



APROBADO por Junta  
de Gobierno Local de

14 NOV. 2014



EL SECRETARIO GENERAL DE  
LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Alta/B

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE CASTELLÓN DE LA PLANA

### ARTÍCULO 1.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego tiene por objeto establecer las condiciones a que debe someterse la asistencia técnica para la redacción del estudio ambiental y territorial estratégico del Plan General de Castellón de la Plana, así como para la resolución de las incidencias derivadas de su tramitación.

### ARTÍCULO 2.- SOMETIMIENTO A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Con carácter general, la documentación que se redacte para la ejecución de este contrato deberá ajustarse a la legislación vigente, entre la que cabe citar, sin propósito limitativo, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aplicable al procedimiento de aprobación del Plan General de Castellón de la Plana en virtud del apartado segundo de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014 que acaba de citarse.

### ARTÍCULO 3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

El contenido del estudio ambiental y territorial estratégico se acomodará a las exigencias del artículo 52.2 de la LOTUP. En este sentido, se tendrá en cuenta el documento de referencia emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en fecha 26 de junio de 2014, que a los efectos del procedimiento tendrá la consideración de documento de alcance y que se adjunta como anexo al presente pliego. Sin perjuicio de ello, el estudio ambiental y territorial estratégico incidirá en los siguientes aspectos:

#### **Adaptación a otros planes y programas:**

Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

PATRICOVA

PATECAS

Plan Estratégico de la Comunitat Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas.

Estudio de adecuación del Planeamiento propuesto al de los municipios colindantes.

Plan de Acción Territorial Forestal de la CV.



APROBADO por Junta  
de Gobierno Local de

14 NOV. 2014



EL SECRETARIO GENERAL DE  
LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

### **Características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas**

- \* Parc Natural de les Illes Columbretes
- \* Parque Natural del Desert de les Palmes
- \* Paraje Natural Municipal del Ermitorio de la Magdalena
- \* Cova de les Maravelles
- \* Molí de la Font
- \* Zonas incluidas en el Inventario Forestal de la CV
- \* Desembocadura del Riu Sec
- \* Marjalería de Castellón
- \* Cauces de ríos y barrancos
- \* Zonas con algún tipo de riesgo catalogado o afección sectorial o supramunicipal.

### **Calidad ambiental:**

- \* Calidad del aire: revisión de los niveles de contaminantes. Adecuación actual al Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
  - \* Contaminación Acústica: Adecuación a los objetivos del Plan Acústico Municipal.
  - \* Calidad del Agua: afección actual a la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, incidiendo en la Marjalería. Afección al manantial del Molí de la Font.
  - \* Costas: posible afección a la calidad del agua de las playas del TM.
- Medidas que se proponen para mejorar los niveles de calidad en estos aspectos (calidad del aire, contaminación acústica, calidad del agua y costas).

### **Utilización racional del suelo**

#### **a) En el suelo urbano y con posibilidad de urbanizar:**

- \* Suelo para actividades económicas: disponibilidad de suelo urbanizado.  
Suelo clasificado para necesidades futuras de carácter industrial o terciario.
- \* Suelo residencial: oferta de viviendas sin ocupar  
Capacidad del suelo clasificado frente a las expectativas de crecimiento poblacional.

#### **b) En el suelo no urbanizable:**

Estudio del suelo con valor agrícola-paisajístico, con los criterios y objetivos que se desprenden del apartado F.2.2 del documento de referencia y del informe del Servicio Territorial de Agricultura emitido.

### **Protección del medio natural:**

- \* Unidades ambientales del TM, analizando qué suelos deben ser o no protegidos
- \* Estudio de la flora y de la fauna existentes, incluyendo:
  - a) arboledas o ejemplares a proteger por su valor o monumentalidad;
  - b) especies catalogadas e identificación de sus hábitats; y



14 NOV. 2014



c) otros aspectos de interés como la nidificación del chorlito patinegro en la zona de playa u otras posibles áreas.

\* Identificación y descripción de las vías pecuarias, senderos y caminos de interés (GRs y PRs) existentes en el término municipal.

Justificación de las medidas de protección que se propone adoptar en cada caso.

#### **Prevención de riesgos naturales o inducidos:**

\* Identificación de las zonas que tengan riesgo de incendio forestal.

\* Identificación de las zonas con riesgo de inundación.

\* Identificación de las zonas con algún tipo de riesgo, detallando las causas.

Estudio de inundabilidad, justificando las consideraciones del informe PATRICOVA, anexo al documento de referencia emitido por la Conselleria.

#### **Uso sostenible y protección de los recursos hídricos:**

\* Identificación de las masas de agua subterránea y acuíferos de interés delimitados por la CHJ, con los correspondientes perímetros de protección frente a la contaminación.

\* Zonas de captación de aguas para consumo humano y determinación de los perímetros de protección.

Estudio de demandas hídricas del planeamiento urbanístico, que contemple la relación de los consumos existentes y demandas futuras (m<sup>3</sup>/año), desglosando lo correspondiente a los distintos usos de consumo humano y para las actividades económicas previstas.

Identificación de la procedencia del abastecimiento y justificación del cumplimiento del Plan Hidrológico de cuenca.

\* Producción de aguas residuales y capacidad del sistema de saneamiento y depuración actual.

Necesidades de ampliación de la EDAR. Sistemas de depuración previstos, tratamiento y zona de vertido.

Medidas para la reutilización de aguas residuales.

#### **Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural:**

Adecuación del Plan a las afecciones impuestas por el Patrimonio Cultural

#### **Adecuada gestión de residuos:**

\* Estimación del volumen de residuos urbanos actual y su evolución.

\* Descripción de la gestión de los residuos y su adecuación al Plan Zonal de Residuos.

\* Identificación de los vertederos legalmente autorizados y las zonas de vertido incontrolado, indicando el ámbito y tipo de residuos.

Acciones a realizar para su legalización, restauración o eliminación de vertederos incontrolados.

Estimación del volumen de residuos con el desarrollo propuesto y alternativas de gestión.

14 NOV. 2014



EL SECRETARIO GENERAL DE  
LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Determinaciones del Plan Integral de Reciclados de la Comunidad Valenciana

**Integración de la Infraestructura Verde:**

Integración de la Infraestructura Verde en el desarrollo urbanístico propuesto.

**Movilidad urbana:**

Adecuación del Plan a las directrices del Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible y al Plan Director de la Bicicleta de Castelló de la Plana.

Establecimiento de recorridos peatonales y no motorizados que conecten los diferentes barrios y urbanizaciones y los equipamientos y dotaciones.

Propuesta de acciones de movilidad que disminuyan el uso del vehículo privado contaminante.

**Protección del Paisaje:**

Se recogerán las directrices e indicaciones que establezca el Estudio de Paisaje que acompañe al plan.

**Programa de Indicadores:**

Se establecerá un Programa de indicadores para el seguimiento del Plan, que será adaptado al exigido en el Documento de Referencia.

**ARTÍCULO 4.- PERSONAL DEL CONTRATISTA**

La elaboración de los trabajos encargados estarán a cargo de un equipo multidisciplinar que abarque las diferentes especialidades técnicas para su adecuada redacción. En este sentido, deberá estar compuesto, como mínimo, por un profesional perteneciente a cada uno de los tres grupos siguientes: a) un Arquitecto, un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o un Ingeniero Industrial; b) un Ingeniero Agrónomo, un Ingeniero Forestal, un Licenciado en Ciencias Ambientales, un Licenciado en Biología, un Licenciado en Geografía o titulaciones semejantes; y c) un Ingeniero en Geodesia y Cartografía, Ingeniero Geomático y Topográfico o titulación semejante.

Durante la vigencia del contrato, el contratista deberá contar con una oficina que se considerará su domicilio a efectos de notificaciones, y con un representante con título superior que formará parte del equipo redactor, y cuya identidad y datos de contacto deberán ser comunicados al Ayuntamiento. El representante del contratista estará a disposición del Ayuntamiento para atender en horario de oficina los requerimientos y consultas que se le formulen durante la ejecución del contrato. En principio, y salvo que la Dirección Técnica Municipal encargada de supervisar la ejecución del contrato decida otra cosa, se celebrarán reuniones de seguimiento de los trabajos con un intervalo de dos semanas.



APROBADO por Junta  
de Gobierno Local de

14 NOV. 2014



EL SECRETARIO GENERAL DE  
LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

### **ARTÍCULO 5.- DOCUMENTOS QUE EL AYUNTAMIENTO PONDRÁ A DISPOSICIÓN DEL CONTRATISTA**

El Ayuntamiento pondrá a disposición del contratista, a título meramente informativo, la documentación escrita y gráfica que esté en su poder y sirva para la correcta realización de los trabajos contratados, de modo que el contratista deberá realizar cuantas comprobaciones sean necesarias para su verificación.

Si fuera necesario, se proveerá al contratista de credenciales para solicitar datos o informes de otros organismos y Administraciones con los que realizar adecuadamente sus trabajos.

### **ARTÍCULO 6.- PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ENCARGADA**

Una vez redactados cada uno de los trabajos encargados, se presentarán a través del Registro Municipal en formato papel para que puedan ser objeto de un informe municipal de supervisión en el plazo de diez días hábiles al efecto de comprobar que su contenido se ajusta a lo exigido por el pliego y que pueden ser expuestos al público o tramitados formando parte del expediente administrativo de aprobación del Plan General de Castellón de la Plana.

Las deficiencias que se aprecien serán comunicadas al contratista, que en el plazo de diez días hábiles las corregirá y presentará el documento oportunamente modificado. Los trabajos y gastos que generen estas correcciones serán asumidos por el contratista y, en consecuencia, no modificarán el precio del contrato.

La documentación informada favorablemente por los Servicios Municipales será presentada en las dependencias municipales en formato papel y en soporte digital (DVD-R o CD-R).

Para conseguir la máxima compatibilidad entre el tratamiento de datos realizado por el Ayuntamiento y el contratista, los archivos informáticos que se entreguen se elaborarán con el software de Microsoft Office (.doc y .xls) u Open Office (.odt y .ods) para textos y hojas de cálculo, y con Autocad 2009 o anterior para planos, que además estarán georreferenciados a la base cartográfica municipal, en proyección UTM Huso 30 y Sistema de Referencia Geodésico ED50.

Se entregarán tres copias en formato papel de cada documento encargado, debidamente encuadernadas y paginadas. La encuadernación se realizará en formato DIN-A4, y en el caso de que el documento conste de varios volúmenes, éstos quedarán comprendidos dentro de una caja. Además, todos los documentos se entregarán impresos en formato digital PDF, con el mismo tamaño con el que aparezcan impresos en las copias en papel.

Los planos se dibujarán y entregarán en formato DIN normalizado, y las escalas y colores utilizados en cada uno de ellos permitirán la adecuada representación de lo grafiado. El contenido y formato de las portadas y cajetines de los planos serán definidos por la Dirección Técnica Municipal.



APROBADO por Junta  
de Gobierno Local de

14 NOV. 2014



EL SECRETARIO GENERAL DE  
LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Cuando el documento que se entregue sea sometido a información pública, la Dirección Técnica Municipal podrá solicitar que se elaboren a cargo del contratista dos paneles informativos en formato A1 con la composición y diseño que ella misma defina.

#### **ARTÍCULO 7.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN**

El presupuesto del conjunto de los trabajos asciende a la cantidad de **CIENTO CATORCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (114.950 €)**, de los cuales 95.000 € corresponden a la base imponible y 19.950 € al IVA calculado al 21%.

#### **ARTÍCULO 8.- OTRAS PRESTACIONES RELACIONADAS CON LA TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS**

Formará parte también de la asistencia técnica a que se refiere este pliego, sin que ello suponga ninguna modificación del precio del contrato, la emisión de los informes que deberán redactarse en contestación a las observaciones, alegaciones e informes de los interesados o de otras Administraciones u organismos que se presenten con motivo de la tramitación de los documentos elaborados por el contratista, así como la introducción en los mismos de las modificaciones necesarias para adaptarlos a su estimación por la Administración.

#### **ARTÍCULO 9.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

La ejecución de los trabajos contratados se desarrollará con arreglo a los siguientes plazos:

- a) **Redacción parcial del estudio ambiental y territorial estratégico.-** En el plazo de DOS MESES desde la firma del contrato, el contratista presentará la documentación relativa a los aspectos del estudio ambiental y territorial estratégico que aparecen en el artículo 3 precedidos por un asterisco (\*).
- b) **Conclusión del estudio ambiental y territorial estratégico.-** En el plazo de TRES MESES desde la notificación al contratista de la conformidad municipal respecto de la documentación referida en el apartado anterior, el contratista concluirá el estudio ambiental y territorial estratégico con el resto del contenido señalado en el artículo 3 de este pliego (incluido el exigido por el artículo 52.2 de la LOTUP), y en condiciones de ser expuesto al público.
- c) **Redacción del informe sobre las alegaciones presentadas.-** En el plazo de 45 DÍAS NATURALES a contar desde la notificación de las alegaciones y observaciones que se hayan presentado durante el período de participación pública y consultas a que será sometido el estudio ambiental y territorial estratégico, el contratista presentará un informe sobre la resolución de las mismas.



14 NOV. 2014



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

d) **Redacción del estudio ambiental y territorial estratégico definitivo.**- En el plazo de UN MES a contar desde la notificación al contratista de la propuesta municipal respecto de la resolución de las alegaciones presentadas, éste presentará el estudio ambiental y territorial estratégico junto con el contenido señalado en el artículo 54.2 de la LOTUP.

Si tras el período de participación pública y consultas se acordara la apertura de un nuevo período de información pública al amparo del artículo 53.5 de la LOTUP, será este trámite el que determine la obligación del contratista en los términos del párrafo anterior.

e) **Subsanación de deficiencias en el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica.**- Si el órgano ambiental y territorial requiriera a la Administración municipal la subsanación de alguna deficiencia del expediente de evaluación ambiental y territorial que impidiera la emisión de la declaración prevista por el artículo 54.6 de la LOTUP, el licitador completará la documentación en el plazo de UN MES.

En atención a lo dispuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el procedimiento administrativo implica la existencia de fases en las que ha de suspenderse la intervención del contratista, se fija el plazo máximo de ejecución del contrato en DIECISÉIS MESES.

#### ARTÍCULO 10.- FORMA DE PAGO

Los pagos al contratista se realizarán de la siguiente forma:

- a) Con la presentación de la documentación referida en el apartado a) del artículo anterior, el 30%.
- b) Con la presentación del estudio ambiental y territorial estratégico en condiciones de ser expuesto al público, el 30%.
- c) Con la presentación del informe sobre las alegaciones y observaciones realizadas durante el período de participación pública y consultas a que será sometido el estudio ambiental y territorial estratégico, el 15%.
- d) Con la presentación del expediente ambiental con el contenido señalado en el art. 54.2 de la LOTUP, el 15%.
- e) Con la presentación de la subsanación de las deficiencias requeridas por el órgano ambiental y territorial, el 10%. De no apreciarse deficiencias en el expediente de evaluación ambiental y territorial, el derecho al cobro se devengará con la emisión de la declaración ambiental y territorial estratégica.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA  
SECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

**ARTÍCULO 11.- PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS REALIZADOS**

El resultado de los servicios contratados, en su totalidad o en cualquiera de sus fases, será propiedad del Ayuntamiento, y éste, en consecuencia, podrá recabar en cualquier momento las entregas de los documentos o materiales que la integren, con todos sus antecedentes, datos o procedimientos.

El contratista tendrá la obligación de proporcionar al Ayuntamiento todos los datos cálculos, procesos y procedimientos empleados durante la elaboración de los trabajos. Los derechos de explotación de todos y cada uno de los trabajos objeto del contrato quedará en propiedad exclusiva del Ayuntamiento, sin que puedan ser reproducidos total o parcialmente sin previa y expresa autorización del mismo, pudiendo éste a su vez transformarlos y desarrollarlos en función de las necesidades.

Castellón de la Plana, 4 de noviembre de 2014.

El Ingeniero Agrónomo,  
Jefe del Negociado de Gestión Ambiental,

La Arquitecto Municipal,  
Jefa de la Sección de Desarrollo Urbanístico,

Juan Carlos Sanchis Roca

Consuelo Leal Jiménez

**D I L I G E N C I A.-** Para hacer constar que el presente pliego de prescripciones técnicas que han de regir el contrato de asistencia técnica para la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General de Castellón de la Plana, compuesto de ocho páginas, rubricadas por mí en esta fecha y con el sello del Ayuntamiento, ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada en el día de hoy.

Castellón de la Plana, a 14 de noviembre de 2015



EL SECRETARIO GENERAL DE  
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL,

Eduardo G. Pozo Bouzas

## **DOCUMENTO DE REFERENCIA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CASTELLÓN DE LA PLANA**

Expediente	001/2014 EAE
Promotor	Ayuntamiento de Castellón de la Plana
Autoridad Sustantiva	Comisión Territorial de Urbanismo y Ayuntamiento de Castellón
Localización	Castellón de la Plana (Castellón)
Objeto:	Revisión del Plan General de Castellón de la Plana

La comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 26 de junio de 2014, adoptó el siguiente:

### **ACUERDO:**

Vista la propuesta del documento de referencia del **Plan General de Castellón de la Plana**, en los siguientes términos:

### **A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE EL PLAN GENERAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, (LEAE) en la que se establece (art. 3.1), que serán objeto de esta evaluación los planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, que se elaboren o aprueben por una Administración pública y vengán regulados por una disposición legal o reglamentaria.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece en el artículo 15 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la LEAE.

Por lo que dado que el Plan General de Castellón de la Plana es un instrumento de ordenación territorial y que tiene efectos significativos sobre el medio ambiente al encontrarse incluido en los supuestos establecidos en el art. 3.1 y 3.2 de la LEAE, procede que sea objeto de evaluación ambiental de acuerdo con la LEAE.

### **B) DOCUMENTO CONSULTIVO.**

#### **B.1) DOCUMENTACIÓN APORTADA**

En fecha 23 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento de Castellón de la Plana remitió a esta Conselleria Documento Consultivo del Plan General de su municipio solicitando la emisión del Documento de Referencia. La documentación remitida consiste en dos ejemplares en formato papel, con fecha de redacción diciembre de 2013, y 3 copias en soporte digital. El documento incorpora un anexo describiendo la Infraestructura Verde y planos, siendo su índice:

- Objeto y ámbito del documento.
- Descripción del medio.
- Planificación que afecta al ámbito de actuación.
- Criterios, problemática y objetivos.
- Alternativas que se evalúan.
- Adecuación a los objetivos y criterios ambientales.
- Plan de Participación Pública.

## **B.2) MODELO TERRITORIAL VIGENTE**

### **B.2.1) INFORMACIÓN TERRITORIAL**

El municipio de Castellón de la Plana se encuentra en la comarca de la Plana Alta, tiene una superficie de 107,5 kilómetros cuadrados y cuenta con una población de 180.204 habitantes en el año 2012. Linda con Benicassim, Borriol, Sant Joan de Moro, Alcora, Onda y Almassora.

El término municipal tiene forma asemejable a un triángulo, donde al este se sitúa la costa con una longitud de casi 9 km. La longitud máxima hacia el interior es de 17 km, mientras que en dirección norte-sur es de unos 13 km.

El término se extiende desde la costa al este hasta las montañas situadas al oeste; entre ambos una extensa llanura de aluvión con suave y uniforme pendiente que termina en una zona de marjalería. Las elevaciones principales son La Roca Blanca (629 m), El Racó de Raca (458 m), el Tossal de Llobera (352 m) o el Tossal Gros (358 m). En el vértice oeste del término se encuentra también El Tossal de la Galera (248 m) delimitando el Embalse de María Cristina. Como cauces principales se encuentra La Rambla de la Viuda, conformando el límite de término en su parte coincidente con Onda, y el Riu Sec, que atraviesa el término hasta desembocar en el mar. De menor relevancia son el Barranc Malvestit y el Barranc de Fraga.

Los elementos naturales más relevantes son el Desert de les Palmes, las Islas Columbretes, La Cova de les Maravelles, la Cova del Molí de la Font y el Ermitorio de la Magdalena. En la franja costera se encontraba la marjal, separada del mar por el cordón dunar y el Pinar del Grao, con aportaciones hídricas procedentes de los barrancos y de los ullals. En la década de 1920 se acondicionó para el cultivo del arroz con la apertura de "sequiols", en los años 60 se cambió el tipo de cultivos a hortalizas y en las últimas décadas han proliferado las viviendas unifamiliares.

Gracias a las posibilidades hídricas de la zona abundan los cultivos de regadío, cítricos y hortalizas. En el interior prevalecen los cultivos de secano.

En la zona de costa se sitúa el núcleo del Grao, el puerto, un complejo industrial-petroquímico al sur y una zona de playa al norte junto a su zona turística. El núcleo principal se encuentra a unos 4 km de la costa.

Una gran cantidad de infraestructuras viarias discurren por el municipio, entre las que destacan la AP-7 y N-340 por su carácter interprovincial, así como la CV-10 o la CV-16 por su carácter provincial. También son relevantes como infraestructuras la línea férrea Valencia-Tarragona, el puerto o el aeródromo.

## **B.2.2) PLANEAMIENTO VIGENTE**

Mediante Resolución de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo de 17 de noviembre de 1984 se aprobó la Revisión de un Plan General datado en 1964.

Más tarde se elaboró una segunda Revisión que fue aprobada el 1 de marzo de 2000 (DIA de 22 de febrero de 2000, expte 573/99 AIA). Después de varias sentencias e intentos subsanatorios esta última Revisión ha sido finalmente anulada por el Tribunal Supremo.

## **B.3) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN**

### **B.3.1) PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS Y OBJETIVOS A ALCANZAR.**

Los problemas principales que se indican en el documento son la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento dada la anulación por los Tribunales del que estaba vigente.

Se aprovecha esta circunstancia para adaptar el planeamiento a la legislación actual, además de a los criterios de sostenibilidad (utilización racional del suelo, uso eficiente recursos hídricos, revitalización patrimonio rural, ordenación del litoral...).

Se señala la importancia medioambiental de la vegetación y fauna asociada al ecosistema dunar poniendo como ejemplo la intervención realizada en la playa del Pinar.

No se admitirán reclasificaciones de SNU común en los primeros 10 años sino se realiza una permuta en cuantía equivalente a esta clase de suelo.

Se potenciarán los crecimientos hacia el oeste limitándolos hacia el este, todo ello dentro del modelo de ciudad compacta.

### **B.3.2) APROXIMACIÓN A LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

Conforme señala la directriz 38 de la ETCV se definen de manera pormenorizada los elementos que integran la Infraestructura Verde así como los elementos que garantizan la conectividad territorial y funcional entre ellos. De esta manera se incluyen:

- \* Zonas que deben quedar protegidas por sus especiales características ambientales, culturales y visuales (Áreas de montaña, Columbretes, Desert de les Palmes, Ermitorio de la Magdalena y el Molí de la Font).
- \* Zonas que deben quedar protegidas por sus especiales características ambientales (Pinar del Grao, playas, arbolado monumental y arbolado de gran porte).
- \* Zonas que deben ser protegidas por sus especiales características culturales (Caminos históricos, BIC, BRL, centro histórico).
- \* Zonas que deben ser protegidas por sus especiales características visuales (Cumbres y crestas, hitos paisajísticos, miradores, rutas escénicas).
- \* Zonas de riesgo (Áreas inundables)
- \* Conectores ecológicos (Red de acequias y cauces naturales)
- \* Conectores funcionales (red de caminos, Vías Pecuarias y vías verdes)

### **B.3.3) DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.**

En total se han aportado 3 alternativas. La alternativa 1 que es la ordenación propuesta en el Plan anulado por sentencia, la alternativa 2 relativa a la ciudad en su estado actual considerando los desarrollos producidos en dicho plan y la alternativa 3 que se denomina "la ordenación adecuada".

En todas ellas el Suelo no urbanizable protegido se establece en las zonas montañosas del norte y del oeste, en parte de la marjalería y junto a elementos de carácter patrimonial como son la ermita de La Magdalena o el Molí de La Font.

Los usos residenciales los podemos encontrar en el casco urbano tradicional, en la costa (tanto en el grao, como alrededor del Pinar y en la zona próxima a Benicassim), conurbándose con el casco de Almassora y en varias urbanizaciones dispersas próximas a las zonas montañosas (Fuente La Reina, Penyeta Roja, Tossal Gros, La Dehesa, Vera o La Galera).

Los usos industriales se localizan próximos al puerto (Pol. El Serrallo), donde destaca la presencia de una refinería y una central térmica, y junto a las vías principales de circulación. Entre estas últimas se pueden destacar la situada al sur del casco urbano, entre la CS-22 y el acceso proveniente de la AP-7

(Pol Autopista Sur, Ciudad del Transporte, Pol. Ronda Sur, Pol Fadrell), o en la salida norte en dirección a la AP-7 (Pol. Norte) o junto a la CV-10 y la CV-16.

Los usos terciarios podemos encontrarlos principalmente al sur del casco urbano o en el camino de unión entre el casco y el grao.

Además podemos encontrar numerosas zonas dotacionales, tanto de carácter municipal como provincial, tales como la Universidad Jaime I, la zona portuaria, el centro penitenciario, la presa del pantano María Cristina, el aeroclub, el cuartel Tetuan XIV, varios hospitales, un campo de golf, el planetario o varias zonas deportivas.

En el término municipal existen tres Planes Especiales que ordenan y regulan tres ámbitos concretos y que no se pretenden modificar con esta Revisión del Plan General. Estos son los relativos a la Universidad, al Puerto y a la Marjal.

#### Alternativa 1

Respecto al Plan de 1984, (texto extraído de la DIA emitida) el modelo que se proponía no era expansivo sino de reordenación de usos. Se fomentaba el incremento de los usos industriales a costa de reducir los residenciales, de manera que el suelo sellado prácticamente se mantenía. (sin tener en cuenta la regularización de la marjalería)

Respecto a los usos residenciales se proponían varias zonas de actuación:

\* Completar la edificación hasta alcanzar la Ronda de Circunvalación. En la zona sudeste se delimitan 2 Unidades de Ejecución (nº 64 y 65) y 1 sector (nº 4), en la zona noreste una gran Unidad de Ejecución (nº 75) y al oeste del Riu Sec 9 Unidades de Ejecución (nº 26, 27, 28, 29, 80, 82, 83 y 84) y 5 sectores urbanizables (nº 12, 13, 22, 24 y 27)

Los sectores 24 y 27 fueron creados reclasificando SNU en la Modificación 6, emitiéndose DIA el 2 de junio de 2005 (expte 56/04 AIA) y se destinarán a la construcción de vivienda protegida.

\* Ampliación de la zona universitaria, mediante la definición de 3 Unidades de Ejecución (69, 70 y 71)

\* Rellenar los huecos de la trama urbana mediante intervenciones puntuales en las que se delimitan Unidades de Ejecución (nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 63, 66, 74, 79) o ya de mayor consideración con la definición de sectores (nº 1, 3 y 14)

\* Unión del casco urbano tradicional con el grao, en una franja de unos 100 metros alrededor de la avenida del Mar. Se delimitan 15 Unidades de Ejecución junto al grao (nº 15, 21, 22, 23, 58, 62, 73,

Se emplazan principalmente junto a la ronda (2, 3, 64, 65 y 75), junto a la universidad (69, 70, 71 y 82), junto a Almassora (49, 54 y 55) o completando la trama existente.

- Respecto a los usos terciarios, se han urbanizado 6 Unidades de Ejecución (nº 5, 7, 9, 13, 14 y 15) en 553.087 m<sup>2</sup> con una capacidad de 175.000 m<sup>2</sup> de techo. Otras 2 UE han aprobado sus proyectos de reparcelación (nº 8 y 17) que podrán albergar 164.232 m<sup>2</sup> de techo en 234.598 m<sup>2</sup> de suelo.

Estas intervenciones se localizan en la Avda del Mar (5, 7 y 14), en el Polígono Industrial Autopista Sur (13 y 17), junto a la Universidad (8) o junto al mercado de abastos (15).

- El uso industrial también se ha ido desarrollando, y en este sentido 6 Unidades de Ejecución se han urbanizado (nº 1, 10, 15, 18, 24 y 25) en 570.245 m<sup>2</sup> de suelo con una posibilidad de edificación de 20.000 m<sup>2</sup> de techo. Otras dos (nº 14A y 14B) han aprobado sus proyectos de reparcelación y podrán albergar 159.381 m<sup>2</sup> de techo en 162.428 m<sup>2</sup> de suelo.

Respecto a los sectores de suelo urbanizable, 2 se han urbanizado (nº 9 y 10) y otro parcialmente (nº 6) sumando un total de 804.200 m<sup>2</sup> de suelo que podrán albergar 365.000 m<sup>2</sup> de techo.

Los sectores se localizan, 1 en la costa (6) y dos al oeste de la Ciudad del Transporte (9 y 10). Las Unidades de Ejecución se encuentran junto a la CV-10 (18), junto al estadio (15), en la zona norte (14), en las proximidades de Almassora (1, 24 y 25) o junto a Benicassim (10).

### Alternativa 3

Esta alternativa incluye además aquellos ámbitos del territorio cuya urbanización resulta conveniente para contribuir a la vertebración de la ciudad.

En relación al uso residencial, de los 27 sectores previstos, además del que ya se ha desarrollado (nº 3), 2 han aprobado el proyecto de reparcelación (nº 24 y 26), 7 se mantienen (nº 1, 6, 8, 9, 13, 15 y 27), 3 se conservan parcialmente (10, 16 y 23) y 14 se eliminan. Ello se traduce en una clasificación de suelo urbanizable residencial de 2.534.020 m<sup>2</sup>, eliminándose 3.815.226 m<sup>2</sup> respecto al planeamiento derogado. Las Unidades de Ejecución delimitadas que se encuentran pendientes suman 1.261.258 m<sup>2</sup> de suelo, habiéndose eliminado una superficie de 357.091 m<sup>2</sup>. Estos cálculos se pueden desglosar en las siguientes líneas de intervención:

\* En la costa, al norte del riu Sec, se eliminan tres sectores (nº 7, parte 10 y 11) que ocupaban 330.010 m<sup>2</sup> y se mantienen 4 sectores (nº 6, 8, 9 y 10 parcialmente) y 5 Unidades de Ejecución (nº 17, 25, 38 y 72) con una extensión de 647.790 m<sup>2</sup> y 154.610 m<sup>2</sup> respectivamente.

\* En el vial que lleva de la ciudad al grao se eliminan 3 sectores (nº 2, 5 y 25) y 3 Unidades de Ejecución (21, 22 y parte 23), que abarcaban 1.255.600 y 159.184 m<sup>2</sup> respectivamente. Se mantiene

el sector 26, que se encuentra en proceso de reparcelación, situado al oeste de la CS-22 y parte de la Unidad de Ejecución 23 en la zona del grao con 54.224 m<sup>2</sup>.

\* Al norte ciudad, en la zona oeste del riu Sec, se eliminan 2 sectores (nº 12 y 22) por 551.200 m<sup>2</sup>. Se mantienen 2 sectores (nº 13 y 27) y 6 Unidades de Ejecución (nº 26, 27, 28, 29, 80, 83 y 84) con una extensión de 1.041.200 m<sup>2</sup> y 155.457 m<sup>2</sup> respectivamente. El sector 24 se encuentra en proceso de reparcelación.

\* Al sur del riu Sec, creciendo la ciudad en dirección oeste, el suelo se ordena principalmente con Unidades de Ejecución en pequeñas intervenciones. Únicamente se delimita un sector (nº 1) mientras que otro (nº 14), de 171.900 m<sup>2</sup>, se ha eliminado. Junto a este último también se ha eliminado la UE-39 con 22.528 m<sup>2</sup>. En esta zona el suelo para nuevos crecimientos será de 938.922 m<sup>2</sup>.

\* En las zonas consolidadas que se encuentran diseminadas por el término municipal la línea general de intervención ha sido la eliminación de los crecimientos que estaban previstos; en este sentido se suprimen 6 sectores (nº 17 a 21) y parte de otros 2 (16 y 23) y 5 Unidades de Ejecución (nº 46, 47, 56 y parte de las 49 y 55). Si que se han mantenido el sector 15 junto al embalse y parte de los sectores 16 y 23, así como las Unidades de Ejecución 45, 57 y 61 para regularizar edificaciones existentes o completar la trama. Estas actuaciones suponen la eliminación de 1.532.295 m<sup>2</sup> y el mantenimiento como suelo edificable residencial de 534.272 m<sup>2</sup>.

\* Reordenando la trama en el resto de la ciudad se propone la eliminación del sector 4 de 149.600 m<sup>2</sup> (situado al sudeste de la ciudad, junto a la ronda) y la delimitación de varias Unidades de Ejecución (4, 16, 60 y 85) por un total de 18.603 m<sup>2</sup>.

	Propuesto (alternativa 3)		Eliminado respecto Alternativa 1	
	Sectores	Unidades de Ejecución	Sectores	Unidades de Ejecución
Costa	647.790	154.610	330.010	
Vial al grao		54.224	1.255.600	159.184
Oeste riu Sec	1.041.200	155.457	551.200	
Sur riu Sec	128.916	810.006	171.900	22.528
Aislados	465.914	68.358	1.356.916	175.379
Resto		18.603	149.600	
<b>Subtotal</b>	<b>2.534.020</b>	<b>1.261.258</b>	<b>3.815.226</b>	<b>357.091</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.795.278 m<sup>2</sup></b>		<b>4.172.317 m<sup>2</sup></b>	

(nota: En la documentación aportada, respecto a los sectores 24 y 26 se indica en la alternativa 2 que se encuentran en fase de reparcelación, mientras que en la alternativa 3 se han computado como si

	Alternativa 1	Estado Actual (Ha)	Alternativa 3
S. Urbano + S. Urbanizable	4.855,87	3.343,11	4.467,95

Nota: respecto a las alternativas presentadas, no se han aportado los datos sobre la capacidad de población que podría albergar ni sobre la superficie construida destinada a actividades económicas.

#### **B.3.4) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

En la documentación se analiza la ocupación y sellado de suelo que supondría las alternativa 3 en relación a los parámetros especificados por la ETCV.

Se aportan los cálculos realizados resultando finalmente una superficie máxima de crecimiento residencial de 2.068.036 m<sup>2</sup> y de 1.902.232 m<sup>2</sup> para los usos industriales/ terciarios.

A continuación se procede a computar el suelo que quedaría sellado por la propuesta de Plan, resultando 3.105.059 m<sup>2</sup> de usos residencial y 3.626.205 m<sup>2</sup> de uso para actividades económicas. (nota: parte de la Unidades de Ejecución y de los sectores se han considerado que no computan, desconociéndose que criterios se han utilizado para descartarlos en el cómputo).

Respecto al uso residencial se evidencia un exceso de 1.037.023 m<sup>2</sup> que se achaca a los sectores 26 y 27 cuya programación está paralizada.

Respecto a los usos industriales/terciarios el exceso que se plantea es de 1.723.973 m<sup>2</sup> que se achaca a la inclusión del sector Parc Castelló cuya programación corresponde a la Conselleria encontrándose paralizada. Igualmente se señala que las actividades a implantar junto al puerto son de carácter comarcal por lo que no deberían computar.

En la fase de participación pública se plantearon diversos foros para la reflexión sobre los pasos que ha dado el urbanismo en los últimos años y la definición de las líneas futuras de ordenación. En junio de 2013 se presentaron las conclusiones de dichos foros para que el Ayuntamiento analizase su viabilidad y conveniencia. De ellas se pueden extraer:

Creación de un anillo verde, ampliación del Parque Litoral, protección del patrimonio hidráulico, reserva para infraestructuras viarias, reordenación del suelo industrial y logístico, esponjamiento de la ciudad existente, previsión de un SNU agrícola, mejora de las conexiones del casco con los grupos periféricos, creación de una red ciclista y peatonal, potenciar el sector turístico en la costa, estudio actualizado de la marjalería, completar los accesos al puerto...

**C) CONSULTAS REALIZADAS**

Por parte de esta Dirección General, como órgano ambiental, se ha sometido a consultas el Documento Consultivo del futuro PG, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2006, a fin de definir el contenido del ISA, a las siguientes administraciones para que, si lo estiman oportuno, formulen sugerencias al mismo:

Consulta	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
13/01/14	19/01/14 29/04/14 05/05/14	CITMA : SubDG Ordenación, Planificación y ATE.
10/01/14	16/01/14	CITMA. DG Evaluación Ambiental y Territorial: ST Urbanismo.
17/01/14	20/02/14 27/02/14 03/06/14	CITMA: D.G. de Medio Natural
10/01/14	30/05/14	CITMA. Dirección General de Transportes y Logística. Servicio de Planificación
13/01/14	23/06/14	CITMA. SubDG de Puertos, Aeropuertos y Costas
10/01/14	21/01/14	CITMA: D.G. de Calidad Ambiental
10/01/14	18/02/14	Entitat de Sanejament d'Aigües. (EPSAR)
10/01/14	04/02/14	Consorcio Plan Zonal 2.
10/01/14	03/02/14	Conselleria de Educación, Cultura y Deporte. DG Patrimonio Cultural.
10/01/14	29/01/14	Conselleria de Presidencia, Agricultura, Pesca , Alimentación y Agua. ST Agricultura
10/01/14		Conselleria de Presidencia, Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua. D .G. del Agua
10/01/14	05/06/14	Conselleria de Gobernación. SubDG. de Emergencias y Planificación.
10/01/14	12/02/14	Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo. DG de Industria.
10/01/14	06/02/14	Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo. DG Energía

10/01/ 14	13/03/14	Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo. ST Energía. Sección de Minas
10/01/ 14	10/02/14	Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo. DG Turismo
10/01/ 14	10/02/14	Diputación de Castellón. Área de Carreteras.
10/01/ 14		Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ).
10/01/ 14	23/01/14	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
10/01/ 14		Subdelegación del Gobierno en Castellón. Demarcación de Carreteras.
10/01/ 14		Servicio Provincial de Costas. Demarcación de Castellón.
10/01/ 14		Asociaciones / Ecologistas

Durante la fase de consultas del ISA y de la Versión Preliminar del Plan especificada en el art 10 de la Ley 9/2006 deberá hacerse consulta a las administraciones públicas mencionadas y a las señaladas en el cuadro siguiente:

CITMA. Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda.
Conselleria de Sanidad. DG Ordenación y Asistencia Sanitaria.
Conselleria de Educación, Formación y Empleo. Servicio de Infraestructuras
Ayuntamientos colindantes

Nota: Los informes recibidos se publicarán en la página web [www.cma.gva.es/eae](http://www.cma.gva.es/eae) junto con el Documento de Referencia.

#### **D) FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES.**

Analizada la documentación presentada, revisada la Cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Conselleria y girada visita al lugar, se observa la existencia de una serie de afecciones tanto legales, como ambientales de relevancia como son:

- **Espacios Naturales protegidos.** En el término consta el siguiente espacio:

\* **Parque Natural Desert de les Palmes:** Cuenta con PRUG aprobado por Decreto 95/1995 de 16 de mayo del Gobierno Valenciano. Dentro del término municipal abarca unas 14 Ha y son consideradas por el PRUG como los espacios del paraje con mayor valor ecológico, coincidente con áreas forestales y zonas de interés faunístico. El 20 de febrero de 2014 el Servicio de Espacios Naturales Protegidos

emite informe en el que concluyen que en esta zona no son admisibles los usos tendentes a alterar los valores naturales no siendo admisibles ni infraestructuras ni desarrollos urbanísticos.

\* Reserva Marina Illes Columbretes: Tiene la consideración de Parque Natural y desde 1.994 la consideración de Reserva Natural y que, aun siendo administrativamente parte del Término Municipal de Castellón, no es afectado por las determinaciones del Plan General ya que esta sometido a su propia ordenación. (Orden ARM/3841/2008, de 23 de diciembre BOE de 02/01/09. Parque Natural Decreto 15/88 con PRUG Decreto 107/1994, de 7 de junio).

\* Paraje Natural Municipal "Ermitorio de la Magdalena" declarado mediante acuerdo de 22 de septiembre de 2006 del Consell, (DOCV 28/09/06) (con itinerario municipal). Es de gestión municipal y este debe establecer las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan Especial.

La propuesta lo clasifica como SNU Protegido, compatible con sus características, a expensas que se defina la regulación de los usos en las normas urbanísticas.

- **Cuevas.** En el término municipal existen dos cuevas incluidas en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante el Decreto 65/2006, de 12 de mayo (DOGV 18/05/2006), por el que se desarrolla, también, el régimen de protección de las cuevas, que se corresponden con la Cova de les Meravelles y Molí de la Font. La documentación también hace referencia a la cova de la Seda.

Las cuevas existentes, en base al artículo 3 y 5 del Decreto 65/2006, deben considerarse protegidas y deberá contemplarse en este sentido en el Plan. Además cabe señalar que el artículo 9 de este Decreto fija las zonas perimetrales de protección en una hectárea (radio de 56,4 metros).

- **Espacios de Red Natura 2000.** En el término constan los siguientes espacios:

\* LIC y ZEPA Desert de les Palmes. Coincide en extensión con la superficie del mencionado Parque. El 27 de febrero de 2014 el Servicio de Vida Silvestre emite informe en el que señala que la propuesta no tiene efectos significativos sobre la Red Natura 2000.

\* LIC y ZEPA Illes Columbretes. Como ya se ha indicado, el Plan no altera la legislación ni ordenación de este ámbito.

- **Biodiversidad. Hábitats.** En el mencionado informe del servicio de Vida Silvestre señala que la documentación no hace mención a la fauna o flora existente. En su informe se relacionan las especies catalogadas existentes, ubicándose la mayoría en el litoral o la marjalería.

Entre otras especies catalogadas, se ha confirmado la presencia de 4 variedades de murciélagos, galápagos europeo, aguililla perdicera, fartet, nenúfar blanco o campanilla valenciana.

En las cuevas, existen planes de recuperación del murciélago patudo y del mediano de herradura

- **Infraestructura Verde. Conectores.** El Plan debe establecer la clasificación y calificación de los terrenos afectados por esta infraestructura teniendo en cuenta la función concreta que desarrollen; la regulación de usos en los mismos también deberá ser estudiada. (directriz 43 ETCV).

En el informe del Servicio de Paisaje de 5 de mayo de 2014 se señala que deberá incorporarse en la misma los elementos correspondientes a escala urbana incluyendo los suelos de la franja litoral y los sectores dispersos. También debe completarse con las zonas sometidas a riesgo significativo (inundación), las zonas que presenten valores agrarios (como la huerta histórica, la marjalería o la situada al oeste), las zonas que presenten recursos de interés (bancales de piedra).

Además se señala que todo el conjunto debe estar interconectado y se deben establecer zonas de afección visual entorno a las principales infraestructuras de comunicación.

También indica que el desarrollo de determinados suelos puede ser incompatible con la funcionalidad de la Infraestructura Verde, como los suelos industriales al norte y sur del casco, o los residenciales y terciarios al este.

- **Paisaje.** De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), el paisaje actuará como criterio condicionante en la planificación territorial y urbanística. Conforme al artículo 30 de dicha Ley, los Planes Generales deben contener un Estudio de Paisaje, cuyo contenido y documentación son los fijados en el 29 y 44 del Decreto 120/2006.

En el mencionado informe del Servicio de Paisaje se señala que el Estudio debe contemplar que parte del término se incluye dentro del PRR-36 Huerta de la Plana de Castellón. Señala que deberán definirse adecuadamente los bordes urbanos y los espacios de transición entre usos configurando una fachada de calidad.

También indica la conveniencia de definir un Programa de Paisaje específico para el ámbito de la zona de Marjalería. Respecto a los nuevos crecimientos, el sector 27-R no parece coherente su delimitación dejando bolsas de SNU, y sobre todo incide en la necesidad de preservar el paisaje agrícola entre la ciudad y el grao (sector 26-R, 18-T y 11-T) adoptando medidas de regeneración y puesta en valor.

La zona situada al sur de la CS-22 y el término de Almassora se considera por la ETCV como Área de Oportunidad en la que deberá evitarse la completa conurbación y la formación de un continuo urbano.