estatal en materia de costas. En cuanto a las zonas de especial protección, los terrenos incluidos en la Zona húmeda catalogada están incluidos la zona establecida por este PAT como Suelos litorales de protección ambiental (ENP) y que no hay suelos en Espacio de Protección Territorial (EPT) ni suelos no urbanizables con funciones de protección o refuerzo del litoral. Todo ello se puede ver en la siguiente imagen.

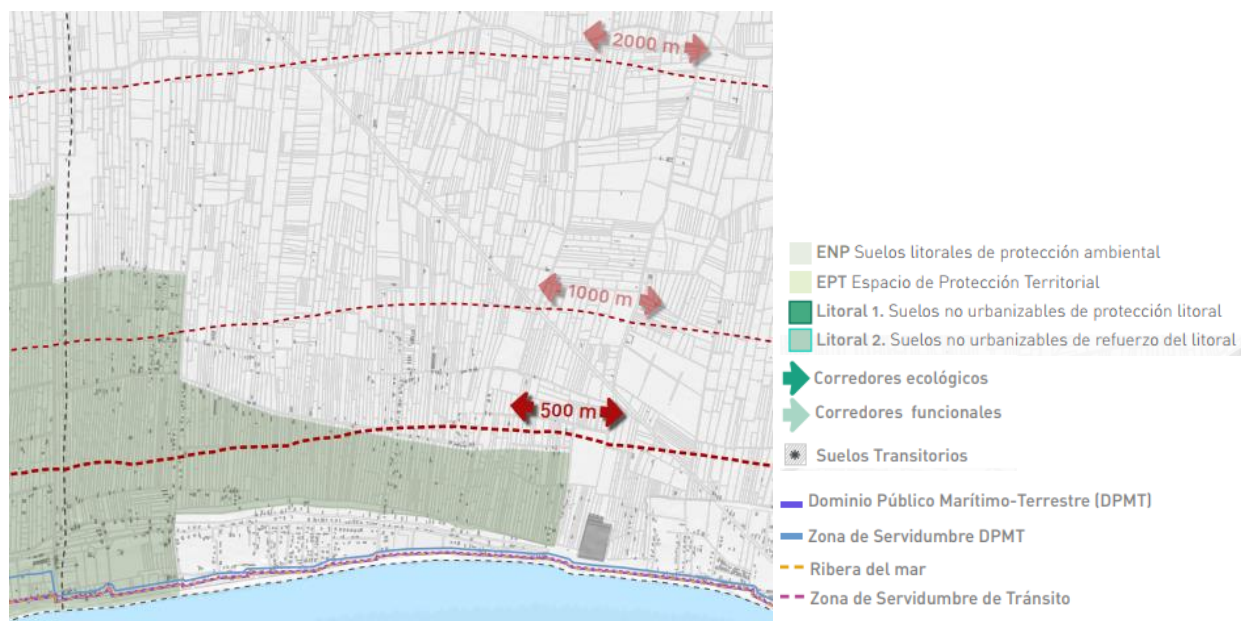


Figura 15. Plano de ordenación del PATIVEL H13

El régimen de los Suelos litorales de protección ambiental según el PATIVEL se establece en el artículo 6 de su normativa, que indica en su segundo apartado:

*2. Estos suelos se registrarán por su legislación y sus instrumentos de ordenación y gestión específicos. Su zonificación y régimen de usos vienen establecidos por la normativa ambiental y los instrumentos de planificación y gestión ambiental. Cuando el ámbito coincida con suelos de protección del litoral 1 y 2 se mantendrán en situación básica rural preservándolos del proceso urbanizador.*

Para el presente caso, su principal instrumento de gestión es el Decreto 127/2.015, de 31 de julio, del Consell, por el que se declaran como zonas especiales de conservación (ZEC) los lugares de importancia comunitaria (LIC) Lavajos de Sincarcas, Marjal de Nules y Marjal dels Moros, y se aprueban las normas de gestión para dichos LIC y para la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Marjal dels Moros, que se trata con mayor detalle más adelante en esta memoria.

También el ámbito queda sujeto a la regulación derivada de su inclusión en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, aprobado por Acuerdo de 10 de septiembre de 2002, del Gobierno Valenciano. De hecho, el propio ámbito de estudio se ha hecho coincidir con el límite de protección de la Zona húmeda catalogada. En este caso, este Catálogo, aparte de la delimitación detallada de la zona y de su zona de protección, deriva a título general a las condiciones a cumplir en ambas áreas lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley 1/1994, de 27 de diciembre, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana.

Respecto a los límites de zonas de protección derivadas de la línea de costa, su definición en los planos de ordenación no se ajusta en algunos aspectos al contenido literal de su normativa, especialmente en su denominación. La información disponible en el visor del ICV, junto a los datos disponibles en la IDEE, sí reflejan delimitaciones coincidentes con las definiciones de la normativa.



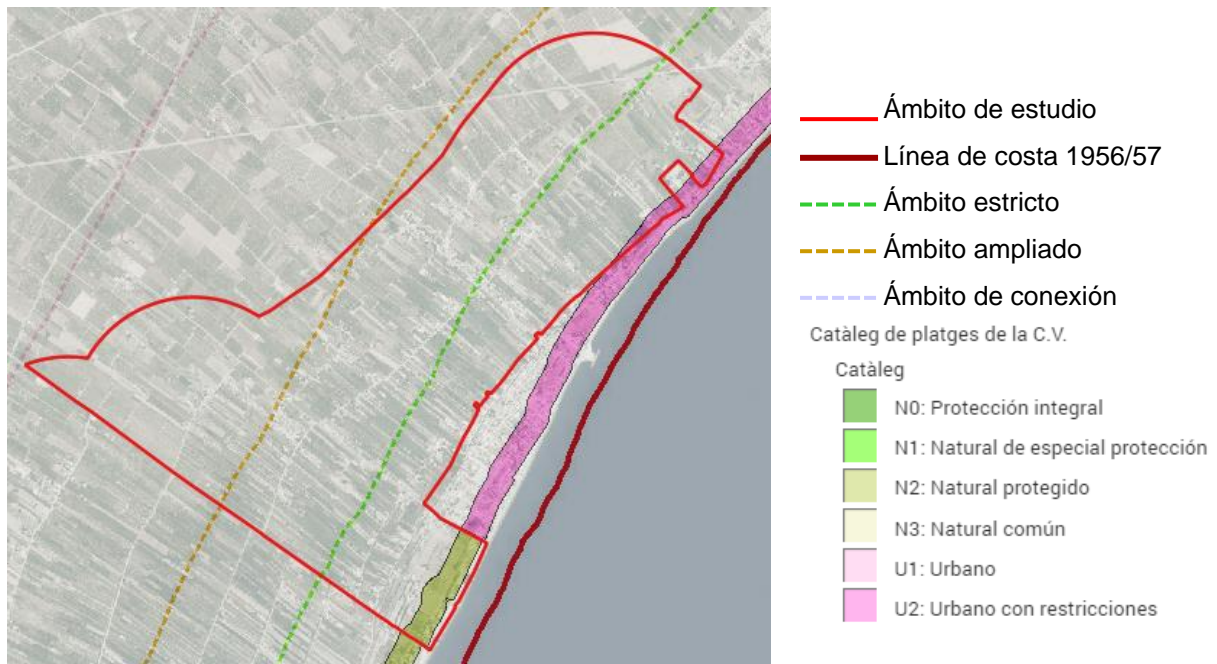


Figura 16. Ámbito de estudio sobre delimitaciones PATIVEL y Catálogo de playas (Fuente: IDEE y elaboración propia)

En todo caso, estas zonas no quedan reguladas como zonas de protección por la normativa del PATIVEL, sino que, según su artículo 15, deben atenderse directamente por la regulación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. En esta cartografía tan solo aparece un tramo de la playa de l'Alcudia, que ocupa terrenos en Borriana y Nules. Se trata de la primera franja coincidente con la Zona húmeda catalogada, por lo que su protección es la generada por esta afección.

Por último, el artículo 17 de la normativa del PATIVEL establece los criterios generales de ordenación y gestión de la Vía Litoral. La definición gráfica de esta propuesta no entra en mayor detalle que indicar que debería discurrir inmediata a la costa. En el presente caso, el único tramo de esta propuesta no vinculante atraviesa los suelos protegidos antes mencionados.

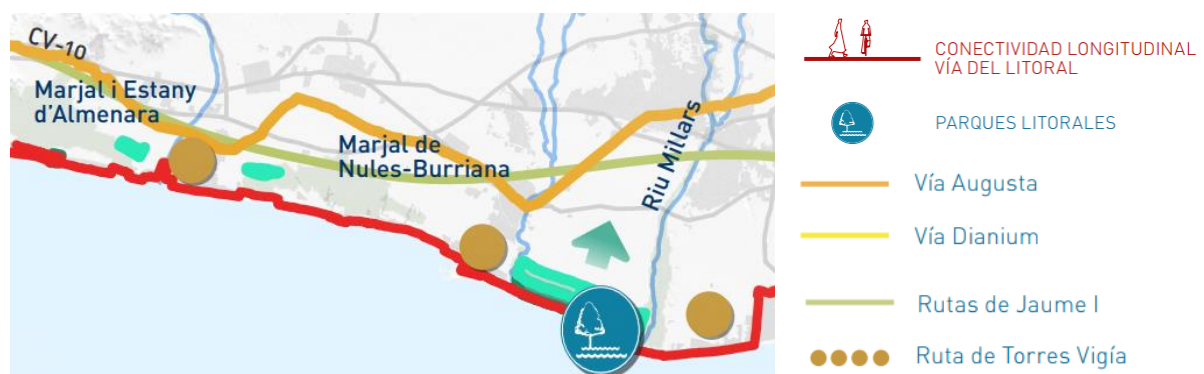


Figura 17. Propuesta de trazado de la Vía Litoral (Fuente: PATIVEL)

#### 8.1.4 PLAN ESPECIAL DEL MARJALERÍA DE NULES-BORRIANA

---

En febrero del año 2012, la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente redacta un documento consultivo para la Evaluación Ambiental Estratégica del *Plan Especial del marjalería de Nules-Borriana*, de carácter supramunicipal y cuyo ámbito afectaba a los municipios de Borriana y Nules, emitiéndose mediante Acuerdo de la Comisión Ambiental el documento de referencia del Plan Especial en julio de ese mismo año. El Plan Especial proponía distintas estrategias de actuación para desarrollar los siguientes objetivos estratégicos:

- Impulsar el desarrollo agrario del marjal, en el marco de una gestión compatible con sus características de zona húmeda.
- Ordenar sus recursos naturales en el contexto de la infraestructura verde.
- Adecuar el sistema de asentamientos a la conservación del paisaje agrario propio del marjal.
- Fomentar la accesibilidad y uso público del marjal, respetando la actividad agrícola productiva.

El documento urbanístico esbozaba las siguientes propuestas, a un nivel muy esquemático:

- Incidir sobre la calificación del suelo no urbanizable a través de la zonificación del mismo, de acuerdo con los valores ambientales, agrarios, culturales, visuales y socioeconómicos identificados en el proceso de planificación.
- Concretar los usos y actividades permitidas, compatibles e incompatibles con cada una de las zonas y establecer las condiciones de implantación de los 2 primeros, así como de las infraestructuras que los complementen o sean necesarias para la correcta gestión del sistema marjalero.
- Identificar las áreas con potencial interés de cara al fomento del uso público y recreativo del marjal, especialmente en lo relacionado con la conectividad respecto de otros espacios, regulando las condiciones funcionales de las mismas.
- Valorar las condiciones de las actividades agrícolas y su potencial respecto de otros sectores, como el de la investigación o el turismo.
- Abordar la recuperación y conservación de los hábitats de mayor interés ambiental de la zona.
- Proponer medidas para la mejora de los entornos urbanos y urbanizables, tanto de ordenación de espacios, preferentemente públicos, de cara a su potencial de conexión territorial, como estéticos, especialmente en lo que se refiere al borde urbano.

En mayo de 2017, se declara la caducidad del documento de referencia del Plan Especial y se ordena el archivo de las actuaciones referentes al expediente de evaluación ambiental estratégica relativo al Plan, por lo que nunca se aprobó definitivamente.

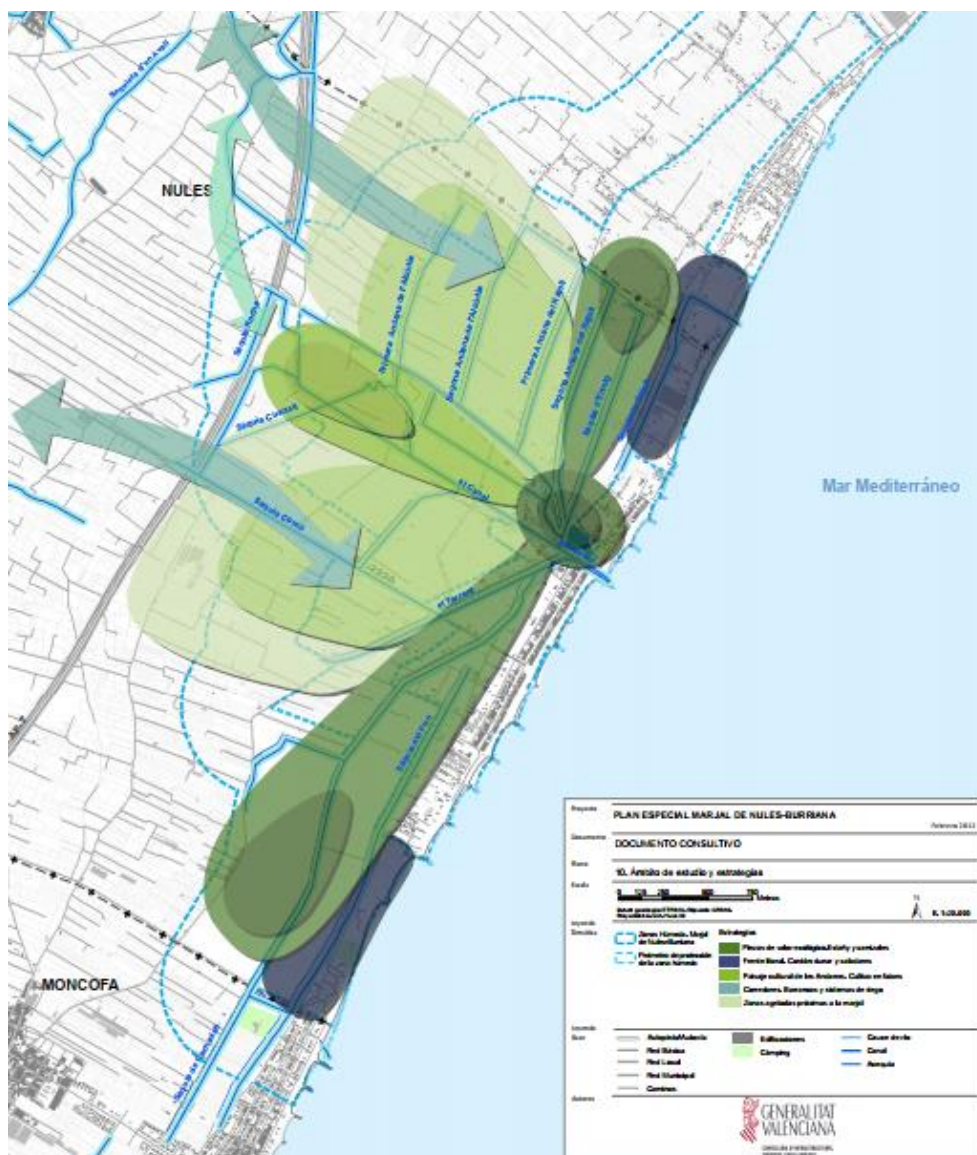


Figura 18. Àmbit de estudi i estratègies planteades per el Plan Especial del marjal de Nules-Borriana (2012).

### 8.1.5 NORMAS DE GESTIÓN DE LA ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN MARJAL DE NULES

En el año 2015, se aprobaron las Normas de Gestión de la ZEC Marjal de Nules, mediante el *Decreto 127/2.015, de 31 de julio, del Consell, por el que se declaran como zonas especiales de conservación (ZEC) los lugares de importancia comunitaria (LIC) Lavajos de Sinarcas, Marjal de Nules y Marjal dels Moros, y se aprueban las normas de gestión para dichos LIC y para la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Marjal dels Moros.*

Las Normas, que figuran en el anexo IV del Decreto, describen el ámbito territorial de la norma de gestión, que abarca exclusivamente la ZEC Marjal de Nules, ubicada al este de los términos municipales de Nules y Borriana, considerando también el perímetro de afección de 500 m en torno a los límites de la zona húmeda catalogada coincidente con el espacio ZEC.

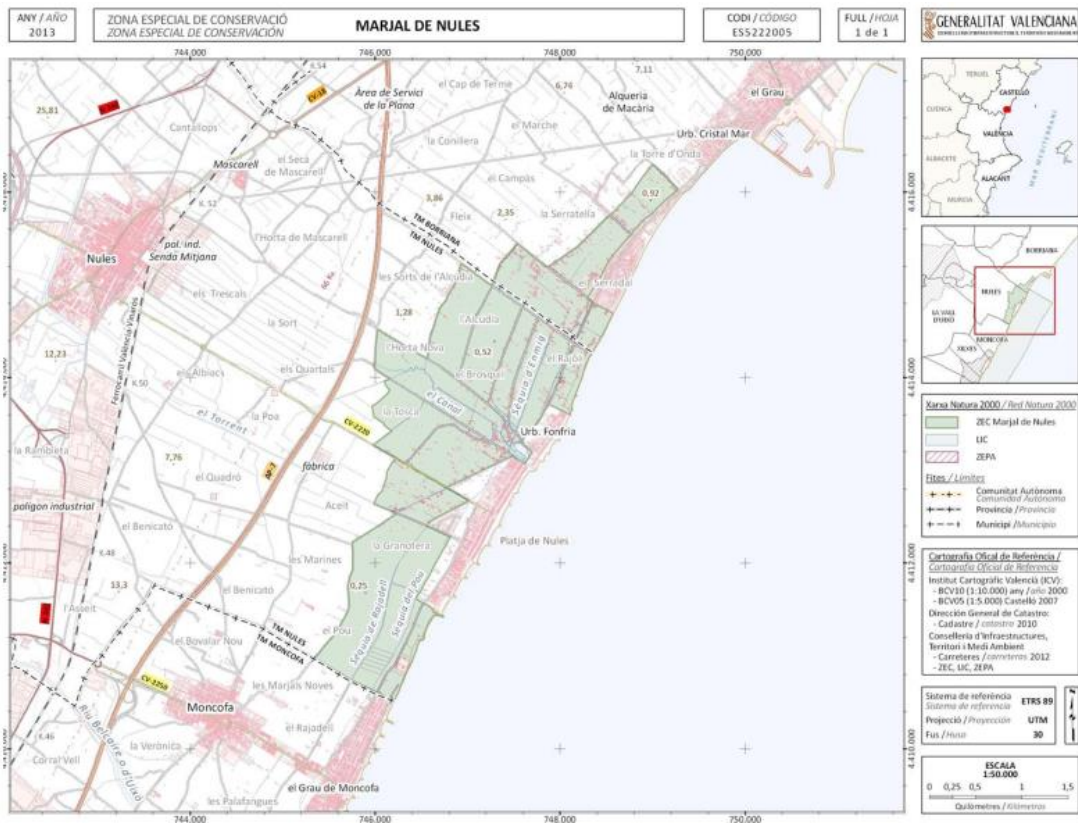


Figura 19. Delimitación de la Zona Especial de Conservación.

Se trata de unas normas vinculantes tanto para las administraciones como para los particulares, prevaleciendo sobre el planeamiento territorial y urbanístico, y sobre cualquier otro instrumento sectorial de ordenación o gestión de recursos ambientales.

Las Normas de Gestión establecen distintas zonificaciones del ámbito de aplicación de dicha norma, en las que debe cumplirse la normativa general y la normativa específica de la zona correspondiente. El ámbito de estudio del Plan Especial se encuentra situado en parte en la Zona C, y otra parte dentro del perímetro de afección de la Zona Húmeda Catalogada (Zona PA).

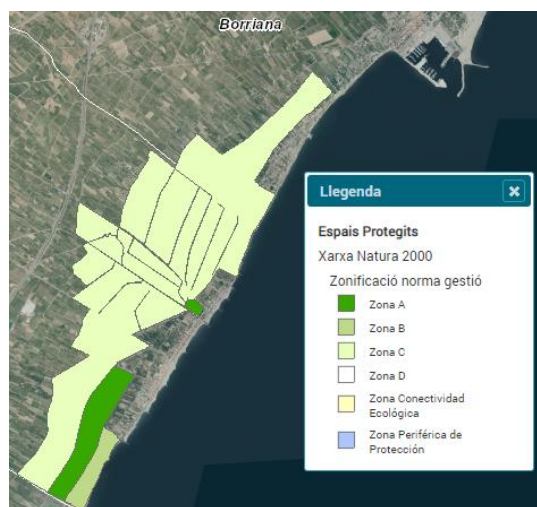


Figura 20. Zonificación de la Norma de Gestión del marjal de Nules.

Este documento reconocía que una superficie significativa del espacio de la zona húmeda había experimentado una proliferación de viviendas aisladas en suelo no urbanizable, donde la mayor parte de éstas se sitúan en una zona dominada por los usos agrícolas y en la que no se ha detectado presencia de hábitats de interés comunitario, aunque la red de acequias se encuentra distribuida en gran parte de esta misma área.

En este sentido, por tanto, considera que los efectos de la mencionada proliferación de edificaciones, aun siendo relevantes desde otros puntos de vista relacionados con el medio ambiente o el paisaje, no lo son por lo que respecta a los objetivos de conservación de los elementos a los que se refieren las normas (es decir, los hábitats y especies de interés comunitario presentes en la zona) más allá de los efectos derivados de ciertas actuaciones específicas, como el eventual vertido de aguas residuales o de residuos originados por la actividad agrícola.

Las normas reconocen, además, la concurrencia en la zona de otras normativas específicas con relevancia directa sobre la problemática detectada, en particular, la consideración del marjal de Nules como zona húmeda catalogada, según el Acuerdo del Gobierno Valenciano de 10 de septiembre de 2.002, y la tramitación en aquel momento del Plan Especial del marjal de Nules-Borriana de 2.012 mencionado en apartados anteriores.

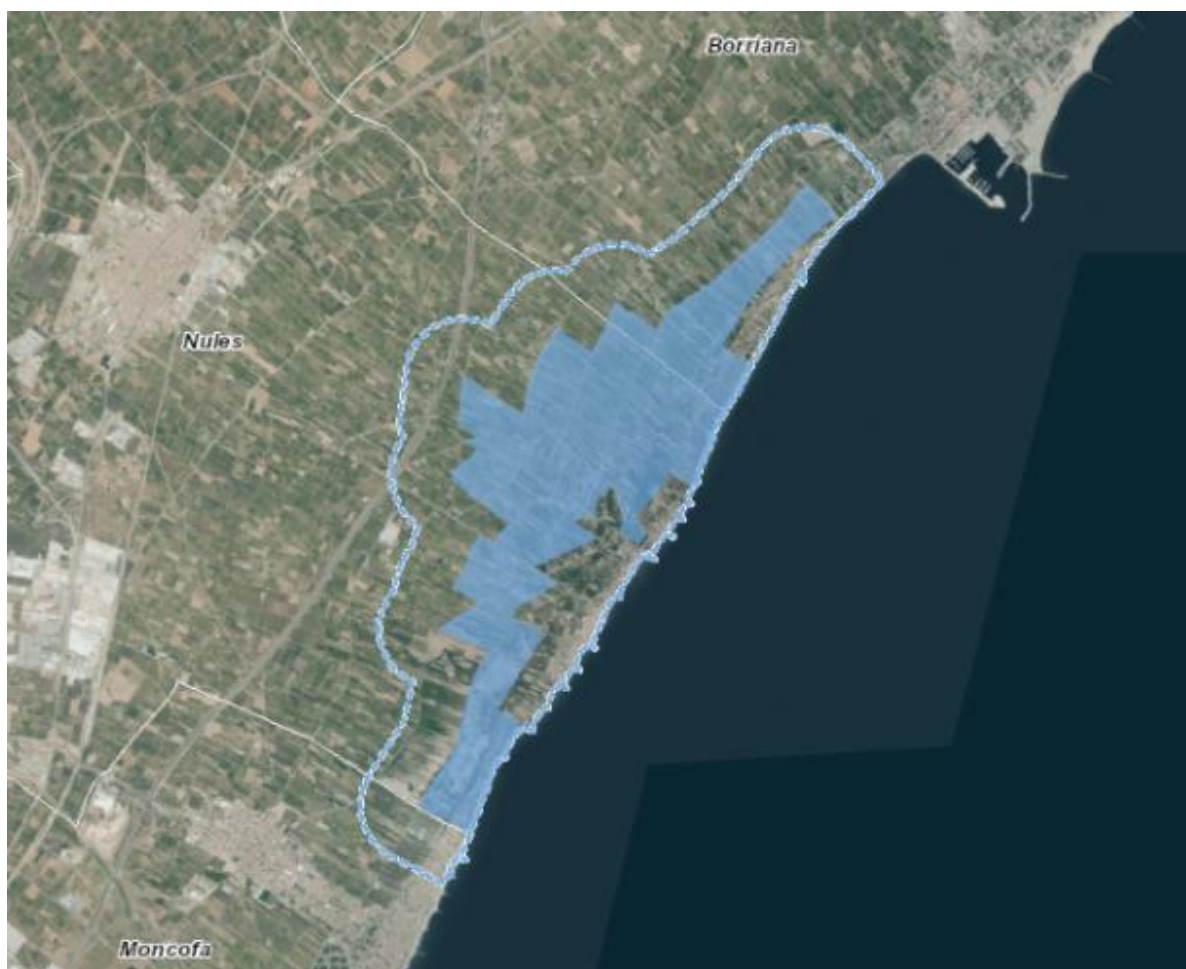


Figura 21. Ámbito y zona de protección de la Zona Húmeda Catalogada Marjal de Nules-Borriana.

Por estas razones, no se incluye en las Normas de Gestión ninguna determinación explícita referente a las mencionadas viviendas aisladas en suelo no urbanizable, quedando, por tanto, sujetas las mismas a lo que, en su caso, se determine a partir de la aplicación de la legislación urbanística que corresponda a cada caso particular.

## 8.2. PLANEAMIENTO DE CARÁCTER MUNICIPAL

Se recopilan, a continuación, los principales antecedentes en cuanto al planeamiento urbanístico vigente en la localidad de Borriana y aquellos instrumentos iniciados pero que no llegaron a aprobarse, así como los antecedentes de disciplina urbanística que se han ido produciendo en fases anteriores a la redacción del presente Plan Especial.

### 8.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

El municipio de Borriana se rige actualmente por su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) en fecha 21 de abril de 1995 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 30 de mayo de 1995 y sus Normas Urbanísticas, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de fecha 3 de junio de 1995) y Homologado a la entonces vigente LRAU, con aprobación definitiva por el mismo órgano en fecha 12 de diciembre de 2002. Dicha Homologación Global trajo causa de los desarrollos planteados al margen del Plan, mediante la tramitación de Programas de Actuación Integrada que incluían propuestas de reclasificación de suelo, haciéndose necesario su contraste con el modelo territorial global del municipio. Igualmente, el Plan General ha sido objeto de diferentes modificaciones.



Figura 22. A la izquierda, clasificación del suelo según el visor de la CVOPVT. A la derecha, zonificación del suelo.

El ámbito de estudio se clasifica por el vigente Plan General como suelo no urbanizable, parte en la categoría de suelo protegido, por tratarse de una zona húmeda incluida en el Catálogo de Zonas Húmedas, y parte en suelo no urbanizable común. A su vez, dentro del suelo no urbanizable común se establecen dos subcategorías, la de régimen común 1 y la de régimen común 2. Las diferencias fundamentales entre dichas calificaciones vienen recogidas en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General y, específicamente, en los artículos 4.14 y 4.15.

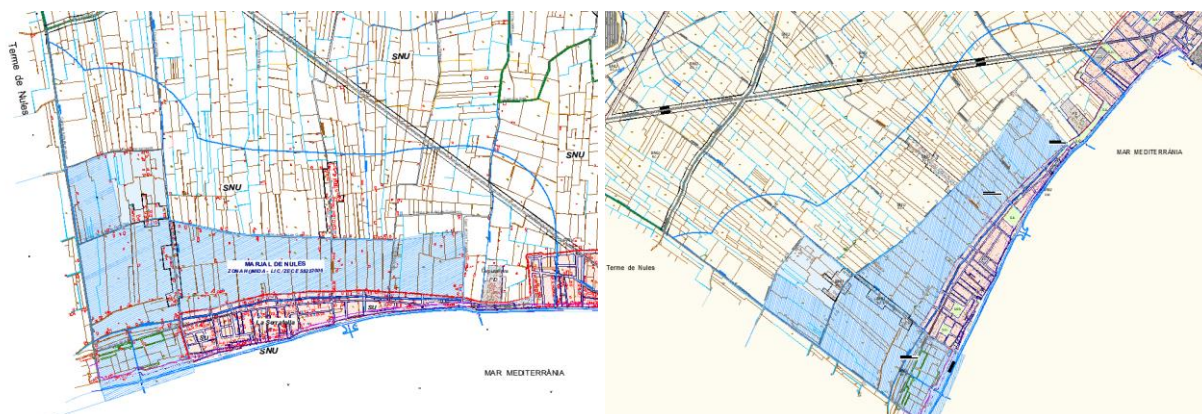


Figura 23. A la izquierda, ordenación estructural y red primaria según el vigente PGOU de Borriana (revisión junio 2019, plano serie B). A la derecha, calificación del suelo (plano serie C).

**Art. 4.14.- Suelo no urbanizable de régimen común de normativa general (RC.1).**

1. *Uso dominante: Agrícola (Nag).*
2. *Usos prohibidos:*
  - *Residencial (R) salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.*
  - *Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan, y excepto tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca que puedan implantarse en construcciones de nueva planta.*
  - *Industrial (Ind), salvo lo previsto en el art. 4.7.8 de estas Normas.*
  - *Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.7.1. de estas Normas Urbanísticas.*
  - *Extractivos (Nex).*
3. *En RC.1 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos con anterioridad en el art. 4.7.6. Así como Din.6 (Estaciones de servicio) con las condiciones señaladas en el apartado 9 del artículo 4.7 anterior.*

**Art.4.15.- Suelo No Urbanizable de régimen común en núcleo rural (RC.2)**

1. *Uso dominante: Agrícola (Nag) y residencial unifamiliar (Run).*
2. *Usos prohibidos: el régimen de usos prohibidos será idéntico al de la zona RC.1.*
3. *En la zona RC.2 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr, que podrán ubicarse exclusivamente en edificios existentes.*
4. *Para cada uno de estos núcleos rurales independientes deberá redactarse un proyecto de urbanización adecuado a las características de núcleo rural disperso, a fin de mejorar la infraestructura viaria existente y resolver adecuadamente el saneamiento.*
5. *No se permitirá la construcción de nuevas viviendas, pero podrán mantenerse, reformarse y rehabilitarse las existentes, salvo si resultan afectadas por servidumbres de carreteras o de otras normativas sectoriales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable. No se permitirá incrementar el volumen existente ni la ocupación en planta de la edificación cerrada, debiendo los proyectos de reforma o rehabilitación respetar o restituir el carácter y estilo de la construcción tradicional.*

En este último tipo de suelo en el vigente Plan General se reconocía la existencia de grupos de viviendas en la zona analizada a partir de tres ámbitos calificados SNU RC.2, uno de ellos incluido dentro del espacio

húmedo catalogado, otro dentro del LIC y un tercero anexo a los anteriores, todos ellos dentro de su perímetro de protección de 500 m.

El artículo 4.5. *Núcleo de población*, permitía la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en la zona RC.1 con las condiciones siguientes:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.*
- b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.*
- c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con las condiciones que se establecen para la subzona UFA.*
- d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.*
- e) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley.*
- f) En la zona RC.2 no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes.*

Aparte de edificaciones asociadas a los usos agrícolas, fundamentalmente casas de labranza, aperos, balsas y pequeños almacenes, en el área del marjal dentro del término de Borriana existen unas 450 edificaciones localizadas, constituyendo gran parte de ellas viviendas de segunda e incluso primera residencia. Se encuentran situadas principalmente en la zona que se extiende entre el camino Ballester y el de la Ratlla, de norte a sur, y los viales Serratella y Pedra Blava de este a oeste. El origen de estas construcciones se encuentra en las edificaciones irregulares anexas a pequeñas explotaciones agrícolas, que eran habituales en estos espacios naturales, y han ido evolucionando y creciendo en superficie. Al respecto, el Ajuntament de Borriana ha llevado a cabo intervenciones en materia de legalidad urbanística, remitiendo a la fiscalía expedientes por edificaciones ilegales.



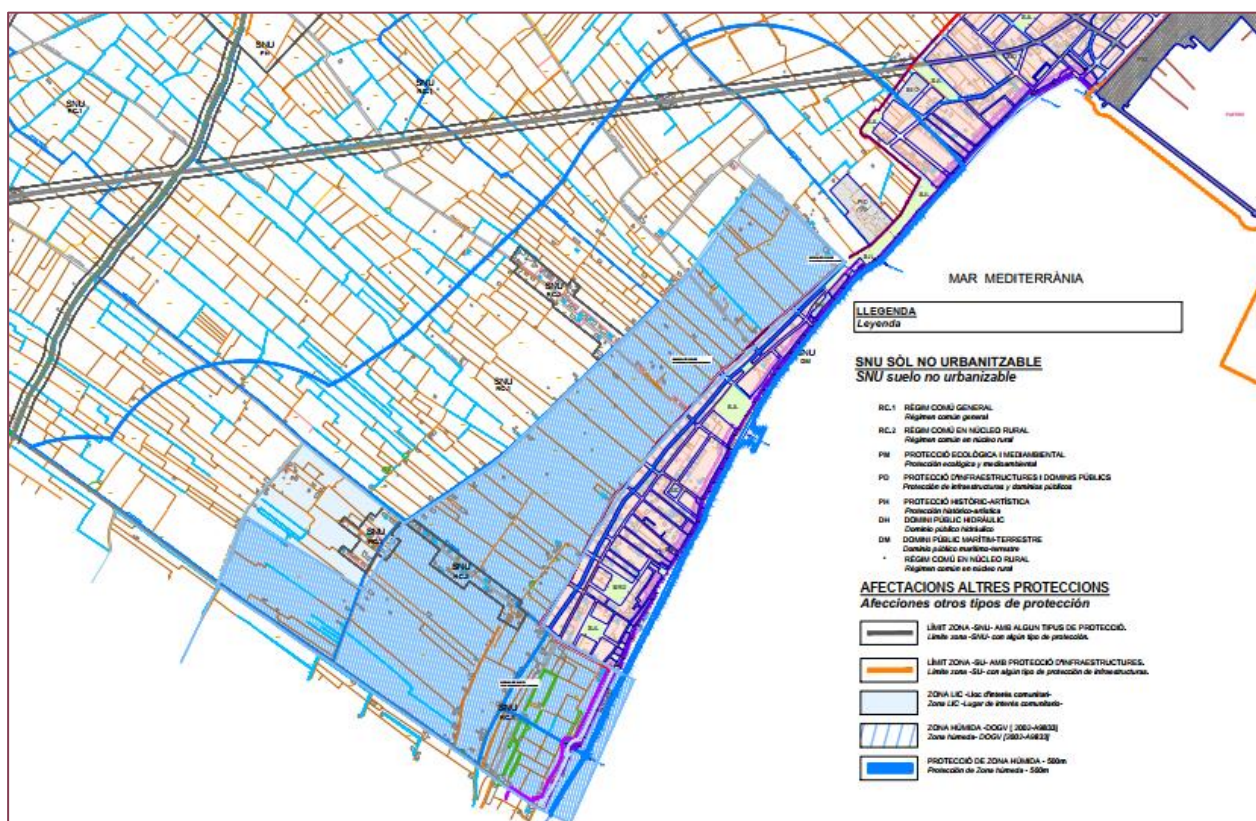


Figura 24. Calificación del suelo en el ámbito de estudio.

## 8.2.2 CONCIERTO PREVIO. ESTUDIO DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES

De nuevo, la necesidad de definir un modelo territorial que incluyera las nuevas actuaciones previstas en el municipio obligó a iniciar la redacción de un nuevo Plan General, mediante la redacción y presentación de un documento de Concierto Previo remitido a la Conselleria competente en materia de Territorio con fecha 10 de enero de 2008. El documento de referencia fue emitido por la Directora General de Gestión del Medio Natural el 16 de octubre de 2009. Con fecha 22 de marzo de 2012, el Ayuntamiento de Borriana solicitó la emisión de la memoria ambiental del Plan General de su municipio; y la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2015, acordó emitir el informe ambiental del Plan General de Borriana, para que las consideraciones reseñadas en el mismo se tuviesen en cuenta por el Ayuntamiento para la elaboración de la propuesta de memoria ambiental.

Con fecha 30 de marzo de 2015, la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial de la Generalitat Valenciana emitió el Informe Ambiental del Plan General de Borriana en el que se indica que, entre otros documentos, el ayuntamiento había aportado un *Estudio de Minimización de Impacto Territorial del marjal de Borriana* fechado en diciembre de 2011. En dicho estudio se hace referencia al Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana y, dado que el decreto 127/2015, de 31 de julio, del Consell, por el que se declaran como zonas especiales de conservación (ZEC), entre otros el marjal de Nules, es posterior, no se pudo tener este último decreto en cuenta para la redacción del referido estudio de minimización de impacto territorial.

El objetivo de las propuestas de dicho estudio pretendía cumplir con el propósito primordial de la Ley del Suelo No Urbanizable, como eran expresadas de manera sintética la protección de los valores ambientales, minorar los efectos derivados de los riesgos naturales o inducidos y mantener las actividades y usos propios del medio rural. Por ello, sus propuestas de actuación pasaban por no modificar aquellas infraestructuras en cuya implantación los perjuicios superasen a los beneficios para el medio natural, como la infraestructura eléctrica o de agua potable, pero sí actuar cuando la implantación del servicio conllevase lo contrario, como en el caso del control de los vertidos y residuos mediante la implantación depósitos estancos para la acumulación de aguas residuales y el aumento de los puntos de recogida de basuras.

Por otro lado, en el momento de redacción de dicho Estudio de Minimización de Impacto Territorial, la normativa vigente en la Comunitat Valenciana era, por un lado, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, ambas ya derogadas y sustituidas por la LOTUP y, posteriormente por el actualmente vigente TRLOTUP. La ley 10/2004, en su Disposición Transitoria Cuarta, establecía los parámetros para considerar núcleos de viviendas en suelo no urbanizable que, como se verá más adelante, difiere de las consideraciones que establece actualmente la ley vigente. Por ello, la nueva definición implica la necesidad de realizar un nuevo análisis del ámbito de estudio.

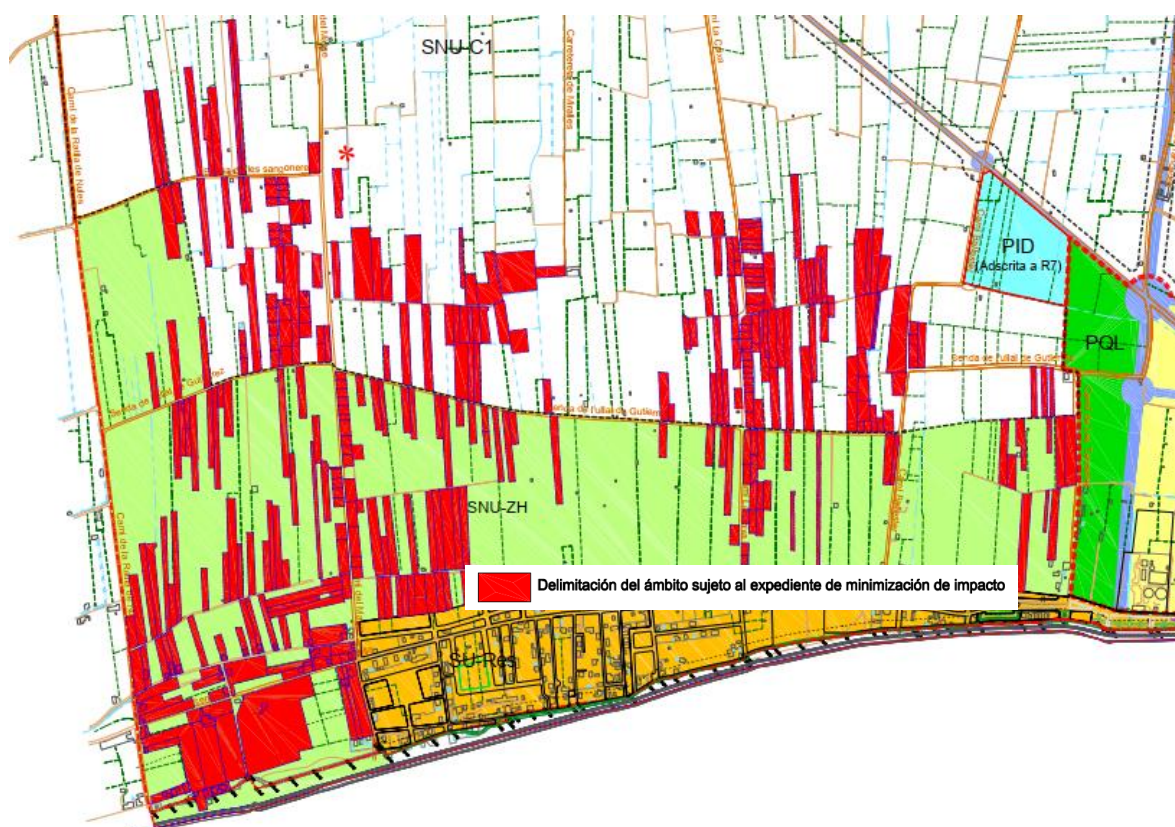


Figura 25. Delimitación del ámbito sujeto al expediente de minimización de impacto en el marjal de Borriana.  
(Fuente: Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Borriana, 2.011).

Finalmente, el 17 de febrero de 2017 el Director General de Medio Natural y Evaluación Ambiental declaró concluso el procedimiento administrativo relativo al expediente de evaluación ambiental del Plan General, en el término municipal de Borriana (Castellón), y archivar las actuaciones.

### 8.2.3 INFORME DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL MARJAL DE NULES-BORRIANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BORRIANA

---

En diciembre de 2016, se redacta el *Informe de Situación Urbanística del marjal de Nules-Borriana* en el término municipal de Borriana, contratado por el Ajuntament de Borriana a la empresa Axioma Consulting e Ingeniería, S.L. Este informe, realizado a partir de documentación municipal, recopila la información necesaria sobre los expedientes administrativos y penales incoados en el marco del marjal de Nules-Borriana, con el fin de elaborar un informe sobre la situación en la que se encuentran los afectados, así como la propuesta de actuación que proceda. Se recoge la siguiente información:

1. Situación actual.
  1. Legislación aplicable.
  2. Infraestructuras y servicios actuales.
  3. Estado del plan de minimización de impactos.
  4. Estadísticas y caracterización del marjal.
2. Ámbito e inundabilidad del marjal.
3. Disciplina urbanística.
4. Propuestas de actuación.
  1. Necesidad de un Plan Especial como desarrollo de las normas de gestión de la zona especial de conservación del marjal de Nules.
  2. Actuaciones recomendadas respecto a la disciplina urbanística.
  3. Actuaciones recomendadas para el establecimiento de usos para el ámbito del plan especial.
5. Planos.
  1. Zonificación de la Zona de Especial Conservación (ZEC).
  2. Construcciones en la Zona de Especial Conservación (ZEC).
  3. Clasificación del Suelo y ZEC.
  4. Calificación del Suelo y ZEC.
  5. Riesgo de Inundación según el PATRICOVA.
  6. Riesgo de Inundación según el SNCZI.
  7. Calificación del Suelo, Zona Húmeda y ZEC.

### 8.2.4 ANTECEDENTES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

---

El Ajuntament de Borriana, hasta el año 2016, había abierto dieciséis procedimientos administrativos para restaurar la legalidad urbanística, así como los expedientes sancionadores y de ejecución subsidiaria aparejados, si es el caso. De todos ellos, uno se ha cumplido con el derribo.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

A raíz del análisis de la situación actual, caracterizada tanto por el marco legislativo como por la realidad física y socioeconómica del marjal, se considera que este espacio requiere de un conjunto de actuaciones que conduzcan a la conservación y mejora del sistema medioambiental que forma la zona húmeda, así como la potenciación del paisaje a través de los valores ambientales y culturales que posee.

Además, existen otros factores a tener en cuenta, como el riesgo de inundabilidad de gran parte del ámbito estudiado y su inclusión parcial en la Zona húmeda catalogada Marjal de Nules - Borriana, que implican una serie de condicionantes adicionales al tratamiento del suelo.

Por lo tanto, con el Plan Especial se pretende un objetivo fundamental: minimizar los impactos ambientales en Suelo No Urbanizable, asociados y generados por los núcleos de viviendas que se han ido ubicando a lo largo del tiempo sin la necesaria legalización.

### 9. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

#### 9.1. PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Como conclusión de la fase de información urbanística, se deduce que los principales problemas detectados tienen su origen en el grado de consolidación por edificaciones dispersas de una buena parte del suelo clasificado como no urbanizable en el Plan General de Borriana que se traducen en las siguientes cuestiones:

- Vertidos incontrolados de aguas fecales como consecuencia de la falta de red de alcantarillado o de instalaciones para el tratamiento y depuración de dichas aguas.
- Falta de una adecuada conexión de los núcleos de viviendas con la red viaria general.
- Dificultades para la recogida de residuos sólidos urbanos.
- Dificultades para el acceso de los servicios de urgencia.

#### 9.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Se parte de la existencia de unas áreas de estudio a las que se ha hecho referencia en la fase de análisis e información urbanística, que afectan a suelo no urbanizable común y parcialmente a suelo con algún tipo de protección, en el que hay que entender que es precisamente el hecho de estar protegido y contar con una densidad edificatoria similar a la del suelo no urbanizable común lo que justifica que se adopten medias para minimizar el impacto territorial, que en modo alguno implican efectos contrarios a los valores que hicieron a dichos suelos merecedores de las protecciones en cuestión.

Dado que por la naturaleza de los objetivos propuestos es deseable que la actuación propuesta englobe el mayor número de viviendas posible, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para la

delimitación de ámbitos de actuación en el TRLOTUP. Por lo tanto, las viviendas no incluidas en el ámbito del plan especial, también según la legislación vigente, podrán realizar sus actuaciones de minimización de impactos territoriales mediante la declaración individualizada recogida en el artículo 230 del TRLOTUP.

Teniendo en cuenta las características de los principales problemas detectados, el objeto de la actuación es la redacción de un Plan Especial de minimización del impacto territorial al amparo de lo dispuesto en el artículo 229.2 del TRLOTUP. De esta manera, el Plan Especial establece las bases para la elaboración de los futuros programas de minimización del artículo 229.3 que se formularán para cada uno de los ámbitos de actuación, de manera aislada o conjunta.

Visto que el Documento de Alcance cuestiona que algunos de los objetivos del plan podrían exceder sus atribuciones, en esta versión preliminar se reformulan los fines perseguidos por el Plan Especial, que son los siguientes:

- Abordar el problema medioambiental que supone el vertido incontrolado de algunas viviendas que carecen de sistema de depuración.
- Resolver de forma adecuada la conexión de los núcleos de viviendas con la red viaria general.
- Racionalizar la distribución de puntos de recogida controlados de los residuos sólidos urbanos y mejorar las condiciones de acceso de los vehículos encargados de su recogida.
- Mejorar la red viaria de forma que se facilite el acceso a los servicios municipales, en especial los asociados a emergencias.
- Estudiar y plantear la posibilidad de implantar otros servicios aprovechando la ventana de oportunidad que se genera por la previsión de obras de minimización, en función de su viabilidad técnica y económica, sin favorecer un grado excesivo de urbanización impropio del suelo no urbanizable.

Los fines perseguidos anteriormente citados afectarán a las viviendas existentes en el momento de la formulación del presente Plan Especial, siendo el régimen aplicable a estas viviendas el establecido en el artículo 231 del TRLOTUP, de manera que sólo se permitirán obras de reforma o mejora, no así de ampliación o nueva planta que resulten en la ampliación de la edificabilidad patrimonializada, salvo que las parcelas sobre las que se asientan reúnan las condiciones requeridas por el planeamiento vigente y por la legislación del suelo no urbanizable para permitir este tipo de obras.

Las parcelas vacantes que no cuenten con una vivienda existente, aunque se encuentren en una situación intersticial del ámbito estudiado, y que no reúnan las condiciones para ser edificables conforme a la normativa aplicable seguirán vinculadas al uso rústico, sin perjuicio de que se pueda prever su uso dotacional en caso de que el Plan Especial así lo requiera.

El coste de las obras requeridas como consecuencia de las previsiones del Plan Especial, que tendrá carácter preliminar y que será fijado definitivamente por los proyectos de urbanización que acompañarán al futuro programa, será asumido por las parcelas ocupadas incluidas dentro del ámbito delimitado como sujeto a dicho expediente. Como aclaración relacionada con lo antes dicho, quedarán exentas de asumir

dicho coste aquellas parcelas que, aun siendo interiores al ámbito delimitado, resulten inedificables. Se incluye dentro del coste de las obras la obtención, en su caso, de los suelos necesarios para la implantación de los servicios o equipamientos requeridos. El criterio para el reparto de los costes será el establecido en el artículo 229.3.c) del TRLOTUP. Esta cuestión, junto a las restantes relaciones entre las personas propietarias y la administración actuante y el procedimiento de ejecución de la minimización vendrán reguladas en el Convenio urbanístico que formará parte del programa.

### **9.3. ALCANCE DE LA MINIMIZACIÓN**

---

El Plan Especial debe definir el nivel mínimo de infraestructuras y servicios del suelo no urbanizable delimitado para la minimización de los impactos territoriales que provocan, atendiendo a las necesidades residenciales existentes y adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, la orografía, la hidrología superficial y subterránea, los caminos y las otras infraestructuras existentes. Debe incluir, preceptivamente:

- Un sistema de depuración de vertidos de todo tipo, ya sea agrupado por viviendas o individual, que aborde el problema medioambiental que supone el vertido de agua residual doméstica sin depuración previa al medio natural.
- Unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos urbanos y la mejora de las condiciones de acceso de los vehículos encargados de su recogida.
- Un sistema viario que permita el acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria existente.

Si resultara posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, aspecto que se analizará en los correspondientes programas de actuación que acompañen al Plan Especial, a partir de los proyectos constructivos y los estudios económicos, también incluirá la disposición de un sistema de suministro de agua potable y de energía eléctrica generalizado.

### **9.4. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL**

---

La aprobación del Plan Especial y la ejecución de las obras y demás medidas de minimización amparadas por este y contempladas en sus programas de desarrollo producirán los efectos contemplados en el artículo 231 del TRLOTUP, que establece básicamente las posibilidades de posterior legalización mediante licencia de las viviendas objeto de minimización y la situación en que quedan las mismas y las parcelas en que se ubican.

En todo caso, no es función del presente Plan Especial establecer este régimen final a las viviendas y parcelas incluidas en su ámbito, sino simplemente completar una primera etapa necesaria para que, en cada caso, las viviendas puedan aspirar finalmente a su posterior legalización. Por su propia definición y alcance, el Plan Especial no legaliza viviendas en suelo no urbanizable, sino que ordena la minimización de impactos.

## 9.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta implica la aplicación, aprobación y materialización final de las actuaciones contempladas en el artículo 228 y siguientes del TRLOTUP. Por tanto, conlleva la minimización del impacto territorial generado por núcleos de viviendas consolidados existentes en suelo no urbanizable, tanto común como con algún nivel de protección, formados por aquellos núcleos delimitados de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación. Este procedimiento es aplicable únicamente a los núcleos de viviendas consolidados cuyas edificaciones se encontrasen completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014, situación en la que inicialmente se encuentran todas las presentes en el ámbito.

Además del correspondiente Plan Especial, la ejecución de las actuaciones de minimización precisará posteriormente de los preceptivos programas de actuación, con el contenido descrito en el artículo 229.3 del TRLOTUP.

## 10. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 10.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Atendiendo a lo indicado en el artículo 228.2 del TRLOTUP, se deben delimitar los núcleos de viviendas consolidados que pueden ser objeto de actuaciones de minimización mediante Plan Especial con los siguientes criterios:

*2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.*

El área objeto de análisis donde detectar estos posibles núcleos es el ámbito del estudio del plan, como ha quedado definido en la parte informativa de esta memoria. Sobre esta área, se constata que su parcelación mantiene las características rurales propias del territorio del marjal; la implantación de las viviendas puede haber supuesto en algunos casos la segregación de parcelas con disminución de superficies, pero se ha mantenido el patrón previo de feixes, parcelas agrícolas alargadas en el sentido de caída de las aguas hacia el litoral con acceso desde caminos agrícolas adaptados a este esquema.

Comprobado este primer condicionante, se ha procedido a realizar mediante herramientas de sistemas de información geográfica un estudio de densidades de las viviendas susceptibles de quedar incluidas en las actuaciones del plan. La localización de las viviendas queda establecida a efectos de cálculo por un punto interior centrado en la construcción principal, ya que el Documento de Alcance indica expresamente que

“la comprobación de este requisito se realiza con las edificaciones ya construidas con independencia de la posición y dimensión de la parcela en la que se encuentren”. Así tenemos el siguiente gráfico.



Este primer análisis ya muestra con claridad patrón de implantación de viviendas a lo largo de los caminos existentes que dan acceso a las parcelas, siendo los de mayor rango los de dirección perpendicular a la costa. Extrayendo de este resultado las áreas que, siguiendo el criterio del artículo 228.2 tienen una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, se obtiene la siguiente imagen donde se aíslan los terrenos con densidad que cumple ese umbral.



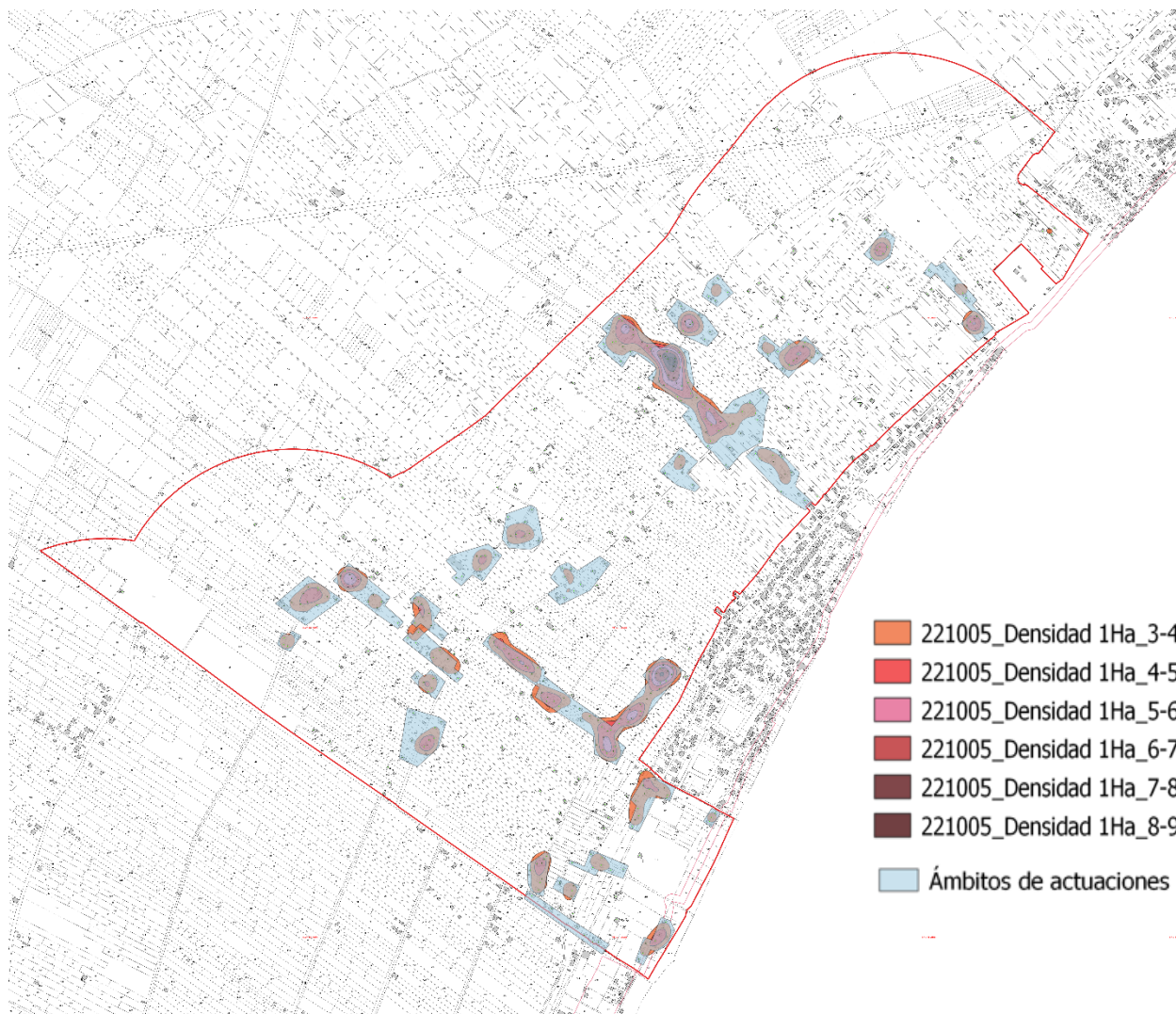


Con estos resultados, ya se puede proceder a un primer esbozo de los núcleos consolidados, si entrar aún en su delimitación precisa, es decir, sin extraer las parcelas sin edificación y sin incluir la totalidad de cada parcela con vivienda afectada. En este paso del proceso, se consideran también las otras circunstancias contempladas en el artículo 228.2, es decir la consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales. Las circunstancias que se tienen en cuenta son:

- El esquema de alineación a los caminos de las parcelas que contienen viviendas es especialmente adecuado para proponer una red de recogida de aguas residuales común a cada vía donde se supera la densidad mínima, llevando el trazado de los colectores necesarios por los viales existentes.
- Por la morfología típica parcelaria, marcadamente alargada, los puntos de acceso a estos viales desde cada parcela están mucho más próximos entre si que las propias viviendas, que pueden estar más alejadas dentro de la longitud de la parcela. Es decir, las previsible obras de minimización comunes tendrán trazados relativamente cortos, mientras que las obras interiores a

las parcelas, particulares de cada propietario, podrán variar mucho según la disposición de cada vivienda en su predio.

Estas circunstancias llevan a considerar la inclusión de algunas viviendas que, pese a no cumplir estrictamente el criterio de densidad de 3 viviendas/Ha, cuenta con un punto de acceso casi inmediato al trazado de las instalaciones comunes previsibles incluidas en las obras de minimización y, por pura racionalidad, pueden beneficiarse de esta situación. Así tenemos este primer trazado de envolventes de los núcleos detectados.



Estas delimitaciones ya permiten proponer una primera previsión de trazado de los colectores de aguas residuales. Por sus dimensiones y sus condiciones de funcionamiento, preferentemente por gravedad, estas instalaciones son las que en mayor grado condicionan el alcance de las obras de minimización. Con este criterio, se dispone el recorrido de cada colector por el vial común a cada núcleo detectado, que es denominado colector interior. Se considera que la mejor opción para la red de saneamiento es conectar entre sí todos los núcleos delimitados recayentes a un camino o bien a caminos secundarios que lo alcancen. Así tenemos los denominados colectores de conexión que unen los diferentes núcleos entre sí

dentro de este esquema, todo ello con el objetivo de acabar desagüando en las partes de menor cota del ámbito de estudio, en las inmediaciones de las áreas urbanas.



Como en el paso anterior, se observa que el trazado de los colectores de conexión genera la oportunidad de que nuevas viviendas puedan conectarse a esta red, pese a no cumplir el criterio de densidad. Se denomina a estos núcleos ámbitos añadidos por conexión y completan el conjunto de viviendas que, de modo racional y económico, forman la cuenca de vertido de aguas residuales de cada uno de los caminos principales. Finalmente, en función de estas redes asociadas a cada camino, se delimitan cuatro ámbitos de actuación distintos dentro del ámbito de estudio que son, de sur a norte:

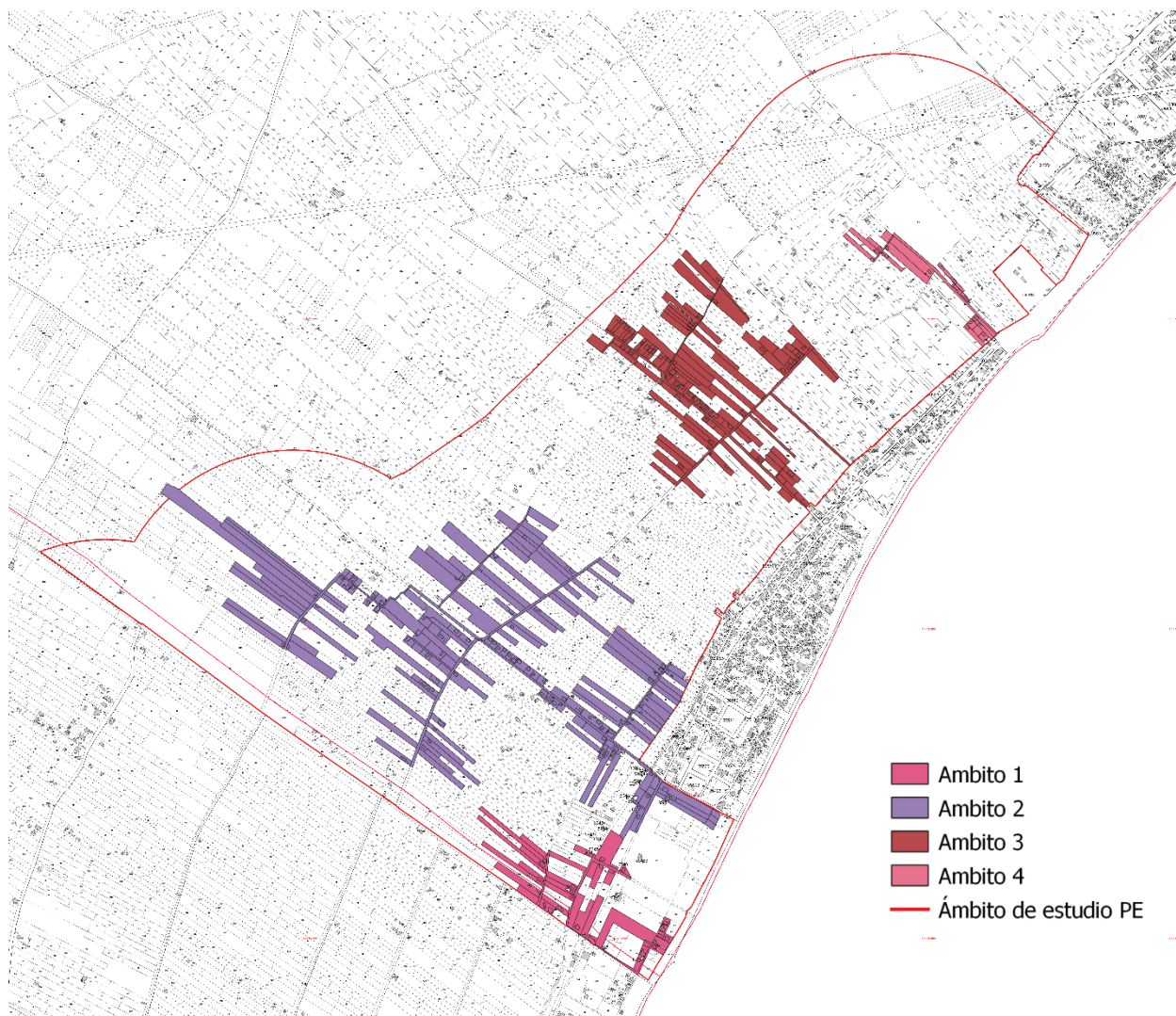
Ámbito de actuación 1: Camí de la Ratlla

Ámbito de actuación 2: Camí el Marge

Ámbito de actuación 3: Camí de la Coixa

Ámbito de actuación 4: Camí de les Tancades

Su alcance queda reflejado en la siguiente imagen y en el plano de ordenación estructural OE 1.



La delimitación de los núcleos de viviendas a incluir en las actuaciones de minimización se ha realizado a partir de un análisis del territorio, en el que se han identificado las distintas construcciones y edificaciones existentes en cada una de las parcelas que forman parte del ámbito de estudio definido en la parte informativa de esta memoria.

Entre las viviendas estudiadas, se distinguen varias categorías.

- Parcelas que incluyen viviendas finalizadas antes del año 1975.
- Parcelas que incluyen viviendas construidas entre 1975 y 2014.
- Parcelas con viviendas que no forman un núcleo consolidado según los criterios del artículo 228 del TRLOTUP.
- Parcelas rústicas estrictamente necesarias para implantar las dotaciones públicas necesarias para minimizar el impacto territorial.
- Parcelas con viviendas que no pueden incluirse en un núcleo de viviendas consolidado por encontrarse dentro de Dominio Público Marítimo Terrestre.

- Parcelas con construcciones de carácter agrario.
- Parcelas que conservan su uso agrario.

Considerando lo anterior, a partir de la diferenciación anterior en la siguiente tabla se muestra y presenta de manera general la envergadura del ámbito que ha sido incluido en el Plan Especial.

<b>Parcelas incluidas en el ámbito de actuación del Plan Especial</b>	
<b>Tipo de parcela</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
<i>Parcelas con viviendas que deben minimizar su impacto territorial</i>	629.192,36
<i>Parcelas rústicas complementarias</i>	19.954,03
Total	649.146,39
<b>Parcelas no incluidas en el ámbito de actuación del Plan Especial</b>	
<b>Tipo de parcela</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
<i>Parcelas que no cumplen los criterios 210 LOTUP</i>	99.818,23
<i>Parcelas con viviendas afectadas por DPMT</i>	448,01
Total	100.266,24

Figura 26. Resumen de parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial.

Se trata de una magnitud aproximada de la envergadura del Plan, con más de 400 parcelas en las que se han detectado usos residenciales. La relación de parcelas incluidas en el ámbito de minimización de impactos territoriales preliminar viene recogida en el Anexo de este mismo borrador.

La delimitación específica de los ámbitos de minimización de impactos territoriales del Plan puede observarse en los planos de ordenación.

A continuación, se ha identificado el número de viviendas y edificaciones que se sitúan dentro de las parcelas afectadas, así como las construcciones complementarias a estas viviendas que se han ido implantando en las mismas, todo ello con el fin de establecer los futuros costes de implantación de servicios que resulten de utilidad a todos los afectados. En la cartografía facilitada por el Institut Cartogràfic Valencià para la zona de estudio, se han identificado un total de 675 edificaciones, acompañadas de 176 construcciones auxiliares como porches y piscinas.



Figura 27. Localización de las viviendas y construcciones existentes en el ámbito de estudio.

## 10.2. AFECCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN

Como se ha expuesto en la parte informativa de este documento, una amplia superficie del ámbito de estudio se sitúa en zonas inundables. En resumen, analizando los mapas de riesgo de inundación según el PATRICOVA, se observa que la mayor parte del ámbito definido en el marjal presenta una peligrosidad por inundación de nivel 3, lo que implica una frecuencia alta de inundaciones (periodo de retorno inferior a 25 años) y un calado generalizado bajo (inferior a 80 cm y mayor de 15 cm). En las zonas contiguas al marjal se presenta peligrosidad geomorfológica.

Según lo establecido en el PATRICOVA, la aplicación práctica de la existencia de dichos riesgos se traduce en una limitación de usos en aquellos terrenos afectados potencialmente por la inundación, dependiendo de la clasificación del suelo vigente definida por el planeamiento urbanístico municipal. El Artículo 18 de la normativa del PATRICOVA establece las siguientes limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación:

2. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 2, 3, 4 o 5, o por peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD's); plantas de valorización; equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo de inundación. La relación de actividades indicada no es cerrada, de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas y, con carácter general, las que supongan una elevada concentración de personas.

3. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento, como mínimo, a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidos en el anexo I de esta normativa.

4. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad geomorfológica, se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado 2, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona, se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.

5. Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados 2 y 3 anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de los niveles comprendidos entre 2 y 6, o por peligrosidad geomorfológica, sólo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad de inundación en el entorno que sean igualmente aptas para desarrollar la actividad".

Es decir, no está permitida la vivienda unifamiliar en zonas inundables. Pero este artículo 18 no distingue, en el momento de prohibir usos, entre las viviendas existentes y las de nueva construcción. En cambio, su apartado 5, cuando se refiere a otros usos y actividades no incluidos en el listado de los apartados 2 y 3 sí que indica que se trata de situaciones en las que "se pretenda implantar". Se trataría por tanto de nuevos usos.

A diferencia del PATRICOVA, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley

29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (RDPH) sí establece específicamente en el apartado 3 de su artículo 14 bis el tratamiento que ha de darse a las viviendas existentes en situación básica de suelo rural en suelos inundables, como es el caso del ámbito del Plan Especial.

*3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

Además de las medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección que deben ser fomentadas por la administración, el promotor de la edificación existente debe suscribir una declaración responsable de su situación, conocida y asumida. Pero no entra a valorar su implantación, pues la construcción ya existe. Coincidiendo con lo indicado, el artículo 228 del TRLOTUP en referencia directa a las viviendas incluidas en actuaciones de minimización, dice lo siguiente:

*En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.*

*En los dos casos anteriores, la parte promotora deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a las posibles personas afectadas, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.*

*Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.*

Es decir, tanto el TRLOTUP como el RDPH que, a diferencia de la normativa del PATRICOVA, sí contemplan la particularidad de los casos de viviendas existentes, tiene previstas medidas para su correcto



tratamiento que son compatibles con la ejecución de medidas de minimización de impactos. La solución contemplada a su problema de inundabilidad pasa por la previsión de medidas de autoprotección y la declaración responsable del propietario considerando que, ya que las viviendas van a permanecer, es un bien mayor reducir sus efectos ambientales negativos. Ante esto, también cabe indicar que el TRLOTUP, como Decreto Ley que es, se sitúa en un rango de superioridad jerárquica como regulación sobre la normativa del PATRICOVA. No se puede considerar procedente que la aplicación de la normativa del PAT sea contraria al sentido indicado por la Ley, teniendo especialmente en cuenta, como se ha dicho, que esta Ley sí trata específicamente las viviendas existentes.

El propio artículo 228 del TRLOTUP exige en tales casos la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, de acuerdo también con el PATRICOVA. Estas medidas son las indicadas en los apartados A y B del Anexo I del PATRICOVA establecen, respectivamente, las condiciones generales de adecuación de las edificaciones y la Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.

#### **A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.**

1. *En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:*
  - a) *En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.*
  - b) *La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.*
  - c) *El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*
2. *Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.*

#### **B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.**

1. *No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:*
  - a) *El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).*
  - b) *El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.*
  - c) *El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.*
  - d) *La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.*
  - e) *Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.*

2. *Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.*
3. *En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:*
  - a) *La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.*
  - b) *Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.*
  - c) *Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.*
4. *Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.*
5. *Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*

Por tanto, se considera que las viviendas situadas en zonas inundables pueden ser partícipes en el proceso de minimización y ser incluidas en los ámbitos de actuación, siempre y cuando queden sujetas a las condiciones establecidas para las viviendas existentes en zonas inundables por el TRLOTUP, el RDPH y, complementariamente, cumplan las condiciones de adecuación de las edificaciones del Anexo I del PATRICOVA.

Por otra parte, el artículo 17 de la normativa del PATRICOVA establece que el planeamiento no puede dar lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación. En este sentido, el Documento de Alcance interpreta que existe un incremento de vulnerabilidad debido tanto a la legalización de las construcciones como al establecimiento de nuevos usos. Concretamente, el artículo 17 citado dice en su punto 3:

3. *El planeamiento no podrá dar lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados, a excepción de los supuestos previstos en el artículo 23 de esta normativa. A estos efectos, se considera que se incrementa significativamente el riesgo de inundación si se produce un incremento significativo de la peligrosidad de inundación, en los términos del artículo 9 de esta normativa, o se incrementa significativamente la vulnerabilidad, frente a la inundación, del uso del suelo en una zona inundable.*

El incremento significativo de la peligrosidad viene definido en el artículo 9 de la normativa del PATRICOVA del siguiente modo.

*2. Se considera que existe un incremento significativo de la peligrosidad de inundación en la zona de peligrosidad de inundación cuando se produce un aumento del calado máximo o de la velocidad de más de un diez por ciento (10%) y de más de diez centímetros (10 cm) para cualquier periodo de retorno entre 25 y 500 años, provocado por cualquier nuevo elemento artificial situado en la zona inundable.*

Ya que el Plan Especial se refiere únicamente a viviendas existentes ya construidas sin prever ninguna nueva, no puede darse un incremento significativo de la peligrosidad de inundación según esta definición que se refiere a nuevos elementos artificiales situados en zona inundable.

En cuanto a la vulnerabilidad, ésta guarda relación con el uso implantado que se ve sometido al riesgo de inundación. Igualmente, dado que el Plan Especial trata de viviendas existentes, no aporta ningún uso nuevo cuya vulnerabilidad se pueda ver incrementada. Este Plan Especial no va a generar nuevos usos ni nuevos habitantes que ahora mismo no existan en el ámbito, pues su único fin es la ordenación de las actuaciones de minimización. Por tanto, el Plan Especial no da lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación.

### **10.3. AFECCIÓN POR ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**

Ya se ha expuesto en la parte informativa de este documento que parte del ámbito de estudio, incluso partes de los ámbitos de actuación delimitados, coinciden con la delimitación de la Zona Húmeda catalogada Marjal de Nules -Borriana. La regulación normativa de estas Zonas Húmedas está establecida en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, en su capítulo III, artículo 15, que indica lo siguiente:

*“2. Las zonas húmedas deberán ser preservadas de actividades susceptibles de provocar su recesión y degradación, a cuyo fin los terrenos incluidos en las mismas serán clasificados, en todo caso, como suelo no urbanizable sujeto a especial protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable.*

*La clasificación de suelo se mantendrá aún en el supuesto de desecación por cualquier causa de la zona húmeda o parte de la misma.*

*3. En el supuesto de actividades consolidadas en el entorno de las zonas húmedas que puedan tener influencia en la calidad de sus aguas, estas instalaciones adecuaran sus vertidos a los criterios de calidad establecidos por la Conselleria de Medio Ambiente”.*

No es objeto del Plan Especial implantar actividades ni construcciones susceptibles de provocar recesión o degradación de la Marjal de Nules-Borriana. El plan solo afecta a viviendas que ya existen. Al contrario, las actuaciones previstas por el plan suponen la reducción de impactos negativos en este espacio protegido que están provocando su degradación, una consecuencia ambiental claramente positiva. El objeto del Plan Especial es precisamente preservar la zona húmeda catalogada de acciones que provocan su recesión y degradación, en especial los vertidos incontrolados, que actualmente se están produciendo.

Por tanto, se considera especialmente adecuado que las viviendas existentes incluidas en la Zona Húmeda catalogada Marjal de Nules – Borriana sean objeto de las actuaciones de minimización de impacto territorial.

## **11. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **11.1. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES.**

La delimitación de los ámbitos en que se prevé cada una de las actuaciones que deberá ser objeto de programación por separado se obtiene directamente de la separación del ámbito general definido en función de los cuatro caminos principales que constituyen su eje principal. Su delimitación concreta viene recogida en los planos de ordenación pormenorizada.

### **11.2. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS Y SUS FASES DE EJECUCIÓN.**

Las características generales de las obras a realizar se exponen en los siguientes apartados.

#### **11.2.1 RED VIARIA**

##### Estado actual:

En la red de caminos que comunica las parcelas, con vivienda o no, se pueden distinguir dos tipos fundamentales. Los caminos principales, en dirección perpendicular a la costa, presentan en general un estado aceptable para tratarse de un entorno rural. Tienen anchos suficientes para posibilitar los cruces de vehículos, salvo estrechamientos puntuales. Estas vías están asfaltadas e incluso en algunos puntos cuentan con pequeños tramos de aceras, en su mayoría una simple solera, y ensanchamientos donde se pueden aparcar algunos vehículos sin entorpecer el paso.

A diferencia de estas, las vías secundarias son más estrechas y en gran parte se trata de caminos de tierra apisonada, salvo alguno que cuenta con un pavimento hormigonado. Su estado general es aceptable para su situación, salvo algún tramo concreto. El cruce de vehículos no es posible en algunos tramos. No obstante, esta dificultad se da en vías sin salida que dan acceso a un grupo reducido de viviendas.

Se repite un modelo de delimitación de la mayoría de los caminos, que se ven encajados entre acequias siguiendo el modelo de camino rural del que proceden. Esta red de riego se ve interrumpida en ocasiones al haberse cubierto algunos tramos de acequia en los frentes de las viviendas construidas, para darles acceso. Esta disposición generalizada imposibilita ampliar el ancho de los caminos, si bien no se detectan graves problemas de acceso.

##### Actuaciones previstas:

Vista la dificultad de ampliar la anchura de las vías, las actuaciones se centrarán en la mejora de su pavimentación. Esta actuación se entiende asociada a las actuaciones de implantación de la red de

colectores que obligará a efectuar excavaciones en las vías; la mejora de los pavimentos se realizará en su reposición, no es un fin en si misma, aunque supondrá una mejora en la accesibilidad.

Las actuaciones a realizar buscarán la reposición de los tipos de vía existentes por lo que, en función del tipo de pavimento de cada camino, serán las siguientes.

a) Caminos pavimentados (asfalto/hormigón):

En aquellos caminos del ámbito de actuación cuyo pavimento de calzada es aglomerado asfáltico u hormigón se prevé la reposición del mismo mediante la demolición o fresado, en su caso, y posterior aplicación de una capa de rodadura de 5 cm de espesor de AC16surfS o HM-20, según el caso.

b) Caminos de tierra:

Los caminos de tierra existentes en el ámbito de actuación se acondicionarán mediante la realización de los trabajos de despeje y desbroce del terreno, la retirada de una capa de 5 cm de tierra donde no se haya excavado una zanja y, previa compactación de la base, la disposición de una nueva capa apisonada. En función del resultado del análisis económico de cada actuación según se detalle en su programa de actuación, se estudiará la alternativa de disponer sobre la base compactada un doble tratamiento superficial con emulsión asfáltica tipo C60BP3 ADH de un espesor de 5 cm.

Todas las actuaciones incluirán la pertinente señalización a su cargo.

Adicionalmente, con el objeto de lograr una circulación más segura de vehículos por la red viaria secundaria, pensando en especial en los vehículos de emergencias o cuando sea necesario para los de servicios municipales, los proyectos detallados de obras que acompañen a los programas de actuación podrán prever la creación de zonas de espera (sobre anchos) en aquellos caminos cuyo ancho de calzada no permite el cruce de vehículos. El tratamiento a realizar en la ampliación de estas zonas consiste en:

1. Según proceda, demolición del pavimento existente o despeje y desbroce del terreno.
2. Excavación del terreno (20 cm de espesor).
3. Refino y compactación de la explanada.
4. Extensión y compactación de una base de zahorra artificial de 15 cm de espesor.
5. Ejecución del pavimento de calzada, asfalto, hormigón o doble tratamiento superficial, según el caso.

Como complemento a la ejecución de la ampliación a realizar en estas zonas, se contemplan los trabajos sobre las parcelas afectadas por esta actuación, incluyendo la retirada y reposición del vallado de cierre de las mismas, así como los desvíos de servicios necesarios para llevarla a cabo.

## 11.2.2 RED DE SANEAMIENTO

### Estado actual:

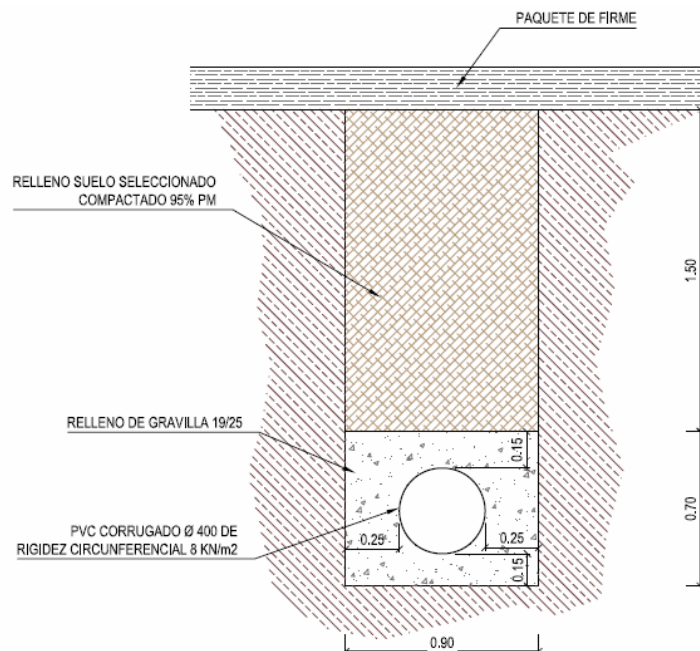
Como ya se ha dicho, la red de evacuación de aguas residuales es prácticamente inexistente en todo el ámbito. Salvo alguna solución puntual (fosa séptica o similar) los vertidos se están realizando directamente sobre el terreno, a las acequias o a pozos ciegos disponibles en las diferentes parcelas. Tampoco existe red alguna de recogida de aguas pluviales, que van a para a la red de riego tradicional.

### Actuaciones previstas:

La principal actuación prevista para la minimización de impactos en los ámbitos es la construcción de una red subterránea de colectores de aguas residuales a disponer sobre viales públicos.

Las características de la red de saneamiento serán:

- Se prevé ejecutar una acometida por parcela con edificación. La misma discurrirá desde el colector a ejecutar, o en caso de ser posible desde un pozo intermedio, hasta el cerramiento de la parcela.
- La instalación interna de la parcela desde la vivienda al cerramiento correrá a cargo de cada propietario particular, salvo acuerdos posteriores que incluyan estas tareas en las obras comunes que deberán quedar recogidos en el Convenio del programa.
- La sección de zanja tipo prevista para las conducciones descritas es la que se muestra a continuación, con un conducto tipo de PVC  $\varnothing 400$ , salvo que los cálculos hidráulicos permitan un menor diámetro.



- Según las pendientes observadas en los caminos por los que se diseña la red de saneamiento, se proyectan una serie de tramos de colector que permiten la conducción de las aguas por gravedad

hasta conectar con la red de saneamiento existente en el suelo urbano al este de los ámbitos de actuación.

- Dado lo poco pronunciado de las pendientes existentes en los caminos, las necesidades de funcionamiento por gravedad de la red y las largas longitudes a cubrir para alcanzar su destino, se prevé instalar en el pozo final de la red de cada actuación un punto de bombeo que conectará a la red existente, en caso de ser técnicamente viable, o a un nuevo conducto de conducción hasta la estación depuradora existente al noreste del ámbito de estudio.
- Esta conducción hasta la depuradora desde el final de cada ámbito de actuación se podrá realizar por fases: desde el bombeo del ámbito 1 se llegará al del ámbito 2, de este al ámbito 3 que irá al ámbito 4 que, finalmente conectará directamente con la estación depuradora.

### 11.2.3 PUNTOS DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS

#### Estado actual:

Los puntos de recogida de residuos existentes se ubican en los ejes viarios principales de acceso a los mismos, donde la amplitud de la vía permite su recogida por parte de los vehículos de este servicio y su situación no implica mayores problemas al tránsito rodado, con preferencia por situarlos cercanos a los cruces con caminos secundarios. Esta distribución es, en general, adecuada a las características de los ámbitos. En cuanto al servicio existente, los contenedores existentes están destinados a la recogida de la fracción resto, sin que esté implantada la recogida selectiva.

#### Actuaciones previstas:

En las actuaciones previstas para cada ámbito de actuación se dimensionará el sistema de recogida siguiendo las indicaciones de la Guía técnica de gestión de residuos municipales de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y ECOEMBES, estableciendo el número y variedad de contenedores según la fracción de recogida prevista considerando, al menos, los siguientes factores:

- Población residente en los ámbitos aplicando un factor de estacionalidad para el uso como segunda residencia.
- Sistema de recogida actual, en cuanto a recorridos, características técnicas de los vehículos disponibles, frecuencia de trayectos, posibilidad de ampliación, etc.
- Lugar de implantación, considerando los emplazamientos actuales, su capacidad de ampliación y las distancias que permitan una distribución adecuada a las densidades de viviendas existentes.
- Condicionantes económicos a valorar en la memoria de viabilidad económica de cada actuación.

Adicionalmente, para mejorar las condiciones de recogida de los diferentes residuos, se acondicionarán las plataformas de alojamiento de los contenedores propuestos, mediante la ejecución de una losa de hormigón de 15 cm de espesor dispuesta sobre una base de zahorras nivelada y compactada, lo que deberá contemplarse en el proyecto de obras.

#### 11.2.4 OTRAS ACTUACIONES

---

Las anteriores obras previstas (red viaria, saneamiento y recogida de residuos) son las indicadas por el artículo 229 del TRLOTUP como obras mínimas de minimización. Asimismo, se indican dos servicios más para su posible implantación si resulta posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, que son el suministro de agua potable y de energía eléctrica.

En este caso, ambientalmente no se detectan obstáculos a su implantación, incluso en el caso del suministro eléctrico supondría la eliminación del impacto paisajístico actual generado por las líneas aéreas existentes. Técnicamente, la previsión de las actuaciones principales en los viales, la construcción de la red de saneamiento, conlleva una oportunidad de incorporar simultáneamente a las obras las instalaciones de agua potable y electricidad. Queda por tanto supeditada la implantación de estos servicios a las condiciones económicas de las actuaciones a concretar para cada ámbito de actuación, es decir, al resultado de su informe de viabilidad económica.

Además de estos dos servicios de posible implantación, existe un reducido sistema de alumbrado público en algunas de las vías principales de los ámbitos, en los tramos de mayor densidad de viviendas del Camí de la Marge y el Camí de la Coixa. En caso de que resulte económicamente viable la implantación del servicio de suministro de energía eléctrica, según lo antes expuesto, se estudiará si también se incorporará este servicio, aunque sujeto a condiciones: donde ya existe la actuación consistirá en el soterramiento de las líneas de alimentación y donde se proponga nuevo alumbrado, este quedará restringido a las zonas donde se requiera por cuestión de seguridad, en especial en los cruces de caminos principales con secundarios. En suma, el alumbrado a disponer puede mejorar técnica y paisajísticamente el existente y aportar mejoras en seguridad, pero en ningún caso se puede entender como un incremento en el grado de urbanización de los ámbitos que, hay que insistir, continuarán siendo terrenos clasificados como no urbanizables.

#### 11.3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS

---

Se ha valorado por separado cada ámbito de actuación, conforme a las actuaciones previstas en cada uno de ellos. La valoración total de las actuaciones da como resultado un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) para cada ámbito y añadiendo el 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial se obtiene un Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC). Por último, sumando al PEC el 21% de I.V.A. obtenemos el Presupuesto General de las actuaciones previstas en cada ámbito.

Los costes se han obtenido aplicando ratios generales de precios de la construcción obtenidos de la base de precios del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). Se trata en todo caso de costes estimados sujetos a variaciones en función de los proyectos de ejecución de obras de minimización a realizar en la fase de programación de las actuaciones.

En la tabla siguiente se resume, para cada uno de los ámbitos de actuación, la valoración en euros del PEM de las obras previstas por capítulos generales a cuyo total se aplican los porcentajes citados para obtener el PEC global correspondiente a cada ámbito.



	Ámbito 1	Ámbito 2	Ámbito 3	Ámbito 4
Red de saneamiento de aguas residuales	236.351,79	792.612,79	413.000,52	113.507,80
Impulsión de aguas residuales	70.441,44	110.919,24	97.058,66	26.897,14
Pavimentos viales	306.481,73	1.026.268,14	534.749,48	146.968,92
Suministro de agua potable	91.895,30	307.715,64	160.338,97	44.067,07
Suministro de energía eléctrica	153.476,90	513.924,46	267.786,58	73.597,65
Recogida de residuos	877,26	1.754,52	1.315,89	877,26
<b>TOTAL PEM</b>	<b>859.876,20</b>	<b>2.753.194,79</b>	<b>1.474.250,10</b>	<b>405.915,84</b>
<b>TOTAL PEC</b>	<b>1.023.252,68</b>	<b>3.276.301,79</b>	<b>1.754.357,62</b>	<b>483.039,85</b>

Hay algunas cuestiones a considerar de estas cifras finales, además de aportarse como mera estimación sin mediciones detalladas.

- Ha de tenerse en cuenta que en el capítulo de recogida de residuos sólidos se han considerado unos costes mínimos, sin considerar un sistema de recogida discriminado por tipo de residuo y sin añadir las obras de adecuación del espacio de ubicación de los contenedores. Por el contrario, se considera que todos los contenedores son de nueva adquisición.
- Para todos los ámbitos se ha incluido un sistema de impulsión de aguas residuales completo desde su punto de conexión final hasta el siguiente punto de bombeo o la estación depuradora, como se ha expuesto en la definición de las obras a realizar. En función de la red de saneamiento y sus instalaciones ya existentes en el suelo urbano de la playa de Borriana el coste de este capítulo puede verse reducido, bien por conectar directamente a una red en funcionamiento o porque tan solo se requiera una mejora moderada de la misma.

Como dato orientativo, se puede calcular el coste en euros a sufragar que correspondería por vivienda en cada ámbito. Si bien el reparto de costes no será lineal, sino en función de los metros construidos de cada vivienda y la superficie de su parcela vinculada, este valor muestra las diferencias de costes en función, principalmente, de la densidad o dispersión de viviendas en cada ámbito.

Ámbito 1	27.655,48
Ámbito 2	19.048,27
Ámbito 3	15.948,71
Ámbito 4	26.835,55



### Artículo 1. Régimen jurídico general aplicable

1. A los suelos incluidos en el ámbito territorial del presente Plan Especial se les aplicará, con carácter general, el régimen jurídico establecido en el Título cuarto y el Capítulo décimo del Título sexto de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Borriana, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte 10 de mayo de 1995 (BOP 30/05/95) y resolución de 21 de abril de 1995 (BOP 03/06/95) para las distintas categorías del suelo no urbanizable asignadas a los referidos terrenos.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y con el exclusivo fin de dar cumplimiento a la finalidad de minimización del impacto territorial que justifica la redacción del presente Plan Especial, se establece en los siguientes artículos una normativa específica para las parcelas incluidas en los ámbitos de minimización de impacto territorial delimitados en el mismo.

### Artículo 2. Deber de conservación del suelo en condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad para servir de soporte a los usos establecidos en el mismo.

1. De conformidad con el apartado 1º del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los propietarios de suelo rural están sujetos al deber de conservación del mismo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos establecidos sobre el mismo y, en todo caso, para mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad.

En particular, dichos propietarios están sujetos al deber de costear y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio, inundación y de daños a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales, así como para garantizar la seguridad o salud públicas y prevenir la contaminación del suelo, el agua, el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes.

Tratándose de suelos ya edificados, el deber legal de conservación comprende la realización de las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas reguladoras de las condiciones de habitabilidad.

2. El incumplimiento de los anteriores deberes podrá dar lugar, entre otras medidas, a la adopción de órdenes de ejecución por parte del Ayuntamiento que determinará la afección real e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de los mismos mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con expresa referencia a su carácter de garantía real.

### Artículo 3. Régimen común aplicable a los propietarios de suelos edificados incluidos en ámbitos de minimización de impacto territorial.

1. Los propietarios de las parcelas edificadas que queden incluidas en los ámbitos de minimización de impacto territorial delimitados en el presente Plan Especial están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente los suelos dotacionales públicos previstos por el programa de actuación para cada uno de los ámbitos de minimización delimitados en el mismo.
- b) Sufragar el coste de las obras de minimización y de las infraestructuras de conexión de los referidos ámbitos, así como las indemnizaciones generadas por la ocupación del suelo necesario para la ejecución de las referidas obras y los restantes gastos de redacción de proyectos y de gestión derivados de los programas de minimización que se tramiten en ejecución del presente Plan Especial.

El cumplimiento de los anteriores deberes se efectuará preferentemente con arreglo a lo indicado en el artículo 229.3.c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP). No obstante, podrán aplicarse otros criterios de distribución cuando lo acuerden mayoritariamente los propietarios afectados y así se establezca en los correspondientes convenios.

2. En ningún caso las obras ejecutadas en desarrollo del presente Plan Especial conferirán a los propietarios de parcelas afectadas por las mismas un derecho de aprovechamiento urbanístico o de una determinada clasificación del suelo, manteniendo los suelos afectados la clasificación de suelo no urbanizable actualmente establecida en el vigente Plan General en tanto no se proceda a la revisión o modificación de este último para asignarles una nueva clasificación cuando razones de interés público así lo aconsejen y concurran los presupuestos legales para dicha reclasificación.

#### Artículo 4. Régimen específico aplicable a las parcelas ya edificadas que carezcan de licencia municipal.

1. En atención a lo establecido en el artículo 231 del TRLOTUP, las construcciones existentes que carezcan de la preceptiva licencia municipal de edificación deberán ser legalizadas, junto con las restantes construcciones accesorias (piscinas, almacenes, garajes, paellers, etc.), mediante la presentación de los documentos exigidos en la legislación aplicable.

La legalización a que se refiere el presente artículo será posterior a la aprobación de los expedientes de minimización y una vez ejecutadas las obras públicas establecidas en los mismos.

2. En aquellas parcelas edificadas que por razón de su superficie o por las características de las construcciones existentes de las mismas no se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el vigente Plan General para poder edificar en suelo no urbanizable, a efectos exclusivamente de legalización y declaración de obra nueva se aplicarán los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: vendrá constituida por la superficie actual de la parcela catastral donde se sitúe la vivienda, salvo mejor definición justificada en el proceso de gestión de las actuaciones.
- b) Edificabilidad máxima: vendrá determinada por la superficie total construida sobre cada parcela que figure en la relación de viviendas afectadas a los efectos de reparto de costes en el programa de actuación que, en defecto de posterior estudio más detallado, se corresponderá con la superficie construida declarada a efectos catastrales.

- c) Altura y número de plantas: se aplicará la altura y número de plantas actualmente construida en cada parcela.
- d) Separaciones de linderos de las construcciones: Se aplicarán las distancias actuales de las edificaciones existentes en cada parcela a los linderos de la misma.
- e) Ocupación de la edificación en parcela: Se aplicará el porcentaje de ocupación que representan las actuales construcciones sobre la superficie total de las parcelas sobre las que estén ubicadas, según el criterio establecido en el apartado a).

3. Queda prohibida la ampliación de las construcciones existentes y la patrimonialización de edificabilidad no reconocida en los programas de actuación de la minimización de impactos territoriales.

4. Las viviendas existentes que carezcan de licencia de ocupación deberán solicitarla, una vez expedido y aprobado el documento por el que se declare la obra nueva de la edificación y concluidas las obras de adecuación precisas para el cumplimiento de los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que resulten legalmente exigibles. A tales efectos deberá aportarse por el interesado informe emitido por técnico competente en el que se certifique la habitabilidad del inmueble.

#### Artículo 5. Programas de minimización de impacto territorial.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial se efectuará a través de los correspondientes programas de minimización de impacto territorial, los cuales podrán abarcar uno o varios de los ámbitos delimitados cuando resulte más conveniente por razón de la calidad de la obra, abaratamiento de costes sin merma de dicha calidad, implantación de infraestructuras útiles para varios ámbitos, etc.

2. A través de los programas citados en el número anterior se podrá redefinir la delimitación de los ámbitos de actuación y de las parcelas afectadas, así como el tipo de actuación a ejecutar, sin que ello suponga una modificación del Plan Especial. En concreto, a través de los expedientes de minimización del impacto territorial se precisarán los parámetros indicados para cada una de las parcelas de las construcciones afectadas con el fin de adecuarlos a la realidad construida, sin que tampoco estos ajustes impliquen una modificación del Plan Especial.

3. La tramitación de los programas de minimización de impacto territorial podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a solicitud de los propietarios afectados que representen como mínimo el 50 % de la superficie homogeneizada construida total de cada ámbito o ámbitos a los que venga referida dicha solicitud y que se hayan constituido bajo cualquier régimen asociativo que permita la adopción de acuerdos vinculantes para los miembros.

4. Los programas de minimización de impacto territorial deberán contener la documentación indicada en el artículo 229.3 del TRLOTUP.

Artículo 6. Determinaciones específicas para la redacción de los Proyectos de obras de minimización.

Los Proyectos de obras de minimización que se redacten para la ejecución de actuaciones de minimización de impacto territorial en cada ámbito podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras así como realizar pequeñas adaptaciones de las alineaciones y los límites de los viarios para ajustarse a la realidad existente, sin que este hecho suponga modificación de la ordenación prevista en el presente Plan Especial.

Artículo 7. Recomendaciones de integración paisajística para las edificaciones objeto de obras de minimización

Se establecen a modo de recomendación los siguientes criterios de integración paisajística de aplicación en las obras de legalización de viviendas posteriores a la ejecución de las obras de minimización o, en su caso, cuando el alcance de estas afecten a elementos construidos que deben ser repuestos o sustituidos.

- a) Los vallados serán permeables al flujo del agua a partir de 30 cm de altura y en todo su perímetro. En los casos que existan pasos de agua, se debería garantizar la continuidad de los mismos.
- b) Se adoptará una selección de colores y materiales de manera que no destaquen respecto del entorno.
- c) Las rehabilitaciones de las edificaciones existentes utilizarán los sistemas, colores y materiales constructivos tradicionales, propios de la zona.
- d) Se empleará vegetación propia de la zona evitando plantar especies vegetales de las catalogadas como invasoras.

*ANEXO: RELACIÓN DE PARCELAS  
INCLUIDAS EN LOS ÁMBITO DE  
MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS  
TERRITORIALES*

**ÁMBITO 1**

No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral edificación	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela
1	12032A02500394	535	8445601YK4184N	Residencial	76	76,00
2	12032A02500395	748	8346509YK4184N	Residencial	56	56,00
3	12032A02500396	334	8346508YK4184N	Residencial	184	184,00
4	12032A02500397	255	8346520YK4184N	Residencial	72	72,00
5	12032A02500398	225	8346519YK4184N	Residencial	119	119,00
6	12032A02500399	267	8346518YK4184N	Residencial	98	98,00
7	12032A02500405	321	8346511YK4184N	Residencial	160	160,00
8	12032A02500390	596	8346512YK4184N	Residencial	64	64,00
9	12032A02500377	2093	8247505YK4184N	Residencial	86	86,00
10	12032A02500375	2043	8247506YK4184N	Residencial	134	134,00
11	12032A02500374	1024	8247501YK4184N	Residencial	75	75,00
12	12032A02500379	683	8247503YK4184N	Residencial	121	121,00
13	12032A02500412	365	8548801YK4184N		78	77,91
14	12032A02500353	659	8248419YK4184N	Residencial	106	106,00
15	12032A02500456	1168	8248426YK4184N	Residencial	136	136,00
16	12032A02500362	975	8248427YK4184N	Serv. público	119	191,00
17	12032A02500363	1181	8248428YK4184N	Residencial	62	62,00
18	12032A02500365	1000	8248431YK4184N	Residencial	92	92,00
19	12032A02500366	791	00043A400YK41D	Residencial	157	157,00
20	12032A02500212	2478	00043A300YK41D	Residencial	66	136,00
21	12032A02500214	2184	00043A200YK41D	Almacén	70	160,00
22	12032A02500215	946	00043A100YK41D	Residencial	160	151,00
23	12032A02500218	1079	00041A700YK41D	Residencial	31	126,00
24	12032A02500221	2450	00041A500YK41D	Residencial	126	52,00
25	12032A02500222	1166	00041A400YK41D	Almacén	52	28,00
26	12032A02500217	2243		Residencial	28	123,00
27	12032A02500358	1339		Residencial	123	57,00
28	12032A02500380	153			57	90,00
29	12032A02500385	6418		Residencial	90	443,00
30	12032A02500391	199		Residencial	443	81,00
31	12032A02500406	3841	8348211YK4184N	Residencial	81	205,00
32	12032A02500455	1194		Residencial	205	151,00
33	12032A02500467	1932		Residencial	151	112,00
34	8247507YK4184N	803		Residencial	112	163,00
35	8346501YK4184N	251			163	218,00



ÁMBITO 1						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral edificación	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela
Vial	12032A02509012	1036		Red viaria	3.923	
Vial	12032A02509002	737		Red viaria		
Vial	12032A02509006	2150		Red viaria		
<b>TOTAL AMBITO (m2)</b>		<b>50.431,70</b>		<b>TOTAL EDIFICAC. (m2)</b>	<b>4.362,91</b>	

ÁMBITO 2						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
1	12032A02500416	1774	8548807YK4184N	Residencial	129	129,00
2	12032A02500417	1653	8548808YK4184N	Residencial	148	148,00
3	12032A02500418	2958	8548809YK4184N	Residencial	157	157,00
4	12032A02500440	1046	8348202YK4184N	Residencial	82	129,00
5	12032A02500442	811	8348205YK4184N	Serv. público	47	183,00
6	12032A02500441	862	8348206YK4184N	Residencial	88	199,00
7	12032A02500408	997	8348208YK4184N	Residencial	95	232,00
8	12032A02500409	1199	8348207YK4184N	Residencial	178	94,00
9	12032A02500329	702	00243C100YK41F	Residencial	54	206,00
10	12032A02500333	238	00243C400YK41F	Residencial	206	57,00
11	12032A02500332	2606	00243C300YK41F	Residencial	57	75,00
12	12032A02500330	419	00243C200YK41F	Residencial	75	97,00
13	12032A02500271	1433	00243B900YK41F	Residencial	97	69,00
14	12032A02500324	1119	00243B700YK41F	Almacén	69	36,00
15	12032A02500323	1409	00243B400YK41F	Almacén	36	18,00
16	12032A02500320	996	00243B200YK41F	Almacén	18	24,00
17	12032A02500319	1176	00243A700YK41F	Almacén	24	46,00
18	12032A02500318	1931	00243A500YK41F	Almacén	46	20,00
19	12032A02500317	1245	002412200YK41F	Residencial	20	59,00
20	12032A02500312	937	002412300YK41F	Residencial	59	104,00
21	12032A02500299	2676	002411400YK41F	Almacén	84	80,00
22	12032A02500298	2582	002411200YK41F	Residencial	20	68,00
23	12032A02500297	4034	002411300YK41F	Residencial	68	187,00
24	12032A02500296	2582	002411600YK41F	Residencial	105	78,00
25	12032A02500288	2461	002411800YK41F	Residencial	82	45,00
26	12032A02500285	3274	00243B100YK41F	Residencial	45	19,00
27	12032A02500284	1523	00243B300YK41F	Almacén	19	9,00
28	12032A02500281	377	00243B600YK41F	Almacén	9	105,00
29	12032A02500280	388	000400500YK41D		105	50,00
30	12032A02500279	1185	00243B800YK41F	Residencial	50	126,00
			00243B500YK41F	Residencial	53	

ÁMBITO 2						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
			00243A900YK41F	Residencial	73	
31	12032A02500278	1005				102,00
			00184110000000	Residencial	102	
32	12032A02500133	952				65,00
			00243A300YK41F	Residencial	65	
33	12032A02500274	342				97,00
			00041A100YK41D	Almacén	31	
34	12032A02500275	321				85,00
			00243A600YK41F	Residencial	85	
35	12032A02500276	322				96,00
			00243A200YK41F	Almacén	96	
36	12032A02500277	354				63,00
			002412100YK41F	Residencial	63	
37	12032A02500135	459				54,00
			002411700YK41F	Residencial	54	
38	12032A02500136	382				38,00
			002411500YK41F	Residencial	38	
39	12032A02500137	362				61,00
			002411100YK41F	Residencial	61	
40	12032A02500138	606				111,00
			002411000YK41F	Residencial	76	
41	12032A02500139	157				92,00
			002410900YK41F	Residencial	92	
42	12032A02500140	331				78,00
			002410800YK41F	Residencial	78	
43	12032A02500141	312				82,00
			002410700YK41F	Residencial	82	
44	12032A02500142	319				46,00
			002410600YK41F	Residencial	46	
45	12032A02500143	302				71,00
			002410500YK41F	Residencial	71	
46	12032A02500144	278				71,00
			002410400YK41F	Residencial	71	
47	12032A02500124	1481				40,00
			002410300YK41F	Residencial	40	
48	12032A02500110	1106				169,00
			002410200YK41F	Residencial	169	
49	12032A02400527	1498				131,00
			001930300YK41F	Residencial	131	
50	12032A02400546	701				212,00
			002410100YK41F	Residencial	212	
51	12032A02500153	1532				103,00
			002320600YK41F	Residencial	103	
52	12032A02500468	2201				141,00
			002320800YK41F	Residencial	64	
53	12032A02500175	485				152,00
			002340100YK41F	Residencial	152	
54	12032A02500177	1730				33,00
			002340200YK41F	Residencial	33	
55	12032A02500183	2533				35,00
			002340300YK41F	Residencial	35	
56	12032A02500188	1288				119,00
			002340500YK41F	Residencial	119	
57	12032A02700240	1406				67,00
			002340400YK41F	Residencial	67	
58	12032A02700277	351				188,00
			002320900YK41F	Residencial	188	
59	12032A02700278	271				110,00
			002321100YK41F	Residencial	110	
60	12032A02700282	4655				269,00
			002320700YK41F	Residencial	269	
61	12032A02700288	438				79,00

ÁMBITO 2						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
61			002321600YK41F	Residencial	79	79,00
62	12032A02700286	467				114,00
			002321400YK41F	Residencial	114	
63	12032A02700293	1065				149,00
			002321500YK41F	Residencial	149	
64	12032A02700292	1291				195,00
			002321200YK41F	Residencial	62	
65	12032A02700145	541				79,00
			002320500YK41F	Residencial	79	
66	12032A02700146	523				84,00
			002320400YK41F	Residencial	84	
67	12032A02700296	687				86,00
			002321800YK41F	Residencial	86	
68	12032A02700298	687				117,00
			002321300YK41F	Residencial	117	
69	12032A02400541	2906				51,00
			001840200YK41F	Residencial	51	
70	12032A02400538	2845				95,00
			001930200YK41F	Residencial	95	
71	12032A02400529	621				76,00
			001910300YK41F	Residencial	76	
72	12032A02400368	2520				118,00
			001840500YK41F	Residencial	118	
73	12032A02400367	5877				20,00
			001840600YK41F	Residencial	20	
74	12032A02700167	515				83,00
			002320200YK41F	Residencial	83	
75	12032A02700166	217				116,00
			001840900YK41F	Residencial	116	
76	12032A02700170	291				136,00
			002321000YK41F	Residencial	136	
77	002320300YK41F	152				151,00
	12032A02700168	152				
78	12032A02700174	293				70,00
			001840800YK41F	Residencial	70	
79	12032A02700175	518				105,00
			001841200YK41F	Residencial	105	
80	12032A02700176	269				64,00
			001840300YK41F	Residencial	64	
81	12032A02700161	191				100,00
			001840400YK41F	Residencial	100	
82	12032A02700128	5512				215,00
			001840700YK41F	Residencial	160	
			002340700YK41F		55	
83	12032A02700186	1861				106,00
			002320100YK41F	Almacén	106	
84	12032A02700189	2496				72,00
			002310100YK41F	Residencial	72	
85	12032A02700193	4047				51,00
			002310400YK41F	Residencial	51	
86	12032A02700115	3114				83,00
			002310300YK41F	Residencial	83	
87	12032A02700166	217	001840900YK41F	Residencial	116	116
88	12032A02700240	1406	002340400YK41F	Residencial	67	67
89	000420100YK41D	426		Residencial	238	238
90	002321700YK41F	629		Residencial	208	208
91	12032A02400369	1451		Almacén	638	638
92	12032A02400373	4688		Residencial	118	118
93	12032A02400383	1593		Residencial	137	137
94	12032A02400520	1946		Residencial	133	133
95	12032A02400524	1294		Residencial	69	69
96	12032A02400525	1253		Residencial	209	209

**ÁMBITO 2**

No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
97	12032A02400528	1567		Residencial	163	163
98	12032A02400530	1397		Residencial	300	300
99	12032A02400531	1062		Residencial	60	60
100	12032A02400532	3333		Residencial	172	172
101	12032A02400534	1527		Residencial	80	80
102	12032A02400542	2882		Agricultura	168	168
103	12032A02400551	5230		Agricultura	79	79
104	12032A02500082	1044		Residencial	162	162
105	12032A02500088	1610		Residencial	124	124
106	12032A02500096	1119		Residencial	77	77
107	12032A02500100	786		Residencial	190	190
108	12032A02500102	2605		Residencial	224	224
109	12032A02500103	1278		Residencial	120	120
110	12032A02500113	1444		Agricultura	126	126
111	12032A02500119	1250		Residencial	88	88
112	12032A02500128	910		Residencial	84	84
113	12032A02500182	1707		Residencial	149	149
114	12032A02500187	729		Residencial	81	81
115	12032A02500191	2215		Residencial	43	43
116	12032A02500267	1485		Serv. público	60	60
117	12032A02500272	721		Residencial	142	142
118	12032A02500311	838		Residencial	110	110
119	12032A02500314	986		Residencial	63	63
120	12032A02500315	1107		Residencial	110	110
121	12032A02500321	993		Serv. público	59	59
122	12032A02500336	2295		Residencial	77	77
123	12032A02500420	403		Residencial	147	147
124	12032A02500443	351		Residencial	121	121
125	12032A02500444	594		Residencial	109	109
126	12032A02500474	1009		Residencial	125	125
127	12032A02700065	12469		Residencial	233	233
128	12032A02700092	2212	001841300YK41F	Residencial	92	92
129	12032A02700117	2531		Residencial	178	178
130	12032A02700123	3076		Residencial	401	401
131	12032A02700124	3334		Residencial	126	126
132	12032A02700125	1975		Residencial	62	62
133	12032A02700126	3223		Residencial	84	84
134	12032A02700127	2614		Residencial	123	123
135	12032A02700147	1535		Residencial	422	422
136	12032A02700151	1352		Residencial	264	264
137	12032A02700159	285		Residencial	144	144
138	12032A02700160	274		Residencial	42	42
139	12032A02700162	312		Residencial	91	91
140	12032A02700181	799		Residencial	174	174
141	12032A02700182	779		Residencial	68	68
142	12032A02700192	1539		Residencial	163	163
143	12032A02700248	2561		Residencial	162	162
144	12032A02700263	1878		Residencial	310	310
145	12032A02700276	1441		Residencial	166	166
146	12032A02700279	316		Residencial	100	100
147	12032A02700287	528		Residencial	121	121
148	12032A02700289	556		Residencial	105	105
149	12032A02700291	894		Residencial	186	186
150	12032A02700294	1114		Residencial	83	83
151	12032A02700295	2127		Residencial	56	56
152	12032A02700297	804		Residencial	160	160
153	12032A02700308	3898		Residencial	268	268
154	8548824YK4184N	451		Residencial	218	218
Vial	12032A02509006	1564		Red viaria		
Vial	12032A02509002	4229		Red viaria		
Vial	12032A02409003	1564		Red viaria		

ÁMBITO 2						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
Vial	12032A02409016	1419		Red viaria		
Vial	12032A02709005	582		Red viaria		
Vial	12032A02709003	2706		Red viaria		
Vial	12032A02509003	2686		Red viaria		
Vial	12032A02409004	2295		Red viaria		
<b>TOTAL AMBITO (m2)</b>		<b>251.309,81</b>	<b>TOTAL EDIFICAC. (m2)</b>		<b>18.592,76</b>	

ÁMBITO 3						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
1	12032A02300485	642	001921000YK41F	Residencial	235	235,00
2	12032A02300479	253	00192A50000000	Residencial	79	79,00
3	12032A02500011	1219	00192A400YK41F	Residencial	95	95,00
4	12032A02400464	313	001921700YK41F	Residencial	88	88,00
5	12032A02400448	1457	00192A300YK41F	Residencial	40	40,00
6	12032A02400443	2806	00192A200YK41F	Residencial	88	88,00
7	12032A02300363	483	00192A100YK41F	Residencial	89	89,00
8	12032A02300371	2063	001441500YK41F	Agricultura	87	177,00
			001441500YK41F	Residencial	90	
9	12032A02300397	1663	001441600YK41F	Residencial	145	246,00
			001441600YK41F	Residencial	101	
10	12032A02300398	1599	001440100YK41F	Residencial	105	105,00
11	12032A02300405	226	001440700YK41F	Residencial	71	71,00
12	001440600YK41F	324	001440600YK41F	Residencial	88	88,00
13	12032A02300407	676	12032A02300407	Residencial	53	53,00
14	12032A02300408	329	001440400YK41F	Residencial	75	75,00
15	12032A02300420	870	001440200YK41F	Residencial	59	59,00
16	12032A02400438	502	00164140000000	Residencial	45	170,00
			00164140000000	Residencial	125	
17	12032A02400436	644	001441000YK41F	Residencial	116	116,00
18	12032A02400435	749	001431300YK41F	Residencial	46	137,00
			001431300YK41F	Residencial	91	
19	12032A02300362	531	001441400YK41F	Serv. público	92	277,00
			001441400YK41F	Residencial	185	
20	12032A02300361	151	001441300YK41F	Residencial	90	90,00
21	12032A02300360	124	001441700YK41F	Residencial	87	87,00
22	12032A02300359	145	001441200YK41F	Residencial	124	124,00
23	12032A02300357	73				156,00
	12032A02300358	178	001441100YK41F	Residencial	156	
24	12032A02300356	345	001440900YK41F	Almacén	109	109,00
25	12032A02300355	354	001441900YK41F	Residencial	103	103,00
26	12032A02300354	268	001440800YK41F	Residencial	79	79,00
27	12032A02300352	229	001431200YK41F	Residencial	93	93,00
28	12032A02300367	821	001441800YK41F	Residencial	215	215,00
29	001440500YK41F	117		Residencial	57	57,00
	12032A02300368	1571				
30	12032A02300369	817	001440300YK41F	Residencial	72	159,00
			001440300YK41F	Residencial	87	
31	12032A02300401	4113				85,00

ÁMBITO 3						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
31			001420100YK41F	Residencial	85	85,00
32	12032A02300301	1538				50,00
			001420900YK41F	Residencial	50	
33	12032A02300304	3494				87,00
			001420200YK41F	Residencial	87	
34	12032A02300313	193				90,00
			12032A02300313	Residencial	90	
35	12032A02300318	831				69,00
			001420500YK41F	Residencial	69	
36	12032A02300319	790		Serv. público	34	118,00
			001420600YK41F	Residencial	84	
37	12032A02300321	807		Residencial	251	336,00
			001421200YK41F	Residencial	85	
38			001431100YK41F	Residencial	76	115,00
	12032A02300351	627			39	
39	12032A02300350	763			50	138,00
			001431000YK41F	Almacén	88	
40	12032A02300348	332				89,00
			001430900YK41F	Residencial	89	
41	12032A02300347	320				81,00
			001430800YK41F	Residencial	81	
42	12032A02300346	695				156,00
			001430700YK41F	Residencial	156	
43	12032A02300345	385				46,00
			001430500YK41F	Residencial	46	
44	12032A02300343	316				61,00
			001430300YK41F	Residencial	61	
45	12032A02300342	276				150,00
			001431400YK41F	Residencial	150	
46	12032A02300341	321				82,00
			001430100YK41F	Residencial	82	
47	12032A02300340	768				114,00
			001410400YK41F	Residencial	114	
48	12032A02300339	365				96,00
			001410300YK41F	Residencial	96	
49	12032A02300338	675		Almacén	167	274,00
			001410200YK41F	Residencial	107	
50	12032A02400432	360				66,00
			001430600YK41F	Residencial	66	
51	12032A02400431	287				66,00
			001430400YK41F	Residencial	66	
52	12032A02300312	645		Residencial	70	70
53	00192A500YK41F	403		Residencial	140	140
54	001921800YK41F	432		Residencial	253	253
55	12032A02300302	2296		Residencial	300	300
56	12032A02300323	1544		Residencial	135	135
57	12032A02300335	2587		Residencial	59	59
58	12032A02300353	297		Residencial	77	77
59	12032A02300364	1220			44	44
60	12032A02300372	2204		Residencial	129	129
61	12032A02300373	2253		Residencial	111	111
62	12032A02300375	3954		Residencial	116	116
63	12032A02300380	3396		Residencial	80	80
64	12032A02300381	1815		Residencial	213	213
65	12032A02300391	1213		Residencial	199	199
66	12032A02300403	1232		Residencial	82	82
67	12032A02300404	1260		Residencial	122	122
68	12032A02300409	438		Residencial	74	74
69	12032A02300412	647		Residencial	107	107
70	12032A02300419	1418		Residencial	110	110
71	12032A02300421	848		Agricultura	111	111
72	12032A02300422	1916		Residencial	75	75



**ÁMBITO 3**

No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
73	12032A02300449	1979		Residencial	221	221
74	12032A02300462	1081		Agricultura	200	200
75	12032A02300464	1084		Residencial	127	127
76	12032A02300470	1234		Residencial	86	86
77	12032A02300472	848		Residencial	156	156
78	12032A02300474	720		Residencial	83	83
79	12032A02300475	797		Residencial	178	178
80	12032A02300477	679		Residencial	109	109
81	12032A02300486	916		Residencial	86	86
82	12032A02300487	274		Residencial	112	112
83	12032A02300488	358		Residencial	116	116
84	12032A02300492	466		Residencial	65	65
85	12032A02300493	1632		Residencial	209	209
86	12032A02400307	1365		Residencial	124	124
87	12032A02400429	1141		Residencial	99	99
88	12032A02400430	319		Residencial	142	142
89	12032A02400433	1138		Residencial	73	73
90	12032A02400439	517		Residencial	283	283
91	12032A02400441	1268		Residencial	198	198
92	12032A02400459	1797		Residencial	217	217
93	12032A02400465	1920		Residencial	67	67
94	12032A02400473	978		Residencial	64	64
95	12032A02400560	1784			32	32
96	12032A02500003	754			29	29
97	12032A02500005	2409		Residencial	339	339
98	12032A02500025	1089		Residencial	71	71
Vial	12032A02409004	1262		Red viaria	8932	
Vial	12032A02309004	2122		Red viaria		
Vial	12032A02309003	4567		Red viaria		
Vial	12032A02409011	230		Red viaria		
Vial	12032A02309014	751		Red viaria		

<b>TOTAL AMBITO (m2)</b>	<b>115.005,23</b>	<b>TOTAL EDIFICAC. (m2)</b>	<b>12.022,00</b>
--------------------------	-------------------	-----------------------------	------------------

ÁMBITO 4						
No. parcela	Ref. catastral parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Ref. catastral	Uso	Sup. const (m <sup>2</sup> )	Total constr./parcela (m <sup>2</sup> )
1	12032A02200344	770	00151B900YK41F	Residencial	78	78,00
2	12032A02200350	367	00153A100YK41F	Residencial	68	68,00
3	12032A02200348	394	00151B800YK41F	Residencial	41	41,00
4	12032A02200352	684	00151B700YK41F	Residencial	89	89,00
5	12032A02200353	637	00151B600YK41F	Residencial	63	63,00
6	12032A02100173	116	00151B500YK41F	Residencial	48	48,00
7	12032A02100172	145	00151B400YK41F	Residencial	85	85,00
8	12032A02100171	137	00151B200YK41F	Residencial	104	104,00
9	12032A02100170	322	00151B100YK41F	Residencial	72	72,00
10	12032A02100168	381	00151A900YK41F	Residencial	64	64,00
11	12032A02200262	3302	00151A800YK41F	Residencial	142	142,00
12	12032A02200263	2869	00151A300YK41F	Residencial	60	60,00
13	12032A02200265	616	00151A600YK41F	Residencial	69	69,00
14	12032A02200252	1112	00151A500YK41F	Residencial	58	58,00
15	12032A02200254	1168	00151A200YK41F	Residencial	63	63,00
16	12032A02200256	550	00151A100YK41F	Residencial	41	41,00
17	12032A02200261	588		Residencial	94	94
18	12032A02200349	458		Residencial	96	96
Vial	12032A02109002	2396		Red viaria	2678	
Vial	12032A02209009	282		Red viaria		

<b>TOTAL AMBITO (m2)</b>	<b>18.468,98</b>	<b>TOTAL EDIFICAC. (m2)</b>	<b>1.335,00</b>
--------------------------	------------------	-----------------------------	-----------------

*ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA*

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. NECESIDAD DEL DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 3.1 establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las anteriores políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando, en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Asimismo, el artículo 22 de dicho TRLSRU establece en su apartado 4: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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 adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Por su parte, también el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), prescribe la elaboración de una Memoria de Sostenibilidad

Económica entre la documentación del Plan Especial, en concreto, en su artículo 43.2.a) 4º, detallando el contenido de este informe en su anexo XIII. Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Atendiendo a la referida legislación, el informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto del instrumento de ordenación en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la actuación, en este caso, la localidad de Borriana, mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

En línea con lo detallado en la Memoria de Viabilidad Económica, que también se incorpora como un documento anexo al Plan Especial, en el presente caso y en lo que se refiere a posibles rendimientos económicos, el objetivo fundamental del plan especial propuesto es minimizar los impactos ambientales y territoriales asociados a los núcleos de viviendas existentes en este enclave natural de Borriana, es decir, no se prevé ninguna rentabilidad económica y/o urbanística derivada del plan. Éste no pretende ningún beneficio económico, sino social, de interés general, territorial y, sobre todo, medioambiental. Por ello, no se puede entrar a ponderar los gastos que conlleva la actuación respecto a los posibles beneficios económicos, pues se trata de una inversión con un fin social, territorial y ambiental no evaluable económicamente. **No procede la realización de un análisis comparado en términos de aprovechamiento urbanístico o rendimiento económico entre las situaciones de origen y propuesta, en tanto que se mantendrán con o sin el desarrollo de las actuaciones de minimización de impactos propuestas en el plan**: no va a darse una modificación de los valores económicos del suelo ni tampoco un incremento de los parámetros urbanísticos vigentes puesto que, respecto a esto último, con el plan especial tan sólo se pretende la regularización de la situación urbanística y ambiental de esta zona del municipio de Borriana. Únicamente se va a dar una modificación de los impactos ambientales asociados al plan, que se pretenden minimizar con su desarrollo.

En cambio, sí que puede ser conveniente analizar comparativamente los costes ocasionados por la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados, aunque es necesario aclarar que este análisis no diferirá respecto a la actual situación en tanto que, se realice o no el presente plan especial de minimización de impactos, los servicios urbanos precisos para la población analizada se deberán continuar prestando por el Ayuntamiento de Borriana (con los consiguientes costes asociados), mientras que los ingresos para la hacienda local igualmente se mantendrán con la permanencia de la población en esta zona de la localidad. Consecuentemente, la sostenibilidad económica del plan no diferirá con su ejecución o no respecto a la situación actual; en cualquier caso, a continuación se procede a realizar su análisis pormenorizado.

## 1.2. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

El informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el plan. Para ello, los posteriores programas de minimización preverán la financiación íntegra de las cargas urbanísticas de cada uno de los ámbitos definidos por el plan especial, incluyendo estos todos los costes precisos para la implantación y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos, así como la conexión e integración con los servicios ya existentes. Por ello, no es necesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras para las Haciendas Públicas, puesto que su financiación queda garantizada con el desarrollo de los citados programas.

Por tanto, el estudio ha de centrarse en la evaluación del impacto económico del plan especial en la Hacienda Local, analizando los gastos de puesta en marcha, mantenimiento y prestación de los servicios resultantes, y estimando los ingresos derivados de los impuestos locales, comprobando finalmente la sostenibilidad económica de la actuación.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL

A efectos del presente estudio, los principales datos de aplicación son los siguientes (datos extraídos del I.N.E, año 2022, y del propio Plan especial de minimización de impactos):

- Población total localidad = 35.019.
- Datos urbanísticos y de población (considerando una ratio de 2,5 hab/viv):

	Edificabilidad y viviendas existentes		Ratios		2,5 hab/viv
Ámbito 1	4.362,91 m <sup>2</sup> t	37 viv	117,92 m <sup>2</sup> t/viv		93 hab
Ámbito 2	18.592,76 m <sup>2</sup> t	172 viv	108,10 m <sup>2</sup> t/viv		430 hab
Ámbito 3	12.022,00 m <sup>2</sup> t	110 viv	109,29 m <sup>2</sup> t/viv		275 hab
Ámbito 4	1.335,00 m <sup>2</sup> t	18 viv	74,17 m <sup>2</sup> t/viv		45 hab
<b>Plan Especial</b>	<b>36.312,67 m<sup>2</sup>t</b>	<b>337 viv</b>	<b>107,75 m<sup>2</sup>t/viv</b>		<b>843 hab</b>

## 3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como se ha citado en apartados anteriores, el informe de sostenibilidad económica debe analizar la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor desarrollo reglamentario en la Ley del Suelo, se entiende que el legislador estatal pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

En el caso concreto del presente Plan Especial, tal y como se ha dicho antes se trata de una actuación de minimización de impactos territoriales en un ámbito consolidado por edificaciones residenciales, por lo que no se prevén nuevos usos (tampoco productivos) que los ya existentes actualmente en esta zona de la localidad, regularizando su situación en aquellos casos previstos por la vigente LOTUP y minimizando los impactos ambientales y territoriales asociados a los mismos, según se detalla en el propio plan. En consecuencia, el presente apartado no es de aplicación al Plan Especial al no preverse más usos que los actualmente existentes.

#### 4. **IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo completo del plan, debe señalarse que los correspondientes programas de minimización preverán la financiación íntegra de las cargas urbanísticas de cada uno de los ámbitos definidos, incluyendo estos todos los costes precisos para la implantación y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos, así como la conexión e integración con los servicios ya existentes. De esta manera, se garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística**. En todo caso, la repercusión de otras inversiones necesarias para el correcto funcionamiento de las nuevas infraestructuras implantadas es tratada en otros apartados posteriores de esta memoria.

#### 5. **IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

La Hacienda Pública analizada en el presente documento es el Ayuntamiento de Borriana. Antes de valorar el impacto del desarrollo del plan en las cuentas municipales, se va a analizar el presupuesto municipal para obtener un diagnóstico actual de la localidad.

##### 5.1. **LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS**

Los recursos o ingresos municipales proceden de los siguientes capítulos.

- 1) Impuestos directos: gravan al contribuyente y son satisfechos directa o personalmente.
- 2) Impuestos indirectos: aquellos 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: tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por las compañías de servicios (electricidad, telefonía, gas, etc.).
- 4) Transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

- 5) Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal (concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, etc.).
- 6) Enajenación de inversiones reales: por venta de bienes patrimoniales.
- 7) Transferencias de capital: equivalentes a las corrientes, pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, obras de infraestructura, etc.
- 8) Activos financieros: remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- 9) Pasivos financieros: aquellos que se espera ingresar por operaciones de crédito.

Por su parte, los gastos municipales se pueden distribuir entre los siguientes capítulos:

- 1) Gastos de personal.
- 2) Comparas corrientes: gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- 3) Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos bancarios.
- 4) Transferencias corrientes: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- 5) Fondo de contingencia y otros imprevistos
- 6) Inversiones reales: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- 7) Transferencias de capital: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- 8) Activos financieros: Préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- 9) Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

## **5.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES**

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto para el ejercicio 2023, publicado en la web municipal. Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de ese año la descomposición que se expone seguidamente:



Capítulo	Descripción	Presupuesto 2023
1	Impuestos directos	12.254.000,00 €
2	Impuestos indirectos	450.000,00 €
3	Tasas y otros ingresos	5.270.914,01 €
4	Transferencias corrientes	12.549.739,26 €
5	Ingresos patrimoniales	555.427,00 €
6	Enajenación de inversiones reales	1.000,00 €
7	Transferencias de capital	2.029.500,00 €
8	Activos financieros	100.000,00 €
9	Pasivos financieros	1.483.475,96 €
<b>Total</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>34.694.056,23 €</b>

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2023
1	Gastos de personal	12.937.287,53 €
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	14.233.373,71 €
3	Gastos financieros	204.919,53 €
4	Transferencias corrientes	2.334.054,27 €
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,00 €
6	Inversiones reales	3.921.828,76 €
7	Transferencias de capital	25.300,00 €
8	Activos financieros	100.000,00 €
9	Pasivos financieros	937.292,43 €
<b>Total</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>34.694.056,23 €</b>

Figura 1. Presupuesto municipal del año 2023 (Fuente: Web municipal).

En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos y transferencias corrientes, mientras que en los gastos corresponde a los de personal y en bienes corrientes y servicios. Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2023	€/hab	%
1	Impuestos directos	12.254.000,00 €	349,92 €	35,32%
2	Impuestos indirectos	450.000,00 €	12,85 €	1,30%
3	Tasas y otros ingresos	5.270.914,01 €	150,52 €	15,19%
4	Transferencias corrientes	12.549.739,26 €	358,37 €	36,17%
5	Ingresos patrimoniales	555.427,00 €	15,86 €	1,60%
6	Enajenación de inversiones reales	1.000,00 €	0,03 €	0,00%
7	Transferencias de capital	2.029.500,00 €	57,95 €	5,85%
8	Activos financieros	100.000,00 €	2,86 €	0,29%
9	Pasivos financieros	1.483.475,96 €	42,36 €	4,28%
<b>Total</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>34.694.056,23 €</b>	<b>990,72 €</b>	<b>100,00%</b>

Figura 2. Participación por capítulo de la estructura de ingresos del presupuesto.

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2023	€/hab	%
1	Gastos de personal	12.937.287,53 €	369,44 €	37,29%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	14.233.373,71 €	406,45 €	41,03%
3	Gastos financieros	204.919,53 €	5,85 €	0,59%
4	Transferencias corrientes	2.334.054,27 €	66,65 €	6,73%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,00 €	0,00 €	0,00%
6	Inversiones reales	3.921.828,76 €	111,99 €	11,30%
7	Transferencias de capital	25.300,00 €	0,72 €	0,07%
8	Activos financieros	100.000,00 €	2,86 €	0,29%
9	Pasivos financieros	937.292,43 €	26,77 €	2,70%
<b>Total</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>34.694.056,23 €</b>	<b>990,72 €</b>	<b>100,00%</b>

Figura 3. Participación por capítulo de la estructura de gastos del presupuesto.

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población del Padrón de 2022, cifrada en 35.019 habitantes.

No obstante, para lograr el objetivo de este documento, que no es otro que mostrar el impacto de las actuaciones previstas por el plan en la Hacienda Local, estas ratios no pueden dejar de considerar el peso que sobre ellas supone la existencia actual y previsión futura de suelo residencial en el municipio. Determinar con exactitud qué parte de cada capítulo, o incluso partida, de gastos e ingresos de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible. La mayoría de las tareas, acciones y previsiones del presupuesto, por su carácter, se aplican al conjunto del municipio y no se puede precisar, por ejemplo, la parte de las labores ejercidas por el personal del Ayuntamiento a cada una de ellas, representando el capítulo de Gastos de personal más del 40% de los gastos corrientes. Se deduce, en consecuencia, que cualquier intento de intentar hallar con exactitud la cifra concreta es estéril.

Por ello, y para obtener herramientas prácticas para este estudio, se estimará en cada apartado la proporción que en él supone la actividad residencial y en qué se basa la estimación adoptada.

### 5.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA ACTUACIÓN

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos que el Ayuntamiento recauda con la ejecución del plan. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los bienes inmuebles y la población que alberga, que repercutirán directamente en estos conceptos.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) Tasas y otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de actividades económicas, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las

exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica. En cualquier caso, se trata de una hipótesis conservadora que supone un margen de seguridad en el análisis.

De esta manera se obtienen los valores a aplicar a las magnitudes generales del plan. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsible de ejecución de la actuación, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio. Así, los valores considerados de repercusión del suelo y las construcciones son: MBR: 400 €/m<sup>2</sup>t y MBC: 600 €/m<sup>2</sup>t

### 5.3.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

En este caso este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

$$\text{Valor Catastral: RM} \times \text{Valor en Venta.}$$

Y según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times \text{FL}$$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

#### ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y DEL VALOR DE CONTRUCCIÓN. BASE IMPONIBLE

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m <sup>2</sup> t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Valor constr. Vc (€/m <sup>2</sup> t)
Ámbito 1	735,00	0,50	1.470,00	450,00	600,00
Ámbito 2	735,00	0,50	1.470,00	450,00	600,00
Ámbito 3	735,00	0,50	1.470,00	450,00	600,00
Ámbito 4	735,00	0,50	1.470,00	450,00	600,00

Figura 4. Cálculo de la base imponible del IBI para las diferentes tipologías.

ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 13º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Tipología	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Ámbito 1	4.362,91	0,007635	24.483,45
Ámbito 2	18.592,76	0,007635	104.337,46
Ámbito 3	12.022,00	0,007635	67.464,16
Ámbito 4	1.335,00	0,007635	7.491,65
CUOTA TOTAL IBI		203.776,72 €	

Figura 5. Cuota total del IBI.

5.3.2. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, de aplicación desde el 4/5/2022.

En dicha ordenanza se indica el modo de calcular este impuesto. Sin embargo, para realizar un cálculo razonable del mismo se estima que no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se realizarán en los plazos objeto de estudio. Además, vista la irregularidad general que puede mostrar este impuesto en diferentes ejercicios, como hipótesis se ha considerado el valor previsto en el presupuesto municipal que, para el total de población de 35.019 habitantes, es de 350.000 €, equivalente al 2,86% del capítulo 1 de ingresos por impuestos directos y a una ratio de 9,99 €/hab·año.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a las actuaciones propuestas por el plan se aplicará la ratio anterior a los habitantes previstos (843 en total) y en los momentos en los que, según la programación supuesta, se produzcan, es decir, según se desarrollen las promociones residenciales y se establezca la población.

Ppto 2022	Población	Ratio	
350.000 €	35.019	9,99	€/hab*año
Total IIVTNU	843	8.425,43 €	Marjal

Sería lógico suponer, asimismo, que la regularización de las edificaciones existentes va a ser más atractiva en lo que se refiere a su posible transmisión, lo que implicaría una mayor cuantía en los ingresos por el IIVTNU. Este probable efecto se considera mediante un coeficiente de 1,25, no muy elevado para adoptar unos criterios intencionadamente conservadores:

Ppto 2022	Población	Ratio	1,25
350.000 €	35.019	9,99	€/hab*año
Total IIVTNU	843	10.531,78 €	Marjal

Figura 6. Cuota total del IIVTNU.

### 5.3.3. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras, de aplicación desde el 1 de enero de 2023.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen la reforma de las edificaciones existentes, se establecen unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido. Este valor al que aplicar los coeficientes será el Módulo Básico de Edificación establecido por el Instituto Valenciano de Vivienda que, a día de hoy, se cuantifica en 736 €/m<sup>2</sup>, vigente desde febrero de 2023.

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 7º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones), o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc.). Los casos estudiados en este informe no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones.

Por último, una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 8º cifra en un 3,5%. Como hipótesis conservadora se considera que se actuará sobre el 10% de la edificabilidad existente en todos los ámbitos, previendo que sólo esa cantidad de viviendas serán las que se reformarán tras la aprobación del plan:

Tipología	Bonificación	% Tipo gravamen	Módulo 2023 (€/m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Cuota €
Ámbito 1	0%	3,50%	736,00 €	4.362,91	112.388,56 €
Ámbito 2	0%	3,50%	736,00 €	18.592,76	478.949,50 €
Ámbito 3	0%	3,50%	736,00 €	12.022,00	309.686,72 €
Ámbito 4	0%	3,50%	736,00 €	1.335,00	34.389,60 €
CUOTA TOTAL					935.414,38 €
Cuota renovación edificaciones		10%	CUOTA TOTAL		93.541,44 €

Figura 7. Ingreso total por el ICIO.

### 5.3.4. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El Ayuntamiento de Borriana, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de

Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, de aplicación desde el 1 de enero de 2019.

Para estimar los ingresos que tiene el ayuntamiento por este concepto, como hipótesis se ha considerado el valor total de este impuesto en el presupuesto municipal que, para el total de población de 35.019 habitantes, es de 1.900.000 €, equivalente a una ratio de 54,26 €/hab·año.

Aplicado a este caso se tiene:

Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €
Ámbito 1	93	54,26	5.045,83 €
Ámbito 2	430	54,26	23.330,19 €
Ámbito 3	275	54,26	14.920,47 €
Ámbito 4	45	54,26	2.441,53 €
Cuota total			45.738,03 €

Figura 8. Cuota total del IVTM.

### 5.3.5. TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro. En el caso del presupuesto del año de referencia estas últimas representan el 36,17% de este capítulo, equivalente a 358,37 €/hab·año.

La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, Capítulo IV “Participación de los municipios en los tributos del Estado” del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

No es objeto de este documento realizar un cálculo exhaustivo de estas cantidades basado en este cuerpo matemático, ni es posible hacerlo con suficiente precisión. Pero sí resulta útil observar que en el artículo 124 de este Real Decreto se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada (75%), mientras que, a grandes rasgos, el 25% restante se calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio (12,5%) y del inverso de la capacidad tributaria (12,5%), valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que, en una proyección a futuro, no es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en este caso, no es especialmente representativa.

El presupuesto adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de “Ingresos por transferencias corrientes” en la cantidad total de 12.549.739,26 €. El 75% aplicado al censo de 2022 representa unos ingresos por habitante de 268,78 €/hab, mientras que el 25% restante aplicado al suelo productivo del ámbito equivale a 89,59 €/hab. Considerando el total sobre el ámbito se tiene:

Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €
Ámbito 1	93	358,37	33.328,36 €
Ámbito 2	430	358,37	154.098,86 €
Ámbito 3	275	358,37	98.551,59 €
Ámbito 4	45	358,37	16.126,62 €
Cuota total			302.105,43 €

Figura 9. Cuota total por transferencias corrientes.

### 5.3.6. TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en apartados anteriores, pero aplicada a los capítulos 3 y 5 de ingresos de los presupuestos. Las ratios €/hab son, respectivamente, de 15,86 y 150,52 €/hab, en total, 166,38 €/hab:

Hab 2020	Ingreso patrimonio	Tasas y otros ingresos	ratio	población futura	Cuota total
35.019	555.427 €	5.270.914 €	166,38	843	140.255,45 €
Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €		
Ámbito 1	93	166,38	15.473,02 €		
Ámbito 2	430	166,38	71.541,92 €		
Ámbito 3	275	166,38	45.753,56 €		
Ámbito 4	45	166,38	7.486,95 €		
Cuota total			140.255,45 €		

Figura 10. Cuota total de tasas y otros ingresos e ingresos patrimoniales.

## 5.4. PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO

### 5.4.1. GASTOS CORRIENTES

Los gastos corrientes (se incluyen en los capítulos 1 a 5 del presupuesto) son:

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2023	€/hab	%
1	Gastos de personal	12.937.287,53 €	369,44 €	43,55%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	14.233.373,71 €	406,45 €	47,91%
3	Gastos financieros	204.919,53 €	5,85 €	0,69%
4	Transferencias corrientes	2.334.054,27 €	66,65 €	7,86%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,00 €	0,00 €	0,00%
<b>Total</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>29.709.635,04 €</b>	<b>848,39 €</b>	<b>100,00%</b>

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del plan se estimará a partir de las ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de suelo residencial. Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo del plan según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de ciudad y población que cada fase conlleve, se podrá ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Como ya se comentó al inicio de este informe dedicado al impacto sobre la Hacienda Local, determinar con exactitud qué parte de cada capítulo o partida de gasto de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible, ya que la mayoría de sus previsiones se aplican al conjunto del municipio.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con cerca del 80% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto, con cierta independencia del destino concreto de cada partida, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de las ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen las ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 29.709.635,04 €, es decir, casi el 85%. El 90% de esta cifra aplicado al censo representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 736,55 €/hab.

Tipología	Ratio	Habitantes	Cuota €
Marjal	763,55	843	643.670,58 €
Cuota total			643.670,58 €

Figura 11. Estimación de gastos totales con la implantación prevista.

#### 5.4.2. INVERSIONES REALES

Aparte de la proyección de los gastos corrientes calculados anteriormente, en el apartado 6 “Inversiones reales” del presupuesto local se aprecian varios capítulos que resultan de interés en el impacto del plan:

6	Inversiones reales		2.320.828,76 €
60	Invers nueva en infraestructuras y bienes dest al uso gral	794.975,96 €	
61	Invers de reposición de infraes y bienes dest al uso gral	505.540,00 €	
62	Inversión nueva asociada al funcionam operat de los serv.	1.005.312,80 €	
63	Inv de repos asociada al funcionamiento operat de los serv	0,00 €	
64	Gastos en inversiones de carácter inmaterial.	15.000,00 €	

Figura 12. Resumen Inversiones Reales.

Al exponer por qué el impacto sobre la Hacienda Local se ceñía al previsible sobre las operaciones corrientes, quedaban excluidas del estudio las operaciones de capital por estimarse que su incidencia era coyuntural y ajena, o al menos, no directamente relacionada a la evolución económica de carácter más lineal que presentan las primeras. Sin embargo, el desarrollo del plan es precisamente la coyuntura en la que es necesario prever nuevas inversiones reales. Es decir, cuando se está estudiando el impacto producido por el plan algunas inversiones en principio coyunturales pueden ser



asimiladas a operaciones corrientes, ya que se consideran necesarias de manera cuasi permanente a lo largo del proceso de desarrollo del plan.

Ya se indicó en esta memoria que la implantación y coste de las infraestructuras en el plan corren a cargo de los propietarios involucrados en éste, merced a su gestión en régimen de actuación integrada, pero las demás inversiones contempladas deben ser tomadas en consideración: la nueva inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios una vez aceptadas las nuevas infraestructuras por parte del Ayuntamiento y las inversiones de reposición, tanto de infraestructuras y bienes como las asociadas a su funcionamiento operativo.

Por su naturaleza ya expuesta, la consideración de la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios tendrá lugar únicamente en el momento supuesto de recepción de las obras de urbanización, y no se verá acumulada en el transcurso de los ejercicios con que se realiza el cálculo. Las inversiones de reposición de las nuevas infraestructuras y su funcionamiento serán consideradas una primera vez con un desfase de 5 años desde su recepción, estimación muy conservadora ya que se propone un plazo de necesidad de inicio de las reposiciones reducido en relación al propio de las calidades que actualmente se emplean en este tipo de obras.

Las dos ratios necesarias para estimar los dos tipos expuestos de inversiones reales, se calculan aplicando las cifras consignadas en el presupuesto sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se irá aplicando al de nueva ejecución a medida que el desarrollo del plan lo implemente. Con estas premisas, para los aproximadamente 7.600.000 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado de partida (como hipótesis, se adopta el total del suelo urbano y urbanizable programado previsto en el PGOU de Borriana, no así el urbanizable no programado, en el que se considera el 40%), se tiene que los 1.800.288,76 € de inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0,236778 €/m<sup>2</sup> urbanizado, mientras que los 520.540,00 € restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,068462 €/m<sup>2</sup> urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados al 20% de la superficie total del plan, según el siguiente detalle, cifra que se estima que corresponde con el suelo dotacional público del ámbito, básicamente caminos existentes:

suelo urbanizado	inversión nueva	ratio	inversión reposición	ratio	m <sup>2</sup> suelo total
7.603.293,05	1.800.288,76 €	0,236778	520.540,00 €	0,068462	649.146,39
Tipología	Ratios inversión nueva	Ratio reposición	m <sup>2</sup> suelo total	m <sup>2</sup> suelo previsto (20%)	Cuota
Residencial	0,236778	0,068462	649.146,39	129.829,28	39.629,08 €
<b>Total</b>					<b>39.629,08 €</b>

Figura 13. Inversiones totales reales a realizar.

## 5.5. IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Una vez estimados los ingresos y gastos previstos con el plan, sería también necesario aplicarlos a un previsible escenario temporal. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la

cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de desarrollo completo del plan son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Además, según se ha adelantado anteriormente, la sostenibilidad económica del plan no diferirá con su ejecución o no respecto a la situación actual. Por todo ello, el análisis de sostenibilidad económica se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su aprobación final, que coincide sensiblemente con la situación actual.

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal. Respecto a los ingresos:

Concepto	€	
IBI	203.776,72 €	Anual
IIVTNU	10.531,78 €	Anual
ICIO	93.541,44 €	Puntual
IVTM	45.738,03 €	Anual
Transferencias corrientes	302.105,43 €	Anual
Tasas y otros ingresos	140.255,45 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>795.948,85 €</b>

Del resultado anterior se han de extraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y, en su caso, el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales son:

Concepto	€	
IBI	203.776,72 €	Anual
IIVTNU	10.531,78 €	Anual
IVTM	45.738,03 €	Anual
Transferencias corrientes	302.105,43 €	Anual
Tasas y otros ingresos	140.255,45 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>702.407,41 €</b>

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de 19.107,75 €/año**, según se refleja en la siguiente tabla:

Concepto	€	
IBI	203.776,72 €	Anual
IIVTNU	10.531,78 €	Anual
IVTM	45.738,03 €	Anual
Transferencias corrientes	302.105,43 €	Anual
Tasas y otros ingresos	140.255,45 €	Anual
TOTAL Ingresos		702.407,41 €
Gastos Corrientes	643.670,58 €	
Inversiones en Reales	39.629,08 €	
Total de Gastos		683.299,66 €
DIFERENCIA	19.107,75 €	

Figura 14. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales.

En consecuencia, se comprueba la sostenibilidad económica del plan para la Hacienda Local, además de minimizar los impactos territoriales y ambientales que se persiguen con el mismo.

*ANEXO: MEMORIA DE VIABILIDAD  
ECONÓMICA*

## 1. INNECESARIEDAD DEL ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1.1. LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 22.5 establece que *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*

Y previamente el artículo 2.1 de dicho TRLSRU define el concepto de actuaciones sobre el medio urbano para su interpretación y aplicación, según el siguiente significado y alcance: *“las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”*.

En ese sentido, con el presente plan especial no se realiza ninguna actuación sobre el medio urbano como tal, según el significado y alcance anterior, por lo que inicialmente **no se precisaría la memoria de viabilidad económica establecida en la regulación estatal**. En efecto, tal y como se describe en el propio plan su objeto es *“[...] adoptar las medidas necesarias para regularizar la situación urbanística y ambiental del área del municipio de Borriana incluida en la Zona Húmeda Catalogada Marjal de Nules-Borriana, así como sus zonas colindantes y espacios anexos directamente relacionados con dicho espacio natural, que presenta un grave problema de implantación de edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, protegido y común, construidas de forma irregular en periodos anteriores de menor sensibilidad ambiental, fundamentalmente durante la segunda mitad del pasado siglo XX. Considerando lo anterior, el objetivo fundamental del Plan*

*Especial es minimizar los impactos ambientales y territoriales asociados a los núcleos de viviendas existentes en este enclave natural protegido y vulnerable [...]*.

## **1.2. LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE**

Por su parte, el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), prescribe la elaboración de un Estudio de Viabilidad Económica entre la documentación del Plan Especial, en concreto, en su artículo 43.2.a) 4º, detallando el contenido de este informe en su anexo XIII, según lo siguiente:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

En línea con lo detallado en el apartado anterior, en el presente caso y en lo que se refiere a posibles rendimientos económicos, el objetivo fundamental del plan especial es minimizar los impactos ambientales y territoriales asociados a los núcleos de viviendas existentes en este enclave natural de Borriana, es decir, no se prevé ninguna rentabilidad económica y/o urbanística derivada del plan. Éste no pretende ningún beneficio económico, sino social, de interés general, territorial y, sobre todo, medioambiental. Por ello, no se puede entrar a ponderar los gastos que conlleva la actuación respecto a los posibles beneficios económicos pues, como se ha adelantado anteriormente, se trata de una inversión con un fin social, territorial y ambiental no evaluable económicamente. **No procede la comparación en términos de aprovechamiento urbanístico o rendimiento económico entre las situaciones de origen y propuesta, en tanto que se mantendrán con o sin el desarrollo de las actuaciones de minimización de impactos propuestas en el plan:** no va a darse una

modificación de los valores económicos del suelo ni tampoco un incremento de los parámetros urbanísticos vigentes puesto que, respecto a esto último, con el plan especial tan sólo se pretende la regularización de la situación urbanística y ambiental de esta zona del municipio de Borriana. Únicamente se va a dar una modificación de los impactos ambientales asociados al plan, que se pretenden minimizar con su desarrollo.

Como se observa, ninguno de los 3 apartados citados en el anexo XIII LOTUP pueden analizarse para el presente caso, según lo detallado anteriormente, por lo que no puede realizarse el Estudio de Viabilidad Económica según lo previsto en la regulación autonómica.

### 1.3. NO NECESIDAD DE MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Por tanto, **queda justificada la no necesidad de elaboración de la memoria o informe de viabilidad económica de la presente propuesta de Plan Especial de reserva de minimización de impactos territoriales, en los términos establecidos en el TRLSRU y la LOTUP.**

En cualquier caso, considerando lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 229 LOTUP, de manera preliminar al detalle que deben contener los posteriores programas de minimización, el presente Plan Especial de minimización de impactos territoriales realiza una valoración preliminar de las obras previstas en cada ámbito establecido, según se detalla en el apartado 11.3 de su Memoria Justificativa, que se reproduce a continuación.

## 2. ESTIMACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS

Se ha valorado por separado cada ámbito de actuación, conforme a las actuaciones previstas en cada uno de ellos. La valoración total de las actuaciones da como resultado un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) para cada ámbito y añadiendo el 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial se obtiene un Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC). Por último, sumando al PEC el 21% de I.V.A. obtenemos el Presupuesto General de las actuaciones previstas en cada ámbito.

Los costes se han obtenido aplicando ratios generales de precios de la construcción obtenidos de la base de precios del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). Se trata en todo caso de costes estimados sujetos a variaciones en función de los proyectos de ejecución de obras de minimización a realizar en la fase de programación de las actuaciones.

En la tabla siguiente se resume, para cada uno de los ámbitos de actuación, la valoración en euros del PEM de las obras previstas por capítulos generales a cuyo total se aplican los porcentajes citados para obtener el PEC global correspondiente a cada ámbito.

	Ámbito 1	Ámbito 2	Ámbito 3	Ámbito 4
Red saneamiento de aguas residuales	236.351,79	792.612,79	413.000,52	113.507,80
Impulsión de aguas residuales	70.441,44	110.919,24	97.058,66	26.897,14
Pavimentos viales	306.481,73	1.026.268,14	534.749,48	146.968,92

Suministro de agua potable	91.895,30	307.715,64	160.338,97	44.067,07
Suministro de energía eléctrica	153.476,90	513.924,46	267.786,58	73.597,65
Recogida de residuos	877,26	1.754,52	1.315,89	877,26
<b>TOTAL PEM</b>	<b>859.876,20</b>	<b>2.753.194,79</b>	<b>1.474.250,10</b>	<b>405.915,84</b>
<b>TOTAL PEC</b>	<b>1.023.252,68</b>	<b>3.276.301,79</b>	<b>1.754.357,62</b>	<b>483.039,85</b>

Hay algunas cuestiones a considerar de estas cifras finales, además de aportarse como mera estimación sin mediciones detalladas.

- Ha de tenerse en cuenta que en el capítulo de recogida de residuos sólidos se han considerado unos costes mínimos, sin considerar un sistema de recogida discriminado por tipo de residuo y sin añadir las obras de adecuación del espacio de ubicación de los contenedores. Por el contrario, se considera que todos los contenedores son de nueva adquisición.
- Para todos los ámbitos se ha incluido un sistema de impulsión de aguas residuales completo desde su punto de conexión final hasta el siguiente punto de bombeo o la estación depuradora, como se ha expuesto en la definición de las obras a realizar. En función de la red de saneamiento y sus instalaciones ya existentes en el suelo urbano de la playa de Borriana el coste de este capítulo puede verse reducido, bien por conectar directamente a una red en funcionamiento o porque tan solo se requiera una mejora moderada de la misma.

Como dato orientativo, se puede calcular el coste en euros a sufragar que correspondería por vivienda en cada ámbito. Si bien el reparto de costes no será lineal, sino en función de los metros construidos de cada vivienda y la superficie de su parcela vinculada, este valor muestra las diferencias de costes en función, principalmente, de la densidad o dispersión de viviendas en cada ámbito.

<b>Ámbito 1</b>	<b>27.655,48</b>
<b>Ámbito 2</b>	<b>19.048,27</b>
<b>Ámbito 3</b>	<b>15.948,71</b>
<b>Ámbito 4</b>	<b>26.835,55</b>



## PLANOS

### ÍNDICE DE PLANOS

- I-01 PARCELACIÓN ACTUAL
- I-02 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE RED PRIMARIA
- I-03 GRADO DE EDIFICACIÓN. EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS
- I-04 RELACIÓN CON NÚCLEOS URBANOS
- I-05 ACTIVIDADES CALIFICADAS
- I-06 USOS DEL SUELO
- I-07.1 RIESGO DE INUNDACIÓN. PATRICOVA
- I-07.2 RIESGO DE INUNDACIÓN. SNCZI
- OE-01 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- OP-01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ÁMBITO 1
- OP-02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ÁMBITO 2
- OP-01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ÁMBITOS 3 Y 4