
NORMATIVA DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE CASTELLÓN

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

 GENERALITAT
VALENCIANA
Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

NORMATIVA DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE CASTELLÓN

ÍNDICE

TÍTULO I. NATURALEZA, OBJETIVO Y VINCULACIÓN

Artículo 1. Naturaleza y objetivos

Artículo 2. Ámbito

Artículo 3. Contenido y vinculación

Artículo 4. Vigencia, divulgación, revisión y modificación

Artículo 5. Relación entre el presente plan y otros planes supramunicipales

Artículo 6. Relación entre el presente plan y el planeamiento municipal

TÍTULO II: LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. OBJETIVOS Y ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Sección primera. Consideraciones Generales

Artículo 7. Objetivos específicos en materia de infraestructura verde

Artículo 8. La infraestructura verde del territorio

Artículo 9. Espacios que integran la infraestructura verde del área funcional de Castellón

Artículo 10. Resolución de conflictos de la infraestructura verde

Sección segunda. La infraestructura verde de interés ambiental

Artículo 11. La infraestructura verde de interés ambiental

Sección tercera. La infraestructura verde de interés territorial

Artículo 12. Suelos del litoral

Artículo 13. Suelos agrarios de interés

Artículo 14. Áreas de interés paisajístico

Artículo 15. Espacios de valor cultural

Artículo 16. Áreas sometidas a riesgos de inundabilidad

Artículo 17. Suelos críticos para la recarga de acuíferos

Sección cuarta. Elementos de conexión de la infraestructura verde

Artículo 18. Suelos con pendientes

Artículo 19. Conectores ecológicos y territoriales fluviales y terrestres

Artículo 20. Conectores funcionales

Sección quinta. Infraestructura verde urbana

Artículo 21. Infraestructura verde urbana

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 22. Zonificación y afecciones del suelo no urbanizable

Artículo 23. Suelos no urbanizables de protección ambiental (Zona 1)

Artículo 24. Suelos no urbanizables regulados por el PATIVEL (Zona 2)

Artículo 25. Suelos no urbanizables protegidos de conexión ecológica y territorial fluviales y terrestres (Zona 3)

Artículo 26. Zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4)

Artículo 27. Zona agrícola de regadío genérica (Zona 5)

Artículo 28. Zona agrícola de secano de interior (Zona 6)

Artículo 29. Zona forestal predominante (Zona 7)

Artículo 30. Zona mosaico agroforestal (Zona 8)

Artículo 31. Zona protegida de huerta de proximidad (Zona 9)

Artículo 32. Zona afección PORN (Zona 10)

Artículo 33. Zona de afección visual PATIVEL (Zona 11)

Artículo 34. Perímetro de protección respecto del riesgo químico del polígono El Serrallo

Artículo 35. Autorización de usos y actividades con carácter excepcional.

Artículo 36. Modificación de los límites de las zonas

Artículo 37. Desclasificación de suelo

Artículo 38. Prioridades en la transformación urbanística de los suelos

Artículo 39. Implantación de usos y efecto acumulativo

Artículo 40. Implantación de instalaciones fotovoltaicas

Artículo 41. Implantación de campamentos de turismo

Artículo 42. Áreas de acogida de caravanas

Artículo 43. Características de las edificaciones en el suelo no urbanizable

Artículo 44. Actividades extractivas

Artículo 45. Dotaciones en suelo no urbanizable

Artículo 46. Principios directores de protección de los bienes de interés cultural

Artículo 47. Rutas históricas y culturales

Artículo 48. Hitos paisajísticos, culturales y simbólicos

TÍTULO III: EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Artículo 49. Objetivos específicos en relación con el sistema de asentamientos

Artículo 50. Tipos de tejidos urbanos

Artículo 51. Tipos de estrategias de desarrollo urbano

CAPÍTULO I. ESTRATEGIAS URBANAS

Artículo 52. Tipologías de estrategias urbanas

Artículo 53. Sectores de suelo de baja compatibilidad

Artículo 54. Áreas de oportunidad

Artículo 55. Directrices de ordenación para la conurbación de Catellón-Almassora-Vila-Real

Artículo 56. Áreas de nueva centralidad

Artículo 57. Centros urbanos y ensanches tradicionales

Artículo 58. Áreas de regeneración

Artículo 59. Tejidos residenciales de baja densidad externos a la ciudad compacta

Artículo 60. Áreas de refuerzo de la actividad económica

Artículo 61. Áreas de actividad económica en municipios rurales

Artículo 62. Conurbaciones supramunicipales

Artículo 63. Ejes de crecimiento de carácter metropolitano

CAPÍTULO II. ESTRATEGIAS DE REFUERZO DEL SISTEMA NODAL

Artículo 64. Estrategias de refuerzo del sistema nodal: objeto y definición

Artículo 65. Sistema urbano metropolitano

Artículo 66. Sistema urbano de ciudades medias

Artículo 67. Nodos de apoyo al sistema rural

Artículo 68. Nodos de acceso a los espacios naturales

CAPÍTULO III. CRECIMIENTO URBANO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 69. Aplicación de los índices de crecimiento de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Artículo 70. Objetivos específicos en materia de actividad económica.

Artículo 71. Condiciones de implantación de las actividades económicas

Artículo 72. Actividades logísticas

Artículo 73. Actividad turística

TÍTULO IV: LAS INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD

CAPÍTULO I. LAS INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Artículo 74. Definición y objetivos del sistema de infraestructuras de movilidad

Artículo 75. Directrices de ordenación del sistema de infraestructuras de movilidad y transporte

Artículo 76. Red viaria

Artículo 77. Red ferroviaria

Artículo 78. La red de plataformas reservadas de transporte público

Artículo 79. La red de intercambiadores de transporte público de pasajeros

Artículo 80. La red de vías de transporte no motorizado del área funcional de Castellón

Artículo 81. Los puertos

Artículo 82. Las instalaciones aeronáuticas del área funcional de Castellón

CAPÍTULO II. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 83. Definición del sistema de infraestructuras básicas

CAPÍTULO III. IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN EL TERRITORIO

Artículo 84. Principios directores generales de las infraestructuras básicas

Artículo 85. Principios directores de la implantación de infraestructuras en el territorio.

Artículo 86. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de movilidad

Artículo 87. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de residuos

Artículo 88. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras energéticas

Artículo 89. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de telecomunicaciones

TÍTULO V: LA GESTIÓN SUPRAMUNICIPAL

Artículo 90. Los ámbitos de planificación y la cooperación supramunicipal

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Declaraciones de Interés Comunitario y licencias en tramitación

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Tramitación de los sectores de baja compatibilidad con la infraestructura verde del Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Ordenanza reguladora del canon urbanístico

TÍTULO I. NATURALEZA, OBJETIVO Y VINCULACIÓN

Artículo 1. Naturaleza y objetivos

1. El Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón es un plan de naturaleza integrada de los regulados en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.
2. Su objetivo general es situar el Área Funcional de Castellón como una de las de mayor calidad urbana del Arco Mediterráneo, configurando un espacio competitivo, equilibrado, policéntrico, resiliente, saludable y sostenible, capaz de atraer y retener talento, que integre a los grupos más desfavorecidos, que tenga en cuenta la perspectiva de género y dé a conocer el gran valor ambiental y cultural de sus activos territoriales.
3. Para alcanzar el objetivo general se establecen objetivos específicos para cada uno de los cuatro bloques temáticos que integran el plan: infraestructura verde, sistema de asentamientos, infraestructuras de movilidad y actividad económica. Estos objetivos específicos se indican en cada uno de los Títulos siguientes, donde se desarrollan estas materias.

Artículo 2. Ámbito

1. El ámbito del plan de acción territorial es el Área Funcional de Castellón, definida en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana sin perjuicio de que puedan proponerse estrategias específicas para ámbitos territoriales menores.
2. El área funcional está integrada por los siguientes municipios: Aín, Albocàsser, Alcudia de Veo, Alfondegulla, Almassora, Almenara, Arañuel, Ares del Maestrat, Argelita, Artana, Atzeneta del Maestrat, Ayódar, Benafigos, Benassal, Benicàssim, Benlloch, Betxí, Borriol, Burriana, Cabanes, Castelló de la Plana, Castillo de Villamalefa, Cirat, Cortes de Arenoso, Costur, Culla, Eslida, Espadilla, Fanzara, Figueroles, Fuentes de Ayódar, l'Alcora, la Llosa, la Pobla Tornesa, la Serratella, la Torre d'en Besora, la Torre d'en Doménec, la Vall d'Uixó, la Vilavella, les Alqueries, les Coves de Vinromà, les Useres, Lucena del Cid, Ludiente, Moncofa, Nules, Onda, Orpesa, Ribesalbes, Sant Joan de Moró, Sierra Engarcerán, Sueras, Tales, Toga, Torralba del Pinar, Torreblanca, Torrechiva, Vall d'Alba, Vallat, Vilafamés, Vilanova d'Alcolea, Vilar de Canes, Vila-

real, Villafranca del Cid, Villahermosa del Río, Villamalur, Vistabella del Maestrat, Xilxes, Xodos y Zucaina.

3. Desde el punto de vista de la distribución de población y actividad dentro del Área Funcional de Castellón se identifican tres zonas diferenciadas, reconocidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana: la Plana Litoral, La Franja Intermedia del territorio y el Sistema Rural. Los municipios que integran cada una de estas zonas se definen en la memoria del presente plan.

Artículo 3. Contenido y vinculación

1. El plan consta de la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, que contiene el análisis y diagnóstico territorial.
- b) Memoria justificativa o de ordenación, que incluye los objetivos generales y específicos, una evaluación de los escenarios futuros y las estrategias y propuestas.
- c) Planos de información a diferentes escalas.
- d) Planos de ordenación, a diferentes escalas, siendo predominantes los de escala 1:50.000.
- e) Normativa.
- f) Estudio de Inundabilidad.
- g) Estudio de Movilidad.
- h) Estudio de Paisaje, que delimita unidades de paisaje, su valor, sus objetivos y sus propuestas de ordenación y gestión.
- i) Memoria de Sostenibilidad Económica.
- j) Documentación para la Evaluación Ambiental y Territorial estratégica.

2. Son documentos de carácter vinculante la normativa y los planos de ordenación. Prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica. En caso de discrepancia entre los documentos del plan, el orden de prevalencia será: normativa, planos de ordenación, memoria de ordenación y memoria informativa. En el supuesto de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala y

metodología más precisa. En cualquier caso, prevalecerán las determinaciones que tengan como finalidad mejorar la consecución de los objetivos del plan.

Artículo 4. Vigencia, divulgación, revisión y modificación

1. La vigencia de este plan de acción territorial es indefinida, en tanto no se revise.
2. La conselleria competente en ordenación del territorio y paisaje impulsará las acciones necesarias para su divulgación y conocimiento público. Sin perjuicio de las publicaciones que se realicen, de todo o parte de su contenido, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje facilitará el acceso al mismo desde su página web.
3. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, de oficio o a instancia de los municipios afectados, podrá proceder a modificarlo puntualmente cuando concurren circunstancias territoriales o medioambientales que así lo aconsejen. Solo podrán aprobarse modificaciones que tengan como finalidad mejorar la consecución de los objetivos del plan.
4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, de oficio o a instancia de los municipios afectados, podrá proceder a revisar el plan con el fin de adoptar nuevos criterios respecto de sus determinaciones sustanciales. Concretamente, son causa de revisión:
 - a) Una evolución de la realidad socioeconómica o territorial, del paisaje, del patrimonio cultural o de los recursos naturales, que entren en contradicción con los objetivos del plan.
 - b) El transcurso de veinte años desde su aprobación definitiva.

En todo caso, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje analizará si concurre alguna de las dos primeras circunstancias a los diez años de la aprobación del plan.

5. Las modificaciones o revisiones de este plan se someterán al mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación.
6. No tendrá carácter de modificación:

- a) La adecuación a la realidad física diferente de la manifestada en el plan consecuencia de un error material o de hecho.
- b) Los ajustes entre los límites del planeamiento territorial con el urbanístico y el sectorial derivados del cambio de escala.
- c) La adecuación a las características topográficas y morfológicas de los terrenos, a la identificación y delimitación de nuevos elementos integrantes de la infraestructura verde o a las redes de infraestructuras de servicios.

En el caso de ajustes o adecuación que no sean consecuencia de un error material o de hecho, se podrán redelimitar las zonas de ordenación cumpliendo las siguientes condiciones:

- i. No se altere la funcionalidad de cada zona.
- ii. No incrementar más del 10 % la superficie municipal de una determinada zona en detrimento de otras de mayor grado de protección. El orden de prelación de las zonas viene regulado en el artículo 36 del presente plan.

La adecuación o ajuste del plan será aprobada, previa consulta pública y audiencia a los ayuntamientos afectados, por resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de ordenación del territorio. Se garantizará la coherencia supramunicipal de la zonificación resultante y se evitará los efectos acumulativos.

Artículo 5. Relación entre el presente plan y otros planes supramunicipales

1. Se incluyen en esta categoría los suelos situados en el ámbito de este plan y regulados por otros planes de acción territorial integrados o que ordenen y gestionen la infraestructura verde.
2. Cuando estos suelos se vean afectados por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana o cualquier otra norma que regule riesgos naturales o inducidos, dicha regulación será considerada una afección territorial, superponiéndose y condicionando el régimen de usos y actividades establecidos en el presente plan.

3. Cuando estos suelos se sitúen en las zonas 1 y 2 del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, les será de aplicación la regulación establecida en dicho plan.

4. Cuando estos suelos se sitúen en el suelo común del litoral definido en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, les será de aplicación la regulación establecida en el presente plan. Sin perjuicio de ello, en todo caso serán de aplicación las especificidades establecidas en los artículos 13 y 14 del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

5. A los vectores de conexión definidos en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, les será de aplicación la regulación establecida en el presente plan, con las particularidades establecidas en el artículo 33 de esta normativa.

Artículo 6. Relación entre el presente plan y el planeamiento municipal

1. Con carácter general las determinaciones del presente plan prevalecen frente a las del planeamiento municipal. El planeamiento municipal solo será de aplicación en aquellos supuestos en que el régimen de usos sea más restrictivo. Para ello se deberá analizar de manera individualizada la compatibilidad en cada uso concreto. Sin perjuicio de ello, en todo caso, los parámetros aplicables a cada uso serán los establecidos por el presente plan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del presente plan.

2. En aquellos supuestos en que el municipio considere que el régimen de usos del planeamiento municipal es más restrictivo, podrá solicitar su prevalencia frente al presente plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.4.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. En todo caso, el planeamiento municipal, previo análisis de mayor detalle, podrá establecer determinaciones de mayor grado de protección siempre que se justifique adecuadamente que implican una mejor consecución de los objetivos de este plan.

TÍTULO II: LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. OBJETIVOS Y ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Sección primera. Consideraciones generales

Artículo 7. Objetivos específicos en materia de infraestructura verde

1. Los objetivos en materia de infraestructura verde son:

- a) 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.
- b) Favorecer la continuidad territorial evitando la excesiva fragmentación del territorio, así como el mantenimiento de espacios agrícolas en torno a los núcleos para mejorar su integración paisajística y su carácter urbano.
- c) 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, para garantizar su conectividad ecológica y territorial con el resto del área funcional.
- d) 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 paisajístico y menor afección de los riesgos naturales e inducidos.
- e) 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 y 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.
- f) Considerar la infraestructura verde como una herramienta para el diseño activo del territorio que contribuya a la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, a la permanencia de la población en el medio rural y a evitar la formación de conurbaciones no deseadas.

g) Definir una zonificación del suelo no urbanizable a partir de las unidades de paisaje y del diseño de la infraestructura verde, estableciendo el régimen de usos y actividades a implantar en cada zona.

h) Fomentar usos y actividades compatibles con el carácter agrario de la zona que sean complementarias a las tradicionales, el turismo sostenible en el sistema rural, simplificar las autorizaciones administrativas y dinamizar el secano en la franja intermedia del territorio.

2. Estos objetivos adquieren la condición de principios directores e condicionarán la toma de decisiones en ausencia de prescripciones normativas más concretas.

Artículo 8. La infraestructura verde del territorio

1. Se consideran infraestructura verde en el presente plan los espacios con mayores valores ambientales, culturales, agrícolas, paisajísticos y patrimoniales, las áreas con riesgos naturales e inducidos, y las conexiones necesarias para mantener los procesos ecológicos básicos del territorio y la funcionalidad territorial. .

2. La infraestructura verde se ordenará y gestionará con el fin de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, optimizar la provisión de bienes y servicios ambientales de producción, regulación y culturales y racionalizar los futuros desarrollos territoriales y urbanos.

Artículo 9. Espacios que integran la infraestructura verde del área funcional de Castellón

1. En ejecución y desarrollo de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, la infraestructura verde del Área Funcional de Castellón está integrada por:

a) Infraestructura verde de interés ambiental, que incluye:

i. Red Natura 2000 de la Comunitat Valenciana: Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), Zonas de Especial Conservación (ZEC) y Lugares de Interés Comunitario (LIC).

- ii. Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana: parques naturales, paisajes protegidos, parajes naturales municipales, monumentos naturales y microrreservas.
 - iii. Áreas protegidas por instrumentos internacionales: Zonas Húmedas de Importancia Internacional.
 - iv. Zonas húmedas catalogadas según la legislación ambiental.
 - v. Terrenos Forestales Estratégicos y Hábitats de Interés Comunitario.
- b) Infraestructura verde de interés territorial, que incluye:
- i. Suelos no urbanizables de protección y de refuerzo del litoral y de continuidad hacia el interior.
 - ii. Áreas agrícolas de interés: de regadío histórico, litoral y rural; huertas de proximidad; de regadío de marjal y de secano de interior.
 - iii. Espacios de interés paisajístico.
 - iv. Espacios de alto valor cultural, especialmente Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes de Relevancia Local (BRL) y sus entornos de protección.
 - v. Áreas sometidas a riesgos ambientales, especialmente riesgo de inundación y suelos críticos para la recarga de acuíferos.
 - vi. Suelos con pendientes superiores al 25 % y otros riesgos naturales e inducidos.
- c) Conectores ecológicos y territoriales fluviales y terrestres.
- d) Conectores funcionales.

2. La infraestructura verde del Área funcional de Castellón se grafía en los planos de ordenación.

Artículo 10. Resolución de conflictos de la infraestructura verde.

1. En el análisis territorial se han detectado los siguientes conflictos que afectan a la estructura y funcionalidad de la infraestructura verde:

- a) Entre las infraestructuras lineales y la red fluvial en los cruces de la rambla de la Viuda (CV-190/CV-10/AP-7), el riu Millars (CV-10/AP-7/N-340/N-340A/FFCC/CV-18), el río Sonella (CV-10/AP-7/N-340/FFCC/CV-18) y el río Belcaire (A-7/FFCC/AP-7). En estos casos el planeamiento urbanístico y sectorial adoptará las medidas necesarias para la mejora de la conectividad en estos ámbitos.
- b) Consecuencia de la conurbación entre municipios de Orpesa–Benicàssim–Castelló (frente litoral), l'Alcora–Sant Joan de Moró–Castelló de la Plana (eje CV–16), Castelló de la Plana–Grau de Castelló, Almassora (industrial)–Polígono industrial Camí del Fondo (CV-10), Castelló–Almassora–Vila-real, Onda–Vila-real (eje CV-20), Vila-real–les Alqueries, les Alqueries–Borriana, Borriana–Grau de Borriana, la Vilavella–Nules. En estos casos el planeamiento urbanístico y sectorial de los municipios en los que se produzca este fenómeno se coordinará y adoptará medidas para evitar su consolidación o, en su caso, para minimizar su impacto.
- c) Efecto barrera generado por las infraestructuras lineales existentes que afecten a los conectores ecológicos y territoriales fluviales y territoriales. En estos casos el planeamiento urbanístico y sectorial adoptará medidas que mantengan la permeabilidad territorial teniendo en cuenta la funcionalidad del conector afectado.
- d) Degradación de los corredores fluviales.
 - i. Las actuaciones que se lleven a cabo sobre los tramos urbanos de rios, ramblas y barrancos deberán primar la diafanidad espacial y la renaturalización con especies de ribera fluvial adaptables al medio urbano.
 - ii. No se permite la construcción de edificaciones a menos de 20 metros de la ribera del cauce debiendo distanciarse 50 metros cuando estos corredores transcurran por suelo urbanizable sin programa aprobado o suelo no urbanizable; y 100 metros en los cauces identificados en el artículo 25 como principales a efectos de la conectividad funcional,

ecológica y territorial fluvial y terrestre. Estas anchuras podrán reducirse cuando, atendiendo a la naturaleza del tramo fluvial, la topografía del valle y las condiciones climáticas, se justifique que las necesidades de desplazamiento de la flora, fauna silvestres y personas quedan suficientemente cubiertas.

2. El planeamiento urbanístico y sectorial propondrá las medidas necesarias para elevar su grado de naturalización y definirá mecanismos para facilitar su ejecución y gestión.

Sección segunda. La infraestructura verde de interés ambiental

Artículo 11. La infraestructura verde de interés ambiental

1. Con carácter general, el planeamiento estos suelos considerarán suelos no urbanizables zonificados como zona rural protegida natural (ZRP-NA). Su régimen de usos deberá ser compatible con la regulación específica definida por sus instrumentos de protección, ordenación y gestión.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las normas de protección del paisaje establecidas en este plan serán de aplicación directa en estos ámbitos.

Sección tercera. La infraestructura verde de interés territorial

Artículo 12. Suelos del Litoral

1. Los suelos no urbanizables de protección y refuerzo del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura verde del Litoral de la Comunitat Valenciana se regirán por su propia regulación en los términos establecidos en el artículo 5 del presente plan.

2. Los suelos de continuidad hacia el interior se mantendrán con carácter general en situación básica de suelo rural y solo se permitirá la implantación de usos y actividades que garanticen su funcionalidad conectora, previo informe del conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje.

3. Los suelos comunes del litoral se someterán a las determinaciones del presente plan con las especificidades establecidas en los artículos 13 y 14 de la normativa del Plan de Acción Territorial

de la Infraestructura verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, tal y como establece el artículo 5 del presente plan.

Artículo 13. Suelos agrarios de interés

1. Las áreas agrícolas de regadío de interés en el litoral y las huertas de proximidad en los núcleos rurales, zonificadas como tales en este plan, se clasifican como suelo no urbanizable y se zonifica como zona rural protegida agrícola (ZRP-AG).

2. Las áreas agrícolas de interés de secano mantendrán con carácter general su situación básica rural.

3. El planeamiento municipal podrá identificar las áreas agrícolas de mayor valor complementarias a las definidas en este plan para subzonificarlas como zona rural protegida (ZRP-AG). Los criterios de identificación serán como mínimo:

- a) La capacidad agrológica del suelo.
- b) La orientación solar.
- c) La dimensión de piezas agrícolas amplias poco alteradas o fragmentadas, cuyo mantenimiento sería preferente.
- d) La pendiente, siendo preferibles las de menor pendiente y las abancaladas que configuren paisajes de interés.
- e) La proximidad o contigüidad a espacios naturales protegidos o a elementos de conexión de la infraestructura verde.
- f) La proximidad urbana garantizando una dotación mínima de 100 m² de suelo agrario de proximidad por habitante potencial localizado a menos de 10 kilómetros del núcleo de población.
- g) La existencia de cultivos específicos de calidad o marcas de origen.
- h) Las experiencias que lleven a cabo sistemas de explotación ecológicos, sostenibles e innovadores, tales como la custodia del territorio.

- i) La existencia de infraestructuras hidráulicas y la disponibilidad de agua.
- j) La presencia de elementos de patrimonio etnológico y cultural.

4. La planificación territorial, urbanística y sectorial favorecerá la ambientalización y heterogeneidad de las actividades agrarias en el medio rural, fomentará el mantenimiento del mosaico agroforestal y la conectividad del territorio preservando: ecotonos propios de los ecosistemas en contacto, superficies forestales, márgenes, muros de piedra y áreas agrícolas intercaladas en la zona forestal.

Artículo 14. Áreas de interés paisajístico

1. Son áreas de interés paisajístico:

- a) Los Paisajes de Relevancia Regional.
- b) El ámbito del paisaje de la Piedra en Seco.
- c) Las Áreas de alta exposición visual.

2. Su regulación viene establecida en la presente normativa y en la específica que regule estos espacios.

3. El planeamiento municipal, tras un análisis de mayor de detalle, con carácter general clasificará los ámbitos de mayor valor paisajístico y en situación básica de suelo rural como no urbanizable y los zonificará como zona rural protegida natural (ZRP-NA).

Artículo 15. Espacios de valor cultural

1. Se consideran espacios de valor cultural integrantes de la infraestructura verde en el ámbito de este plan todos aquellos bienes y elementos establecidos en la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, junto con sus entornos de protección.

2. La regulación en los espacios declarados de valor cultural, será considerada una afección adicional a la de la zona en la que se inserte, con una regulación particular que condicionará el tratamiento de cualquier actuación en el ámbito del plan que resulte afectado, conforme a los

condicionantes expresados en el informe preceptivo de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

3. Con carácter general se mantendrán estos espacios y sus entornos en situación básica de suelo rural. Además, en ausencia de un entorno de protección efectivamente delimitado y publicado en diario oficial, o de un análisis paisajístico que determine el adecuado tratamiento de la escena afectada, esta exigencia se extenderá a las parcelas completas existentes de 500 metros para Bienes de Interés Cultural y de 300 metros para Bienes de Relevancia Local con el fin de preservar su contextualización y se percepción tradicional.

4. El planeamiento municipal tras un análisis de mayor de detalle, podrá proponer en los suelos no urbanizables de mayor valor cultural una subzonificación como zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF), zona rural agrícola protegida (ZRP-AG) o zona rural protegida natural (ZRP-NA), según sus características.

Artículo 16. Áreas sometidas a riesgo de inundación

1. Las áreas sometidas a riesgos de inundación se registrarán por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación o legislación que le sustituya.

2. Los suelos sometidos a las categorías de peligrosidad del 1 al 6 de dicho Plan formarán parte de la infraestructura verde del territorio y los de “peligrosidad geomorfológica” cuando su concreción resulte equivalente a las categorías citadas.

3. Con carácter general, estas categorías se clasificarán como suelo no urbanizable con las excepciones previstas en la legislación vigente para el urbano y urbanizable.

Artículo 17. Suelos críticos para la recarga de acuíferos

1. En los suelos no urbanizables con alta permeabilidad y buena calidad del agua del acuífero subyacente según la cartografía disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano, con independencia de la zona delimitada en este plan en que se ubique y salvo mejor conocimiento científico, se evitarán los usos y actividades que impliquen un sellado de suelo de superficie superior a 1.000 m² o una posible contaminación del acuífero subyacente. El planeamiento municipal podrá subzonificarlos como zona rural protegida por riesgo (ZRP-RI).

2. En el resto de suelos regulados en este plan, en función de la permeabilidad y la calidad de la masa de agua subyacente según la cartografía disponible en el Instituto Cartográfico Valenciano, con el fin de favorecer la gestión de los recursos hídricos se procurará:

- a) Evitar la contaminación del subsuelo en zonas de permeabilidad media y buena calidad de las aguas.
- b) Fomentar prácticas agrícolas no contaminantes y de agricultura ecológica en las zonas de elevada permeabilidad pero de baja calidad de las aguas.
- c) Priorizar la permeabilización de la superficie de los nuevos usos y actividades que se implanten en el territorio.

Artículo 18. Suelos con pendientes

1. Los suelos con pendientes superiores al 25 % y los suelos con elevado riesgo de erosión, de deslizamiento o de desprendimiento, formaran parte de la infraestructura verde del territorio, no pudiendo urbanizarse ni edificarse.

2. Quedan exentos de las limitaciones establecidas en el apartado anterior, siempre y cuando quede justificada su idoneidad mediante un estudio de integración paisajística:

- a) Los suelos con pendientes entre 25 % y 30% en los que se permita la vivienda aislada.
- b) Ampliaciones de núcleos urbanos cuyos patrones de crecimiento se hubieran desarrollado históricamente en pendientes superiores.

3. Con carácter general, el planeamiento municipal los clasificará como suelo no urbanizable y los zonificará como zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI).

Sección cuarta. Elementos de conexión de la infraestructura verde

Artículo 19. Conectores ecológicos y territoriales fluviales y terrestres

1. Son los que permiten la conexión ecológica y territorial entre los suelos de mayor valor ambiental, cultural, paisajístico y territorial. Sus tipologías, criterios de delimitación y regulación se establecen el artículo 25 de esta normativa.
2. El planeamiento urbanístico y sectorial, así como los proyectos de nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes que afecten a la conectividad del territorio, realizarán un estudio específico sobre esta conectividad y adoptarán las medidas necesarias para mejorar su funcionalidad.
3. Con carácter general, el planeamiento podrá concretar los conectores de escala supramunicipal en los términos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los clasificará como no urbanizable protegido y los zonificará como zona rural protegida natural (ZRP-NA).

Artículo 20. Conectores funcionales

1. Los conectores funcionales son los recorridos e itinerarios que permiten el uso público sostenible del territorio mediante medios no motorizados y conectan los distintos componentes de la infraestructura verde con los núcleos de población.
2. Estos conectores, indicados en los planos de ordenación y que, entre otros, incluyen la Via Litoral, los senderos de Gran Recorrido (GR), el Camí del Peregrins de les Useres, el Caminás, el camí de les Serratelles, la red de caminos históricos, la red de ciclo-rutas y vías ciclo-peatonales de la Generalitat Valenciana, podrán ser concretados en el planeamiento municipal.

Sección quinta. Infraestructura verde urbana

Artículo 21. Infraestructura verde urbana

1. El planeamiento municipal definirá y concretará la infraestructura verde urbana integrada por las zonas verdes, espacios libres y sus conexiones: itinerarios peatonales, ciclopeatonales, bulevares, calles arboladas, entre otros.

2. El planeamiento municipal definirá y concretará las conexiones de la infraestructura verde urbana con la infraestructura verde rural facilitando el acceso de la ciudadanía a los espacios naturales, zonas forestales, conectores fluviales, áreas costeras cercanas y, en general, a los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico.
3. También forman parte de la infraestructura verde urbana las conexiones entre núcleos urbanos mediante vías o itinerarios aptos únicamente para medios de transporte sostenible de bajas emisiones de CO₂.
4. Las zonas verdes urbanas de uso público no podrán ubicarse en suelos con pendientes superiores al 20 %.
5. En la conurbación formada por los cascos urbanos de Castelló, Almassora y Vila-real se incorporarán o, en su caso, se conectarán a la infraestructura verde urbana los elementos siguientes:
 - a) La infraestructura verde de interés ambiental, formada por los espacios protegidos; la de interés territorial, incluyendo los regadíos históricos de la Plana y los conectores ecológicos y territoriales.
 - b) Parques, jardines, zonas verdes y otros espacios abiertos de escala urbana, tanto existentes como propuestos por el planeamiento.
 - c) Conexiones funcionales, incluyendo los itinerarios de movilidad sostenible entre los núcleos urbanos considerados y con otros núcleos circundantes.
 - d) Áreas de interés y centralidad con elementos de interés cultural o intersección de itinerarios de movilidad sostenible, tanto urbanos como metropolitanos.
 - e) Espacios de borde o frentes urbanos con los regadíos históricos de la Plana, resolviendo la transición urbano-agrícola y con los conectores ecológicos y territoriales fluviales y terrestres, entre los que destaca el riu Millars.

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 22. Zonificación y afecciones del suelo no urbanizable

1. Las zonas son áreas geográficas de suelo no urbanizable con configuración estructural, ambiental, territorial, funcional o perceptiva diferenciadas a las que se les asigna un régimen de usos y actividades en función de su capacidad de acogida.

2. Las afecciones son propiedades ambientales, territoriales o paisajísticas del suelo que condicionan la implantación de usos y actividades en las zonas.

3. El presente plan establece una zonificación del suelo no urbanizable en función de los valores ambientales, territoriales y paisajísticos e identifica de las distintas afecciones existentes en el ámbito. Estas zonas, que están cartografiadas en los planos de ordenación, son:

- a) Suelos no urbanizables de protección ambiental (Zona 1).
- b) Suelos no urbanizables regulados por el PATIVEL (Zona 2).
- c) Suelos no urbanizables protegidos de conexión ecológica y territorial fluviales y terrestres (Zona 3).
- d) Zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4).
- e) Zona agrícola de regadío genérica (Zona 5).
- f) Zona agrícola de secano de interior (Zona 6).
- g) Zona forestal predominante (Zona 7).
- h) Zona mosaico agroforestal (Zona 8).
- i) Zona protegida de huerta de proximidad (Zona 9).
- j) Zona afección PORN (Zona 10).
- k) Zona de afección visual PATIVEL (Zona 11).

4. Los usos, actividades y parámetros establecidos para cada zona podrán ser modificados por las siguientes afecciones:

- a) La normativa derivada de las distintas figuras de protección ambiental.
- b) Las directrices y normas derivadas del estudio de paisaje del plan.
- c) Los planes de acción territorial y regulaciones relativas a riesgos naturales o inducidos.
- d) La normativa de la infraestructura verde del presente plan.
- e) Los estudios de mayor detalle que subzonifiquen dentro de cada término municipal las zonas en el incluidas.

Artículo 23. Suelos no urbanizables de protección ambiental (Zona 1)

Son aquellos suelos que cuentan con alguna figura de protección ambiental de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y Ley 11/1994, de 27 de diciembre de espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana. Algunos de estos suelos están regulados por planes de ordenación de recursos naturales (PORN), planes rectores de uso y gestión (PRUG), por zonas de especial conservación (ZEC), así como otras regulaciones derivadas de las distintas figuras de protección ambiental. Las modificaciones de delimitación de estos suelos prevalecerán sobre las definidas en el presente plan.

Artículo 24. Suelos no urbanizables regulados por el PATIVEL (Zona 2)

Estos suelos son los incluidos en el ámbito del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y se regirán por sus determinaciones, con las especificidades establecidas en el artículo 5 del presente Plan.

Artículo 25. Suelos de conexión ecológica y territorial fluviales y terrestres (Zona 3)

1. Se trata de suelos cuya función es la conexión ecológica y territorial entre los espacios de mayor valor ambiental, cultural, territorial y paisajístico. Se incluyen en esta zona los principales cauces fluviales y sus espacios adyacentes, y en concreto:

- a) El tramo final del río Belcaire que conecta las zonas húmedas litorales con el ámbito del PORN de la Sierra de Espadán.
- b) El tramo final del río Seco o Anna que conecta las zonas húmedas litorales con el ámbito del PORN de la Sierra de Espadán.
- c) El riu Millars y su afluente la Rambla de la Viuda que conecta el litoral con los espacios naturales del interior.
- d) El riu de les Coves, que conecta el litoral con los espacios naturales de interior en el sector norte del ámbito del Plan.

2. La delimitación de esta zona comprende:

- a) Los conectores fluviales definidos por el dominio público hidráulico y los que resulten de la aplicación de criterios geomorfológicos. Donde ello no ha sido posible, se utiliza una franja de suelo de 200 metros de amplitud a cada lado del cauce adaptada a caminos o elementos fácilmente reconocibles en el territorio.
- b) Los elementos de conectividad ecológica y funcional terrestre paralelos a la costa siempre y cuando tengan por objeto la conexión de los espacios naturales litorales incluyendo terrenos agrícolas de regadío de topografía llana.
- c) Los elementos de conectividad ecológica terrestre, integrando áreas de mosaico agroforestal y elementos de la red viaria para definirlos con precisión y amplitud suficiente.

3. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Los usos agrícolas, forestales, la ganadería extensiva y la ganadería intensiva siempre que esta última se lleve a cabo en edificación existente.
- b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, forestal y ganadera extensiva y sus actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 5.000 m².

- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 8 metros
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 500 m².
- c) La vivienda agrícola. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m².
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 100 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima 7 metros.
- d) Obras de captación de aguas subterráneas.
- e) Generación de energías renovables solo para actividades relacionadas con la captación de aguas subterráneas y el uso individualizado de las edificaciones.
- f) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpida de 10.000 m²
 - ii. En todo caso la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 10 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad 2.500 m².
- g) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar como máximo 500 m² de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 % con un máximo de 10.000 m².
- h) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpida de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad 10.000 m².
- i) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.

4. Se prohíben, en esta zona, los siguientes usos y actividades:

- a) Cría comercial de animales.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Generación de energías renovables con las excepciones contenidas en el apartado anterior.
- d) Explotaciones mineras y canteras.

- e) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios.
- f) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
- g) Los vallados, salvo los que permitan el tránsito de las especies de fauna.
- h) Aparcamientos como uso dominante.
- i) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.

5. Este plan clasifica estos suelos como no urbanizable y los zonificarán como zona rural protegida natural (ZPR-AN).

Artículo 26. Zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4)

1. Son suelos de alta capacidad agrológica, de topografía llana, nivel piezométrico superficial y estructura parcelaria rectangular y trasversales a la costa (antiguas marjales). Esta zona incluye los regadíos históricos del riu Millars en los municipios de Castelló de la Plana, Almassora, Vila-real, Borriana y Nules así como los espacios de regadío con zonas de marjal en Nules, Moncofa, Xilxes y Almenara en zonas contiguas a las zonas húmedas declaradas.

2. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas y forestales
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola y sus correspondientes actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 5.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 5 % con un máximo de 500 m². El lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 8 metros.

- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 10 %, con un máximo de 1.000 m².
- c) Vivienda agrícola. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpida de 20.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 2 % con un máximo de 150 m².
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
- d) Obras de captación de aguas subterráneas.
- e) Generación de energías renovables solo para las actividades relacionadas con la captación de aguas subterráneas y el uso individualizado de las edificaciones.
- f) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que necesiten emplazarse cerca de la materia prima, con las mismas restricciones paramétricas que las del apartado b).
- g) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpida de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 25 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 5.000 m².

h) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41 de la presente normativa, son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 2,5 % con un máximo de 500 m². El lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
- iii. Altura máxima de 7 metros.
- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 %, con un máximo de 20.000 m².

i) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
- iii. Altura máxima de 7 metros.
- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 50 %, con un máximo de 20.000 m².

j) Instalaciones para la cría comercial de animales. Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 2.500 m².
- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 5%.
- iii. Altura máxima de 5 metros.
- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 50 %, con un máximo de 2.500 m²

- k) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.

3. Se prohíben, en esta zona, los siguientes usos y actividades:

- a) Ganadería intensiva y piscifactorías.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Campos de golf.
- d) Explotaciones mineras y canteras, salvo que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental.
- e) Generación de energías renovables con las excepciones contenidas en el apartado anterior.
- f) Actividades industriales, sin perjuicio de lo establecido en el apartado f del punto anterior.
- g) Actividades culturales, docentes, asistenciales, religiosas, benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
- h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
- i) Almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante.
- j) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio vinculadas a las vías de comunicación.
- k) En los ámbitos marjaleros quedan prohibidas las alteraciones del perfil topográfico del suelo

4. Este plan clasifica estos suelos como no urbanizable y los zonifica como zona rural protegida agrícola (ZPR-AG).

Artículo 27. Zona agrícola de regadío genérica (Zona 5)

1. Se trata de suelos de regadío mediante aguas subterráneas o aguas superficiales fuera de los regadíos históricos del riu Millars que ocupan las zonas de mayor pendiente y las laderas orientales de los relieves de borde de las planas litorales.

2. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas, forestales y ganaderos.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, ganadera y forestal y sus actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 5.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 5 % con un máximo de 1.000 m². El lado mayor de la edificación será como máximo de 50 metros lineales y la superficie máxima de los bloques será de 500 m².
 - iii. Altura máxima de 8 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 10 %, con un máximo de 2.000 m².
- c) Vivienda aislada y familiar. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 100 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 15 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.

Cuando la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, de manera justificada, podrá incrementarse la superficie edificada hasta el 100 % de la huella edificatoria, en este caso la parcela mínima será de 20.000 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.

- d) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que necesiten emplazarse cerca de la materia prima, con las mismas restricciones paramétricas que las del apartado b).
- e) Obras de captación de aguas subterráneas.
- f) Generación de energías renovables en los términos de la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico, siempre y cuando no se trate de zonas de elevada exposición visual, sin que en su conjunto pueda suponer una ocupación superior al 0,5 % de la totalidad de la zona definida por este plan.
- g) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella de la edificación será de 500 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 30 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 5.000 m².
- h) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41 de la presente normativa, son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. Ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será del 5 %.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.

- iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 10 % de la superficie de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
- v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 % con un máximo de 20.000 m².
- i) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m².
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela será de 500 m² de huella edificatoria y el lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 8 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 %, con un máximo de 20.000 m².
- j) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.
- k) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio, vinculadas a las vías de comunicación.

3. Se prohíben, en esta zona:

- a) Plantas para el depósito, tratamiento y eliminación de residuos.
- b) Almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante

Artículo 28. Zona agrícola de secano de interior (Zona 6)

1. Se trata de suelos de cultivos de secano que ocupan los valles de orientación noroeste-sudoeste de Vilafamés - les Coves de Vinromà, la Barona- Albocàsser y el estrecho valle de Atzeneta del Maestrat-Villar de Canes. Los cultivos se desarrollan en las zonas de mejor suelo relacionados con afloramientos de materiales cuaternarios y terciarios y menor pendiente.

2. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas, forestales y ganaderos.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, ganadera y forestal y sus correspondientes actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 2.000 m² de huella edificatoria y la superficie máxima de los bloques será de 1.000 m² siempre que quede garantizada su funcionalidad.
 - iii. Altura máxima de 8 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 50 %, con un máximo de 10.000 m².
- c) Vivienda aislada y familiar. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 200 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 20 metros lineales .
 - iii. Altura máxima de 7 metros.

Cuando la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, de manera justificada, podrá incrementarse la superficie edificada hasta el 100 % de la huella edificatoria, en este caso la parcela mínima será de 30.000 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
- d) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que necesiten emplazarse cerca de la materia prima, con las mismas restricciones paramétricas que las del apartado b) de este artículo.
- e) Explotaciones mineras y canteras.

- f) Obras de captación de aguas subterráneas.
- g) Generación de energías renovables en los términos de la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico, sin que en su conjunto pueda suponer una ocupación superior al 1 % de la totalidad de la zona definida por este plan.
- h) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 1.000 m² y la superficie máxima de los bloques será de 500 m².
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 30 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 10.000 m².
- i) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41 de la presente normativa, son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. Ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria de 5 %.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 10 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 % con un máximo de 30.000 m².
- j) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m²
- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 1.000 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 50 metros lineales.
- iii. Altura máxima de 8 metros.
- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 %, con un máximo de 30.000 m².
- k) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.
- l) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio, vinculadas a las vías de comunicación.
- m) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.

3. Se prohíben, en esta zona:

- a) Las transformaciones a regadío que alteren negativamente la disponibilidad hídrica o modifiquen significativamente la lógica de la morfología y de los patrones de ocupación del territorio en relación a los caminos tradicionales del agua.
- b) Almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante

Artículo 29. Zona forestal predominante (Zona 7)

1. Son los suelos forestales que ocupan las zonas de afloramiento de materiales carbonatados mesozoicos lo que da lugar a suelos y pendientes poco aptos para el uso agrícola. Dentro de estas zonas pueden existir pequeños enclavados agrícolas que aprovechan zonas de afloramientos de materiales margosos que permiten pendientes y suelos aptos para la agricultura.

2. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos.

- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética, con sus correspondientes actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela de la huella edificatoria será de 500 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 8 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 1.000 m².
- c) Actividades de transformación de productos relacionadas con la explotación y gestión forestal que necesiten emplazarse cerca de la materia prima, con los mismos parametros que los establecidos en el apartado anterior.
- d) Explotaciones mineras y canteras.
- e) Obras de captación de aguas subterráneas.
- f) Generación de energías renovables en los términos de la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico, sin que en su conjunto pueda suponer una ocupación superior al 1 % de la zona.
- g) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 25 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.

- v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 5.000 m².
 - h) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41 de la presente normativa, son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 250 m².
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar un máximo de 500 m² siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 75 %, con un máximo de 20.000 m².
 - i) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m²
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 100 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 25 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 50 %, con un máximo de 10.000 m².
 - j) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.
3. Los usos prohibidos en esta zona son:
- a) Vivienda.

- b) Campos de golf.
- c) Actividades industriales, a excepción de las de baja rentabilidad por unidad de superficie y aquellas que por sus características deban instalarse necesariamente alejadas de las zonas residenciales.
- d) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
- e) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio, vinculadas a las vías de comunicación.
- f) Almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante.

Artículo 30. Zona mosaico agroforestal (Zona 8)

1. Se trata de suelos donde las zonas agrícolas de cultivos de secano se alternan con terrenos forestales, formando una transición entre las zonas 6 y 7. Normalmente coinciden con afloramientos de materiales terciarios que dan relieves más suaves que los relacionados con materiales mesozoicos y tienen mejores condiciones edáficas. La heterogeneidad de los materiales aflorantes ocasiona que existan zonas aptas para el cultivo y zonas poco aptas para el cultivo que mantienen el uso forestal.

2. La delimitación está basada en criterios paisajísticos que dan lugar a paisajes de texturas y colores particulares por la coexistencia de parcelas agrícolas y forestales, siendo las cuencas visuales más reducidas debido a la topografía de la zona.

3. Con carácter general los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas, forestales y ganaderos.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola, ganadera y forestal y sus correspondientes actividades complementarias. Los parámetros exigidos son:
 - i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m².

- ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 1.500 m² y la superficie máxima de los bloques será de 750 m².
 - iii. Altura máxima de 8 metros.
 - iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad del 25 %, con un máximo de 5.000 m².
- c) Vivienda aislada y familiar. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 15.000 m².
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 150 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 20 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
- Cuando la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, de manera justificada, podrá incrementarse la superficie edificada hasta el 50 % de la huella edificatoria, en este caso la parcela mínima será de 25.000 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 20 metros lineales.
- d) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que necesiten emplazarse cerca de la materia prima, con las mismas restricciones paramétricas que las del apartado b).
 - e) Explotaciones mineras y canteras.
 - f) Obras de captación de aguas subterráneas.
 - g) Generación de energías renovables en los términos de la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico sin que en su conjunto pueda suponer una ocupación superior al 1 % de la zona.
 - h) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m².
 - ii. Ocupación máxima de parcela por la huella edificatoria de 500 m² y el lado mayor de la edificación de 30 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 25 % de la parcela siempre y cuando no conlleven obra sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad de 7.500 m².
- i) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Los parámetros exigidos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41 de la presente normativa, son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 10.000 m².
 - ii. Ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria de 5 %.
 - iii. Altura máxima de 7 metros.
 - iv. Los usos complementarios podrán ocupar el 10 % de la parcela, siempre y cuando no conlleven obras sobre rasante.
 - v. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad el 75 % con un máximo de 25.000 m².
- j) Centros recreativos, deportivos y de ocio. Los parámetros exigidos son:
- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 20.000 m² .
 - ii. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 750 m² y el lado mayor de la edificación será como máximo de 35 metros lineales.
 - iii. Altura máxima de 8 metros.

- iv. Superficie máxima de ocupación de la parcela por la actividad será del 75 %, con un máximo de 20.000 m².
- k) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transporte y comunicaciones.
- l) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio, vinculadas a las vías de comunicación.
- m) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.

3. Se prohíben en esta zona:

- a) Las transformaciones a regadío que alteren de manera significativa la morfología y los patrones de ocupación del territorio.
- b) Almacenamiento y aparcamiento de vehículos como uso dominante.

Artículo 31. Zona protegida de huerta de proximidad (Zona 9)

1. Son suelos no urbanizables protegidos que forman pequeñas zonas de regadío en los municipios de interior, existiendo varias tipologías:

- a) Terrazas fluviales que aprovechan el agua del río para su riego.
- b) Manantiales o fuentes de interior.
- c) Zonas regadas mediante antiguas captaciones de agua subterránea.

2. Con carácter general, siempre y cuando se mantenga en producción la superficie no ocupada, los usos admitidos en esta zona son:

- a) Agrícolas.
 - b) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agrícola.
- Los parámetros exigidos son:

- i. Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 2.000 m².

- ii. Superficie máxima de edificación 10 m².
 - iii. Altura máxima de 4 metros.
- c) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración sobre edificación existente de arquitectura tradicional. El uso de restauración también se permite en instalaciones estacionales y desmontables de temporada.
 - d) Obras de captación de aguas subterráneas. Con carácter general se prohíbe la cubrición de acequias de regadío y las transformaciones a riego localizado.
 - e) Generación de energías renovables en relación con la actividad agrícola o los sistemas de riego, con una ocupación máxima del 0,25 % de la totalidad del ámbito en el municipio.
 - f) Obras, infraestructuras e instalaciones imprescindibles de las redes de suministro, transporte y comunicaciones, cuando no existan otras soluciones alternativas.
3. Se prohíben el resto de usos.
4. Los municipios los clasificarán como no urbanizable y los zonificarán como zona rural protegida agrícola (ZPR-AG).

Artículo 32. Zona afección PORN (Zona 10)

Es la afección que generan los perímetros de protección de los planes de ordenación de los recursos naturales existentes en el ámbito del presente plan. Con carácter general, la implantación de usos y actividades en estas zonas se regirán por la normativa del plan de ordenación de los recursos naturales, salvo en aquellos supuestos en que la normativa de este plan sea más restrictiva desde el punto de vista en materia ambiental.

Artículo 33. Zona afección visual PATIVEL (Zona 11)

El presente plan, tras un análisis de mayor de detalle, concreta los vectores de conexión definidos en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana. En estos suelos los usos y actividades permitidos serán los correspondientes a la zona subyacente

en la que se encuentren incluidos, siempre y cuando se garantice la funcionalidad ecológica y territorial de los mismos en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Artículo 34. Perímetro de protección respecto del riesgo químico del polígono El Serrallo.

1. Se define un perímetro de protección de 500 metros en torno al suelo urbano del polígono El Serrallo en el municipio de Castelló de la Plana. Este perímetro deberá adecuarse si se produjera cualquier ampliación del polígono debiendo compensar, en tal caso, aquellas actuaciones legalmente emplazadas que debieran cesar su uso o actividad debido a las limitaciones exigibles en el nuevo perímetro de protección.

2. Los usos permitidos en este perímetro, siempre que sean compatibles con la regulación de la zona en que se ubique, son:

- a) Agrícolas, ganaderos y forestales.
- b) Industria pesada y de baja densidad, entendida como aquella en la que se requiere como mínimo 100 m²/trabajador.
- c) Logísticos.
- d) Instalaciones que no generen afluencia masiva (menos de 500 personas simultáneamente).
- e) Infraestructuras de transporte: carreteras con densidad inferior a 10.000 vehículos diarios y vías de tren con una frecuencia inferior a 50 trenes de pasajeros al día.

3. Las viviendas legalmente implantadas en este ámbito quedarán en situación de fuera de ordenación regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

4. En todo caso, la zona que presenta riesgo químico deberá disponer de vías de evacuación localizadas mayoritariamente fuera del perímetro de protección.

Artículo 35. Autorización de usos y actividades con carácter excepcional.

1. A los efectos del presente plan, se considera implantación de usos y actividades con carácter excepcional, aquellas que estando permitidas superen los parámetros en él establecidos y aquellas no prohibidas y sin parámetros específicos.

2. En las zonas 3, 4 y 9 no se permite la implantación de usos y actividades con carácter excepcional.

3. En las zonas 5, 6, 7 y 8 se permite la implantación de usos con carácter excepcional, previa tramitación de una declaración de interés comunitario, o en su caso, plan especial . En aquellos supuestos que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, no sea posible la tramitación de declaración de interés comunitario, la implantación de usos y actividades con carácter excepcional, requerirá la previa emisión de informe por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio con la finalidad de valorar la adecuación de la propuesta a la capacidad de acogida del territorio.

4. Solo se permite la implantación de uso y actividades excepcionales no prohibidos y sin parámetros específicos, cuando con ellos se contribuya a la consecución de los objetivos del presente plan. En todo caso, se aplicarán los siguientes parametros:

- a) Parcela mínima de perímetro ininterrumpido de 15.000 m².
- b) En todo caso, la ocupación máxima de la parcela por la huella edificatoria será de 1.500 m² y la superficie máxima de los bloques será de 1.000 m², salvo que se justifique, por razones de funcionalidad, una mayor superficie de los bloques.
- c) Altura máxima 8 metros.
- d) La parcela quedará, al menos, en sus dos terceras partes libre y dedicada a la actividad agraria, forestal o naturalizada.

Artículo 36. Modificación de los límites de las zonas

1. Los municipios podrán ajustar los límites de las zonas establecidas en el presente plan mediante sus instrumentos de planificación estructural, con estudios de mayor detalle, en los términos del artículo 4 de la normativa de este plan.

2. A tal efecto, se establece el siguiente orden de prevalencia de mayor a menor grado de protección: zonas de huerta de proximidad (Zona 9), zona de suelos no urbanizables protegidos de conexión ecológica y territorial funcionales y terrestres (Zona 3), zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4), zona forestal predominante (Zona 7), zona agrícola de regadío genérica (Zona 5), zona de mosaico agroforestal (Zona 8) y zona agrícola de secano de interior (Zona 6). Las zonas de suelo no urbanizable de protección ambiental y suelos no urbanizables regulados en el PATIVEL (Zonas 2 y 3) atenderán a sus propias determinaciones en cuanto los ajustes de escala. La zona de afección visual del PATIVEL (Zona 11) atenderá a la prioridad de las zonas subyacentes.

Artículo 37. Desclasificación de suelo

Los suelos objeto de desclasificación, por cualquier instrumento de planeamiento, se incluirán en la zona del suelo no urbanizable en la que se encuentre físicamente integrada o con la que tenga una clara continuidad morfológica, salvo justificación expresa de inclusión en otra zona o categoría de las establecidas en el presente plan.

Artículo 38. Prioridades en la transformación urbanística de los suelos

Las transformaciones urbanísticas se basarán en el uso racional y sostenible del suelo. El orden de prioridad de transformación será inverso al nivel de protección establecido en el artículo 36, siendo necesario la aplicación de los principios directores de crecimiento urbanísticos y territoriales sostenibles establecidos en la normativa vigente. La aplicación de estos principios puede alterar el orden de prioridad de los niveles de protección.

Artículo 39. Implantación de usos y efecto acumulativo

1. La implantación de los usos y actividades permitidos por el presente plan se realizará previo el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal o, en su caso, previa declaración de interés comunitario o plan especial.

3. Los Ayuntamientos deberán comunicar a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje las licencias en tramitación y concedidas, así como aquellas en que cesara la actividad, con la finalidad de que la conselleria competente facilite la cartografía actualizada periódicamente para facilitar el seguimiento y gestión del plan.

4. Todos los usos y actividades deberán situarse a menos de 1.000 metros de la red básica y de la red local en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de carreteras de la Comunitat Valenciana.

5. En todo caso, con carácter previo a la autorización, se evaluará el efecto acumulativo de los usos y actividades en el ámbito objeto de análisis. Para ello, se dibujará un círculo medido desde el centro geométrico de la actuación, en concreto, de la edificación o instalación que se pretende implantar. Este círculo será de 300 metros de radio para las zonas 2, 3, 4, 7 y 11 y de 500 metros para las zonas 5, 6, 8 y 10. De manera excepcional, para usos y actividades de alta ocupación de suelo y bajo sellado, en las zonas 6 y 8 el círculo se incrementará hasta los 1.000 metros de radio..

6. Para evaluar el efecto acumulativo se verificará que, dentro del círculo indicado en el apartado anterior, se cumplen los siguientes parámetros:

- a) Las nuevas edificaciones distarán, como mínimo, 150 metros de cualquier otra edificación de más de 25 m², salvo las excepciones reguladas en este plan.
- b) Que no existan más de 10 edificaciones o instalaciones de superficie superior a 25 m². Para ello, se contabilizarán las edificaciones ya implantadas y las que se encuentren en tramitación. Cuando una actividad tenga más de una edificación en un círculo de 50 metros de radio, medidos desde el centro de la edificación de mayor tamaño, computarán como una única edificación.

- c) El sellado de suelo será inferior al 2,5 % de la superficie del círculo. A estos efectos se considera suelo sellado aquel que está impermeabilizado por cualquier tipo de obra, construcción o instalación.
- d) La ocupación de suelo será inferior al 10 % de la superficie del círculo. A estos efectos se considera ocupación de suelo, todo aquel que se destina a usos o actividades.
- e) En las zonas 6 y 8, los usos de alta ocupación por la actividad podrán alcanzar el 25 % de la superficie del círculo.
- f) En aquellos supuestos en que dentro del círculo exista suelo urbano o urbanizable, los parámetros anteriores se reducirán proporcionalmente a la superficie de estos suelos.

7. La implantación de usos y actividades en suelos no urbanizables de conexión ecológica y territorial funcionales y terrestres (Zonas 3), zona agrícola de regadío litoral de interés (Zona 4) se realizará con carácter preferente sobre edificación existente y en la zona de huerta de proximidad (Zona 9) siempre sobre edificación existente.

8. En todo caso, será necesario informe en materia de paisaje. Este informe será emitido por la conselleria competente en la materia cuando se trate de licencias en las zonas 1, 2, 3, 4, 9 y 11, así como en los suelos de continuidad a los que se refiere el artículo 12 del presente plan. En el resto de supuestos el informe será emitido por los ayuntamientos.

9. El análisis del efecto acumulativo será realizado por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio en las zonas indicadas en el apartado anterior. En el resto de supuesto, el informe será emitido por los ayuntamientos, a cuyo efecto la conselleria competente en materia de ordenación del territorio facilitará una cartografía.

Artículo 40. Implantación de instalaciones fotovoltaicas

Los principios y criterios territoriales para la implantación de instalaciones de energía solar serán los establecidos en el Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para la acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.

Artículo 41. Implantación de campamentos de turismo

1. Los principios y criterios territoriales de implantación de campamentos de turismo serán los siguientes:

- a) Evitar la dispersión indiscriminada de actividades en el territorio que incrementen su fragmentación y la degradación de los servicios ambientales de la infraestructura verde.
- b) Ubicar los campamentos de turismo de mayor intensidad de uso y dimensiones junto a los núcleos urbanos existentes.
- c) Adecuar el tamaño e intensidad de las implantaciones en función de los valores ambientales, territoriales y paisajísticos.
- d) Favorecer la implantación en municipios del sistema rural y en los de la franja intermedia que observen unas condiciones de mayor grado de ruralidad según los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. En estos casos se deberán crear sinergias con los núcleos urbanos y serán compatibles con los patrones del territorio y del paisaje.
- e) Priorizar el reciclado del suelo y la rehabilitación del patrimonio.

2. En función del tamaño e intensidad del uso se establecen las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los que se implanten en los municipios de la franja litoral con una superficie mayor a 50.000 m² o una densidad superior a 75 unidades de acampada (unidades de alojamiento/ parcela) por hectárea, se ubicarán, con carácter general, a menos de 500 metros de los núcleos urbanos residenciales o de actividad económica compatible con la actuación. En ningún caso la implantación de la actividad puede menoscabar el crecimiento del municipio en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- b) Cuando el grado de artificialización de elementos fijos y semi-móviles ofrecidos por la propia instalación supere el 50 % de la superficie de la actividad, deberán implantarse en suelos urbanos o urbanizables. A estos efectos se entiende por artificialización la superficie ocupada por edificaciones, bungalós, *mobil-homes* y, en general, todos los tratamientos superficiales que conlleven la impermeabilización del suelo.

- c) En las categorías de suelos de conexión ecológica y territorial fluviales y terrestres (Zona 3) la densidad de estas instalaciones será inferior a 50 unidades de acampada por hectárea.
- d) En el sistema rural y en los municipios de la franja intermedia que presenten condiciones de ruralidad según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana serán preferentes las alternativas de implantación de campamentos de turismo a menos de 1.000 metros del núcleo urbano. Su densidad será inferior a 50 unidades de acampada por hectárea, no recomendándose superficies superiores a los 30.000 m².
- e) No se autorizará la instalación de campamentos de turismo a menos de 500 metros de una zona natural protegida, salvo que todo el municipio se encuentre en el ámbito del espacio natural protegido y se sitúe en el sistema rural o la franja intermedia del territorio. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en la legislación ambiental vigente en aquellos supuestos en que sea más restrictiva.

3. Los criterios de integración paisajística son los definidos con carácter general en este plan y los establecidos con carácter particular para cada unidad de paisaje. Además, los campamentos de turismo deberán observar los siguientes criterios:

- a) Evitar la implantación en zonas de gran exposición visual.
- b) Evitar las implantaciones en fondo de valle.
- c) Evitar la alteración de la línea del horizonte y el fondo escénico.
- d) Evitar la implantación en suelos de valores ambientales y paisajísticos reconocidos.
- e) Priorizar la rehabilitación, sustitución y ampliación de las instalaciones.
- f) Compactar las construcciones.
- g) Adaptarse a los patrones morfológicos y paisajísticos del territorio.
- h) Priorizar los cerramientos permeables, utilizando vegetación autóctona.

Artículo 42. Áreas de acogida de caravanas.

1. Las instalaciones de acogida de caravanas se implantarán con carácter preferente en suelos urbanos y urbanizables. Con carácter excepcional se podrán implantar en suelo no urbanizable de régimen común con una superficie máxima de parcela de una hectárea, priorizando su ubicación en suelos contiguos a campamentos de turismo o en suelos en estado urbanizado para actividades económicas.

2. No se autorizarán a menos de 500 metros de una zona natural protegida, salvo que todo el municipio se encuentre en el ámbito del espacio natural protegido y se sitúe en el sistema rural o la franja intermedia del territorio. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en la legislación ambiental vigente en aquellos supuestos en que sea más restrictiva.

Artículo 43. Características de las edificaciones en el suelo no urbanizable

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable cumplirán la normativa territorial y urbanística y las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las edificaciones de nueva construcción respetarán siguientes distancias:
 - i. Respecto de las riberas de cauce las establecidas en el artículo 10 del presente plan.
 - ii. Respecto de las carreteras locales y comarcales un mínimo de 50 metros y respecto de las autopistas, autovías, vías convencionales de doble calzada y vías férreas un mínimo de 100 metros.
- b) Será obligatorio el tratamiento de fachada en todos los frentes exteriores con independencia de su uso y finalidad. Los acabados, colores y texturas serán armónicos con el paisaje.
- c) La vegetación que se utilice para facilitar la integración en el paisaje estará formada por especies y plantaciones autóctonas.

2. Se permite la rehabilitación y ampliación de edificaciones legalmente implantadas a la entrada en vigor del presente plan para la implantación de los usos y actividades en él permitidos. En este caso, se podrá incrementar la huella edificada siempre que no supere el 20 % en las zonas 2, 3, 4,

7 y 9, y el 50 % en las zonas 5, 6 y 8, quedando el resto sometido a su propia legislación ambiental o territorial.

3. La ampliación de las edificaciones catalogadas será como máximo de un 20 %. En estos casos los catálogos concretarán esta posibilidad y determinarán sus condiciones.

4. Cuando el uso se implante sobre edificación catalogada quedará exento del parámetro referente a la parcela mínima establecida. Cuando se realice sobre edificación existente de tipología tradicional este parámetro podrá reducirse hasta el 50 % y hasta un 25 % cuando sea sobre edificación existente, siempre que estas reducciones no contravengan lo establecido en la legislación urbanística vigente. Además, en los usos implantados sobre edificación catalogada, se les podrá eximir del parámetro referente a la altura máxima en función de lo que se determine en el catálogo de protecciones.

Artículo 44. Actividades extractivas

1. Los principios y criterios territoriales de implantación de actividades extractivas serán los siguientes:

- a) El aprovechamiento racional y sostenible de los yacimientos minerales existentes, siendo preferente la ampliación o puesta en marcha de las explotaciones abandonadas a la apertura de nuevas.
- b) La integración, coordinación y simultaneidad de los trabajos de explotación y de restauración evitando desfases temporales. Esta coordinación se extenderá a todas aquellas explotaciones existentes en un radio de 10 kilómetros desde el centro de cualquier nueva iniciativa, no permitiéndose ampliar la superficie alterada resultante de actividades ya autorizadas sin la previa restauración de otras superficies equivalentes.
- c) La optimización de las distancias entre las zonas de extracción y las de consumo o transformación, en particular en el caso de los áridos.
- d) La extensión de sistemas de logística avanzada y de I+D+i a las distintas fases del ciclo vital de estos productos.

- e) La mejora de la gestión de estériles mineros, potenciando la valorización de los residuos y del reciclaje para disminuir la necesidad de extracción de materias primas de origen natural.
 - f) El desarrollo de planes de integración de los espacios mineros abandonados y degradados, su integración en la infraestructura verde y su reconversión, especialmente en las explotaciones mineras próximas a los núcleos urbanos, espacios naturales protegidos y en el litoral.
2. El presente plan no afecta a las actividades extractivas autorizadas con anterioridad de acuerdo con los procedimientos y condiciones establecidos por la legislación sectorial vigente.
 3. Las autorizaciones relativas a nuevas actividades extractivas y las ampliaciones de las ya existentes quedan sometidas a las determinaciones del presente plan.
 4. Las autorizaciones de nuevas actividades valorarán el coste y beneficio de la actuación incluyendo los costes de transporte y la demanda del recurso.
 5. Con carácter general, no se permitirán nuevas autorizaciones para la extracción de recursos mineros a menos de 10 kilómetros de la línea de costa sin perjuicio de lo que establezca la legislación ambiental y territorial.

Artículo 45. Dotaciones en suelo no urbanizable

1. Se permite en todo el ámbito del presente plan la implantación de dotaciones mediante plan especial. En las zonas 3, 4 y 7, se priorizarán las dotaciones sobre edificación existente que podrán ampliarse hasta un 50 % de su superficie o volumen edificatorio. La parcela quedará, al menos, en sus dos terceras partes con actividad agraria, forestal o naturalizada.
2. Las dotaciones implantadas en nueva edificación cumplirán las disposiciones normativas en materia de suelo no urbanizable de la legislación territorial y urbanística. En cualquier caso la altura máxima será de 2 plantas (PB+1) y un máximo de 8 metros de altura de cornisa, y se realizarán las obras de conexión a las redes de infraestructura y servicios necesarios.

Artículo 46. Principios directores de protección de los bienes de interés cultural

La planificación territorial y urbanística definirá un perímetro de protección que permita regular los usos en función de las características del bien catalogado. A tal efecto, cumplirán las limitaciones derivadas de las disposiciones de protección patrimonial, respetando las características paisajísticas del entorno y los caminos, pasos, explanadas, fuentes, vegetación y otros elementos significativos que estuvieran ubicados en el entorno del bien de interés cultural.

Artículo 47. Rutas históricas y culturales

1. Se incorporan como elementos de interés cultural y conectores funcionales a la infraestructura verde de este plan las rutas históricas y culturales situadas en su ámbito territorial, tales como las existentes en torno a la figura del rey Jaume I, la Vía Augusta, la Ruta dels Monestirs (la Ruta dels Castells), Camí dels Pelegrins de Les Useres y la Ruta de Arte Rupestre.
2. El planeamiento municipal las incorporará a la infraestructura verde municipal y las concretará en el territorio al objeto de preservar sus valores patrimoniales y fomentar su funcionalidad.
3. La planificación territorial y urbanística fomentará la identificación y recuperación de los caminos históricos y su conexión con el patrimonio cultural con la finalidad de poner en valor estos recursos.

Artículo 48. Hitos paisajísticos, culturales y simbólicos.

1. El presente plan considera hitos paisajísticos, culturales y simbólicos los siguientes: Peñagolosa, mola d'Ares, Pic d'Espadà, Monte Bartolo, Esparraguera, Saragossa, Muntanyeta de Sant Antoni, Sants de la Pedra i Font de l'Anohueret. Los hitos aparecen identificados en los planos de ordenación.
2. Estos hitos podrán ser calificados por el planeamiento territorial y urbanístico como dotacionales para favorecer su uso público racional.
3. Con la finalidad de preservar sus valores paisajísticos, culturales y simbólicos, la implantación de usos e instalaciones en estos ámbitos deberán tener en cuenta la preservación de sus visuales, evitando la dispersión de usos y actividades y favoreciendo la concentración de instalaciones.

TÍTULO III: EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Artículo 49. Objetivos específicos en relación con el sistema de asentamientos

El plan establece los siguientes objetivos específicos respecto el sistema de asentamientos:

- a) 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.
- b) 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 parque de viviendas de segunda residencia en la costa.
- c) 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, cultural y paisajístico.
- d) Actuar sobre los sectores de suelo urbanizable que presenten una baja compatibilidad con los criterios de desarrollo territorial y urbano sostenibles determinados tanto en la legislación vigente como en este plan.
- e) 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.
- f) Favorecer la integración de los crecimientos y dotaciones, combatir los riesgos de segregación urbana, aplicar la perspectiva de género a la planificación y gestión territorial y urbanística y garantizar el principio de equidad en cuanto al acceso a los equipamientos de la sociedad del bienestar.
- g) Analizar y valorar la idoneidad del 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.

h) Adoptar criterios de actuación respecto de las piezas del territorio especializadas en usos residenciales de baja densidad y alejadas de los tejidos urbanos compactos.

i) Establecer determinaciones para paliar los desequilibrios entre el litoral y el interior, cosiendo los tres ámbitos definidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (plana litoral, franja intermedia y sistema rural) mediante estrategias de refuerzo del sistema nodal de referencia y otras de carácter urbano destinadas a corregir fenómenos de conurbación y conflictos no deseadas entre usos existentes.

Artículo 50. Tipos de tejidos urbanos

1. El sistema de asentamientos del área funcional de Castellón está integrado por núcleos urbanos compactos, tejidos especializados en actividades económicas y tejidos edificados monofuncionales de baja densidad y dispersos por el territorio.

2. Los núcleos urbanos compactos se caracterizan por acoger usos mixtos de media-alta densidad, formados por tipologías de centro histórico y ensanche, y por una trama urbana en la que predomina el espacio edificado respecto del espacio vacío.

3. Los tejidos especializados en actividades económicas, contiguos, integrados o aislados de los tejidos residenciales, se caracterizan por ser espacios monofuncionales destinados a usos industriales y terciarios.

4. Los tejidos residenciales de baja densidad externos a la ciudad compacta, se caracterizan por la hibridación de usos residenciales y rurales, la baja densidad, una trama urbana con predominancia del espacio vacío respecto al espacio edificado, y el predominio de la tipología unifamiliar, pudiendo estar implantada al margen de la legalidad.

5. Los núcleos urbanos compactos y los tejidos especializados en actividades económicas se localizan, con carácter general, en suelo urbano y urbanizable. Los tejidos residenciales de baja densidad dispersos pueden estar localizados en suelos no urbanizables.

6. La definición de las estrategias de desarrollo que se proponen para los núcleos urbanos compactos, los tejidos especializados en actividades económicas y los tejidos edificados monofuncionales de baja densidad dispersos se realiza a partir de la situación fáctica del territorio.

Artículo 51. Tipos de estrategias de desarrollo urbano

1. Debido a la variedad de los elementos que configuran el sistema de asentamientos entre las distintas zonas del área funcional (plana litoral, franja intermedia y sistema rural), se proponen dos tipos de estrategias de desarrollo diferentes y complementarias: estrategias urbanas y estrategias de refuerzo del sistema nodal y pretenden dar respuesta a los problemas y desequilibrios que existen tanto dentro de las tres zonas, como entre el litoral y el interior.

2. Las estrategias urbanas tienen, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Analizar la compatibilidad del modelo territorial actual con los objetivos del plan y su adaptación a la infraestructura verde del territorio.
- b) Identificar y reforzar las centralidades del territorio especialmente las de escala supramunicipal.
- c) Regenerar tejidos obsoletos y con problemas sociales.
- d) Fomentar el desarrollo del mundo rural.
- e) Mejorar la calidad urbana de los tejidos edificados de baja densidad.
- f) Corregir fenómenos de conurbación.

3. Las estrategias de refuerzo del sistema nodal tienen, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Fomentar un sistema de ciudades policéntrico, equilibrado y distribuido.
- b) Reducir la dependencia respecto de los núcleos de la plana litoral.
- c) Fortalecer la franja intermedia del territorio.
- d) Optimizar la prestación de bienes y servicios supramunicipales en el sistema rural.

CAPÍTULO I. ESTRATEGIAS URBANAS

Artículo 52. Tipologías de estrategias urbanas

1. Las estrategias urbanas se centran en la identificación y regulación de las siguientes tipologías territoriales:

- a) Sectores de suelo de baja compatibilidad.
- b) Áreas de oportunidad.
- c) Áreas de nueva centralidad.
- d) Centros urbanos y ensanches tradicionales.
- e) Áreas de regeneración.
- f) Tejidos residenciales de baja densidad externos a la ciudad compacta.
- g) Áreas de refuerzo de las actividades económicas.
- h) Áreas de actividad económica en municipios rurales.
- i) Nodos de carácter rural.
- j) Conurbaciones supramunicipales.
- k) Ejes de crecimiento de carácter metropolitano.

2. Los municipios podrán proponer nuevas tipologías y añadir nuevos ámbitos que mejoren el desarrollo urbano en atención a los criterios y reglas de planificación con perspectiva de género y siempre que resulten coherentes con la infraestructura verde del territorio y apropiados. El reconocimiento de estos nuevos ámbitos requerirá resolución de la conselleria competente en ordenación del territorio, con informe del departamento sectorial por razón de la materia.

Artículo 53. Sectores de suelo de baja compatibilidad

1. Se consideran sectores de baja compatibilidad con los objetivos del presente plan los que presenten algunas de las siguientes características:

- a) Incompatibilidad con la infraestructura verde del territorio o afección negativa a la funcionalidad territorial y ambiental o a las determinaciones del presente plan.
- b) Desproporción ente el tejido urbano consolidado y los sectores planificados.
- c) Superación de los índices de crecimiento para usos residenciales o para actividades económicas previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- d) Localización aislada a más de 1.000 metros de una estación ferroviaria de cercanías de RENFE en aquellos municipios por donde discurre.
- e) Baja densidad y localización alejada de tejidos urbanos compactos.
- f) Incoherencia con la programación del desarrollo urbano de cada municipio.

2. Los sectores urbanizables en situación básica de suelo rural considerados de baja compatibilidad con la infraestructura verde del presente plan identificados y relacionados en la memoria y planos de ordenación, se adaptarán a las medidas establecidas en la disposición transitoria segunda del este plan.

Artículo 54. Áreas de oportunidad

1. Las áreas de oportunidad son aquellas que tienen una posición central o estratégica, están ocupadas por usos o infraestructuras obsoletas y permiten acoger usos de mayor valor añadido. Estas áreas reúnen alguna de las siguientes características:

- a) Están integradas por tejidos urbanos industriales, terciarios o dotacionales, muy bien localizados, abandonados, infrautilizados u obsolescentes.
- b) Están ocupadas por instalaciones industriales, terciarias o dotacionales, pero que tienen un potencial real para acoger otros usos de mayor valor añadido.
- c) Existen en ellas infraestructuras obsoletas cuyo soterramiento o sustitución puede favorecer la aparición de espacios centrales y estratégicos, susceptibles de regeneración para destinarlos a usos de interés general.

2. La ordenación de las áreas de oportunidad debe contemplar la implantación de nuevas formas y tipologías adecuadas a los usos emergentes demandados por la nueva economía de la innovación.

3. El presente plan ha identificado los siguientes ámbitos que cumplen estas condiciones y se encuentran grafiados en los planos de ordenación:

- a) El eje Castellón-Almassora-Vila-real (Bulevar de la Plana), que constituye el centro del área funcional.
- b) Los espacios degradados de la antigua fábrica de Imepiel en la Vall d' Uixó, susceptibles de acoger usos más cualificados.
- c) Los suelos industriales degradados situados en Onda, 'Alcora, Burriana, Nules y Castellón de la Plana, que por su posición territorial pueden acoger nuevos usos de mayor valor añadido.

4. Las Áreas de oportunidad requerirán la aprobación de un instrumento de planeamiento. Su desarrollo se sujetará a las siguientes particularidades:

- a) Podrán acogerse a la directriz 113 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana relativa a la gestión de los ámbitos estratégicos.
- b) Podrán acogerse al procedimiento establecido en la legislación urbanística para los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.
- c) Cuando los nuevos usos dominantes sean de actividades económicas, podrá destinarse hasta un 25 % de su aprovechamiento a uso residencial, garantizando la implantación de usos mixtos, con una densidad mínima para uso residencial de 0,45 m²/m²s, salvo justificación expresa por motivos de una mayor calidad urbana y viabilidad de la actuación.
- d) Cuando los tejidos tengan interés patrimonial, se dará prioridad a su regeneración, a su conservación activa y puesta en valor, y se implantarán usos productivos de mayor valor añadido.

- e) Cuando en estas áreas se encuentren dentro de un radio de 500 metros de una parada de transporte público de alta capacidad, se podrá aumentar la densidad edificatoria y los usos existentes.
- f) Se recomienda la implantación de equipamientos supramunicipales que combinen diferentes tipologías y ámbitos de influencia.
- g) Se podrán establecer primas de edificabilidad para fomentar actividades de elevado valor añadido relacionados con actividades de fuerte contenido innovador.
- h) Con carácter general, estas áreas deberán estar conectadas con sistemas de transporte intermodal.
- i) Con la finalidad de viabilizar y mejorar la calidad de la actuación, en caso de que se genere aprovechamiento público, este podrá destinarse a usos públicos o a la mejora de la calidad de la urbanización dentro de su ámbito.

Artículo 55. Directrices de ordenación para la conurbación de Castellón-Almassora-Vila-real.

La conurbación Castellón-Almassora-Vila-real es un espacio territorialmente muy complejo, y localizado en una posición central y estratégica del área urbana de Castellón, a tal fin este plan establece las siguientes directrices:

- a) El elemento vertebrador de la propuesta será el Bulevar de la Plana.
- b) La ordenación garantizará la continuidad a la infraestructura verde, en especial de la matriz agrícola.
- c) La actuación analizará la viabilidad de prolongar el soterramiento del ferrocarril hacia el sur.
- d) Se favorecerán cambios de usos en torno al Bulevar de la Plana.
- e) Se podrá incrementar la edificabilidad en algunos ámbitos de la conurbación para potenciar usos transformadores del territorio, incluyendo residenciales y hacer viables las actuaciones en este ámbito.

- f) Se implantarán usos dotacionales y otros de valor añadido en los suelos vacantes.

Artículo 56. Áreas de nueva centralidad

1. Las áreas de nueva centralidad son zonas bien comunicadas con transporte público, situadas en un eje estratégico de desarrollo territorial o con una posición central o estratégica, colindantes o susceptibles de integrarse con los tejidos urbanos existentes y, en algunos casos, con patrimonio público de suelo.

2. Son ámbitos adecuados para la implantación de equipamientos públicos y privados y dotaciones de todas las escalas, o de actividades económicas que requieren de un nivel elevado de accesibilidad y un uso intensivo del suelo. También son ámbitos idóneos para el desarrollo de operaciones estratégicas de espacios urbanos multifuncionales de usos mixtos.

3. El presente plan ha identificado los siguientes ámbitos que reúnen estas características y se encuentran grafiados en los planos de ordenación:

- a) El entorno del Puerto de Castellón, que incluye la plataforma logística, la estación intermodal y los nuevos accesos viarios y ferroviarios a las instalaciones portuarias.
- b) El entorno del Aeropuerto de Castellón, que debe ordenarse de acuerdo con su plan estratégico que establece usos complementarios al turístico: logísticos, estancia y reciclado de aeronaves y escuela de vuelo, entre otros.
- c) El entorno de la Universitat Jaume I, que puede llegar a convertirse en un gran centro de conocimiento e innovación, vinculado al equipamiento educativo y al sector empresarial.
- d) El sector de la Vall d'Uixó (*Muntanyeta del Fossaret*), donde está prevista la construcción de un nuevo hospital.
- e) La antigua Europlataforma logística de Vila-real, que reúne condiciones óptimas para albergar usos no solo logísticos, sino también otros de naturaleza terciaria.

4. El desarrollo de estas áreas será prioritario y requerirán la aprobación de un instrumento de planeamiento. Su desarrollo se sujetará a las siguientes particularidades:

- a) Podrán acogerse a la directriz 113 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana relativa a la gestión de los ámbitos estratégicos.
- b) Podrán acogerse al procedimiento establecido en la legislación urbanística para los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.
- c) Se deberán implantar usos mixtos, con una densidad mínima para uso residencial de 0,45 m²/m²s, salvo justificación expresa por motivos de una mayor calidad urbana y viabilidad de la actuación.
- d) En los ámbitos ya aprobados por el planeamiento municipal se podrá aumentar su densidad y modificar los usos existentes cuando se encuentren dentro de un radio de 500 metros de una parada de transporte público de alta capacidad.
- e) Se recomienda la implantación de equipamientos públicos y privados y dotaciones de todas las escala que combinen diferentes tipologías y ámbitos de influencia.
- f) Con carácter general deberán estar conectados con sistemas de transporte intermodal.

Artículo 57. Centros urbanos y ensanches tradicionales

1. Se consideran centros urbanos y ensanches tradicionales los núcleos urbanos compactos caracterizados por acoger usos mixtos de predominio residencial de media-alta densidad y una trama urbana que presenta una mayor proporción de espacio edificado respecto de espacio vacío.
2. Este plan establece estrategias de crecimiento en los centros urbanos y en sus ensanches tradicionales en función de sus potencialidades y posición en el territorio, respetando los índices de crecimientos máximos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y en el presente plan.
3. Con carácter general se priorizará la regeneración y renovación urbana de sus tejidos frente a las nuevas ampliaciones. Para ello, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:
 - a) Potenciar las funciones urbanas centrales sobre un conjunto territorial más amplio.

- b) Potenciar los usos mixtos y lograr un equilibrio racional entre el uso residencial y los espacios destinados a actividades económicas.
- c) Dotarlos de equipamientos en función de su ámbito de prestación de servicios, local o supramunicipal, de acuerdo con lo previsto en las estrategias de refuerzo del sistema nodal establecidas en el plan.
- d) Fomentar centralidades alternativas que permitan distancias peatonales menores de quince minutos a los equipamientos de vertebración social.
- e) Mejorar la accesibilidad en transporte público, fomentar la movilidad sostenible no motorizada y recuperar espacios peatonales. Los nuevos planes de ensanches acreditarán la accesibilidad en transporte público durante su proceso de tramitación.
- f) Priorizar la recualificación de tejidos urbanos existentes frente a la planificación de nuevos desarrollos, que serán contiguos a aquéllos y tendrán una edificabilidad y densidad mínima 0,45 m²t/m²s y 45 viviendas por hectárea, salvo justificación basada en la calidad y la viabilidad de la actuación y el tamaño poblacional del municipio.

4. Con carácter general estas propuestas son recomendatorias para todos los municipios del área funcional y especialmente para aquellos con una población superior a 25.000 habitantes.

Artículo 58. Áreas de regeneración

1. Las áreas de regeneración son aquellas que presentan graves problemas de índole urbanístico y social, que requieren estrategias a largo plazo para la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes. En especial, para la mejora de la calidad del espacio urbano y de la integración de los colectivos más desfavorecidos.

2. El presente plan ha detectado problemas puntuales en algunos barrios de la Vall d'Uixó (Colonia de San Antonio), Onda (Barrio de la Vila) o de Castellón de la Plana (Cuadra de Borriol, Grupo San Lorenzo), que deben ser objeto de actuación preferente. Los municipios podrán identificar otros ámbitos vulnerables y solicitar su consideración como áreas de regeneración. Este reconocimiento requerirá resolución de la conselleria competente en ordenación del territorio, a

los efectos de cómputo de ocupación de suelo y flexibilidades regidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

3. Aquellas que, por sus características y localización, sean atractivas como lugar de residencia y actividad, deberán proponer un parque de viviendas de protección pública y unas dotaciones adecuadas y suficientes con el fin de evitar los procesos de *gentrificación*.

4. En estas áreas se podrán materializar los aprovechamientos públicos para mejorar la calidad de su urbanización y garantizar su viabilidad económica en los términos de la legislación vigente en materia de urbanismo y vivienda.

Artículo 59. Tejidos residenciales de baja densidad externos a la ciudad compacta

1. Estos tejidos se caracterizan por la hibridación de usos residenciales y rurales, la baja densidad, y tramas urbanas con una mayor proporción de espacio vacío respecto de espacio edificado y el predominio de la tipología unifamiliar, pudiendo estar implantada al margen de la legalidad.

2. El presente plan ha detectado los siguientes:

- a) Urbanizaciones legalmente implantadas: situadas en el eje de la CV-16 (en Castellón, Borriol y Sant Joan de Moró).
- b) Tejidos semiconsolidados de borde urbano implantados, por regla general, al margen de un proceso urbanístico: *El Madrigal* en Vila-real y *Santa Quiteria* en Almassora.
- c) Tejidos diseminados con parcelario rural implantados al margen de un proceso urbanístico: marjalerías de Castellón, Nules y Burriana.

3. En las urbanizaciones legalmente implantadas se desarrollarán estrategias de reestructuración, crecimiento, densificación, estabilización o reducción, según la compatibilidad de la urbanización con la infraestructura verde, su centralidad y su relación con los sistemas de transporte público.. Con carácter general, se potenciarán elementos de centralidad urbana, tales como:

- a) La implantación de equipamientos y servicios.
- b) La creación de nuevas piezas de mayor densidad e intensidad urbana.

- c) Modificaciones tipológicas para mejorar la intensidad urbana.
- d) La conexión con sistemas de transporte público y aparcamientos disuasorios, estableciendo una jerarquía viaria en estos ámbitos.

En aquellos supuestos en que se doten a estas áreas de equipamientos y servicios, o se creen nuevas piezas de mayor densidad e intensidad urbana, su superficie no computará a efectos del índice máximo de ocupación de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

4. En los tejidos semiconsolidados de borde urbano será necesario la aprobación de instrumentos de ordenación que permita una adecuada transición de usos, la consolidación de los tejidos y la introducción de actividades económicas de baja intensidad y la creación de espacios de intercambio entre la ciudad y el espacio rural, manteniendo en todo caso la funcionalidad de la infraestructura verde.

5. En los tejidos diseminados con parcelario rural implantados al margen de la legalidad se llevarán a cabo actuaciones de minimización del impacto territorial. En las zonas identificadas por el presente plan en las que se regulen las actuaciones necesarias para su adecuada minimización no será necesario la previa aprobación de otro instrumento de planeamiento para su delimitación.

Artículo 60. Áreas de refuerzo de la actividad económica.

1. Estas áreas son ámbitos con elevada aptitud para acoger iniciativas de actividad económica de gran repercusión sobre el territorio y pueden implantarse en cualquier tipo de suelo.

2. En presente plan ha detectado una serie de áreas de actividad económica que se encuadran en las siguientes tipologías:

- a) Nodos de actividad económica o parques comarcales de innovación contemplados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, entendidos como espacios multifuncionales industriales, terciarios y logísticos de dimensión generalmente superior a 150 hectáreas. El presente Plan ha identificado la plataforma logística del Puerto de Castellón de la Plana.

b) Proyectos de inversión en suelos urbanizados de la franja litoral que requieren un cambio de uso de residencial a terciario. El presente plan ha identificado como áreas para acoger este tipo de proyectos Moncofar, Almenara, Cabanes y Torreblanca.

c) Ámbitos de elevado potencial de accesibilidad para implantar actividades económicas.. El presente plan ha identificado suelos de estas características en Xilxes, Moncofa y Torreblanca.

3. La consideración de área de refuerzo de actividad económica determina la posibilidad de acogerse a las ventajas establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los ámbitos estratégicos y acogerse al procedimiento de los proyectos de inversión estratégicos.

Artículo 61. Áreas de actividad económica en municipios rurales

1. Las áreas de actividad económica en municipios rurales se corresponden con determinadas poblaciones de interior, que cuentan con una mínima base industrial y de población, buena accesibilidad y su desarrollo es compatible con la infraestructura verde del territorio. El referente de estas áreas son los pequeños polígonos industriales de gestión mancomunada previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Se proponen como áreas de actividad económica en municipios del sistema rural a Albocàsser, Atzeneta del Maestrat y Vilafranca.

3. El desarrollo de estas áreas determina la posibilidad de acogerse a las ventajas establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los ámbitos estratégicos.

4. Estas áreas de actividad económica se orientarán, con carácter general, a la transformación de sus productos endógenos y se implantarán en los espacios de mayor accesibilidad viaria y de menor vulnerabilidad ambiental y paisajística.

5. Los planes de acción territorial del sistema rural podrán concretar la ordenación estructural completa de estos ámbitos.

6. Se estudiarán fórmulas para su ejecución y gestión mancomunadas.

Artículo 62. Conurbaciones supramunicipales

1. En la Plana Litoral de Castellón, además de la conurbación Castellón-Almassora-Vila-real, se han identificado las siguientes Conurbaciones supramunicipales:

- a) La conurbación litoral Almassora-Castellón de la Plana-Benicàssim-Orpesa, que se extiende en el espacio comprendido entre la desembocadura del riu Millars y el Parque Natural del Prat de Cabanes-Torreblanca.
- b) La conurbación Onda-Vila-real, articulada por la CV-21, de uso mayoritario industrial.
- c) La conurbación Castellón-Borriol-Sant Joan de Moró-l'Alcora, articulada por la CV-16, de uso industrial entre Castellón y la CV-10, y entre Sant Joan de Moró y l'Alcora, y de usos residencial entre la CV-10 y Sant Joan de Moró.
- d) Conurbación Onda-Almassora, que coincide con el polígono industrial del Camí Fondo.

2. El presente plan establece directrices de ordenación de la conurbación Castellón-Almassora-Vila-real, por su importancia. Para el resto, será el planeamiento territorial y urbanístico quien las defina, debiendo garantizar en todos los casos la continuidad y permeabilidad de la infraestructura verde.

Artículo 63. Ejes de crecimiento de carácter metropolitano

1. El presente plan identifica los siguientes ejes de crecimiento de carácter metropolitano, que tienen diferente naturaleza en función de los suelos que atraviesan:

- a) Eje Onda-Vila-real, “eje azulejero” por excelencia y se corresponde con la carretera CV-20 que une ambos municipios.
- b) Eje Castellón-Borriol-Sant Joan de Moró-l'Alcora. Se corresponde con la carretera CV-16, que articula estos municipios. Entre Castellón y Borriol tiene carácter residencial y desde Sant Joan de Moró a l'Alcora, pasa a ser industrial.

- c) Eje Castellón-Almassora-Vila-real con prolongación hasta Nules, articulada por la antigua carretera N-340 y los *Bulevares de la Plana y del Mediterráneo* que organizan este eje.
- d) Eje litoral Castellón-Benicassim-Orpesa.

2. Estos ejes son ámbitos idóneos para optimizar sistemas de transporte público, siendo necesaria una adecuada gestión de los aparcamientos en sus ámbitos de influencia, estableciendo limitaciones con la finalidad de fomentar el transporte público.

3. El planeamiento territorial y urbanístico ordenará los espacios generados en torno a los ejes de desarrollo metropolitano con una visión de conjunto, que permita dotarlos de continuidad más allá de los límites del término municipal, garantizando la continuidad y permeabilidad de la infraestructura verde.

CAPÍTULO II. ESTRATEGIAS DE REFUERZO DEL SISTEMA NODAL.

Artículo 64. Estrategias de refuerzo del sistema nodal: objeto y definición

1. El sistema nodal de referencia está integrado por los municipios y por las áreas urbanas integradas que crean una polaridad espacial en relación con la prestación de bienes y servicios supramunicipales al conjunto del territorio.

2. El presente plan propone un sistema nodal de referencia que distingue entre dos tipos de estrategias:

a) Sistemas urbanos metropolitanos, sistemas urbanos de ciudades medias y núcleos de apoyo al sistema rural, como ámbitos de prestación de bienes y servicios supramunicipales.

b) Nodos de acceso a los espacios naturales para la dinamización del territorio rural mediante un uso racional y sostenible del mismo.

3. Las estrategias de refuerzo del sistema nodal de referencia persiguen fortalecer determinados nodos de centralidad, con el objeto de reequilibrar el territorio del área funcional y reducir la excesiva dependencia de los sistemas urbanos de la Plana Litoral. Estas estrategias priorizarán el desarrollo de la franja intermedia del territorio como espacio crítico de conexión entre la difusión del desarrollo urbano, las actividades del litoral y los municipios del sistema rural.

4. El sistema nodal del ámbito del presente plan es de necesaria observancia en la planificación y ejecución de las políticas sectoriales.

Artículo 65. Sistema urbano metropolitano

1. El sistema urbano metropolitano del área funcional de Castellón está formado por el área urbana integrada de Castellón cuyos municipios aparecen reseñados en la documentación del presente plan y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2. El área urbana integrada de Castellón es el ámbito principal definido para el análisis, planificación y gestión de la movilidad sostenible en el ámbito del plan.

3. Dadas las condiciones de flujos de movilidad de área urbana integrada de Castellón es necesario reforzar la centralidad de la conurbación Castellón-Almassora-Vila-real, debiendo acoger, de forma preferente, equipamientos y servicios de alto grado de cualificación.

4. Cuando los municipios alcancen las dotaciones necesarias respecto a su población, se fomentará la localización de los nuevos equipamientos supramunicipales en otros municipios del área urbana integrada.

5. Se otorga el carácter de centro de polaridad metropolitana a los efectos de ubicación de equipamientos supramunicipales básicos al municipio de Vila-real, dado su tamaño funcional, sus equipamientos de carácter supramunicipal y su capacidad de polarización del territorio.

Artículo 66. Sistema urbano de ciudades medias

1. Los sistemas urbanos de las ciudades medias son parte fundamental en la vertebración del territorio. Son municipios que, en general, superan los 25.000 habitantes y tienen condiciones de tejido urbano, proximidad y calidad de vida óptimas para articular el territorio.

2. El presente plan reconoce al municipio de la Vall d'Uixó como parte integrante de este sistema, otorgándole la categoría de centro de polaridad complementaria definido como aquel que tiene condiciones para albergar, al menos, un equipamiento supramunicipal con un fuerte carácter vertebrador del territorio.

Artículo 67. Nodos de apoyo al sistema rural

1. Los nodos de apoyo al sistema rural son aquellos municipios que desempeñan un papel relevante en el mantenimiento del equilibrio territorial, dotando de bienes y servicios básicos a otros municipios del entorno.
2. Los nodos de apoyo al sistema rural del área funcional de Castellón está integrado por:
 - a) Centros de Polaridad Comarcal: lo integran los municipios de Onda, l'Alcora y el ámbito Cabanes-Vilafamés-Vall d'Alba. Estos municipios deben acoger equipamientos de carácter supramunicipal para prestar servicios al sistema rural.
 - b) Centros de Polaridad Comarcal Complementaria: lo integran los municipios de Vilafranca y Albocàsser. Estos municipios deben acoger como mínimo un equipamiento de carácter supramunicipal.

Artículo 68. Nodos de acceso a los espacios naturales

1. Los nodos de acceso a los espacios naturales son los municipios del sistema rural que poseen una mejor aptitud para el acceso y el uso y disfrute de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del ámbito de este plan.
2. Estos espacios deben poseer, entre otros, los siguientes activos territoriales:
 - a) Accesibilidad a la red de senderos, especialmente los de mayor rango.
 - b) Valores ambientales, paisajísticos y culturales.
 - c) Aptitud para proporcionar oferta de alojamiento en el núcleo urbano o sus proximidades.
 - d) Disponibilidad de servicios para los visitantes.
 - e) Iniciativas de dinamización cultural y de promoción de los valores del mundo rural.

3. Estos municipios podrán proponer actuaciones selectivas adaptadas a la escala del núcleo urbano que mejoren la oferta de alojamiento. En caso de ser externos a los núcleos urbanos, no

podrán situarse a más de 500 metros, debiéndose garantizar la conexión peatonal y ciclista y las visuales de los principales recursos paisajísticos.

4. Los ayuntamientos podrán solicitar la declaración del municipio como nodo de acceso a los espacios rurales, que se otorgará por la consellería competente en materia de ordenación del territorio.

CAPÍTULO III. CRECIMIENTO URBANO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 69. Aplicación de los índices de crecimiento de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

1. Los municipios del área funcional de Castellón satisfarán sus demandas racionales de suelo residencial y de suelo para actividades económicas hasta alcanzar el 75 % de los índices máximos de ocupación de suelo previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. El 25 % restante se podrá destinar a consolidar o incrementar la oferta de suelo en las localizaciones estratégicas preferentes establecidas en este plan o a satisfacer actuaciones sobrevenidas como los proyectos de inversión sostenible u otras previstas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y la legislación urbanística vigente en la materia.

2. A estos efectos, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, efectuará un seguimiento y control del cumplimiento de los índices máximos de crecimiento de suelo en los términos establecidos en el presente plan.

Artículo 70. Objetivos específicos en materia de actividad económica.

Para alcanzar el objetivo general del presente plan se establecen los siguientes objetivos específicos en materia de actividad económica:

- a) 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.

- b) Potenciar sectores complementarios de la industria cerámica, como la logística, el turismo y el sector agroalimentario, así como las relacionadas con la aplicación intensiva de las nuevas tecnologías.
- c) Orientar el sector comercial hacia el comercio de proximidad y a la mejora de la innovación en el sector.
- d) Incorporar las directrices del Plan de Espacios Turísticos de la Comunitat Valenciana y plantear acciones para transformar los recursos en productos turísticos.
- e) Adoptar medidas para favorecer la desestacionalización del turismo residencial, renovando y ampliando la planta hotelera cualificada y crear una oferta de turismo especializado y de calidad integrada en el paisaje y relacionada con la puesta en valor del patrimonio cultural.
- f) Desarrollar productos 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, entre otros.

Artículo 71. Condiciones de implantación de las actividades económicas

1. Con carácter general, se deberán consolidar los espacios industriales existentes, adaptándolos a las condiciones de las nuevas industrias, a la relocalización de actividades y a las demandas logísticas.
2. Se propondrán acciones de mejora de los grandes nodos de actividad económica garantizando su conexión con el transporte público y su relación con la infraestructura verde del territorio.
3. La implantación de actividades económicas se condicionará a la existencia de una dotación adecuada de transporte público, como mínimo a la existencia de una parada de autobús a menos de 500 metros de su entrada principal.
4. La implantación de centros comerciales con una superficie superior a los 25.000 m² de venta se localizarán a menos de 500 metros de una parada, actual o futura, de sistemas transporte público de alta capacidad.

5. El planeamiento municipal flexibilizará el tamaño de la parcela mínima en los polígonos urbanizados o planificados en los términos previstos en la legislación urbanística y territorial. Se recomienda establecer índices de ocupación globales del sector que permitan la flexibilidad parcela a parcela.

Artículo 72. Actividades logísticas

1. Se consideran espacios prioritarios para la implantación de usos logísticos los siguientes:

- a) El polígono industrial del Camí Fondo, situado entre Onda y Almassora junto a la CV-10.
- b) Suelos situados al sur del término municipal de Vila-real.
- c) Suelos vinculados al triángulo cerámico Cabanes-Vall d'Alba-Vilafamés.
- d) Suelos situados en el entorno del Aeropuerto de Castellón.
- e) Suelos situados en el entorno del Puerto de Castellón.

2. El planeamiento municipal flexibilizará el tamaño de las parcelas en los polígonos industriales con la finalidad de facilitar la implantación de usos logísticos. Los nuevos desarrollos industriales-logísticos mayores de 100.000 m² reservarán al menos el 30 % de la superficie para parcelas de superficie igual o superior a 10.000 m².

3. El planeamiento municipal deberá prever suelos con localización urbana para actividades logísticas de proximidad, reciclado y reparaciones. Con carácter preferente, se utilizarán suelos industriales o terciarios integrados o contiguos a la trama urbana.

Artículo 73. Actividad turística

Con carácter orientativo, el presente plan establece en la memoria de ordenación un conjunto de propuestas de dinamización en materia de turismo que se definen para cada una de las tres áreas identificadas: Plana Litoral (Zona A), Franja Intermedia (Zona B) y Sistema Rural (Zona C). Las propuestas que afectan a la franja litoral se subdividen, a su vez, dos zonas (Zona A1, litoral sur; Zona A2, litoral norte).

TÍTULO IV: LAS INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD

CAPÍTULO I. LAS INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Artículo 74. Definición y objetivos del sistema de infraestructuras de movilidad

1. El sistema de infraestructuras de movilidad comprende la red viaria, la red ferroviaria, la red de plataformas reservadas de transporte público, la red de vías de transporte no motorizado, los puertos, los aeropuertos y otras instalaciones fijas de apoyo al transporte. También incluye la red logística y los intercambiadores modales asociados a este sistema.

2. Para alcanzar el objetivo general del presente plan se establecen los siguientes objetivos específicos en materia de movilidad y transporte:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Vincular la accesibilidad en sistemas de transporte público a los nuevos usos del territorio, potenciando los modelos urbanos compactos con un adecuado equilibrio entre residencia, empleo y dotaciones.
- d) Gestionar eficazmente la movilidad y el sistema de estacionamiento disuasorio en congruencia con las políticas de transporte público y los modos no mecanizados de transporte.
- e) Facilitar los mecanismos de coordinación de la movilidad en términos de tarifas, intercambio modal, mejora de la accesibilidad y reducción de la accidentabilidad.

- f) Diseñar las infraestructuras de movilidad con el fin de minimizar los efectos barrera, evitar duplicidades que propicien un consumo innecesario de suelo e incorporar alternativas de movilidad en transporte público y medios no motorizados.
- g) 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.
- h) Gestionar la AP-7 de forma que contribuya a mejorar la especialización y la asignación óptima del tráfico viario en el conjunto del área funcional de Castellón.

Artículo 75. Directrices de ordenación del sistema de infraestructuras de movilidad y transporte

En la planificación y gestión del sistema de infraestructuras de movilidad y transporte serán de aplicación las siguientes directrices:

- a) Establecer la accesibilidad al transporte público como un indicador adicional de las magnitudes del planeamiento urbanístico.
- b) Establecer la jerarquía de las redes viarias urbanas en función del movimiento de las personas que canalizan y no de los indicadores del tráfico motorizado.
- c) Fomentar la centralidad urbana y metropolitana de las estaciones de transporte público intermodal, y en caso necesario, utilizar la figura urbanística de complejo inmobiliario.
- d) Fomentar una red integrada del transporte público colectivo basada en estándares de servicios y no en modos de transporte u operadores.
- e) Incentivar los planes, proyectos y edificaciones que minimicen el número de plazas de aparcamiento privado.
- f) Planificar conjuntamente los aparcamientos urbanos con los *park&ride*.
- g) Fomentar el transporte público colectivo autónomo sobre demanda en el mundo rural.

Artículo 76. Red viaria

1. Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, colaborarán con el departamento competente en movilidad, con la finalidad de mejorar la planificación y gestión del tráfico, la vertebración del Área Funcional de Castellón y los problemas de congestión o de falta de capacidad.
2. En la memoria de ordenación del presente plan y de forma coordinada con el órgano competente en la materia, se establece una propuesta de actuaciones sobre las infraestructuras de movilidad y transporte.
3. La planificación territorial y urbanística debe incluir las vías propias del medio rural, como caminos agrícolas, pistas forestales o vías pecuarias y los caminos históricos. Los caminos rurales con relevancia social y cultural constituyen un elemento estructurante que, con carácter general, debe preservarse y ponerse en valor. Esta red será inventariada por la planificación municipal con la finalidad de garantizar su funcionalidad y conservación, y compensar los tramos desafectados por motivos urbanísticos, territoriales o sectoriales con nuevos tramos con características y funcionalidad similar.
4. Las nuevas infraestructuras viarias de vertebración interna de primer orden definidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como las que conecten municipios dentro de un área urbana integrada incorporarán a su sección transversal plataformas reservadas de transporte público y medios no motorizados.
5. El planeamiento territorial y urbanístico podrá establecer dotaciones de aparcamientos variables en función de la oferta de transporte público de cada ámbito y, en su caso, fijar máximos tanto en los aparcamientos en calzada como fuera de ella.
6. El planeamiento territorial y urbanístico establecerá una red de equipamientos jerarquizada, polinuclear, próxima y diversa evitando concentración de actividades generadoras de movilidad en un único emplazamiento.

Artículo 77. Red ferroviaria

1. El presente plan y los instrumentos que lo desarrollen establecerán para la red ferroviaria la siguiente tipología, sin perjuicio de su titularidad o de las clasificaciones que, en su caso, establezcan otras administraciones públicas sectoriales:

a) Red ferroviaria de altas prestaciones. Está formada por vías de ancho internacional (UCI) con características que le permiten desarrollar altas velocidades y de uso preferente para el tráfico de pasajeros. Esta red permitirá las conexiones del área funcional de Castellón con el exterior, y la vertebración interior de sus principales núcleos urbanos mediante el sistema denominado Alta Velocidad Regional.

b) Red ferroviaria de mercancías. Está formada por vías de diverso ancho dedicadas al transporte de mercancías compatibles con el tráfico de pasajeros, sin perjuicio de la consolidación de una red exclusiva de mercancías a largo plazo. Esta red permitirá la circulación de trenes de 750 metros de longitud y dispondrá de cambiadores de ancho cuando existan diferentes anchos de vía.

c) Red ferroviaria de cercanías y regional. Está formada por la red, que en la actualidad dispone de ancho ibérico, dedicada al tráfico de pasajeros compatible con el tráfico de mercancías, sin perjuicio de su conversión a largo plazo, total o parcialmente, en vías de uso exclusivo para el transporte de viajeros, pudiendo adoptar otros anchos de vía.

2. En la memoria de ordenación del presente plan y de forma coordinada con el órgano competente en la materia, se establece una propuesta de actuaciones sobre la red ferroviaria.

Artículo 78. La red de plataformas reservadas de transporte público

1. La red de plataformas reservadas de transporte público está formada por una red de plataformas sobre las que circulan vehículos de transporte público no ferroviarios, con o sin medios fijos de captación de energía. Excepcionalmente, en el ámbito urbano, tramos de estas plataformas pueden ser compartidas con el tráfico privado, manteniendo la preferencia del transporte público. Estos medios de transporte son idóneos para satisfacer las demandas de movilidad del área urbana integrada de Castellón.

2. Las acciones para mejorar esta red serán las siguientes:

- a) En las nuevas infraestructuras viarias sitas entre nodos atractores y generadores de movilidad se propiciará la integración de plataformas de transporte público reservadas o de carriles para vehículos de alta ocupación.
- b) Extender la red del TRAM a otros ámbitos del área funcional integrada.

Artículo 79. La red de intercambiadores de transporte público de pasajeros

1. La red de intercambiadores de transporte incluye las estaciones y apeaderos de la red ferroviaria definida anteriormente, así como los apeaderos y paradas de otros medios de transporte público, integrando los aparcamientos disuasorios en sus entornos para posibilitar y facilitar el intercambio.

2. La planificación territorial y urbanística procurará en las áreas de baja densidad la interconexión de estos tejidos con los intercambiadores de transporte público, y podrá, de forma razonada, aumentar las densidades urbanas residenciales en los entornos de estos intercambiadores de transporte para optimizar los recursos del transporte público.

3. Para la consecución de este objetivo se deben realizar las siguientes acciones:

- a) Aumentar la oferta de intercambiadores, tales como estaciones de ferrocarril, mediante la incorporación en ellos de aparcamientos vigilados, infraestructuras de recarga eléctrica, un mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos, estacionamientos de sistema públicos de alquiler de bicicletas y vehículos de movilidad personal. Estos intercambiadores deberán establecer una amplia oferta de servicios de movilidad.
- b) Desarrollar infraestructuras para el aparcamiento de vehículos privados que faciliten y fomenten el intercambio con modos de transporte sostenibles, localizándolos en emplazamientos estratégicos, como aparcamientos disuasorios y *park&ride*, de manera que el usuario evite realizar la totalidad del trayecto en vehículo privado. A estos efectos el plan propondrá reservas de suelo para infraestructuras de movilidad de interés supramunicipal.
- c) Con la finalidad de fomentar el uso del transporte público se podrá limitar o restringir las dotaciones de aparcamientos en destino en los ámbitos donde exista una adecuada oferta de transporte público.

- d) Con la finalidad de potenciar las centralidades metropolitanas del presente plan, las infraestructuras de transporte público deberán satisfacer las necesidades de movilidad en los ámbitos estratégicos definidos en este plan.

Artículo 80. La red de vías de transporte no motorizado del área funcional de Castellón

1. La red de vías de transporte no motorizado del área funcional de Castellón forma parte de la infraestructura verde y está integrada por el conjunto de rutas de transporte ciclista, movilidad eléctrica individual, peatonal o a caballo propuestas por las distintas administraciones e instituciones. La red ciclopeatonal metropolitana debe ser ampliada y completada, con la finalidad de conectar los centros de generación y atracción de viajes, para convertirse en una alternativa al transporte motorizado.
2. Esta red conectará con otras rutas definidas en el presente plan, tales como la Vía Litoral, la red de caminos históricos, la Vía Augusta y la Ruta de Jaume I. Además se complementará con instalaciones adecuadas para la contemplación del paisaje, tales como puntos de acceso, miradores y áreas de servicio.
3. Se otorgará prioridad al diseño y ejecución de la Vía Litoral de la Comunitat Valenciana a su paso por el área funcional de Castellón con la red de itinerarios ciclo peatonales gestionada por la Generalitat.
4. Se investigará e identificará la red de caminos históricos, y en la medida de lo posible se incorporará a esta red.
5. En la memoria de ordenación del presente plan y de forma coordinada con el órgano competente en la materia, se establece una propuesta de actuaciones sobre la red de vías de transporte no motorizado.

Artículo 81. Los puertos

Las actuaciones públicas en materia portuaria, desde el punto de vista de la ordenación territorial, adecuarán sus actuaciones a las siguientes estrategias:

- a) Potenciar las líneas de tráfico mediterráneas y transoceánicas con los territorios más dinámicos en el contexto económico mundial.

- b) Fomentar el tráfico de cabotaje para las relaciones comerciales del puerto de Castellón.
- c) Integrar los puertos con los tejidos urbanos para permitir el uso público del frente litoral y fomentar la implantación de usos terciarios y los relacionados con las nuevas tecnologías en los espacios desafectados de la actividad portuaria convencional.
- d) Evitar las actuaciones que supongan un menoscabo de la calidad del frente litoral por la gran importancia estratégica del mismo.
- e) Aprovechar al máximo el espacio portuario construido priorizando la ampliación de las instalaciones existentes frente a la construcción de nuevos puertos, fomentando las estrategias de cooperación y complementariedad entre puertos y mejorando los aspectos medioambientales de manera resiliente.
- f) Implantar en los puertos accesos terrestres adecuados a los tejidos urbanos y con la red de infraestructuras de movilidad, incluyendo las áreas logísticas.
- g) Potenciar los puertos como instrumentos de dinamización de la actividad turística debiendo satisfacer estas demandas de uso, dentro del marco de la preservación ambiental y paisajística de sus entornos.
- h) Mantener la actividad pesquera tradicional mejorando sus instalaciones, servicios y los aspectos medioambientales que esta actividad conlleva.

Artículo 82. Las instalaciones aeronáuticas del área funcional de Castellón

1. El sistema aeroportuario del área funcional de Castellón está integrado por el Aeropuerto de Castellón y el resto de instalaciones aeronáuticas ubicadas en su territorio. La jerarquía y tipología se definen en los planes de acción territorial sectoriales.
2. Las actuaciones públicas en el área del aeropuerto de Castellón son:
 - a) Fomentar su papel en el desarrollo de un sector turístico de mayor calidad e impulsarán la lucha contra la despoblación de los municipios del interior.

b) Explorar sus potenciales logísticos en un contexto mediterráneo y nacional, así como las posibilidades de implantación de otros usos y actividades asociadas al mismo en los términos del presente plan.

3. En los municipios situados en un radio de 10 km desde el centro del Aeropuerto de Castellón, cuando la actividad económica de este requiera una demanda adicional de suelo, se podrá incrementar hasta un 100 % del índice previsto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, previa planificación o definición estratégica conjunta del territorio y las conexiones de transporte afectadas en el radio establecido y con las limitaciones establecidas en el presente plan.

CAPÍTULO II. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 83. Definición del sistema de infraestructuras básicas

El sistema de infraestructuras básicas de este plan está integrado por las infraestructuras energéticas, hidráulicas, de gestión de residuos y de telecomunicaciones.

CAPÍTULO III. IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN EL TERRITORIO

Artículo 84. Principios directores generales de las infraestructuras básicas

Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de infraestructuras básicas los siguientes principios directores:

- a) Garantizar un sistema global de gestión de residuos adecuado, en cantidad y calidad, para la población y las actividades productivas que tenga como principios básicos la autosuficiencia y la proximidad.
- b) Contribuir a la prevención de la generación de residuos, implantando el residuo cero como horizonte estratégico y, por este orden, la reutilización, reciclado, valorización y eliminación.
- c) Aplicar el principio “contaminador-pagador” en la gestión de los residuos y, en general, de todas las formas de contaminación con efectos sobre la salud de las personas y la integridad de los ecosistemas.

- d) Alcanzar una estructura energética diversificada que procure el máximo aprovechamiento de los recursos autóctonos. Potenciar las formas distribuidas y favorecer la implantación de energías renovables sobre edificación existente.
- e) Garantizar un abastecimiento energético adecuado, en cantidad y calidad, para la población y las actividades económicas, reduciendo las emisiones de efecto invernadero procedentes de su producción, distribución y consumo.
- f) Asegurar el acceso universal a los servicios de telecomunicaciones, en especial en los municipios que constituyen el sistema rural del área funcional de Castellón y en zonas urbanas con problemas de riesgo o marginalidad, sobre la base de la extensión de la red de internet de banda ancha.
- g) Favorecer el mallado de redes y las máximas conexiones con las redes externas de suministro para evitar situaciones de excesiva dependencia territorial.
- h) Utilizar sistemas de distribución secundaria o instalaciones descentralizadas, como es recomendable en el medio rural, cuando la rentabilidad de un proyecto de extensión de redes no sea viable desde el punto de vista económico o ambiental.
- i) Fomentar la circularidad de los flujos de energía, agua, materiales y elementos en el conjunto del área funcional, mejorando su metabolismo y limitando la exportación la huella ecológica a otros territorios.

Artículo 85. Principios directores de la implantación de infraestructuras en el territorio.

Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre la implantación de infraestructuras en el territorio a los siguientes principios directores:

- 1) Fijar desde la planificación territorial y urbanística las reservas de suelo para infraestructuras básicas y de movilidad.
- 2) Integrar las infraestructuras básicas y de movilidad en el paisaje, respetando, con carácter general, la topografía y la vegetación preexistente, la organización visual del paisaje y evitando una excesiva fragmentación del territorio.

- 3) Priorizar los pasillos o reservas ya delimitados para la implantación de nuevas infraestructuras. Si es necesaria una nueva reserva o un nuevo corredor de infraestructuras se analizará la capacidad para albergar el mayor número de redes de infraestructuras, evitando la dispersión en el territorio y concentrando los posibles impactos.
- 4) Aplicar las medidas correctoras necesarias sobre los impactos negativos en el territorio a los proyectos de implantación de nuevas infraestructuras o de ampliación de las existentes, en particular sobre:
 - a) Áreas urbanas y sus extensiones.
 - b) Espacios con valor ambiental, cultural o agrícola. Elementos y estructuras relacionadas con la actividad agrícola reconocidos como elementos configuradores del paisaje tales como la geometría del parcelario o los márgenes de piedra seca, entre otros.
 - c) Fragmentación del territorio.
 - d) Topografía del terreno.
 - e) Vías integradas en el territorio.
 - f) Redes de caminos u otros elementos históricos de interés.
 - g) Efecto barrera de las infraestructuras, manteniendo la conectividad ecológica y territorial del ámbito en el que se localicen.
 - h) Ciclo hidráulico.
 - i) Erosión del suelo.
 - j) Intrusión visual.
- 5) Considerar en la integración paisajística de las infraestructuras los impactos desde las vías de comunicación y la visión panorámica lejana, la cuenca visual afectada por la intervención y su grado de visibilidad desde las visuales más frecuentes o relevantes.

- 6) Poner especial énfasis en la disposición sobre el territorio de las nuevas infraestructuras atendiendo a criterios de orden y composición de volúmenes, materiales y tratamiento cromático, entre otros, que serán coherentes con el paisaje preexistente.
- 7) Integrar las infraestructuras obsoletas que han quedado sin uso en la imagen paisajística del territorio, aprovechando las oportunidades que ofrecen estos espacios, una vez restaurados, para mejorar la calidad y el uso y disfrute del territorio y del paisaje.

Artículo 86. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de movilidad

1. Los trazados de infraestructuras de movilidad y los elementos relacionados se diseñarán con medidas de integración paisajística dimensionadas a la escala de los elementos del paisaje, participando de los valores y del carácter de los paisajes donde se ubiquen.
2. Los proyectos de las infraestructuras lineales adoptarán soluciones adecuadas para minimizar o reducir su incidencia visual en el paisaje rural, con excepción de aquellos en los que existan elementos de calidad en la propia infraestructura que refuercen la monumentalidad del paisaje.
3. Para la mejora de la permeabilidad territorial se debe fomentar la construcción de túneles, falsos túneles viaductos y ecoductos que permitan los intercambios de masa, energía e información entre los ecosistemas.
4. Se evitará la fragmentación física, visual y social de los itinerarios paisajísticos no motorizados, implantando medidas que propicien la permeabilidad ambiental y territorial, habilitando los pasos necesarios en el diseño de los nuevos itinerarios.

Artículo 87. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de residuos

1. Las administraciones públicas fomentarán el consenso y la participación activa del conjunto de los agentes sociales y económicos en la gestión de residuos, coordinándola adecuadamente con la ordenación territorial y urbanística y aplicando el principio de cohesión territorial en la implantación y gestión de las plantas de tratamiento.

2. Con carácter general se establecerán perímetros de limitación de usos en el entorno de las plantas de tratamiento de residuos, siendo recomendables distancias no inferiores a los 500 metros.
3. Se preverá la integración paisajística de las plantas de tratamiento de residuos y la restauración de los vertederos sellados, integrándolos en la imagen paisajística del territorio.
4. Se fijarán criterios territoriales para la localización de las infraestructuras de gestión y tratamiento de residuos, teniendo en cuenta, entre otros: la compatibilidad con la infraestructura verde definida en este plan, la distancia a núcleos habitados, los regímenes de vientos y terrenos con riesgos naturales o inducidos significativos.

Artículo 88. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras energéticas

1. Las administraciones públicas evaluarán el efecto de los nuevos crecimientos sobre el consumo energético y el aumento de los gases de efecto invernadero, e incluirán medidas para contrarrestar dichas emisiones y priorizarán los modelos territoriales y urbanos que favorezcan el ahorro energético y la reducción de emisiones.
2. Se promoverán mecanismos que permitan revertir los beneficios de estas instalaciones en la mejora y restauración de los paisajes que les rodean, contribuyendo al desarrollo rural y a la necesaria cohesión territorial.
3. Se establecerán criterios territoriales para la localización de las infraestructuras energéticas, teniendo en cuenta, entre otros: la compatibilidad con la infraestructura verde, el menor consumo de suelo posible, los pasillos determinados por el planeamiento territorial y urbanístico y atender al desarrollo rural.
4. Las instalaciones energéticas evitarán la fragmentación visual del territorio, minimizarán su exposición visual y afectación a los fondos escénicos más emblemáticos y singulares del área funcional de Castellón. Siempre que sea posible se procurará el soterramiento de las líneas de alta tensión a su paso por núcleos urbanos, espacios naturales protegidos y ámbitos de elevado interés paisajístico.

5. Se procurará el autoabastecimiento energético mediante sistemas individuales de producción en las implantaciones territoriales aisladas. Estas instalaciones se integrarán en la edificación y su entorno inmediato, procurando una mínima afección al paisaje.

Artículo 89. Criterios para la integración paisajística y territorial de las infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las administraciones públicas fomentarán el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicaciones para reducir sus impactos en el territorio. Se establecerán condiciones para las nuevas ubicaciones o su agrupamiento de modo que se instalen en un solo soporte y se ubiquen lejos de los edificios y los fondos escénicos más singulares y emblemáticos.

2. Se evitará la instalación de antenas u otros elementos similares en los espacios naturales y culturales de mayor valor, asegurando el tratamiento estético de las antenas y de los edificios para una adecuada integración en los fondos escénicos.

TÍTULO V: LA GESTIÓN SUPRAMUNICIPAL

Artículo 90. Los ámbitos de planificación y la cooperación supramunicipal.

1. Los ámbitos territoriales que se definen en el presente plan serán de necesaria observancia en las políticas sectoriales de implantación de dotaciones e infraestructuras y condicionarán la planificación de escala supramunicipal.

2. Se deben establecer fórmulas de cooperación entre municipios, como mínimo, en las áreas de planificación y gestión de las actuaciones que tengan un carácter supralocal, en la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública, en la planificación y gestión de la movilidad y transporte público, en el ciclo del agua, en la definición de suelos para la actividad económica, en materia de residuos, en las redes de infraestructuras, en la gestión de la infraestructura verde y de las dotaciones.

3. En las actuaciones de interés supramunicipal los ayuntamientos afectados podrán tramitar de manera simultánea el planeamiento, y se garantizará una adecuada compensación intermunicipal en la distribución de los beneficios y cargas de dichas actuaciones.

4. En la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública, los ayuntamientos podrán poner en común el patrimonio público de suelo y los ingresos procedentes del mismo.

5. Para una adecuada gestión supramunicipal de la infraestructura verde se podrán crear fondos supramunicipales incorporando ingresos públicos derivados del uso del dominio público, gestión urbanística, servicios vinculados a espacios de gran valor ambiental y paisajístico y de la implantación de actuaciones permitidas expresamente por los planes de acción territorial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Declaraciones de Interés Comunitario y licencias en tramitación.

A los expedientes de declaración de interés comunitario y sus correspondientes licencias relativas a actividades terciarias o de servicios que hubieran iniciado su información pública con anterioridad a la publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del sometimiento a información y consulta pública del presente plan, y se sitúen en su ámbito, no les será de aplicación sus determinaciones. Tampoco les será de aplicación a las licencias amparadas en declaraciones de interés comunitario anteriores a la indicada fecha. Estas declaraciones de interés comunitario caducarán en el plazo de 6 meses desde la aprobación del plan salvo que se haya solicitado la correspondiente licencia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Tramitación de los sectores de baja compatibilidad con la infraestructura verde del Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón.

Los sectores de suelo urbanizable identificados en la memoria y planos de ordenación del presente plan como de baja compatibilidad y baja compatibilidad parcial, se les aplicará alguno de los siguientes regímenes:

1. Si son sectores con programa de actuación integrada aprobado deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos en su programa. En ningún caso el inicio de las obras de urbanización podrá superar los cinco años desde la aprobación del presente plan. Si se iniciaran las obras de urbanización en el indicado plazo, la finalización y recepción de las obras de urbanización y dotaciones públicas deberá producirse en un plazo máximo de cinco años a contar desde el inicio de las obras.

2. Si son sectores sin programa de actuación integrada aprobada, se diferencian los siguientes supuestos:

a) Si el sector ha sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica se le otorga una vigencia de 10 años, transcurrido este plazo quedan sometidos al régimen establecido en la presente plan para la zona o zonas de ordenación donde se ubica.

b) Aquellos sectores que no hayan sido sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica y presenten una baja compatibilidad con la infraestructura verde y los criterios definidos en el artículo 53 del presente plan, pasarán a ser sometidos al régimen previsto en el presente plan para la zona o zonas de ordenación en las que se ubica cuando se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

i. Si la baja compatibilidad con la infraestructura verde lo es desde el punto de vista ambiental cuando su superficie sea igual o superior a 50.000 m².

ii. Si la baja compatibilidad con la infraestructura verde lo es desde el punto de vista territorial cuando su superficie sea igual o superior a 100.000 m².

iii. Que el sector suponga un sellado de suelo superior al 50 % de límite máximo de crecimiento establecido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para el tipo de uso previsto en el sector.

c) En el resto de supuestos o cuando la compatibilidad sea parcial deberá solicitarse informe al órgano competente en materia de ordenación del territorio a efectos de evaluar su incidencia territorial y paisajística pudiendo instar su mantenimiento, reducción, desclasificación o adaptación de su ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Ordenanza reguladora del canon urbanístico.

1. Los ayuntamientos deben aprobar una ordenanza en la que se regule la posibilidad de exención o reducción del canon hasta el 50 % siempre y cuando, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación urbanística, el uso o actividad a implantar contribuya a la consecución de los objetivos del presente plan, en concreto, la mejora de la funcionalidad de la

infraestructura verde, la conservación y mejora del medio natural o el paisaje, la restauración de la arquitectura vernácula o el patrimonio cultural u otras actuaciones en el medio rural que contribuyan a la consecución de los objetivos del presente plan. Con carácter previo a su aprobación deberá ser informada por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje. En tanto se apruebe esta ordenanza no será posible aplicar la exención o reducción.

2. En todo caso, el canon deberá destinarse a la realización de actividades encaminadas a la conservación y mejora de los espacios rurales del municipio que vengan establecida en la ordenanza municipal.