



Pla d'acció territorial de l'àrea funcional de Castelló

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

**Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. OBJETIVOS DEL PATCAS	2
2.1. OBJETIVO GENERAL.....	2
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	2
3. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PATCAS DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO	4

1. INTRODUCCIÓN

La realización de una memoria económica en el planeamiento está regulada en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LSRU), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En los apartados 4 y 5 de dicho artículo se establece que 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 el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios necesarios.

Además, las actuaciones de ordenación y ejecución en medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación de 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. La memoria incluirá, de manera resumida:

1. Un estudio de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, edificabilidad, tipologías, etc., y las modificaciones de edificabilidad que se introducen.
2. Determinaciones económicas, como repercusión de los usos, inversión e identificación de los responsables de costear las redes públicas.
3. Capacidad de atracción de otras inversiones y justificación de que la misma es suficiente para garantizar la viabilidad de la actuación.
4. Horizontes financieros.
5. Evaluación de la capacidad pública para el mantenimiento de redes y servicios.

En cuanto a la legislación de la Comunitat Valenciana, hay que destacar que el artículo 30 de la ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) contempla los contenidos económicos del plan general estructural, en el

sentido de incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que se pondere el impacto del plan sobre las Haciendas Públicas afectadas, y un informe de viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de las previsiones de su gestión urbanística.

Por su parte, el artículo 16 de la LOTUP se refiere a los objetivos, funciones y documentación de los planes de acción territorial, no estableciendo la obligatoriedad de ningún tipo de memoria o informe económico en su contenido documental.

Es decir, de un primer análisis de los preceptos que regulan las memorias con contenido económico en el planeamiento se deduce que el legislador está pensando en actuaciones de transformación urbanística o edificatoria que generan nuevas plusvalías en el territorio y nuevos servicios a los que las Administraciones Públicas deben atender. No es este el caso del PATECAS, que no es un plan transformador de la realidad física del territorio, sino de conservación activa del mismo por sus diferentes valores ambientales, territoriales, paisajísticos y de protección frente a riesgos naturales e inducidos.

No obstante, y siendo ésta una de las cuestiones con mayor frecuencia abordadas en las alegaciones a los Planes de Acción Territorial, y haciéndose eco de esta sensibilidad de los agentes económicos y sociales, se incluye esta memoria a efectos de analizar las repercusiones de este plan en las Haciendas Públicas, desde el punto de vista de las posibles responsabilidades patrimoniales, y especialmente de la Generalitat Valenciana como promotora e impulsora de este plan.

2. OBJETIVOS DEL PATCAS

2.1. OBJETIVO GENERAL

El objetivo general del Plan de Acción Territorial, que coincide básicamente con el establecido en el Borrador del Plan de Acción Territorial, es el siguiente:

Situar al Área Funcional de Castellón como una de las de mayor calidad urbana del Arco Mediterráneo, configurando un espacio competitivo, equilibrado, policéntrico, amable y solidario, capaz de retener y atraer talento y profesionales creativos, integradora de los grupos más desfavorecidos y concedora del gran valor ambiental y cultural de sus activos territoriales.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos del PATCAS son los siguientes:

Objetivos en materia de infraestructura verde

- Diseñar un Sistema de Espacios Abiertos que tenga como principales elementos de articulación el anillo verde perimetral del entorno de Castellón y sus cauces fluviales, y garantizar su conectividad ecológica y territorial con el resto del área funcional.
- Garantizar la preservación del patrimonio natural, paisajístico y cultural del área funcional, la conservación de sus procesos ecológicos y, el mantenimiento y mejora de los bienes y servicios ambientales (adaptación y lucha contra el cambio climático, la protección frente a los riesgos y la mejora de la calidad del medio ambiente).
- Evitar la excesiva fragmentación del territorio favoreciendo su continuidad territorial, así como el mantenimiento de espacios agrícolas (*green belts*) en torno a los núcleos urbanos para mejorar su integración paisajística y mantener su personalidad urbana.
- Desarrollar un sistema de preferencias en cuanto a la implantación de usos y actividades en el territorio, dirigiendo los nuevos desarrollos hacia los espacios de menor valor ambiental y menor afección a los riesgos naturales e inducidos.
- Definir un conjunto de conexiones e itinerarios para fomentar el uso público y sostenible de los espacios

abiertos metropolitanos, tanto rurales como urbanos, que permitan el acceso a los sistemas de movilidad no motorizada a los recursos paisajísticos de mayor valor, prestando especial atención a la importancia de la conectividad de los caminos históricos y de su patrimonio cultural asociado.

- Considerar la Infraestructura verde como una herramienta para el diseño activo del territorio que contribuye a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, a la permanencia de la población en el medio rural y a evitar la formación de conurbaciones no deseadas.
- Fomentar actividades agrarias complementarias a las convencionales y el turismo en el Sistema Rural, simplificar las autorizaciones administrativas, dinamizar el secano en la zona intermedia del territorio y dar un tratamiento específico a los suelos agrícolas de interés en la Plana Litoral.

Objetivos en materia de sistema de asentamientos

- Consolidar el área urbana de Castellón y por extensión su área funcional, como referente nacional e internacional en cuanto a la adaptación del territorio a las necesidades del nuevo modelo productivo en materia de suelo.
- Priorizar la rehabilitación, renovación y regeneración de los tejidos urbanos existentes en el área, frente a los nuevos desarrollos en el territorio que sean consumidores de suelo, y dinamizar en la medida de lo posible el stock de viviendas de segunda residencia en la costa.
- Definir ámbitos estratégicos metropolitanos y rurales en función de las vocaciones del territorio, y orientar los crecimientos de suelo residencial y de actividades económicas hacia los espacios de menor valor ambiental y cultural.
- Actuar sobre aquellos sectores de suelo urbanizable que presenten una marcada insostenibilidad por su disconformidad con los criterios de desarrollo territorial y urbano sostenibles, determinados tanto en la legislación vigente como en el presente Plan de Acción Territorial.
- Potenciar un área metropolitana policéntrica, con nodos urbanos compactos y de usos mixtos, y con una masa crítica suficiente para hacer viables los sistemas de transporte público, adaptados a la demanda específica de cada ámbito territorial.

- Favorecer la integración de los crecimientos y dotaciones, combatir los riesgos de segregación urbana y garantizar el principio de equidad en cuanto al acceso a los equipamientos de la sociedad del bienestar.
- Analizar y valorar la idoneidad el suelo disponible y racionalizar la implantación de los usos y actividades de naturaleza económica en el territorio en función de la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad, la conectividad en transporte público y las demandas de la nueva economía, identificando las áreas adecuadas para la implantación de polígonos mancomunados en el medio rural.
- Adoptar criterios de actuación respecto de las piezas del territorio especializadas en usos residenciales de baja densidad y alejadas de los tejidos urbanos compactos, buscando alternativas a la regularización de estos desarrollos mediante su clasificación como suelo urbanizable, que no ha funcionado.
- Establecer determinaciones para paliar los desequilibrios entre el litoral y el interior, cosiendo los tres ámbitos definidos en la Estrategia Territorial (Plana Litoral, Franja Intermedia, Sistema Rural) mediante estrategias de refuerzo del Sistema Nodal de Referencia y otras de carácter urbano destinadas a corregir fenómenos de conurbación y los conflictos entre usos existentes.

Objetivos en materia de infraestructuras de movilidad

- Propiciar un cambio en la estructura de la movilidad actual a favor de los modos de transportes más sostenibles, con especial incidencia en el transporte público y la movilidad no motorizada.
- Asegurar unas condiciones óptimas de conectividad e intermodalidad para el conjunto urbano y el área funcional que permita mejorar la eficiencia global de este territorio respecto de las demandas de movilidad, e identificar los conflictos de comunicación entre los lugares de residencia y trabajo.
- Vincular la accesibilidad en sistemas de transporte público a los nuevos usos del territorio, potenciando los modelos urbanos compactos y con un adecuado equilibrio en términos de residencia, empleo y dotaciones.
- Gestionar eficazmente la movilidad y el sistema de estacionamiento disuasorio en congruencia con las políticas de transporte público y los modos no mecanizados de viajes.

- Facilitar los mecanismos de coordinación de la movilidad en términos de tarifas, intercambio modal, mejora de la accesibilidad y reducción de la accidentabilidad.
 - Diseñar las infraestructuras de movilidad de forma que minimicen sus efectos barrera, eviten duplicidades que propicien un consumo innecesario de suelo e incorporen en su diseño las alternativas de movilidad en transporte público en medios no motorizados.
 - Asegurar unas condiciones óptimas de vertebración tanto interna (litoral-interior) como externa y, especialmente, la implantación de un corredor mediterráneo ferroviario en condiciones de elevada calidad de los servicios, tanto de pasajeros como de mercancías, al ser la infraestructura clave en el desarrollo del área funcional.
 - Dotar al puerto de Castellón de un nuevo acceso ferroviario, de una estación intermodal y de una plataforma logística, y potenciar los usos lúdicos y deportivos en la dársena interior.
 - Potenciar el aeropuerto de Castellón dotándolo de transporte público y de un posible nuevo acceso desde la costa, mejorar la accesibilidad desde la CV-13, fomentar las estancias en temporada baja y desarrollar los usos complementarios previstos en su Plan Director.
 - Dotar de buena accesibilidad mediante transporte público a los espacios de oportunidad y considerar el bulevar de la Plana como una actuación estratégica del centro del área funcional.
- Adoptar medidas para favorecer la desestacionalización del turismo residencial, renovando y ampliando la planta hotelera cualificada y crear una oferta de turismo de golf integrada en el paisaje.
 - Desarrollar subsectores turísticos de gran potencial tanto en la Franja Intermedia como en el Sistema Rural, vinculados a productos como el vino, el aceite, la gastronomía, las pinturas rupestres, el deporte, la naturaleza o la salud.

Objetivos en materia de **actividad económica**:

- Plantear acciones para asegurar la permanencia de la población en el Sistema Rural, favoreciendo la implantación de actividades complementarias a las agrarias, simplificando los requisitos administrativos para su autorización y la mejora de la red de comunicaciones de banda ancha.
- Potenciar sectores complementarios de la industria cerámica, como la logística, el turismo y el sector agroalimentario.
- Orientar el sector comercial hacia el comercio de proximidad y a la mejora de la innovación.
- Incorporar las directrices del Plan de Espacios Turísticos de la Comunitat Valenciana y plantear acciones para transformar los recursos en productos turísticos.

3. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PATCAS DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO

El PATCAS es un documento normativo, con rango de decreto, que establece una serie de determinaciones vinculantes para las administraciones y particulares dentro del ámbito territorial del Plan. La concreción de dichas determinaciones se deja al planeamiento municipal ya que existen diversas alternativas de planificación que permiten su implantación y el PATCAS es respetuoso con las competencias municipales.

Precisamente, del carácter exclusivamente normativo de sus determinaciones se deriva que el PATCAS no propone ninguna actuación concreta que genere un coste económico, ni su implantación y gestión necesita de la creación de estructuras administrativas nuevas que supongan una repercusión económica nueva en los presupuestos de la Generalitat. Tampoco supone la concesión de ayudas o subvenciones, ni operaciones de capital que pudieran ser cuantificables y consignadas por el presupuesto.

Una cuestión determinante en cuanto a la necesidad de incluir una memoria económica en los planes es que esta se exige, según el artículo 22.4 de la LSRU, cuando se trata de un instrumento de ordenación de una o varias actuaciones de transformación urbanística. El artículo 7.1 de la citada ley define las actuaciones de transformación urbanística como las actuaciones de urbanización, ya sean de nueva urbanización, como de reforma o renovación de un ámbito ya urbanizado.

El PATCAS no es un instrumento que ordene actuaciones de transformación urbanística, ya que no delimita ámbitos para ser urbanizados o reurbanizados. Solamente propone algunas posibles actuaciones que los Ayuntamientos deberán valorar durante la redacción de sus planes Generales para implantarlas o en su caso justificar su no oportunidad en el momento de la redacción

Por tanto, si el PATCAS no ordena actuaciones de transformación urbanística no necesita de un informe o memoria de sostenibilidad económica, por aplicación del apartado 4 del artículo 22 de la LSRU.

Como se puede contemplar en la documentación normativa, el PATCAS se realiza recomendaciones, se fijan directrices, estrategias, criterios pero no se clasifica suelo ni se modifica la clasificación urbanística del suelo existente en estos momentos. Incluso los sectores identificados como no sostenibles se remiten a una evaluación ambiental y estratégica detallada que determine la conveniencia de mantenerlos o de reclasificarlos y será en ese momento cuando podrá analizarse las repercusiones de la decisión definitiva sobre las haciendas públicas.