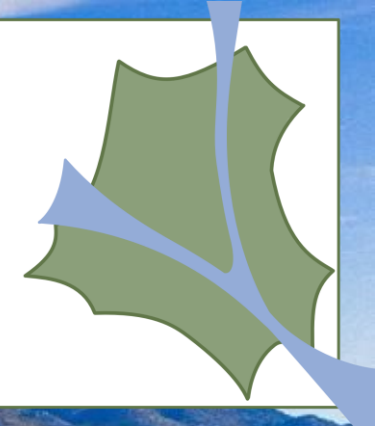




Plan de Acción
Territorial
del **ALTO
MIJARES**



Versión Inicial y Participación Pública

Marzo 2026

OBJETIVOS PRINCIPALES:

Dotar de **Ordenación Estructural** a los 22 municipios que conforman la comarca.

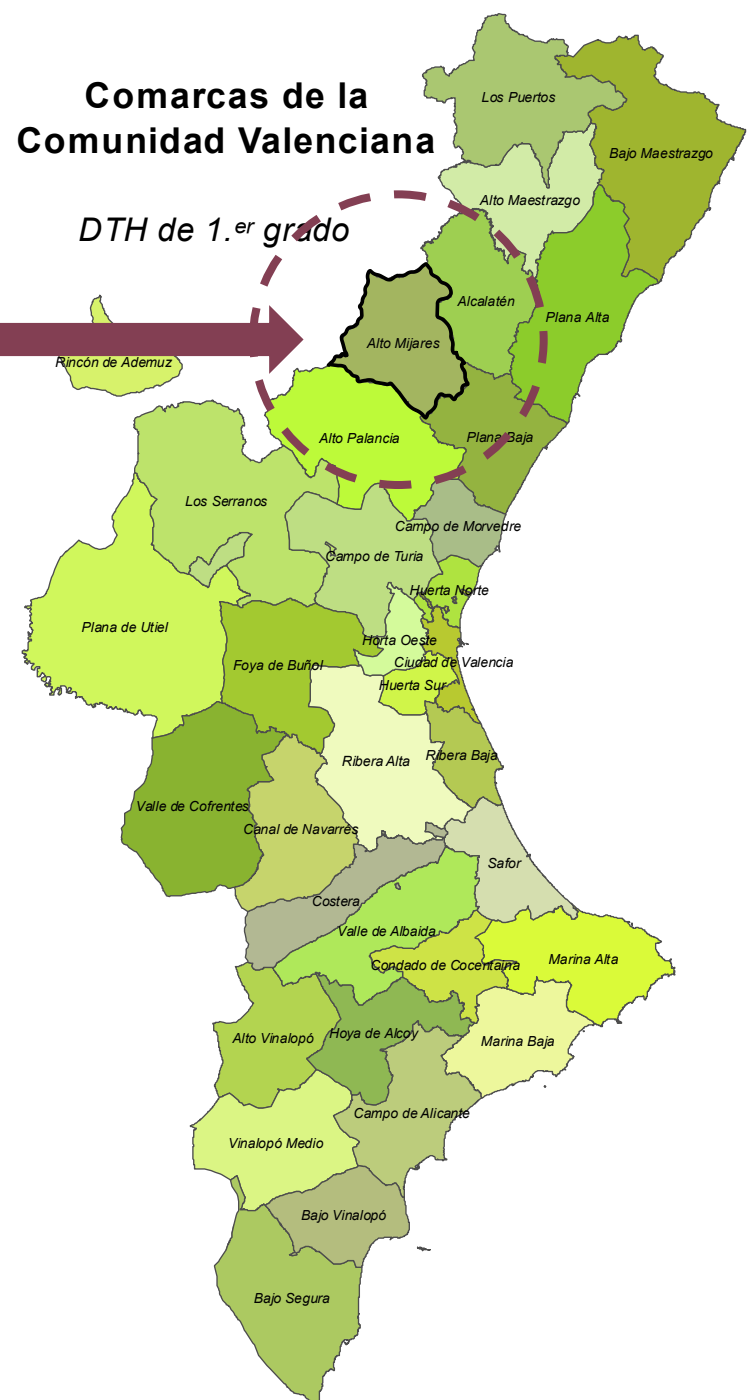
Tener una guía concreta con las distintas directrices de desarrollo y estrategias para lograr un **desarrollo rural adecuado y sostenible**, focalizándolo en la correcta gestión de la infraestructura verde, una mayor articulación territorial y en la revitalización económica.

Municipios integrantes de la comarca del Alto Mijares:

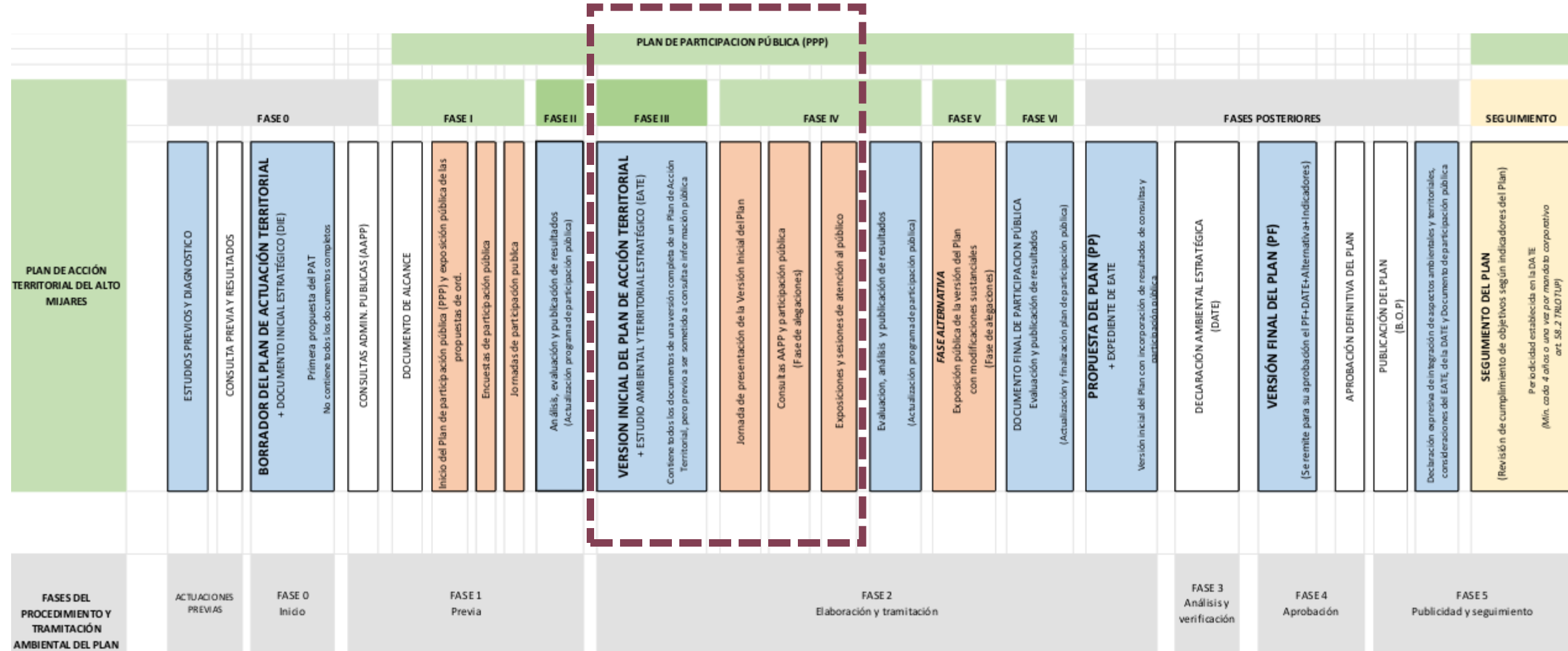
1. Arañuel
2. Argelita
3. Ayódar
4. Castillo de Villamalefa
5. Cirat
6. Cortes de Arenoso
7. Espadilla
8. Fanzara
9. Fuente la Reina
10. Fuentes de Ayódar
11. Ludiente
12. Montán
13. Montanejos
14. Puebla de Arenoso
15. Toga
16. Torralba del Pinar
17. Torrechiva
18. Vallat
19. Villahermosa del Río
20. Villamalur
21. Villanueva de Viver
22. Zucaina

Comarcas de la Comunidad Valenciana

DTH de 1.º grado



SITUACIÓN ACTUAL EN LA TRAMITACIÓN DEL PAT



ÍNDICE

1.

Diagnóstico territorial

2.

El modelo territorial
propuesto

3.

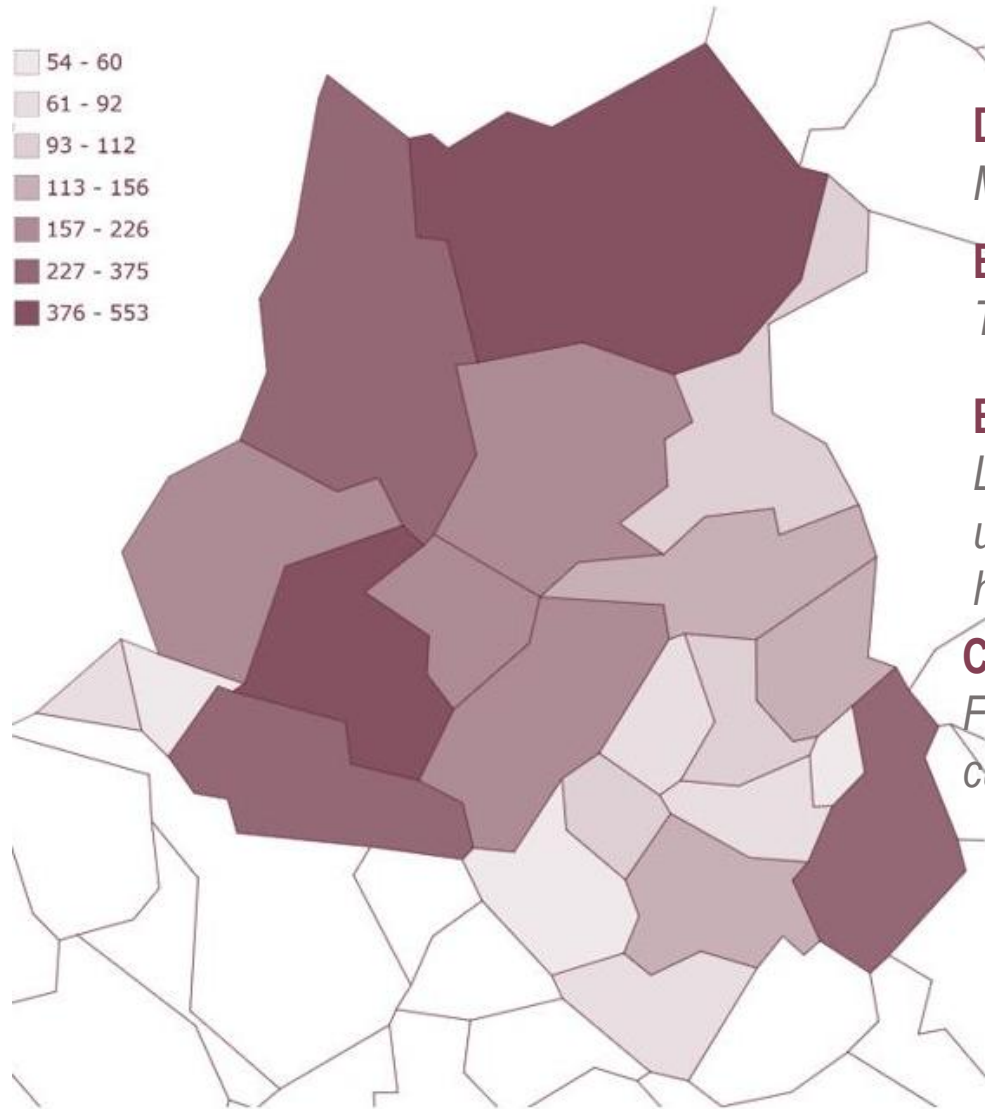
Estrategias y líneas de
actuación

4.

Conclusiones y
participación



ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIAL



Despoblación crónica

Montanejos es el municipio más poblado con 632 habitantes

Envejecimiento acentuado

Tendencia según las proyecciones demográficas hasta 2035

Baja densidad y dispersión

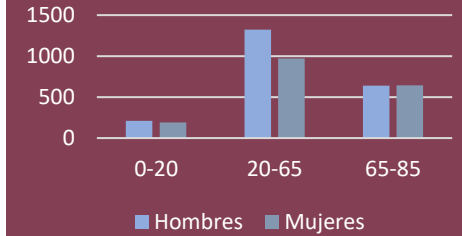
La población es de aproximadamente 3.970 habitantes, en una superficie de 666,87 km² lo que da una densidad de 6 hab./km².

Cohesión social

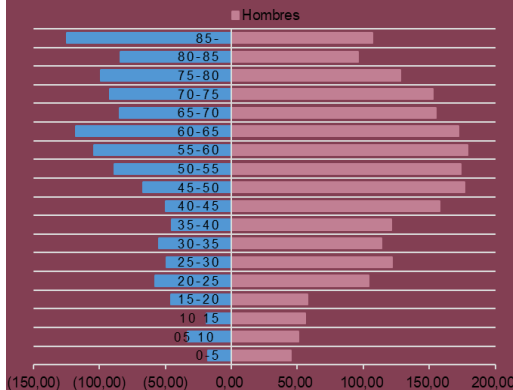
Fuerte tejido social basado en asociaciones vecinales y culturales que son pilares fundamentales para la comunidad.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Población por grupos de edad y sexo

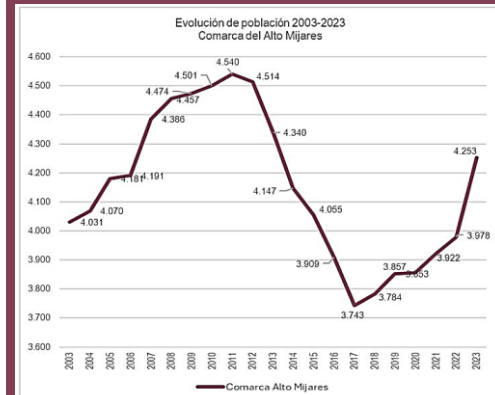


Pirámide de población



Dinámicas recientes de cambio

Ligero incremento poblacional en los últimos años



ESTRUCTURA ECONÓMICA Y EMPLEO

Sector primario en declive

Representa el 15% del empleo. Falta de relevo generacional y baja rentabilidad de las explotaciones tradicionales

Predominio del sector servicios

76% del empleo. Alta estacionalidad pues se relaciona con el **turismo** y el **comercio local asociado**

Industria y construcción

Representan un 3% y un 6% del empleo.

La proximidad al **clúster cerámico** de Onda / L'Alcora genera una fuerte dependencia de empleo externo

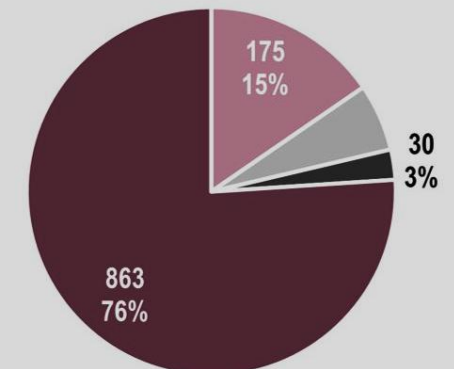
Polarización económica

Actividades económicas concentradas en municipios como Montanejos por el **turismo** y Fanzara por su proximidad con la **industria**.

Núcleos más pequeños aislados y con dinamismo económico en recesión.

Dinámicas de cambio

Promoción del estilo de vida rural, cultura y tradiciones locales, para atraer residentes y turistas, promoviendo una economía local sostenible y una digitalización de primer nivel para la atracción de jóvenes talentos.



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



Parque de Vivienda Condicionado

76,7% del parque edificado es vivienda no principal (segunda residencia o desocupada)

Actividad Inmobiliaria Mínima

En 2022 se construyeron 16 unidades de vivienda nueva en toda la comarca

Morfología urbana

Núcleos compactos de origen medieval adaptados a una topografía montañosa, con una morfología que también supone una barrera para la expansión

Modelo de crecimiento controlado

Se prioriza la rehabilitación y la ocupación de solares vacantes en suelo urbano

1.

2.

3.

4.

INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MOVILIDAD

Estado deficitario

Agrava la situación de aislamiento comarcal el déficit de infraestructuras y servicios. Un único centro de salud en la comarca, complementado por consultorios auxiliares y oferta educativa limitada, con centros de primaria en Cortes de Arenoso, Villahermosa del Río y Zucaina, un aula recientemente en Fanzara y un Instituto en Montanejos

Carencia de Servicios Supramunicipales

No existe un centro comarcal que aglutine servicios clave. Los nodos de referencia se sitúan fuera de la comarca (Segorbe, Onda, L'Alcora), y los hospitales más cercanos están en Vila-Real y Sagunt.

Transporte Público Escaso

- Frecuencias reducidas
- Dependencia casi exclusiva del vehículo privado.

Red Viaria Condicionada

La orografía montañosa y las carreteras sinuosas dificultan la conectividad.

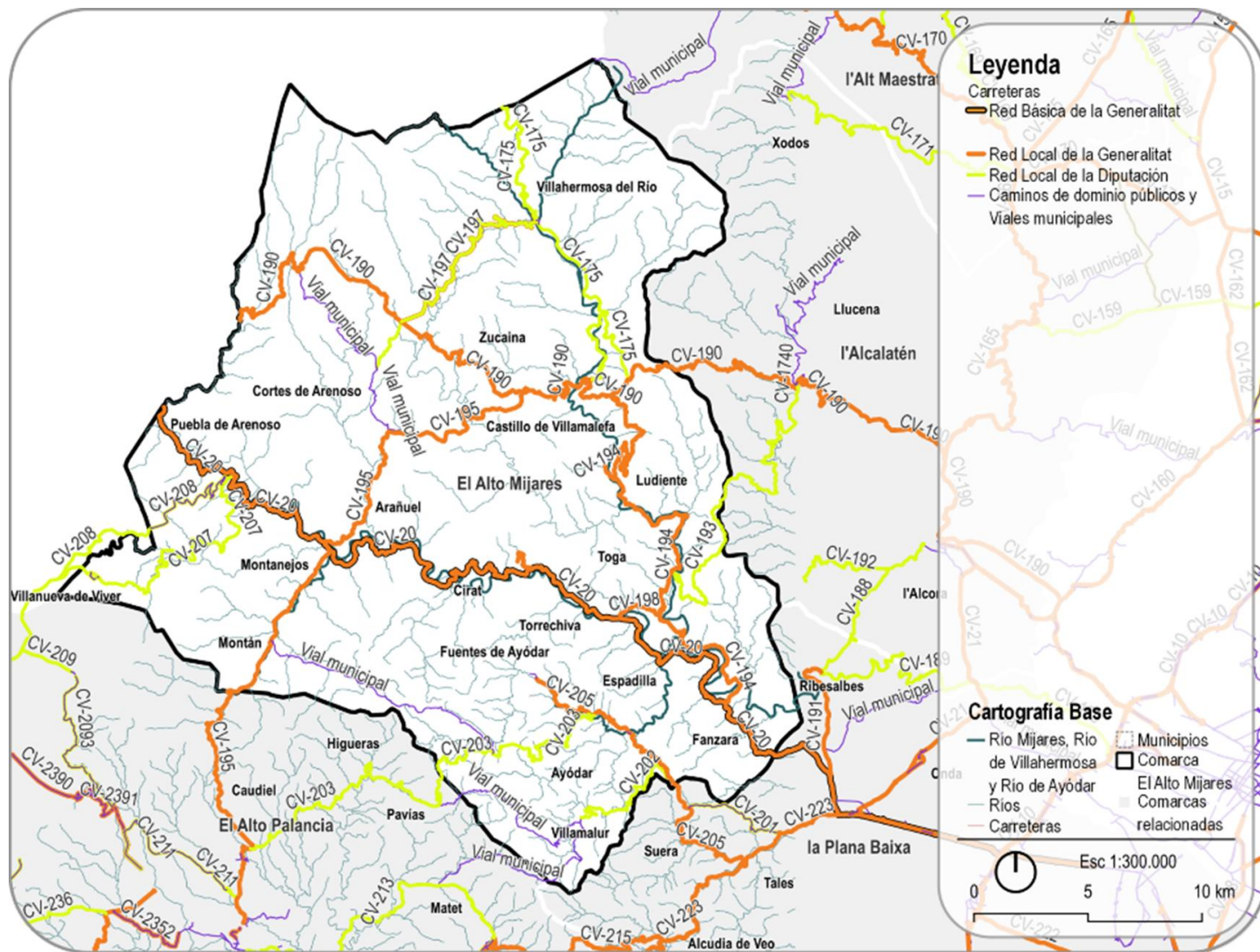


1.

2.

3.

4.



CV-20 estructurante



Red viaria muy condicionada por la orografía



Insuficiencia de aparcamientos



Transporte público escaso

1.

2.

3.

4.

Retos

PRESERVAR LOS ESPACIOS DE VALOR

Fragmentación del hábitat natural

Homogeneidad del paisaje forestal

Potenciar la Biodiversidad

Insuficiente gestión del riesgo de incendios

Conflictos

INTEGRAR LAS ACTIVIDADES EN EL PAISAJE

Interés turístico vs. Conservación

Usos del suelo: Agricultura frente a reforestación

Deterioro de recursos hídricos

Potencial

REGULAR EL SNU Y CONECTAR Y VERTEBRAR LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Fortalecer la conectividad ecológica y visual

Los paisajes naturales atraen turismo sostenible y dan calidad al territorio

Crear mosaicos agroforestales que mejoren el suelo y la biodiversidad

Interacciones

RETOS + CONFLICTOS + POTENCIALES

Agricultura regenerativa en zonas agrícolas

Compatibilizar turismo y conservación

Preservar los recursos hídricos



1.

2.

3.

4.

- Villahermosa del Río
- Cortes de Arenoso
- Ludiente
- Castillo de Villamalefa
- Zucaina

- Fanzara
- Argelita
- Espadilla
- Toga
- Torrechiva
- Vallat



Norte:

Turismo de naturaleza y ecoturismo

Este:

Cultura, arte y sinergias con la industria.

Oeste:

Turismo de salud, termalismo y ocio activo.

Sur:

Centro de servicios y conectividad

- Montanejos
- Arañuel
- Cirat
- Fuente la Reina
- Montán
- Puebla de Arenoso
- Villanueva de Viver

- Ayódar
- Fuentes de Ayódar
- Torralba del Pinar
- Villamalur



1.

2.

3.

4.

Orden prioritario de las actuaciones en los núcleos urbanizados:

1º. Reutilización y rehabilitación de viviendas vacías (art. 7.2 TRLOTUP)

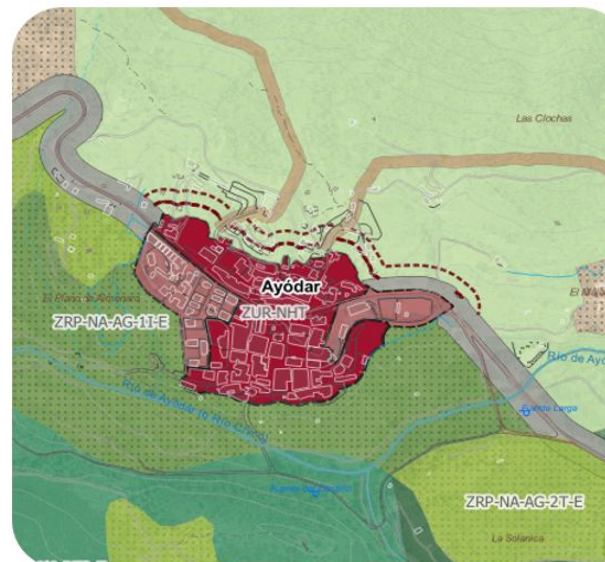
2º. Colmatación de los suelos vacantes en suelo urbano.

3º. Renovación urbana interior de áreas degradadas, rehabilitación o regeneración.

4º. Expansiones morfológicas de la trama urbana – “BEPP”

Bordes de Expansión Periurbana Preferente

Orientan la dirección hacia donde, en caso de ser necesaria, es preferible la expansión de la trama urbana. Para la elección de estos Bordes se han tenido en cuenta las protecciones del terreno, su orografía y todas las afecciones que lo condicionan.



Consideraciones:

Se proponen actuaciones estratégicas especialmente para usos dotacionales, actividades económicas y usos residenciales

Las actuaciones serán desarrolladas por planes municipales o planeamientos derivados de estos

NO se clasifican nuevos suelos urbanizables

1.

2.

3.

4.



- Puesta en valor del patrimonio
- Adecuación de caminos rurales y vías pecuarias
- Recuperación y dinamización agraria
- Mejora de la imagen del paisaje urbano y tratamiento de bordes



- Restauración paisajística de la infraestructura verde y de los entornos degradados
- Permeabilidad ecológica y funcional en sentido transversal a las infraestructuras lineales
- Restauración y revalorización de los paisajes fluviales

1.

2.

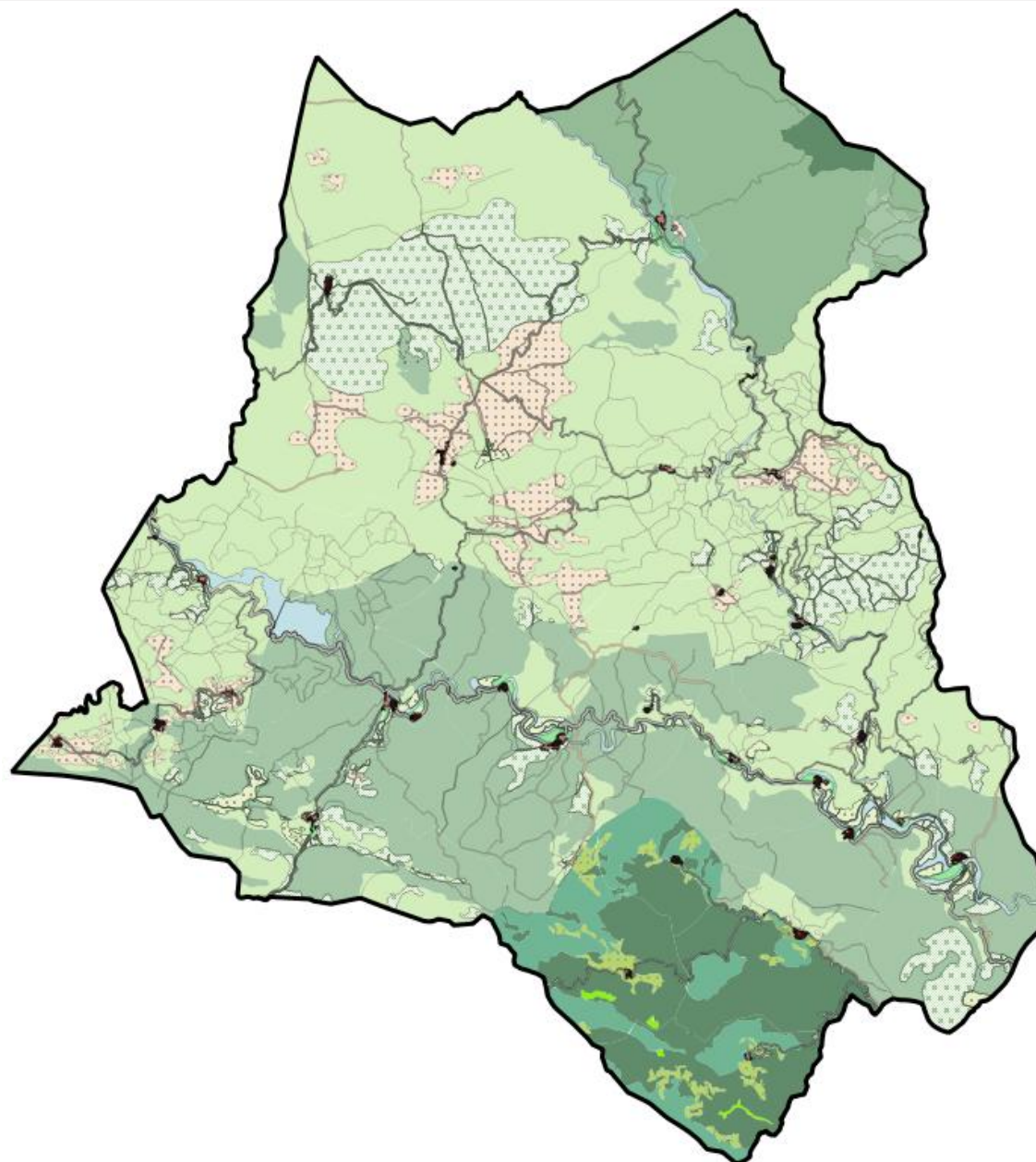
3.

4.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - ZONIFICACIÓN

ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ZRP-AF1 Zona Rural Protegida de Afección por Carreteras
- ZRP-AF2 Zona Rural Protegida de Afección por Vías Pecuarias
- ZRP-CA Zona Rural Protegida de Afección por Cauces
- ZRP-AG Zona rural protegida Huertas de proximidad
- ZUR-NHT Zona urbanizada residencial - Núcleo Histórico Tradicional
- ZUR-RE Zona urbanizada residencial M. densidad
- ZRP-NA-PE-P Zona rural protegida natural de Protección ecológica Peñagolosa
- ZRP-PP-P Zona rural protegida paisajística de Peñagolosa
- ZRP-FO-P Zona rural protegida forestal de Peñagolosa
- ZRP-FO Zona rural protegida Forestal (Terrenos forestales estratégicos PATFOR)
- ZRC-AG2 Zona rural común agrícola 2 (Secano)
- ZRC-AG1 Zona rural común agrícola 1 (Regadío)
- ZRC-MAF Zona rural común mosaico agroforestal
- ZRP-NA-AG1HE Zona rural protegida natural agrícola intensiva (Espadán)
- ZRP-NA-AG2TE Zona rural protegida natural agrícola tradicional (Espadán)
- ZRP-NA-PE2-E Zona rural protegida natural de Protección ecológica 2 Espadán
- ZRP-NA-RE Zona rural protegida natural de reserva-BEX Formaciones boscosas especial singularidad / MR Micromeservas flora (Espadán)
- ZRP-FO-E Zona rural protegida - Forestal - Espadán
- ZRP-NA-PE1-E Zona rural protegida natural de Protección ecológica 1 Espadán
- ZRP-NA-PE1-E Zona rural protegida natural de Protección ecológica 1 Espadán



Criterios para la regulación de los usos en suelo no urbanizable:

- PRUG Espadán
- PORN Espadán y Penyagolosa
- Zonas de influencia antrópica
- Art. 211 TR-LOTUP
- Planeamientos vigentes de los municipios

ACTIVIDAD ECONÓMICA, EMPLEO Y LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN

- **"HUB Rural" Alto Mijares:** Creación de un centro público-privado para apoyar el emprendimiento, la innovación digital y la economía verde, con especial atención a los jóvenes
- **"Huerta Viva" del Alto Mijares:** Programa para recuperar cultivos tradicionales y huertas urbanas, promoviendo la agricultura ecológica y la comercialización en redes cooperativas
- **Infraestructuras de movilidad, aparcamientos y accesos:**
 - Mejora de la infraestructura viaria entre Fuentes de Ayódar y Torrechiva
 - Mejora de la infraestructura viaria entre Zucaina y San Vicente de Piedrahita
 - Aparcamientos disuasorios con alternativas de usos



1.

2.

3.

4.

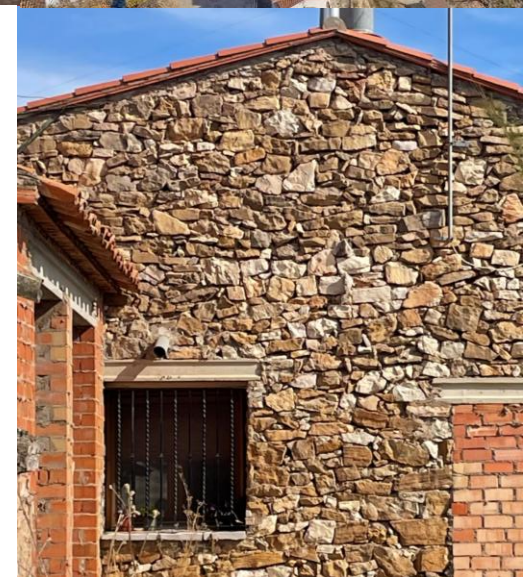
ASENTAMIENTOS URBANOS, TURISMO, REHABILITACIÓN Y PATRIMONIO

ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- **Fomento de la regeneración y renovación rural:** Plan piloto de regeneración y rehabilitación del patrimonio edificado para su adaptación hacia nuevos modelos de vivienda rural.

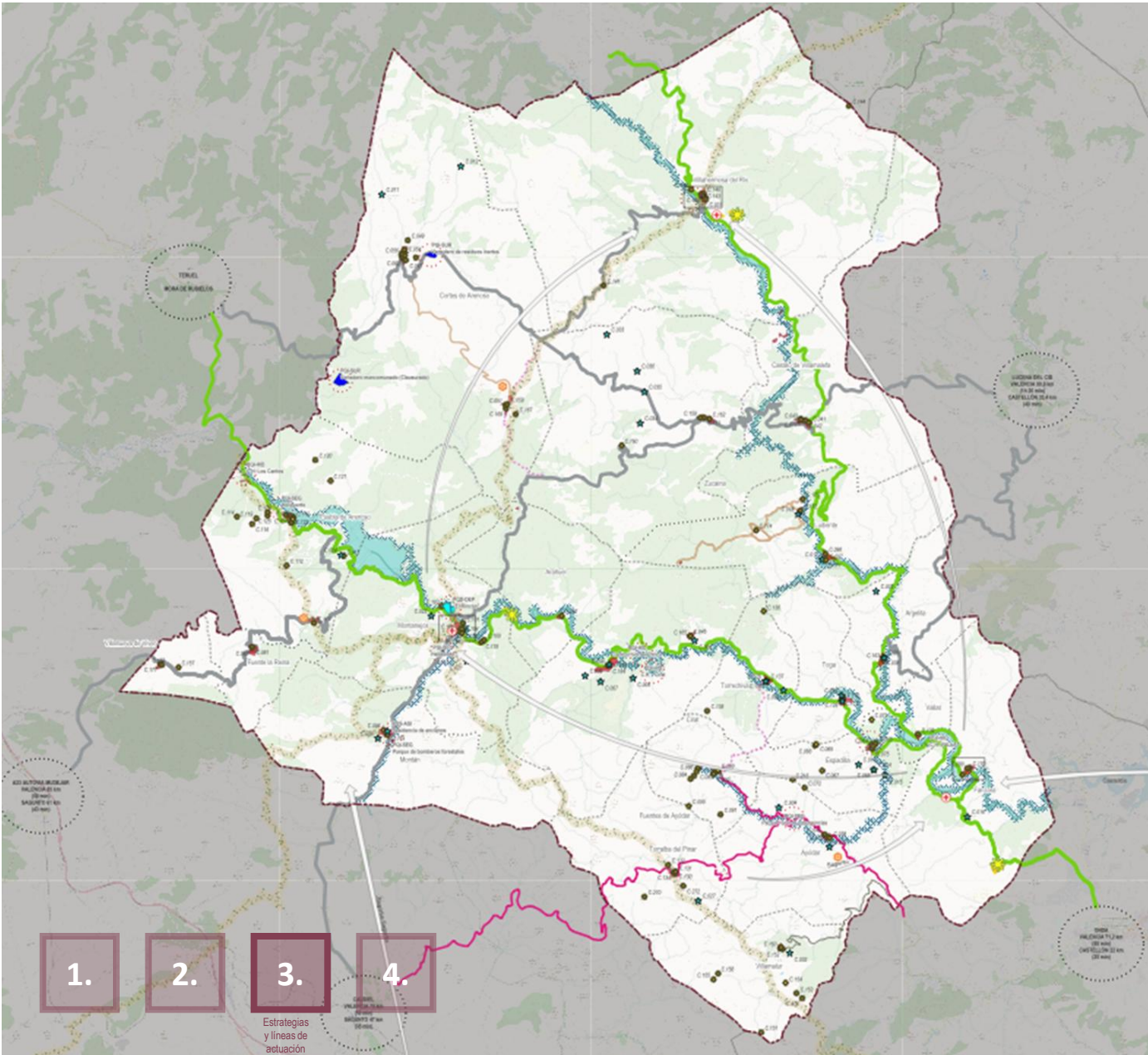


- **Alquiler Social:** Implantación de programas de alquiler asequible dirigidos a jóvenes, mayores y nuevos habitantes, para fijar población
- **Vivienda Protegida:** Se plantean pequeñas promociones de vivienda protegida solo en los municipios con mayor dinamismo (Montanejos, Villahermosa del Río y Fanzara). No exentos por art. 33.3 TRLOTUP



ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y COHESIÓN SOCIAL



Campus rural formativo Alto Mijares:

Creación de una red comarcal de Formación Especializada en áreas como:

- | | |
|---|-----------------------|
| FASE 1 Ciencias Medioambientales | Puebla de Arenoso |
| FASE 2 Escuela agroforestal..... | SVP Cortes de Arenoso |
| FASE 3 Escuela de Agricultura ecológica.. | Ayódar |

Refuerzo de la red sanitaria:

Centros de salud rural integrados (CER-SALUD)

- Mejora de la atención primaria
- Coordinación de emergencias:

- Fanzara
- Montanejos
- Villahermosa del Río

GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidència Tercera i Conselleria
de Medi Ambient, Infraestructures,
Territori i de la Recuperació

1.

2.

3.

4.

Conclusiones
y participación

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

