

1. EL NUEVO PLAN GENERAL, MARCO PARA DEFINIR UN PROYECTO DE CIUDAD PARA EL SIGLO XXI
2. LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PRIORITARIOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.
 - CRITERIO I. PROTEGER Y MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL, LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y LAS ÁREAS CON VALORES ARQUITECTÓNICOS Y URBANOS DE INTERÉS
 - CRITERIO II. LA DEFINICIÓN DE LAS REDES PRIMARIAS DEL NUEVO MODELO URBANO- TERRITORIAL.
 - CRITERIO III: DEFINIR UN NUEVO MODELO DE LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES.
 - CRITERIO IV. POTENCIAR LOS RECURSOS PRODUCTIVOS Y LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - CRITERIO V: EL TURISMO. ACTIVIDAD ECONÓMICA BÁSICA PARA PEÑÍSCOLA.
 - CRITERIO VI. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA A TODOS LOS CIUDADANOS.
 - CRITERIO VII. LA MEJORA DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
3. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE.
 - 3.1. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 3.2. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
4. CRITERIOS ORIENTADORES DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.



1. EL NUEVO PLAN GENERAL, MARCO PARA DEFINIR UN PROYECTO DE CIUDAD PARA EL SIGLO XXI
2. LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PRIORITARIOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.
3. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE.
4. CRITERIOS ORIENTADORES DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.

1. EL NUEVO PLAN GENERAL, MARCO PARA DEFINIR UN PROYECTO DE CIUDAD PARA EL SIGLO XXI

El proyecto de futuro del Nuevo Plan General pretende, en primer lugar, solucionar los problemas que la Ciudad presenta; en segundo, reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes; y, en tercero, ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes que haga suyas porque las comprende, las comparte, cree en ellas y, en consecuencia, las asume para hacerlas realidad.

La elaboración de este proyecto de futuro se pretende desarrollar en el marco de tres coordenadas:

- La necesaria e imprescindible flexibilidad y adaptabilidad de las determinaciones del nuevo Plan General para hacerlas compatibles con las cambiantes demandas y necesidades
- La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del Nuevo Plan General.
- La valoración del criterio medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del Nuevo Plan General, de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

Este proyecto de futuro se ha definido a partir del análisis de las circunstancias actuales, que ha de permitir concretar los problemas de la Ciudad y las oportunidades que ofrece el territorio municipal. En función de los mismos se han fijado las características fundamentales de aquel, la estrategia general y, en su marco, las propuestas territoriales en que aquellas han de traducirse.

En los albores del siglo XXI, las nuevas tendencias sobre el desarrollo regional, la internacionalización de la economía, la descentralización política y económica, así como las innovaciones en los modelos productivos tradicionales, hacen que una ciudad como Peñíscola sólo pueda concebirse como punto nodal del sistema de ciudades castellanense; es decir, como núcleo de actividades que forman parte de una trama espacial de orden superior que quiere complementarse, articularse y vertebrarse con todo el desarrollo económico provincial y regional.

En los momentos actuales las ciudades han superado un período de infravaloración política y económica y están evidenciando un relanzamiento de su papel como elemento clave en la creación de riqueza económica y social para sus territorios circundantes, lo que las lleva de nuevo a ostentar el protagonismo de toda política de desarrollo regional.

La dispersión espacial de las actividades productivas, junto a la concentración de la gestión y el control empresarial en centros de decisión, la circulación de la información, las nuevas formas que adopta la producción y el consumo o la división internacional del trabajo, son algunos de los exponentes de una época de transición hacia una economía global.

La aceleración de estos procesos sin un adecuado control, puede producir efectos altamente negativos sobre la estructura social y económica de la ciudad. Los problemas de congestión, contaminación, polarización social o carestía de la vivienda, por citar sólo algunos de los más significativos, pueden ser la contrapartida no deseada de cualquier proceso de desarrollo urbano. Proponer, facilitar e instrumentar las soluciones que demanda la sociedad contemporánea a este tipo de disfunciones, constituye una competencia específica del planeamiento urbanístico.

El Nuevo Plan General debe apostar, en este contexto, por un conjunto de políticas dinamizadoras de la actividad urbana, que sienten las bases para su desarrollo futuro, manteniendo y mejorando el nivel de calidad de vida de los ciudadanos. Entre estas políticas pueden citarse las siguientes:

- Definir operaciones emblemáticas que den contenido a las oportunidades de carácter territorial y que presenten una gran virtualidad estratégica.
- Favorecer la diversidad de usos, evitando en lo posible la especialización zonal.
- Facilitar la implantación de nuevos usos acordes con los avances tecnológicos, las nuevas formas de diversificación empresarial, las nuevas demandas culturales y sociales.
- Promover la cohesión social, como base imprescindible para garantizar la habitabilidad de la Ciudad, tanto mediante planes de mejora de la calidad ambiental, como con políticas de reequipamiento y regeneración de áreas deprimidas o cualesquiera otras que fomenten la vertebración social y la calidad de vida urbana.
- Promover la funcionalidad urbana mejorando la movilidad y la accesibilidad, los sistemas de transporte colectivo y la conectividad intermodal, así como los sistemas avanzados de telecomunicaciones.
- Preservar el medio ambiente a partir de la consideración de la ciudad como un ecosistema urbano, mediante una estrategia medioambiental única, que contribuya a mitigar las disfunciones actuales.
- Favorecer el desarrollo de las potencialidades del municipio.
- Eliminar o reducir las debilidades de la estructura económica de Peñíscola.

2. LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN PRIORITARIOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA.

CRITERIO I. PROTEGER Y MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL, LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y LAS ÁREAS CON VALORES ARQUITECTÓNICOS Y URBANOS DE INTERÉS

Ante la generalizada pérdida de valores escénicos, la consolidación de paisajes triviales y sin una estructura visual claramente identificable, así como el incremento de las presiones urbanísticas sobre los escenarios menos alterados, se evidencia una progresiva sensibilización de la sociedad con relación a la conservación de los valores naturales y patrimoniales de su entorno.

El caso de Peñíscola, en relación con otros términos municipales, presenta una singularidad más que evidente. Se trata de la profusión, dimensión y escala superficial de espacios naturales a preservar dada la afección sectorial- de carácter medioambiental- que pesa sobre ellos. Así, más del 50% del término se encuentra en estas circunstancias, lo cual además de dar cuenta de la riqueza espacial del mismo debe alimentar una actitud sensible para con esta situación, con el fin de revertir la consideración de hipoteca territorial que suele representar para la población autóctona.

Es necesaria e imprescindible la conservación de los espacios relevantes pero no en detrimento de cualquier opción que contemple el desarrollo económico y social de la población, sino como principio apriorístico que permita modelar equilibradamente la componente espacial de dicho desarrollo. **De ahí que se aplique como objetivo y criterio primordial de ordenación el crecimiento cualitativo de la ciudad existente, y diseñar una propuesta de crecimiento ajustada a las necesidades tendenciales y al dinamismo turístico de Peñíscola.**

I.1. OBJETIVO: PROPICIAR LA DIVERSIDAD DE LOS USOS DEL SUELO.

La existencia de actividades diversas, tanto en los nuevos crecimientos como en el espacio urbano consolidado, constituye posiblemente el factor urbanístico que contribuye de forma más general a la protección y mejora del medio urbano. Además, la textura y diversificación de usos en los diferentes sectores urbanos asegura la sostenibilidad del modelo de ciudad resultante, conformando un artefacto con mayor capacidad de reacción ante coyunturalidades que pudieran surgir en el devenir de los acontecimientos.

Las propuestas contenidas en el presente documento que reflejan la contextualización de este objetivo de ordenación son:

1. Introducir una oferta complementaria vinculada con el desarrollo de actividades lúdico-deportivas de calidad. Los desarrollos urbanísticos previstos vinculados a la materialización de un Campo de Golf (Sectores SUS-7, SUS-14, SUS-17 y SUS-18) y la identificación de una superficie de ocio de proporciones considerables vinculada al Parque Empresarial (Sector 6 del suelo urbanizable) son las operaciones más destacadas.
2. La recreación del ocio como postulado clave de la ordenación de los espacios turísticos ha desencadenado la proyectación de un eje cívico en el área de Playa Norte que pretende constituirse en el catalizador principal de las actividades colectivas del nuevo modelo de ciudad.

3. Localizar un espacio de acogida para el desarrollo de Actividades Económicas emergentes (Parque Empresarial) sustentadas en la óptima accesibilidad que presenta el municipio desde las principales arterias de comunicación regional y transregional (Autovía del Mediterráneo y CN-340).
4. Promover una mixtura morfológica, funcional y tipológica en los crecimientos residenciales y turísticos previstos como garantía de sostenibilidad del producto resultante.
5. Apostar por la materialización de un modelo turístico equilibrado, donde la oferta de alojamiento hotelero debe asumir un protagonismo clave que mitigue la práctica exclusividad que, en la actualidad, está ejerciendo el modelo de segunda residencia.

I.2. OBJETIVO: BUSCAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES.

Se conseguirá este objetivo defendiendo los recursos ecológicos existentes en las zonas urbanas y periurbanas mediante un proyecto integral de creación de una verdadera "trama verde" para el conjunto del tejido urbano. La accesibilidad, y por tanto, la concepción de la red de espacios libres como una red continua y adecuadamente interrelacionada, es uno de los principios básicos que debe regir un proyecto de ciudad equilibrado y sostenible.

I.3. OBJETIVO: RESOLVER LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.

El Plan General tendrá en cuenta las mejoras tecnológicas actuales en el proceso de tratamiento y reciclaje exigido por el incremento en la generación de residuos sólidos. Se trata con ello de mitigar la huella ecológica que el hecho urbano proyecta hacia el entorno natural, evitando la degradación de recursos no renovables.

I.4. OBJETIVO: CONTEMPLAR DE FORMA INTEGRAL EL CICLO DEL AGUA.

Se propondrán en el Plan General medidas orientadas a evitar el despilfarro en la utilización del agua, propiciando adecuados diseños de los jardines y zonas verdes. Se coordinará aquél con la elaboración de un estudio para considerar el posible uso de aguas recicladas para riego de parques y jardines, complementándose con:

- Mejorar el nivel de conocimiento sobre los recursos hidrológicos y la problemática ligada a su gestión.
- Mejora del ciclo integral del agua con destino al abastecimiento humano:
 - Mejora del abastecimiento y depuración/ reutilización de aguas de los núcleos urbanos.
 - Dotación de servicios básicos a los diseminados rururbanos.
- Protección y recuperación de los recursos hidrológicos.

I.5. OBJETIVO: COMPATIBILIZAR EL DESARROLLO URBANÍSTICO CON EL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE SU ENTORNO.

Para ello será necesario introducir la perspectiva paisajística en la valoración de las áreas con potencialidades para acoger la futura expansión urbanística de la ciudad y propiciar la integración de las actividades y elementos presentes en las áreas no urbanizables del municipio, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para las infraestructuras y equipamientos con alta incidencia escénica. Especialmente sensible deberán ser las directrices de intervención en las áreas de contacto con el Parque Natural de la Sierra de Irta, las cuales han quedado incorporadas como Parque Públicos Naturales, asegurando con ello, además de su preservación, su obtención para el dominio público.

I.6. OBJETIVO: CONTRIBUIR AL ESTABLECIMIENTO DE UNA IMAGEN ATRACTIVA, MODERNA Y COMPETITIVA DE LA CIUDAD.

Esto ha de contribuir decididamente a un adecuado posicionamiento en el sistema valenciano de ciudades, mediante el reforzamiento de los rasgos y características que hagan de Peñíscola una ciudad apreciada por sus valores escénicos y la configuración de una imagen de futuro para la Ciudad, que tenga presente los nuevos ámbitos urbanos responsables de la revalorización simbólica y formal.

I.7. OBJETIVO: INVENTARIAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO DE INTERÉS PARA EL MUNICIPIO Y DICTAR NORMAS PARA EL MISMO QUE IMPIDAN SU DESTRUCCIÓN O MENOSCABO.

El Plan debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Peñíscola cuyas determinaciones han sido plenamente asumidas (Área de Planeamiento Incorporado).

CRITERIO II. LA DEFINICIÓN DE LAS REDES PRIMARIAS DEL NUEVO MODELO URBANO- TERRITORIAL.

OBJETIVO II.1: LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la nueva situación, donde la potenciación de la estrategia turística se convierte en objetivo prioritario en el relanzamiento socioeconómico de la población, se requiere rediseñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la compleción de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan sectores urbanos entre

sí, proponiéndose en este caso no sólo su compleción sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

El Nuevo Plan General debe propiciar que al *modelo territorial* diseñado se le asocie, en el tiempo adecuado y en el modo deseado, el *modelo de movilidad* más conveniente para el desarrollo territorial elegido, haciendo posibles y alcanzables los criterios de elección de asentamientos de población, industria y servicios, así como el tipo de intercambios, flujos y encuentros que hagan viables los modos de vida propuestos.

OBJETIVO II.2. GARANTIZAR UN NIVEL ADECUADO DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES A LOS CIUDADANOS.

Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. La política de equipamientos y zonas verdes que el Nuevo Plan debe propiciar será la de establecer para Peñíscola niveles de *excelencia*, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestra ciudad en una posición privilegiada en el contexto comarcal, provincial y regional.

Este objetivo ha quedado contextualizado en la propuesta de Redes Primarias de Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos, escenificando un modelo de ocupación del territorio adecuado a su capacidad de acogida, que facilita la concreción de las potencialidades de futuro previstas para Peñíscola y el acomodo de las actividades emergentes (turísticas y de Actividades Económicas) llamadas a posibilitar la reestructuración, refuncionalización, revitalización y reeconomización de la actual realidad urbano-territorial.

CRITERIO III: DEFINIR UN NUEVO MODELO DE LOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES.

A la definición y proyectación de las piezas constitutivas de la red primaria dotacional será necesario implementar decisiones racionales y coherentes de localización de población y actividades aportando a cada uno de los sectores territoriales identificados el contenido urbanístico (usos globales) adecuado a la vocación morfológica y funcional que han de desarrollar para la configuración de un nuevo proyecto de ciudad sustentado en la cualificación ambiental, la sostenibilidad del producto urbano resultante, la diversificación económica y la recreación del ocio como paradigma de la práctica social de los escenarios y destinos turísticos.

Los usos globales previstos en el presente Plan General son:

- A. USO RESIDENCIAL
- B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- C. USO TURÍSTICO

- D. USO EQUIPAMIENTOS
- E. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
- F. USO AGROPECUARIO

CRITERIO IV. POTENCIAR LOS RECURSOS PRODUCTIVOS Y LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La cuestión posicional y, en definitiva, de accesibilidad hacia o desde el exterior induce nuevas perspectivas que un Plan General debe contemplar y potenciar. En este orden de cosas, la mejora de las condiciones ambientales, de la movilidad, de los equipamientos sociales, de la ubicación adecuada de los usos productivos y de determinadas actividades terciarias, redundará en mejores condiciones de partida, en una más atractiva oferta del territorio de Peñíscola de cara a su posicionamiento para la captación de actividades e inversiones.

IV.1. OBJETIVO: PROPORCIONAR NUEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES.

El objetivo busca incorporar al modelo urbano-territorial espacios productivos caracterizados por nuevas condiciones de ordenación sustentadas en la cualificación ambiental y paisajística del paisaje urbano resultante, incidiendo en una correcta configuración de la red viaria y una localización coherente de la red secundaria de espacios libres y equipamientos con la doble finalidad de articular una transición racional con suelos colindantes y de servir como materiales de significación del espacio público.

CRITERIO V: EL TURISMO. ACTIVIDAD ECONÓMICA BÁSICA PARA PEÑÍSCOLA.

El turismo constituye, sin lugar a dudas, dentro del escenario económico de la Comunidad Autónoma una actividad primaria y dinámica, generadora de un volumen importante de ingresos, tanto por sí misma, como por su capacidad para la potenciación de sectores productivos complementarios de carácter industrial y terciario. En el caso del litoral valenciano el turismo se ha constituido en uno de los pilares básicos para el sostenimiento económico de gran parte de la población, habiendo venido a suplir, al menos parcialmente, la decadencia de los sectores tradicionales de la economía local. En Peñíscola en particular, ese proceso de sustitución ha alcanzado tan notables proporciones que incluso se ha convertido en la opción dominante en el conjunto de las actividades.

Tal situación no presenta visos de cambio radical en un horizonte a medio plazo. La evolución de las variables económicas regionales en los últimos diez años y el curso seguido por las políticas de desarrollo regional no parecen orientar la transformación de la economía valenciana hacia la recuperación de producciones tradicionales ni hacia opciones de reequilibrio intersectorial.

Con esta perspectiva, la actual importancia de las actividades turísticas tiene una evidente significación tendencial como base económica de Peñíscola que obliga a considerarlas con especial atención.

OBJETIVO V. 1: FORTALECIMIENTO DE LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL SISTEMA URBANO.

Este objetivo de ordenación busca fomentar la mejora del producto turístico en el sistema urbano con la finalidad de facilitar los mecanismos de dinamización y desarrollo de las economías locales. En el caso concreto del núcleo de Peñíscola, la carencia de referentes urbanos más allá de la singular presencia del Conjunto Histórico y de la impronta territorial que ofrece el frente marítimo de Playa Norte, es una característica bastante acusada. La ejecución del Parque de la Constitución y del nuevo Palacio de Congresos en la Avenida Maestro Bayarri ha permitido paliar, en parte, estas deficiencias. No obstante la búsqueda de nuevos espacios que aporten una nueva sintaxis urbana postulada desde principios de calidad ambiental y excelencia paisajística se constituye en uno de los principios fundamentales del Nuevo Plan General.

Las operaciones urbanísticas con voluntad de asumir este rol protagonista en la configuración del espacio colectivo del nuevo proyecto de ciudad contenido en el presente documento son:

1. En la zona de Playa Norte:

- a. La propuesta del nuevo eje cívico (Sector 4 y 5 del suelo urbanizable).
- b. Parque de Ocio y Comercial, vinculado al desarrollo del Parque Empresarial, que articula la transición entre los crecimientos turísticos previstos en el ámbito de Playa Norte con la oferta turística vinculada a un Campo de Golf que se prevé en posición adyacente a la carretera CS-500 (Sector 7 del suelo urbanizable).
- c. Eje ambiental constituido por dos focos (Humedal del Prat al Este y Campo de Golf al oeste) articulado por un parque urbano (Parque Central de Playa Norte) de generosas dimensiones.

2. En la zona de Playa Sur.

Con la finalidad de revertir el carácter de espacio monofuncional y cautivo del área central de la ciudad que presenta el ámbito de Playa Sur, se propone una operación de fuerte contenido turístico que acoja una oferta complementaria de la capacidad de atracción de un Campo de Golf (Sector 14 del suelo urbanizable). Esta actuación no tendría cabida si no se ve complementada con la propuesta de una nueva arteria viaria (PRVB-1 Ronda Sur) que posibilite un enlace directo del territorio de Playa Sur con las vías de comunicación regional y nacional (CN-340 y Autovía del Mediterráneo) a través de la CV-141.

Relacionado con esta operación, el Parque del Litoral que se propone en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre y sus elongaciones hacia el Parque Natural localizadas sobre el trazado de arroyos y torrenteras, va a constituirse en el elemento estructurador llamado a dar forma a este ámbito territorial, permitiendo la restitución de las sinergias paisajísticas entre el Litoral y el Parque.

OBJETIVO V.2. NUEVOS PRINCIPIOS EN LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS TURÍSTICOS CONSOLIDADOS.

La reversión de la situación carencial que presenta el modelo turístico consolidado en el núcleo de Peñíscola se ha de constituir en uno de los objetivos básicos de la Revisión del Plan, mediante, no sólo la racionalización de los sistemas de infraestructuras de comunicación, sino ante todo promoviendo la cualificación ambiental y paisajística de los escenarios considerados óptimos para la implantación de un producto ineludible e inexcusablemente orientado a consolidar un turismo de calidad.

Para ello, complementariamente a la dotación de nuevos espacios turísticos, resulta imprescindible **la regeneración y recualificación de espacios existentes representativos de modelos ya obsoletos** entre los que el espacio lineal a lo largo del litoral de la playa norte pueda resultar un ejemplo esclarecedor, ya que se trata de un ámbito caracterizado por la privatización del espacio urbano y la obsesiva ocupación de la primera línea litoral.

Los criterios de intervención que han orientado la estrategia de reciclaje de este espacio urbano son:

1. En primer lugar resulta básico la recuperación de la cultura del espacio público para estas áreas como elemento estructurante y definidor de la forma general de los hechos urbanos. Se trata, pues, de introducir nuevos elementos de espacio público selectivamente seleccionados, proponer una recualificación global del paisaje urbano, mitigar el dominio del automóvil privado y favorecer la peatonalización desde la instrumentación de una lectura simbiótica y superpuesta de los elementos que el hecho colectivo. En este sentido la propuesta de introducir un nuevo eje viario sobre la Sequia de la Sangonera, eliminando la carga actual de tráfico que soporta el tramo meridional del paseo marítimo adquiere una repercusión incuestionable en la refuncionalización y reciclaje del frente litoral.
2. En segundo lugar aplicar un criterio de contención para la localización de nueva oferta turística, instrumentado desde un conocimiento riguroso de la capacidad de acogida del espacio urbano, permitiendo y regulando si fuera necesario, al tiempo, la sustitución de objetos arquitectónicos obsoletos y desfasados.
3. En tercer, y último lugar, se trataría de aportar suficiente masa crítica de nueva oferta complementaria, que diversifique el modelo de actividades desarrolladas en el espacio y permita la reversión paulatina del hecho urbano hacia situaciones más deseables.

OBJETIVO V. 3: DIVERSIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PEÑÍSCOLA: DESARROLLAR UNA OFERTA COMPLEMENTARIA DE CALIDAD Y EXCELENCIA VINCULADA CON EL OCIO.

El nuevo espacio del turismo está dejando de tener como referencia el hotel convencional en todas sus formas y el bloque de apartamentos como arquitecturas compactas, o el camping y la ocupación de suelo por residencias secundarias como formas extensivas, y está pasando a estructurarse en función de proyectos y equipamientos de ocio que construyen por sí mismos territorios plenos de significado, con estructura y dimensiones diversas, pero que , en cualquier caso, establecen una nueva relación con el espacio que los sustentan.

Con la finalidad de fortalecer la recreación del ocio en la propuesta de dimensión turística del término municipal de Peñíscola, se proponen nuevos emplazamientos de actividades turísticas, dotacionales y lúdico-terciarias con la finalidad de revitalizar su territorio y conformar una oferta complementaria rica y diversa enclavada en un medio físico de gran singularidad al que, a través de nuevas actuaciones y mejoras en la red viaria territorial, se dota de una accesibilidad sustancialmente optimizada.

1. Las operaciones de uso global Turístico-Golf de Playa Norte y Playa Sur

Estas actuaciones se configuran como la más firme apuesta por consolidar una oferta turística, deportiva y de ocio de un indudable valor añadido para el municipio de Peñíscola, que descarga de tensión el desarrollo urbanístico del litoral, incentivando y potenciando recursos paisajísticos hasta ahora desactivados.

2. Area dotacional en el Eje Cívico de Playa Norte.

El desarrollo de una oferta de máxima excelencia dotacional de carácter socio-cultural en el eje cívico previsto en el ámbito de Playa Norte va a permitir la territorialización de un crecimiento cualitativo sin precedentes en la caracterización turística del Municipio incidiendo en su consideración como destino preferencial para demandas turísticas nacionales e internacionales.

3. Las operaciones de uso global Turístico-Golf de Alto Fardaxto y Peñíscola Hills.

Siguiendo las directrices de la Comisión de Seguimiento en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2006, se procede a la integración en el marco de la Revisión del Plan General de Peñíscola de dos desarrollos urbanísticos (Peñíscola Hills y Alto Fardacho) orientados a incrementar la oferta turística del Municipio. La integración de ambas operaciones en el marco de la Revisión tiene que ser sustantiva y no simplemente formalista.

OBJETIVO V.4: LA POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL MEDIO NATURAL: EL ECOTURISMO COMO ACTIVIDAD INNOVADORA.

El turismo es la primera industria de Peñíscola, fundamentalmente ligada al binomio "sol y playa". Sin embargo la oferta turística actual de la localidad no está en consonancia con el potencial de la zona. El hecho es que nos encontramos frente a una oferta claramente estacional, ya que sólo durante la temporada veraniega el turista se acerca de modo notable a la costa de Peñíscola.

Uno de los objetivos del Plan será fomentar y potenciar nuevas formas de turismo más relacionadas con el medio ambiente y la conservación de los espacios protegidos, lo que actualmente se ha dado por conocer como "ecoturismo". Este "turismo verde" se está convirtiendo en una alternativa al turismo de sol y playa, y en el caso del municipio de Peñíscola podría suplir las deficiencias antes mencionadas, del modelo tradicional como la falta de visitas en los meses fuera del periodo estival. Esta nueva alternativa turística podría funcionar como motor económico durante todo el año, permitiendo y fomentando a su vez el aprecio de todos los habitantes hacia estas zonas, de manera que se fuera invirtiendo el sentimiento generalizado actualmente, que las ve como impedimentos al crecimiento urbanístico y económico, mas que como lo que realmente son: áreas de potencialidad. El Parque Natural de la Sierra de Irta debe en este sentido actuar como foco de atracción para este tipo de turismo.

CRITERIO VI. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA A TODOS LOS CIUDADANOS.

El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de toda ciudad, ya que es una de las principales cuestiones que afectan a la vida de los ciudadanos, agudizado, en gran medida, al desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y a la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social en la Ciudad.

La solución de la problemática residencial desde la perspectiva de la intervención y control público debe responder a criterios de justicia social creando las condiciones que permitan el acceso a una vivienda digna de las estratos sociales tradicionalmente desplazados del espacio urbano. En este sentido el Plan General ha regulado que el 10% de los índices de edificabilidad residencial de los sectores con uso global residencial se destinen obligatoriamente a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Al tiempo, el Plan General debe, en aplicación de criterios de sostenibilidad, incorporar una dimensión pedagógica y ejemplarizante en la ordenación de los espacios residenciales que ha de plasmarse en la instrumentación de intervenciones integrales de carácter selectivo que incidan en aportar soluciones sobre los siguientes aspectos básicos.

1. La creación de espacios urbanos residenciales de adecuada caracterización medioambiental (la naturaleza en la ciudad como principio rector) y equilibrada escena urbana.
2. Promover la diversidad tipológica y la textura de usos en los nuevos espacios residenciales como presupuestos básicos de sostenibilidad y equilibrio ecológico.
3. El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios.

CRITERIO VII. LA MEJORA DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Las infraestructuras hidráulico-sanitarias, en el ámbito urbano, presentan déficits en comparación con los niveles deseables de servicio. La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la grave afección urbana de las redes aéreas de alta, media y baja tensión, conflicto éste que es preciso resolver a corto-medio plazo. El sector de gas canalizado, deberá potenciarse en función de la política y programas energéticos en curso. Finalmente, la infraestructura telefónica que requiere escasos condicionantes urbanísticos, plantea solamente necesidad de micro reservas baricéntricas para implantación de futuras centrales.

3. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE.

3.1. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La cultura de respeto y cuidado al medio ambiente, y sobre todo sus enraizamiento social han evolucionado radicalmente en los últimos años. Por tanto, también la regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy ajustada a nuevos enfoques. Y no sólo como mejor garantía de la protección, sino también para alcanzar dos objetivos que hoy parecen ser el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

- La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, de forma que las actividades se desarrollen en ellos bajo el concepto de sostenibilidad
- La incorporación de los elementos y espacios naturales al espacio de la ciudad.

Desde este posicionamiento, la Revisión del Plan General pretende incorporar un concepto positivo del territorio no urbanizable, evitando su clásico tratamiento residual como mera negación del urbanizable o urbano. Así, el suelo no urbanizable es concebido como un territorio que, aún siendo ciertamente "excluido del proceso urbanizador", puede cumplir funciones territoriales y actividades de relieve, que deben ser explicitadas, reguladas y ordenadas.

Consecuentemente el Nuevo Plan establece el estatuto dominical de este suelo, en su vertiente limitativa, de modo que no se ciña a prohibiciones como fórmula única de ordenación, sino que asuma la voluntad de implicar obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio, en condiciones adecuadas.

La Revisión del Plan General de Peñíscola, desarrolla así una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo. El Nuevo Plan afirma el ejercicio de dicha potestad en plenitud de contenido y también en términos propositivos, como en las restantes clases de suelo, proponiendo para ello determinaciones específicas y condiciones particulares y generales para la ordenación de los distintos usos en Suelo No Urbanizable y, por tanto, asignando al "proyecto territorial", que debe acompañar a cualquier uso o actividad en esta clase de suelo, el encargo de resolver la ordenación y las medidas a desarrollar sobre el territorio.

Por ello, las orientaciones estratégicas de ordenación del Suelo No Urbanizable apuntan al objetivo de preservar los valores paisajísticos, medioambientales, naturales y rurales, al tiempo que procura su potenciación. Para ello, utiliza un conjunto de diversas medidas de distinto alcance y naturaleza.

En general, el Plan pretende adaptarse no sólo a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de suelo no urbanizable, sino además integrar las demás exigencias derivadas de la legislación de protección de recursos naturales y reivindicando, además, su capacidad, conforme a los criterios establecidos en la Ley autonómica 10/2004, de definir qué suelos deben excluirse del proceso de urbanización por ser inadecuados para ello desde consideraciones de ordenación urbanística y territorial atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad.

3.2. FINALIDADES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Para este Plan General constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que por convenir a su modelo territorial y ser aptos para su urbanización, se pretenden queden incorporados al proceso de transformación urbanística mediante su oportuna programación posterior, de acuerdo con una secuencia lógica de desarrollo y una vez quede garantizada su ejecución, y que están destinados a satisfacer las principales demandas y aspiraciones en materia de crecimiento urbanístico racional del municipio.

A tal fin, el Plan clasifica como suelo urbanizable:

- A. Los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante actuaciones integradas, salvo en aquellos supuestos excepcionales que constituyen ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano.
- B. Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, no pudiendo ser incorporados al proceso de transformación urbanística hasta su previa programación.

El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación, ratificando el establecido por el planeamiento o modificándolo en detalle, y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.

El desarrollo del suelo urbanizable comporta necesariamente la ejecución de la totalidad de las infraestructuras de servicios, internas y externas, que precise y genere la actuación para no menguar los niveles de servicios existentes o deseables, a cargo de la correspondiente actuación.

El Plan General clasifica el suelo urbanizable de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 9 de la LRAU.

En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro Ordenamiento Jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística adopta las decisiones en materia de clasificación del suelo urbanizable.

Así se ha definido como suelo urbanizable a aquel terreno no transformado con aptitud para incorporarse al proceso urbanístico del Nuevo Plan, y que en las diversas fases de la formulación del mismo, especialmente tras la finalización de los trabajos de valoración ambiental y de las previsiones de demanda y la tendencia del consumo de suelo urbanizado actual, han confirmado su idoneidad y capacidad de integración en la nueva estructura general. En general, la localización del suelo urbanizable realizada por este Plan responde al criterio de sostenibilidad general y que impone la preferencia por ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión. Se evita con esta directriz los riesgos de cualquier planteamiento de crecimiento desordenado, eliminando, así, los perjuicios que para la colectividad ocasiona una ciudad inacabada.

Con mayor detalle, hay que señalar que **la propuesta de Suelo Urbanizable** que, en sus diversas categorías, efectúa esta Revisión del Plan General, **se ampara en los siguientes criterios generales**, independientemente de que en el Capítulo dedicado a la Ordenación del Suelo Urbanizable se realice una justificación individualizada de los objetivos y criterios que se persiguen en cada uno de ellos:

- Capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general del Nuevo Plan propuesta en el presente documento. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen las Redes Primarias que son las que vendrán a cubrir actuales carencias o demandas así como dar el soporte necesario a las nuevas propuestas de crecimientos. Por ello, una de las cuestiones valoradas a la hora de elegir los suelos urbanizables es precisamente su capacidad para asegurar la ejecución y rentabilidad social de la red primaria dotacional así como su capacidad para generar centros cívicos. Del mismo modo, y en su cara contraria, se han excluido aquellos desarrollos que pudieran comprometer la ejecución futura de propuestas de infraestructuras territoriales de carácter estratégico, reservando los terrenos precisos para ello.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya existente y consolidada, completando los bordes del continuo edificado, coadyuvando a la resolución de déficits dotacionales y planteando un crecimiento racional de la ciudad, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas urbanas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación. Este criterio se ha formado a partir del análisis de las tendencias de localización de los últimos crecimientos ejecutados y del desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables del Plan General anterior, evitando la reproducción de errores en cuanto a las propuestas de localización aisladas. De esta forma se sigue la directriz de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión como una apuesta por la sostenibilidad.
- Promover el desarrollo de dos actuaciones estratégicas vinculadas con el desarrollo del sector turístico, asumiendo los objetivos de política urbanística adoptados por la Corporación Municipal. La posición aislada de estas operaciones debe entenderse como una excepción de la regla general adoptada por el Nuevo Plan General para la clasificación del suelo urbanizable y, consecuentemente, deben adoptarse unas directrices y criterios de ordenación que incidan en la mejora de la calidad ambiental del modelo de ciudad, única forma de asegurar que la incorporación de ambos sectores en el marco de la Revisión no resulte contradictoria con el resto de objetivos que resultan definitorios del nuevo modelo adoptado:
 - a. Asegurar una correcta accesibilidad viaria de ambas actuaciones minimizando la afección a la correcta funcionalidad de los sistemas infraestructurales (viario y ferroviario) constitutivos del denominado corredor del Mediterráneo.
 - b. Incorporar a la red primaria de espacios libres (no cuantificable como red secundaria) el ámbito de los sectores localizado entre el trazado ferroviario y la Rambla de Alcalá.
 - c. Asegurar la no afección a uno de los elementos territoriales del municipio de mayor singularidad ambiental dada su notable incidencia en la formación de riesgos de inundación- la Rambla de Alcalá- mediante una adecuada delimitación sectorial.

- d. Incidir objetivamente en una mejora considerable de la red principal de espacios libres al servicio de todo el municipio. A tal efecto se adscribe a ambos sectores una importante superficie del Suelo No Urbanizable Protegido conformado por Áreas Naturales definidas en el PORN de la Sierra de Irta estableciendo, a tal efecto, su calificación como Parque Público Natural.
 - e. Salvaguardia de las acciones supramunicipales previstas en los Planes de Acción Territorial.
 - f. Establecimiento de unas condiciones de edificabilidad y distribución de usos que aseguren la presencia de productos de altísima calidad como modo de justificar la incorporación al proceso urbanístico. La autarquía posicional que presentan estos asentamientos, claramente desvinculados del crecimiento en continuidad del núcleo de población, sólo puede ser justificable en la medida que representan intervenciones singulares dotadas de los máximos niveles de excelencia turística, constituyéndose en insumos estratégicos para el reforzamiento del liderazgo de Peñíscola en el escenario regional.
 - g. Evitar los impactos en las zonas ambientales más relevantes en el interior de cada sector, estableciendo una zonificación básica que induzca que la materialización de actividades sea compatible con el mantenimiento de las condiciones naturales relevantes existentes.
- Adecuación de la oferta de suelo urbanizado apto para la implantación de los diversos usos urbanos a la estimación de la demanda en atención a la dinámica actual y previsible de la misma, en especial en las cuestiones relativas al fortalecimiento de la dimensión turística del Municipio en base a nuevos principios de cualificación ambiental, equilibrio funcional, suficiencia dotacional y sostenibilidad del modelo urbano resultante.
 - Coherencia de los crecimientos planteados con las determinaciones y directrices de la planificación territorial así como con las diversas planificaciones de las Administraciones sectoriales con incidencia en el territorio. En este sentido adquieren especial relevancia las decisiones del Plan General en relación a la ordenación de los suelos de contacto con la delimitación del Parque Natural de la Sierra de Irta al quedar incorporados a la Red Primaria Espacios Libres y zonas verdes al objeto de garantizar una adecuada transición entre el modelo urbano y el área natural.
 - Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
 - Capacidad de contribuir a la materialización de los fines y objetivos de ordenación urbanística establecidos en el presente Plan General para cada uno de ellos.
 - Cumplimiento de los criterios contenidos en el RPGOTU en cuanto a la idoneidad técnica de los ámbitos, estableciendo una delimitación racional y con la superficie necesaria para dar soporte a los nuevos desarrollos urbanísticos de modo que les permitan cumplir sus objetivos de ordenación y con garantías de aportación de adecuada proporción de espacios dotacionales.
 - Confirmación en el Estudio de Impacto Ambiental de la aptitud inicial de los terrenos para ser objeto de transformación urbanística, y consecuentemente

- Exclusión del suelo urbanizable de terrenos que deben preservarse del proceso de urbanización: ya sea por ser colindantes con el dominio público natural y resulten precisos para asegurar su integridad, o por concurrir en ellos valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o que por razón de la ordenación urbanística merezcan ser tutelados, o bien, en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de actividades, así como, aquellos otros localizados en las inmediaciones de infraestructuras cuya funcionalidad deba ser asegurada.

La delimitación del suelo urbanizable expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

La clasificación del suelo urbanizable persigue las siguientes finalidades:

1. Proporcionar a Peñíscola de suelo apto para urbanizar que contribuya a su desarrollo económico y social, especialmente mediante la generación de sectores turísticos de calidad ambiental que unido a una adecuada aportación de usos hoteleros y equipamientos deportivos especializados, culturales y asistenciales le permita a la Ciudad crear una oferta turística que extienda su atractivo a los meros períodos vacacionales tradicionales.
2. Asegurar las necesidades de la Ciudad de suelo apto para la implantación de los usos residenciales en proporción adecuada a las tendencias de crecimiento de la población de derecho, asegurando la disposición de suelo con destino a vivienda protegida.
3. Cubrir de modo racional y sostenible, la capacidad de atracción de segunda residencia que presenta el municipio mediante su implantación en sectores que, al tiempo, tengan capacidad de integración en la nueva estructura general y, sirvan como dinamizadores para la consecución de otros objetivos, entre los que cabe destacar la desestacionalización del producto turístico.
4. Complementar el modelo de alojamiento turístico existente con la provisión de una importante oferta hotelera de calidad que mitigue el predominio que, en la realidad urbana actual, ejerce la segunda residencia vacacional.
5. Cualificar la dimensión turística de la ordenación mediante la incorporación de una oferta complementaria de la capacidad de atracción y potencial desestacionalizador de los Campos de Golf, vinculando su localización a la creación de valor añadido no solamente funcional sino también paisajístico, escénico, espacial y ambiental, mediante su adecuada articulación en el modelo urbano territorial propuesto.
6. Generar suelo que permita la creación de Centros Cívicos que contribuyan al dinamismo y diversificación de los usos y a la restitución del equilibrio funcional de la ciudad corrigiendo las actuales disfunciones provocadas por el carácter monofuncional de las áreas turísticas consolidadas, circunstancia especialmente grave, debido a su grado de consolidación, en el ámbito del litoral de Playa Norte.

7. Posibilitar el desarrollo económico dotando a Peñíscola de un Parque Empresarial de escala adecuada, que, en base a la óptima accesibilidad proporcionada por el corredor infraestructural del Mediterráneo, permita la materialización de actividades emergentes terciarias, productivas y comerciales que coadyuven a la diversificación de la base económica local.
8. Asegurar la obtención de espacios libres y de equipamientos públicos que permitan mejorar los niveles de calidad de vida de la población, teniendo presente que la práctica social de los espacios turísticos se sustenta en la recreación del ocio y el tiempo libre.
9. Posibilitar la ejecución de las redes viarias que mejoren las disfunciones que, en materia de accesibilidad, presenta la ciudad actual fomentando el desarrollo del transporte colectivo, la peatonalización selectiva de arterias de tráfico rodado (tramo meridional del Paseo Marítimo de Playa Norte) y la instrumentación de una estrategia de movilidad no motorizada que gravita en torno al diseño y configuración de un Red Primaria de ciclovías y a la localización de aparcamientos de rotación.
10. Posibilitar un adecuado equilibrio de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. CRITERIOS ORIENTADORES DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.

1. Se considera Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, en cuyo caso constituirá revisión.

En todo caso se considerará supuesto de Revisión total de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del veinte por ciento (20%) del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del veinte por ciento (20%) del total de las nuevas viviendas previstas en el mismo.

2. En este sentido, la determinación establecida en los sectores de suelo urbanizable con uso global turístico-golf de destinar una superficie relevante de los terrenos integrantes del mismo con destino a campo de golf se considera como determinación definitiva del modelo territorial adoptado por este Plan General, de modo que cualquier alteración de este destino pretendida tras el cese de la actividad de campo de golf deberá requerir un procedimiento de modificación puntual de este Plan General, admitiendo en éste caso como usos sustitutivos los de otros equipamientos deportivos privados descubiertos o bien su integración en la Red Primaria de Espacios Libres. El incumplimiento de esta determinación por parte de la propuesta de innovación del planeamiento general será causa de revisión total del Plan General.
3. Existen determinadas alteraciones de los contenidos y previsiones, que por su mínima incidencia no se consideran modificaciones. Así pueden admitirse las siguientes alteraciones:
 - a. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 6% las cifras establecidas por el Plan.
 - b. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
 - c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a reservas dotacionales ni incremento de la edificabilidad.
 - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en las Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, como las que regulan las materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a las licencias de obras y a los proyectos y condiciones de los servicios de la urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

- e. Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole que se deriven de Planes Especiales aprobados definitivamente como consecuencia de catálogos de declaraciones de Bienes de interés Cultural o de Planes Especiales redactados al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.
4. Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares, se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:
 - a. Las únicas alteraciones que pueden admitirse de la ordenación estructural del presente Plan General operada directamente por instrumentos de desarrollo, serán las encaminadas a mejorar las soluciones concretas que sobre disposición de las redes estructurales se establecen en el presente Plan o el cumplimiento cuantitativo o cualitativo de los estándares legales de calidad de la ordenación.
 - b. En ningún caso podrá admitirse una alteración incorporada directamente en instrumentos de desarrollo que modifiquen:
 - Los criterios y objetivos de ordenación, las determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada, así como las finalidades de la clasificación del suelo no urbanizable y urbanizable explicitadas en las presentes Directrices definitorias de la Evolución Urbana y la Ocupación del Territorio.
 - Las determinaciones del presente Plan General relativas a la clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable.
 - Las determinaciones relativas al uso global del ámbito, la edificabilidad máxima, la densidad de viviendas, el aprovechamiento tipo del área de reparto en el suelo urbanizable o urbano a desarrollar mediante actuaciones integradas, el régimen del dominio público no municipal, o suponga una disminución de las superficies de la redes estructurales de espacios libres o de equipamientos propuestas por el Plan.

En todo caso, las innovaciones de los planes de desarrollo que respetando las limitaciones anteriores supongan la modificación de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

5. Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.
6. Toda modificación del planeamiento deberá realizarse de conformidad con la Legislación vigente, fundamentarse en el interés público y justificar que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

7. El Plan también limita la capacidad de alterar la clasificación mediante procedimientos diferentes a la modificación puntual. Y así considera que es contraria a la Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio cualquier propuesta que pretenda una alteración de suelo no urbanizable en urbanizable para realizar una Actuación Integrada imprevista en el presente Plan General cuando pretenda realizarse directamente mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior de Mejora, salvo en los supuestos definidos en el apartado 9.
8. La capacidad de alterar la clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable mediante el procedimiento de la Modificación del Plan General queda restringida a los terrenos incluidos en la categoría SUNC-1 del suelo no urbanizable y precisará del cumplimiento de los siguientes requerimientos:
 - a. La cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada.
 - b. La certificación por el organismo de cuenca que el municipio cuenta con el suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad para satisfacer los nuevos terrenos que se pretenden incorporar al proceso urbanístico y sin que ello suponga incidencia negativa en las previsiones de suministros de los desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General.
 - c. Dar cumplimiento a las siguientes determinaciones vinculantes:
 - La posibilidad de plantear una reclasificación en este ámbito del suelo no urbanizable está condicionada a la completa ejecución urbanística de los sectores nº 1, 2, 3 4 y 5 previstos por el Plan General, así como a la de la Red Primaria de Infraestructuras identificada en las condiciones de integración y conexión de cada uno de ellos.
 - El uso global permitido será el turístico.
 - Los índices de edificabilidad y densidad máxima no serán superiores a los asignados a los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General con idéntico uso global, a excepción de los sectores 4 y 5.
 - El índice de edificabilidad destinada a establecimientos hoteleros será, al menos, el establecido para los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General con idéntico uso global, a excepción de los sectores 4 y 5.
 - Incorporación a la Red Primaria de Espacios Libres y zonas Verdes de una franja de 200 metros de anchura mínima paralela a la carretera que formaliza el límite con el término municipal de Benicarló, al objeto de impedir procesos de conurbación.

9. En los Planes Parciales de Mejora se posibilita- de modo limitado que puedan incorporar terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable no sujeto a especial protección al sector en cuantía no superior al 3% de la superficie original, siempre que obedezca a alguna de los siguientes motivos:
- Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.
 - Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación.

Estas condiciones no serán de aplicación para los sectores de Suelo Urbanizable SUS-17 "Alto Fardaxto" y SUS-18 "Peñíscola Hills".

En ningún caso, la ampliación de límites permitida podrá comportar una disminución de los espacios de uso público o un aumento del aprovechamiento tipo o del parámetro de la edificabilidad global, debiendo en todo caso quedar reforzada la red primaria dotacional en proporción a la ampliación.

En otros supuestos no contemplados en el presente apartado, cualquier pretensión de incorporar al Sector terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable se considerará que es una vulneración de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, y por ello quedará prohibida.

