

**PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL
DE LA COMARCA DEL
ALTO MIJARES (CASTELLÓ)**

DICIEMBRE 2025

VERSIÓN INICIAL

DOCUMENTO DE SÍNTESIS

El Alto-Mijares



Calle de la Democracia, 77,
46018 Valencia, Valencia.

EQUIPO REDACTOR

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Calle En Sanz, 3-Pta.1, 46001
Valencia. Tlf. 96 386 55 53
www.grupodayhe.es /
infor@grupodayhe.com

ÍNDICE GENERAL. CONTENIDO DEL PLAN

Integran el Plan de Acción Territorial de la Comarca del Alto Mijares la siguiente relación de documentos:

- 2.1. Memoria Informativa y Planos de Información. Sistema de Asentamientos
- 2.2. Memoria Justificativa y Planos de Ordenación
- 2.3. Estudio de Paisaje (Proceso participación y Programas de paisaje Tomos III y IV)
- 2.4. Estudio de Inundabilidad
- 2.5. Estudio de Movilidad
- 2.6. Estudios Económicos. Informe de Viabilidad Económica, Informe de Sostenibilidad Económica, Criterios de equidistribución e Indicadores de Seguimiento Económico
- 2.7. Plan de Participación Pública
- 2.8. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
- 2.9. Política pública de suelo y vivienda
- 2.10. Inventario de Patrimonio. Memoria de Impacto Patrimonial
- 2.11. Normativa del Plan de Acción Territorial
- 2.12. Fichas urbanísticas, de zona y de gestión
- 2.13. Directrices de impulso al desarrollo rural de la zona
- 2.14. Estudio de Impacto de Género
- 2.15. Informe de Evaluación de Impacto Normativo de Infancia, Adolescencia y Familia

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Durante la elaboración de los diferentes documentos que componen la presente versión del PAT ha intervenido el siguiente equipo técnico redactor:

- Alejandro Navarro Maeztu Arquitecto
- Alberto Herráiz Soler Ingeniero industrial
- Álvaro Yécora Bujanda..... Ldo. Ciencias Ambientales. Ingeniero Técnico Forestal
- Àngels Piquerres Cubero Arquitecta
- Carolina Macias Castro Arquitecta
- Claudia Sofía Apráez Salazar Arquitecta
- Cristina Muñoz Gonzálvez Arquitecta
- Cristina Romero Monleón Licenciada en Derecho
- Darien Gibbs Chumillas..... Graduado en Geografía Ambiental y Desarrollo Internacional
- Iolanda Maronda Tarrasa Ing. Tecnologías Industriales. Máster en Hidráulica y M.A.
- Iván Gómez Molina Arquitecto
- Javier Rodrigo Ibarri Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. ITOP
- José Luis Gallego SuárezIng. Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE
- José Luis Negro ViñesIngeniero Agrónomo
- Laura Victoria Echandía L..... Arquitecta
- Lina María Arias Alzate..... Arquitecta
- Luz Fitzsimons Costello Arquitecta
- María Arenas Huerta Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
- Paloma Sánchez Pérez..... Licenciada en Geografía e Historia
- Pasqual Vernich Hermano Arquitecto
- Richard Izquierdo Aparicio Ingeniero
- Vicente Fontana Enguix Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

DIRECCIÓN TÉCNICA

- Miguel Ángel Ivorra Devesa ... Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental
- Emilio Argente Hernández Subdirecció General d'Urbanisme i Territori

Dirección Técnica - Servei de Planificació Territorial:

- Eduardo Garcia-Tobarra Jefe de Servicio
- María Teresa Murria Peñarroja Jefa de Sección
- Rosella Chiner Mateu Técnico Superior Arquitectura

INTRODUCCIÓN

El Plan de Acción Territorial (PAT) de la Comarca del Alto Mijares constituye un marco estratégico integral diseñado para abordar los desafíos estructurales de la región, principalmente el grave riesgo de despoblación, el envejecimiento demográfico y la ausencia de un núcleo urbano central con masa crítica suficiente. Siendo la única comarca de la Comunitat Valenciana sin ningún municipio que supere los 1.000 habitantes, el Alto Mijares enfrenta una profunda crisis de vertebración territorial y un déficit de servicios supramunicipales.

El propósito fundamental del PAT es revertir estas tendencias mediante un modelo de desarrollo sostenible, resiliente y cohesionado, articulado en torno a tres pilares estratégicos:

1. Consolidación de la Infraestructura Verde: El Plan establece la infraestructura verde, que abarca más del 90% del territorio comarcal, como la matriz fundamental para la ordenación. Esta red integra espacios de alto valor ecológico y paisajístico (Parque Natural de la Serra d'Espadà, Parque Natural Penyagolosa y Red Natura 2000), corredores fluviales (ríos Mijares y Villahermosa) y sistemas agroforestales. Su objetivo es proteger la biodiversidad, gestionar riesgos naturales como los incendios forestales y potenciar los servicios ambientales como base para un desarrollo sostenible.

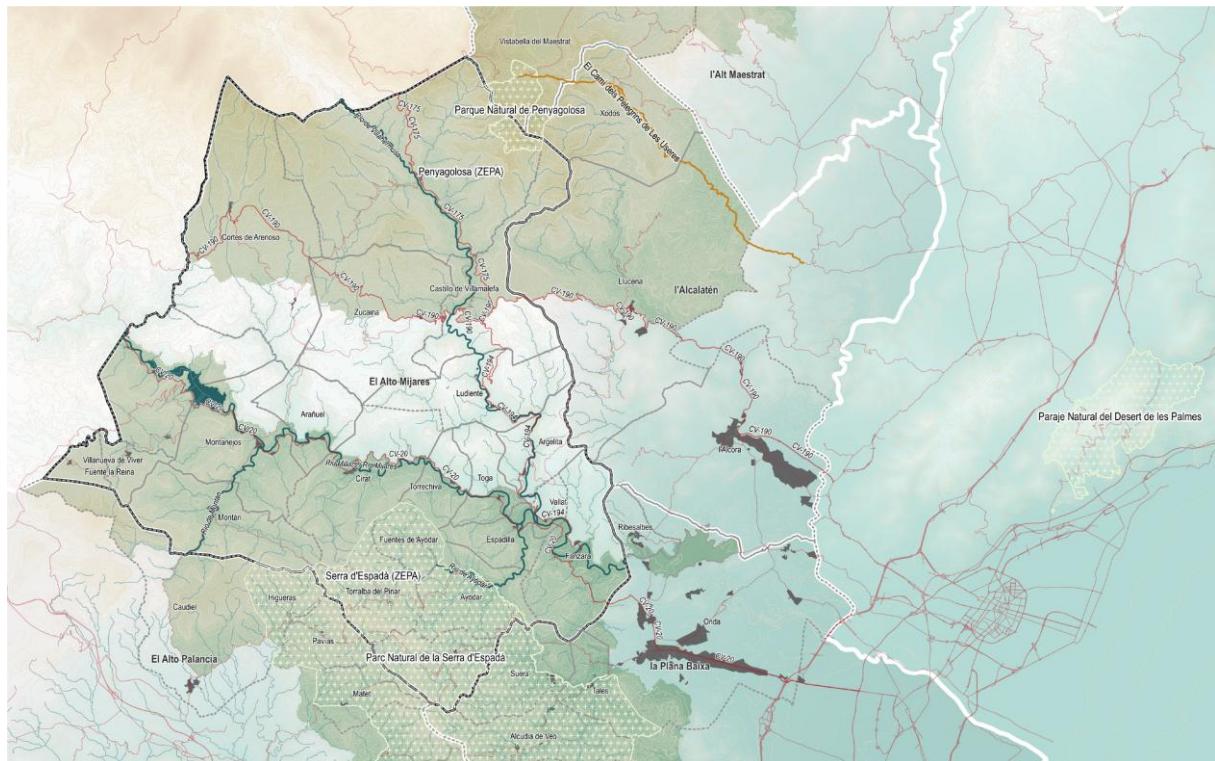
2. Un Nuevo Modelo de Articulación Territorial: Se propone una reorganización funcional de la comarca en cuatro **Áreas Territoriales** (Norte, Oeste, Este y Sur), cada una liderada por un **Centro Estratégico Rural (CER)**. Estos centros, **CER Villahermosa del Río, CER Montanejos, CER Fanzara y CER Ayódar**, actuarán como nodos para coordinar servicios, dinamizar la economía local y fomentar la cohesión. Cada uno se especializará en sus fortalezas: Villahermosa en turismo de naturaleza, Montanejos en turismo termal y de salud, Fanzara en la cultura y su conexión con el clúster cerámico, y Ayódar como centro de servicios para el área sur.

3. Desarrollo Urbano Sostenible y Revitalización Económica: El PAT prioriza la rehabilitación del parque de viviendas existente y la consolidación de los núcleos urbanos actuales sobre la creación de nuevo suelo urbanizable. Se promueve un crecimiento urbanístico controlado que preserve la morfología tradicional y el paisaje rural. En el plano económico se apuesta por la diversificación, impulsando el turismo sostenible, la revitalización del sector primario mediante productos de valor añadido (agricultura ecológica, biomasa forestal) y la creación de sinergias con los polos económicos externos. Se proponen también soluciones de movilidad innovadoras y adaptadas a la baja densidad de población, como el transporte a demanda y el vehículo compartido.

En síntesis, el PAT del Alto Mijares es un instrumento de planificación proactivo que busca transformar los desafíos demográficos y económicos en oportunidades, utilizando el vasto patrimonio natural y cultural como motor de un futuro viable y sostenible para sus 22 municipios.

1. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: RETOS Y POTENCIALIDADES

El análisis exhaustivo del territorio revela un conjunto de dinámicas estructurales que definen la situación actual de la comarca del Alto Mijares.



1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIAL

La comarca se enfrenta a una severa crisis demográfica, caracterizada por:

- **Despoblación Crónica:** Es la única comarca de la Comunitat Valenciana sin ningún núcleo de población superior a 1.000 habitantes, siendo Montanejos el más poblado con 632 habitantes. Nueve de sus 22 municipios presentan un riesgo de despoblación "Alto" o "Muy Alto".
- **Envejecimiento Acentuado:** Las proyecciones demográficas hasta 2035 confirman una tendencia clara hacia el envejecimiento, con un incremento del grupo de mayores de 65 años y un estancamiento de la población en edad activa.
- **Dinámicas Recientes:** A pesar de la tendencia a largo plazo, se ha observado un ligero y poco significativo incremento poblacional en los últimos años, un fenómeno que requiere seguimiento para determinar su consolidación.
- **Baja Densidad y Dispersión:** Con una superficie de 666,87 km² y una población de aproximadamente 3.970 habitantes, la densidad es de sólo 6 hab./km², lo que dificulta la viabilidad para la prestación de servicios públicos y la rentabilidad de las actividades económicas.

- **Cohesión Social:** A pesar de los desafíos, la comarca cuenta con un fuerte tejido social basado en asociaciones vecinales y culturales que son pilares fundamentales para la comunidad.

1.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA Y EMPLEO

La economía comarcal es débil y poco diversificada, con una fuerte dependencia de factores externos:

- **Predominio del Sector Servicios:** Este sector aglutina el 76% del empleo, impulsado principalmente por el turismo (termal en Montanejos, rural y de naturaleza en el resto) y el comercio local. Esta dependencia genera una alta estacionalidad.
- **Sector Primario relevante, pero en Declive:** La agricultura representa el 15% del empleo, pero se enfrenta a la falta de relevo generacional y la baja rentabilidad de las explotaciones tradicionales. Sólo el 5,32% del suelo está ocupado por cultivos, mayoritariamente de secano.
- **Industria y Construcción, actividades exigüas:** Aportan, respectivamente, un 3% y un 6% del empleo. La proximidad de municipios como Fanzara al clúster cerámico de Onda/L'Alcora ha frenado la despoblación en esa zona, pero también ha generado una fuerte dependencia del empleo externo.
- **Polarización Económica:** El crecimiento de las actividades económicas se concentra en municipios con ventajas claras (Montanejos y Montán por el turismo; Fanzara por su proximidad con industria), mientras que los núcleos más pequeños y aislados pierden dinamismo económico.

1.3. VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

El mercado de la vivienda y la estructura urbana reflejan el estancamiento demográfico:

- **Parque de Vivienda:** Entre 2011 y 2021, el número de viviendas principales disminuyó de 2.048 a 1.998. Existe un alto porcentaje de viviendas no principales (segunda residencia o desocupadas), que suponen el 76,7% del total del parque edificado.
- **Baja Actividad Inmobiliaria:** Las transacciones son muy escasas. En 2022 sólo se construyeron 16 unidades de vivienda nueva en toda la comarca.
- **Modelo de Crecimiento:** El PAT aboga por un crecimiento controlado, priorizando la rehabilitación y la ocupación de solares vacantes en suelo urbano. El suelo urbanizable actual es casi nulo (0,06% del total de la comarca), ubicado sobre todo en Fanzara.
- **Morfología Urbana:** Los 22 municipios presentan un paisaje urbano común: núcleos compactos de origen medieval, adaptados a una topografía montañosa, con calles estrechas y sinuosas. Esta morfología, aunque es un valor patrimonial, supone una barrera para la expansión.

1.4. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MOVILIDAD

La comarca presenta un notable déficit de infraestructuras y servicios, lo que agrava su situación de aislamiento:

- **Red Viaria:** La CV-20 es el principal eje vertebrador que recorre la comarca junto al río Mijares. El resto de la red está condicionada por la orografía montañosa, con carreteras sinuosas que dificultan la conectividad interna y externa.
- **Carencia de Servicios Supramunicipales:** No existe un centro comarcal que aglutine servicios clave. Los nodos de referencia se sitúan fuera (Segorbe, Onda, L'Alcora), y los hospitales más cercanos están en Vila-Real y Sagunt.
- **Dotaciones:** Montanejos cuenta con el único centro de salud de la comarca, complementado por consultorios auxiliares en otros municipios. La oferta educativa es limitada, con centros de primaria en Cortes de Arenoso, Villahermosa del Río y Zucaina, un aulario recientemente inaugurado en Fanzara y una sección de secundaria en Montanejos.
- **Transporte Público:** El transporte público es deficiente, con líneas de autobús interurbano que ofrecen pocas frecuencias diarias y tiempos de viaje largos. La movilidad depende casi exclusivamente del vehículo privado.

2. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO POR EL PAT

Para abordar los retos identificados, el PAT propone un modelo de ordenación basado en la protección del medio natural y una reorganización funcional del territorio.

2.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE COMO EJE VERTEBRADOR

La infraestructura verde es el elemento central y estructurante del plan. Se define como una red de espacios y elementos con función ambiental y territorial que incluye:

- **Elementos de Interés Ambiental:**
 - **Red Natura 2000:** Incluye Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) como Penyagolosa y Serra d'Espadà, y Lugares de Interés Comunitario (LIC) como Curs alt del riu Millars.
 - **Espacios Naturales Protegidos:** Destacan el Parque Natural de la Serra d'Espadà y el Parque Natural Penyagolosa
 - **Hábitats de Interés Comunitario y Terrenos Forestales Estratégicos.**
- **Elementos de Interés Territorial:**

- **Paisajes de Relevancia:** Como las zonas de agricultura de proximidad en núcleos tradicionales (huertas) y los paisajes de piedra en seco, especialmente en Villahermosa del Río y Cortes de Arenoso.
- **Patrimonio Cultural:** Incluye Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Relevancia Local (BRL) y patrimonio etnológico.

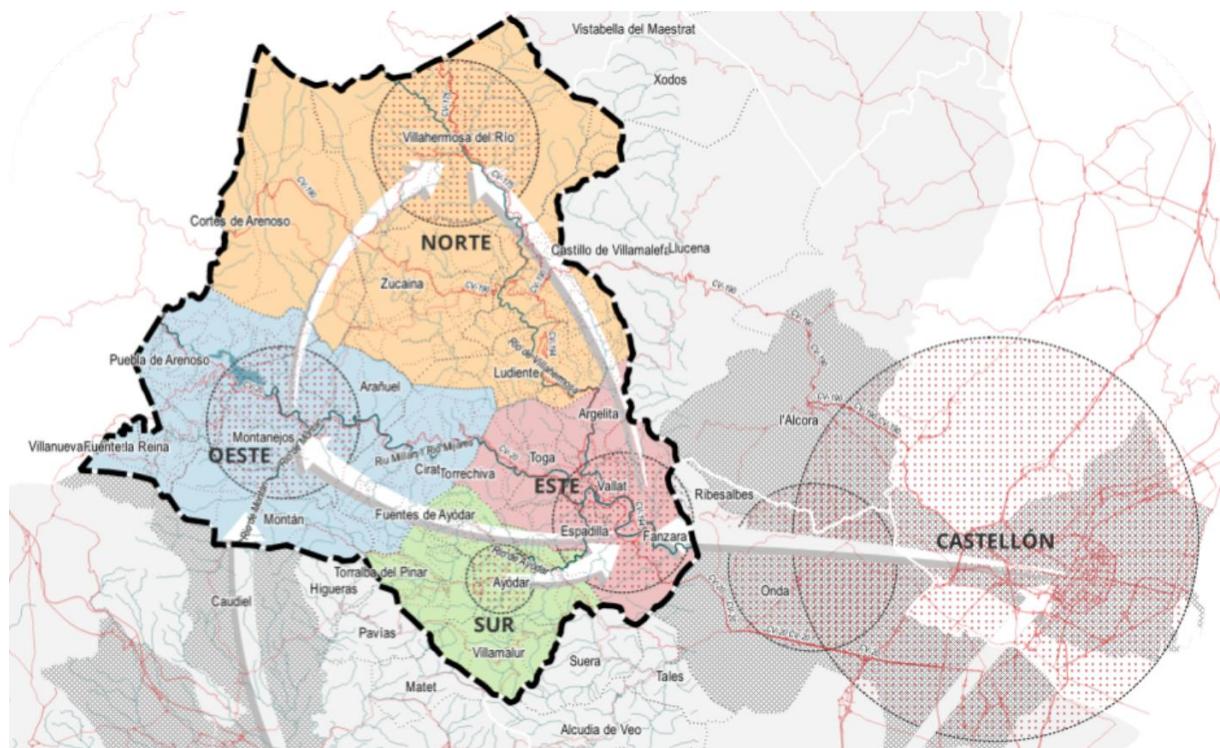
• **Conectores Ecológicos y Territoriales:**

- **Conectores Fluviales:** Los ríos Mijares y Villahermosa son corredores de primer orden.
- **Conectores Funcionales:** Una densa red de vías pecuarias, de senderos de gran recorrido (GR-7) y caminos rurales.

La gestión de esta infraestructura verde se orientará a la restauración ecológica, la prevención de riesgos (especialmente incendios), la protección del patrimonio y el fomento de un uso público sostenible.

2.2. ESTRUCTURA EN ÁREAS TERRITORIALES Y CENTROS ESTRATÉGICOS RURALES (CER)

El PAT articula la comarca en cuatro áreas funcionales para mejorar la gobernanza y la prestación de servicios de manera coordinada.



Área Territorial	Centro Estratégico Rural (CER)	Municipios Vinculados	Enfoque Estratégico
Norte	Villahermosa del Río	Zucaina, Castillo de Villamalefa, Cortes de Arenoso, Ludiente	Turismo de naturaleza y ecoturismo. Aprovechamiento de la proximidad al Parque Natural de Penyagolosa y restauración de paisajes agroforestales.
Oeste	Montanejos	Arañuel, Cirat, Fuente la Reina, Montán, Puebla de Arenoso, Villanueva de Viver	Turismo de salud, termalismo y ocio activo. Consolidación como principal polo turístico comarcal, gestionando la presión sobre los recursos naturales.
Este	Fanzara	Argelita, Toga, Espadilla, Vallat, Torrechiva	Cultura, arte y sinergias con la industria. Potenciación del turismo cultural (MIAU) y conexión con el clúster cerámico de Onda-L'Alcora para empleo y servicios.
Sur	Ayódar	Fuentes de Ayódar, Torralba del Pinar, Villamalur	Centro de servicios y conectividad. Posición estratégica en el cruce de vías para prestar servicios al resto del área y mejorar la conexión con el Parque Natural de la Serra d'Espadà.

El modelo territorial para el ámbito del Alto Mijares propone un planteamiento similar al de áreas urbanas integradas del Sistema de ciudades de la ETCV, definiendo cuatro **Áreas Territoriales** con una funcionalidad de movilidad, un modelo de asentamientos y con unas características de paisajes más o menos homogéneas.



Se han tenido en cuenta criterios del medio físico y geográfico, dinámicas sociales y de accesibilidad del territorio para la estructuración de estas áreas con la potencialidad de liderar el desarrollo en su respectiva zona.

2.3. MODELO DE ASENTAMIENTOS Y PAISAJE URBANO

El plan establece directrices claras para el desarrollo de los núcleos urbanos, enfocadas en la sostenibilidad y la preservación de la identidad rural:

- **Priorizar la Rehabilitación:** Se fomenta la reutilización del tejido urbano existente, la activación de viviendas deshabitadas, la finalización de solares y la consolidación de áreas ya urbanizadas.
- **Crecimiento Controlado:** No se prevén nuevos desarrollos urbanísticos extensivos. Cualquier crecimiento deberá ser de pequeña escala, integrado en el paisaje y respetuoso con la tipología tradicional (edificaciones de pocas alturas, compacidad, adaptación a la topografía).
- **Protección del Paisaje Rural:** Se protege el carácter de los asentamientos y su entorno paisajístico, especialmente las "huertas de proximidad", que son áreas de regadío tradicional adyacentes a los cascos urbanos con un alto valor identitario y ecológico.
- **Clasificación de Municipios:** Identifica sólo cinco municipios con suelo urbanizable sin capacidad de desarrollarse por ser vulnerables a algún riesgo, como es el caso de Arañuel, o por ser terrenos con pendientes muy elevadas, como en el caso de Ludiente, Ayódar, Toga y Villahermosa del río. También se detectan municipios con suelo urbano vacante por edificar como en Cirat y Ludiente. Y, de la misma manera, en algunos núcleos se han detectado también terrenos ubicados en los bordes que, por su grado de consolidación y urbanización, se han considerado ampliaciones de suelo urbano, como es el caso de Espadilla, Vallat, Fanzara (en suelo urbano industrial), Argelita, Castillo de Villamalefa, Zucaina, Villahermosa del Río (suelo industrial), Cortes de Arenoso y Puebla de Arenoso.

3. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN CLAVE

El PAT define un conjunto de programas y propuestas concretas; actuaciones estratégicas para usos residenciales, actividades económicas, y especialmente dotacionales con la finalidad de lograr un mayor aprovechamiento de la realidad territorial, las cuales serán desarrolladas por los planes municipales u otros planeamientos derivados. Con carácter general, para los núcleos urbanizados se priorizarán las actuaciones en el siguiente orden:

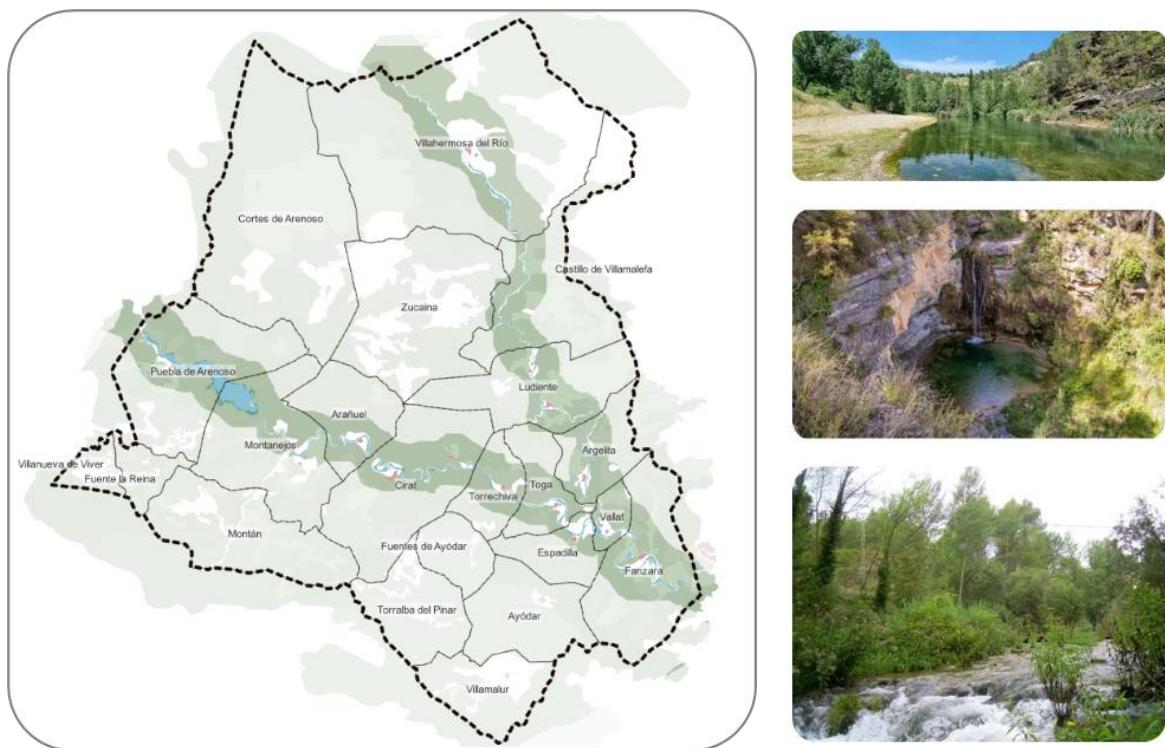
1. Reutilización y rehabilitación de viviendas vacías. (Art. 7.2 TRLOTUP)
2. Colmatación los suelos vacantes en suelo urbano.
3. Renovación urbana interior de áreas degradadas, rehabilitación o regeneración.

4. Expansiones morfológicas de la trama urbana (art. 25 y 76 TRLOTUP). Los BEPP, Bordes de Expansión Preferente Periurbanos, indican el área o zona de borde por donde es preferible la expansión morfológica de la trama urbana, en caso de ser necesaria.

El crecimiento urbano que pueda surgir de la aplicación de estos criterios se considera suficiente para cubrir las demandas previsibles de nuevas residencias y, en general, de nuevas edificaciones, sin necesidad de nuevos desarrollos. Por ello, el PAT no clasifica nuevos suelos urbanizables.

3.1. PROGRAMAS DE PAISAJE

1. Restauración paisajística de la infraestructura verde y los entornos degradados
2. Mejora de la imagen del paisaje urbano y tratamientos de Bordes
3. Adecuación de caminos rurales y vías pecuarias
4. Recuperación y dinamización agraria
5. Fortalecimiento y restauración de los paisajes fluviales
6. Puesta en valor del patrimonio
7. Permeabilidad Ecológica y Funcional Transversal a las infraestructuras lineales



3.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA, EMPLEO Y LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN

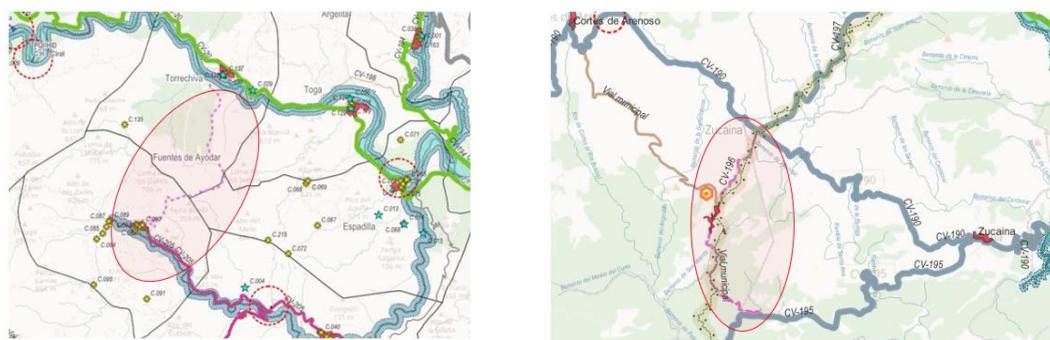
- **"HUB rural" Alto Mijares:** Creación de un centro público-privado para apoyar el emprendimiento, la innovación digital y la economía verde, con especial atención a los jóvenes.
- **"Huerta viva" Alto Mijares:** Programa para recuperar cultivos tradicionales y huertas urbanas, promoviendo la agricultura ecológica y la comercialización en redes cooperativas.
- **Aprovechamiento Forestal Sostenible:** Fomento del uso de la biomasa forestal como recurso energético limpio para generar empleo y contribuir a la prevención de incendios.
- **Turismo Sostenible:** Diversificación de la oferta turística (ecoturismo, cultural, religioso) y creación de productos turísticos integrados, como el proyecto "Camino de las Ermitas".

3.3. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

- **Política de Vivienda Pública:** Se prioriza la rehabilitación y movilización de vivienda vacía a través de ayudas y programas como el Plan PREE 5000.
- **Alquiler Social:** Implantación de programas de alquiler asequible dirigidos a jóvenes, mayores y nuevos habitantes para fijar población.
- **Vivienda Protegida:** Se plantean pequeñas promociones de vivienda protegida solo en los municipios con mayor dinamismo (Montanejos, Fanzara, Villahermosa del Río).

3.4. MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

- **Mejora de la Red Viaria:** Propuestas de acondicionamiento de carreteras clave para mejorar la seguridad y conectividad interna, como la **CV-196** (conexión Zucaina - San Vicente de Piedrahita) y la conexión entre Fuentes de Ayódar y Torrechiva.



- **Transporte a Demanda:** Implementación de un sistema flexible que adapte la oferta a las necesidades reales de la población rural, complementando las líneas de autobús existentes.
- **Movilidad Compartida:** Creación de un sistema de paradas para vehículo compartido, optimizando los desplazamientos cotidianos intermunicipales.

- **Movilidad no Motorizada:** Fomento de una red de itinerarios ciclo-peatonales que conecten municipios cercanos y pongan en valor los caminos rurales y vías pecuarias.

3.5. SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y COHESIÓN SOCIAL

- **"Campus rural formativo" Alto Mijares:** Creación de una red comarcal de formación especializada en áreas como ciencias medioambientales (Puebla de Arenoso), gestión agroforestal (Cortes de Arenoso) y agricultura ecológica (Ayódar).
- **Refuerzo de la Red Sanitaria:** Propuesta de creación de **Centros de Salud Rural Integrados (CER-Salud)** en Fanzara, Montanejos y Villahermosa del Río para mejorar la atención primaria y la coordinación de emergencias.

4. PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

El ámbito atesora un rico y diverso patrimonio que el PAT reconoce como un activo estratégico para el desarrollo de la comarca.

Categoría de Protección	Descripción y Ejemplos
Bienes de Interés Cultural (BIC)	La máxima figura de protección. Incluye castillos de origen islámico como el Castillo del Buey Negro (o de la Muela) en Argelita o el Castillo de Puebla de Arenoso.
Bienes de Relevancia Local (BRL)	Patrimonio con significación comarcal o local. Incluye numerosas iglesias parroquiales (Iglesia de San Bernardo en Cirat), ermitas (Ermita de Santa Bárbara), núcleos históricos tradicionales (NHT) y retablos cerámicos.
Yacimientos Arqueológicos (YAC)	Vestigios de ocupaciones humanas desde la prehistoria, con presencia de restos de la Edad del Bronce, ibéricos e islámicos.
Patrimonio Etnológico (ETNO)	Elementos que reflejan los modos de vida tradicionales y la adaptación al medio. Destacan las construcciones de piedra en seco (bancales, corrales, balsas), las vías pecuarias (cañadas, cordeles, veredas), fuentes, lavaderos y abrevaderos.
Árboles Monumentales	Ejemplares catalogados por su singularidad, como "El Abuelo" en Cortes de Arenoso (un lentisco) y el Lentisco Monumental de la Masadica en Fuentes de Ayódar.

Puesta en valor del Patrimonio

Castillo de Villahermosa del Río



Castillo del Arenós



5. GOBERNANZA Y VIABILIDAD ECONÓMICA

El éxito del PAT depende de un modelo de gobernanza colaborativo y de la movilización de recursos financieros.

- **Gobernanza:** El plan promueve la cooperación intermunicipal a través de mancomunidades y consorcios para la gestión de servicios y proyectos supramunicipales, como los polígonos industriales rurales.
- **Sostenibilidad Económica:** La viabilidad del plan no se mide sólo en términos monetarios, sino a través del **Retorno Social de la Inversión (SROI)**, que valora el impacto positivo en la calidad de vida, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental.
- **Fuentes de Financiación:** Se identifican diversas vías de financiación para las actuaciones propuestas, entre las que destacan:
 - **Fondos Europeos:** Next Generation EU, Fondos de Desarrollo Rural (FEADER).
 - **Fondos Estatales:** Fondos de Compensación Interterritorial, planes de vivienda (Plan PREE 5000).
 - **Fondos Autonómicos y Locales:** Fondo de Cooperación Municipal de la Generalitat Valenciana para la Lucha contra el Despoblamiento, presupuestos de la Diputación de Castellón y de los ayuntamientos.

CONCLUSIONES SUMATORIAS

En conclusión, el Plan de Acción Territorial de la Comarca del Alto Mijares, se erige como una hoja de ruta integral y necesaria para revertir la tendencia al declive demográfico y a la desvertebración territorial que ha caracterizado a la comarca en las últimas décadas. Su enfoque estratégico no se limita a la regulación de usos del suelo, con carácter protector, sino que propone un modelo de desarrollo proactivo y adaptado a las singularidades del espacio rural de montaña de alto valor ambiental.

La estrategia central del Plan se fundamenta en la consolidación de un **modelo policéntrico y cooperativo basado en los Centros Estratégicos Rurales (CER)**. Este modelo busca un equilibrio meditado entre, por un lado, la protección y puesta en valor de su excepcional infraestructura verde y su valioso patrimonio cultural, y por otro, la creación de nuevas oportunidades económicas ligadas al turismo sostenible y cultural, a la bioeconomía y a la mejora de la calidad de vida para sus habitantes.

El éxito final del PAT dependerá, ineludiblemente, de la capacidad de establecer una gobernanza activa y coordinada entre las distintas administraciones implicadas, **local, provincial y autonómica**, y los agentes sociales y económicos del territorio. Mediante la implementación concertada de las acciones propuestas será posible asegurar un futuro viable, próspero y sostenible para la comarca del Alto Mijares.