

PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Valores ambientales

La singularidad de la franja de terreno localizada en una segunda línea de costa, por detrás de la banda litoral, reside en la presencia de áreas inundadas durante todo o gran parte del año, por la proximidad a la superficie del nivel freático, la escorrentía aluvial y la aportación de agua de mar, que propician el desarrollo de comunidades muy características, de notable importancia biológica. Son ambientes muy valiosos desde el punto de vista ecológico, que se encuentran muy alterados en la actualidad por la acción del hombre (transformaciones agrarias, urbanización,...). No obstante todavía se localizan enclaves más o menos naturales, donde el antiguo marjal se encuentra menos deteriorado y en los que se concentra la riqueza biológica, siendo necesaria su protección y preservación del proceso urbanizador.

La coexistencia de espacios muy modificados con enclaves de alto valor ecológico, unido al elevado riesgo de inundación que presentan algunas zonas, ha hecho necesario un estudio en profundidad de esta unidad ambiental que permita dividirla en subunidades de acuerdo con sus valores intrínsecos y sus necesidades de conservación y/o actuación.

Subunidad 1. Marjal

Comprende la zona húmeda posterior al litoral, incluyendo tanto los terrenos antiguamente inundados de forma natural como los terrenos originalmente secos que fueron transformados en regadío mediante el desarrollo de una extensa red de acequias que discurren por el territorio. Presenta una tipología de parcelas muy característica, con formas estrechas y muy alargadas, drenadas por infinidad de acequias y canales. Muchas de estas parcelas se dedican aún a la agricultura (cultivos, herbáceos, huertas, frutales,...), observándose construcciones diseminadas correspondientes a casetas de aperos, pero también a viviendas de segunda residencia.

Subunidad 2. Áreas de interés ambiental

Integra los espacios de mayor valor ambiental y ecológico donde el antiguo marjal se encuentra menos alterado por la actividad humana. Se incluyen también aquellos enclaves que, si bien presentan un uso agropecuario en la actualidad, su aprovechamiento por parte del hombre resulta compatible con la conservación de su biodiversidad.

Se caracterizan por una elevada riqueza y diversidad biológica, considerando necesaria su conservación para preservar sus valores naturales intrínsecos.

Subunidad 3. Marjal consolidado

Se incluyen en esta subunidad las zonas del marjal que han sufrido un mayor proceso de degradación como consecuencia del crecimiento incontrolado de edificaciones, destinadas en su mayoría a viviendas de segunda residencia.

Es un ámbito que en su mayoría carece de los servicios necesarios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, viales y alumbrado público o si los tiene estos resultan insuficientes.

Subunidad 4. Espacios de transición

Constituye un área de transición entre el marjal y los terrenos anexos, con características propias de ambos ambientes.

Clasificación del suelo

a) Se clasifican como suelo urbano ámbito marjal, las agrupaciones de viviendas que tienen una estructura y morfología de suelo antropizado. Coincidirán básicamente con lo que, en el Plan Especial de la Marjalería, son las “actuaciones integradas en suelo urbano” (00-AU-PEM)

Se clasifican, además, como suelo urbano ámbito marjal, otras agrupaciones de viviendas que tienen la misma estructura y características anteriores, pero no estaban incluidas en el ámbito del Plan Especial de la Marjalería.

Todos estos ámbitos clasificados como suelo urbano pertenecen, de acuerdo con el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a la subunidad “Marjal consolidado”.

b) Se clasifican como suelo no urbanizable protegido los terrenos incluidos en la subunidad1 “Marjal”, porque conservan las características propias de esta unidad ambiental: estructura parcelaria de parcelas estrechas y muy alargadas, existencia de acequias, cultivos de herbáceos, frutales,... salpicada de construcciones diseminadas de aperos y/o vivienda.

c) Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos incluidos en la subunidad ambiental 2 “Áreas de interés ambiental” que merecen la conservación de sus valores naturales intrínsecos.

d) El resto de los terrenos incluidos en el área de la Marjal, se clasifican como suelo no urbanizable común; comprendiendo los “Espacios de transición” que constituyen la subunidad 4 y aquellos otros terrenos del marjal consolidado que no hayan quedado incluidos en los ámbitos de suelo urbano.

e) Ámbitos de minimización de impactos. Dentro del suelo no urbanizable, se delimitan núcleos de viviendas consolidados con una cierta

densidad y compacidad, sobre los cuales se pueden establecer medidas que minimicen su impacto territorial, a través de la redacción de Planes Especiales de Minimización de Impactos.

Urbanización y minimización de impactos.

Tanto en las Actuaciones Integradas delimitados en suelo urbano ámbito marjal, como en los núcleos residenciales delimitados en suelo no urbanizable de minimización de impactos, se redactarán planes especiales para concretar la ordenación pormenorizada y definir las condiciones de integración paisajística y de urbanización, estableciendo, si procede, fases para la ejecución de las obras. Los planes especiales deberán ser de iniciativa pública (aunque puede existir un convenio propietarios-ayuntamiento para su desarrollo y ejecución) y su aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en la materia.

Vías Verdes y recorridos medioambientales

Se desarrollan diversas vías verdes como el camino de la Plana, la Travesera, el borde del Rio Seco, el camino de l`Obra y el camino de la Donación al objeto de unir e integrar los espacios de mayor valor medio ambiental.